

BEBAUUNGSPLAN “WA HABERSKIRCHEN WEST” MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

ENTWURF

STAND: 23.05.2017

MARKT REISBACH:

vertreten durch:

Rolf Holzleitner
Erster Bürgermeister
Landauer Straße 18
94419 Reisbach



PLANVERFASSER:



LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

AM KELLENBACH 21

D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN

Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753

info@laengst.de www.laengst.de

INHALT:

A) Planrechtliche Voraussetzungen

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

C) Geplante bauliche Nutzung

D) Flächenverteilung

E) Sonstiges

F) Gestalterische Ziele der Grünordnung

G) Umweltbericht

A) Planrechtliche Voraussetzungen

1. Baugebietsausweisung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Reisbach ist das Planungsgebiet als Flächen für die Landwirtschaft, derzeitige Nutzung Acker bzw. Stilllegungsflächen ausgewiesen. Derzeit wird die 14. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren durchgeführt und stellt die Fläche als Allgemeines Wohngebiet dar.

2. Ziele übergeordneter Planungen

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

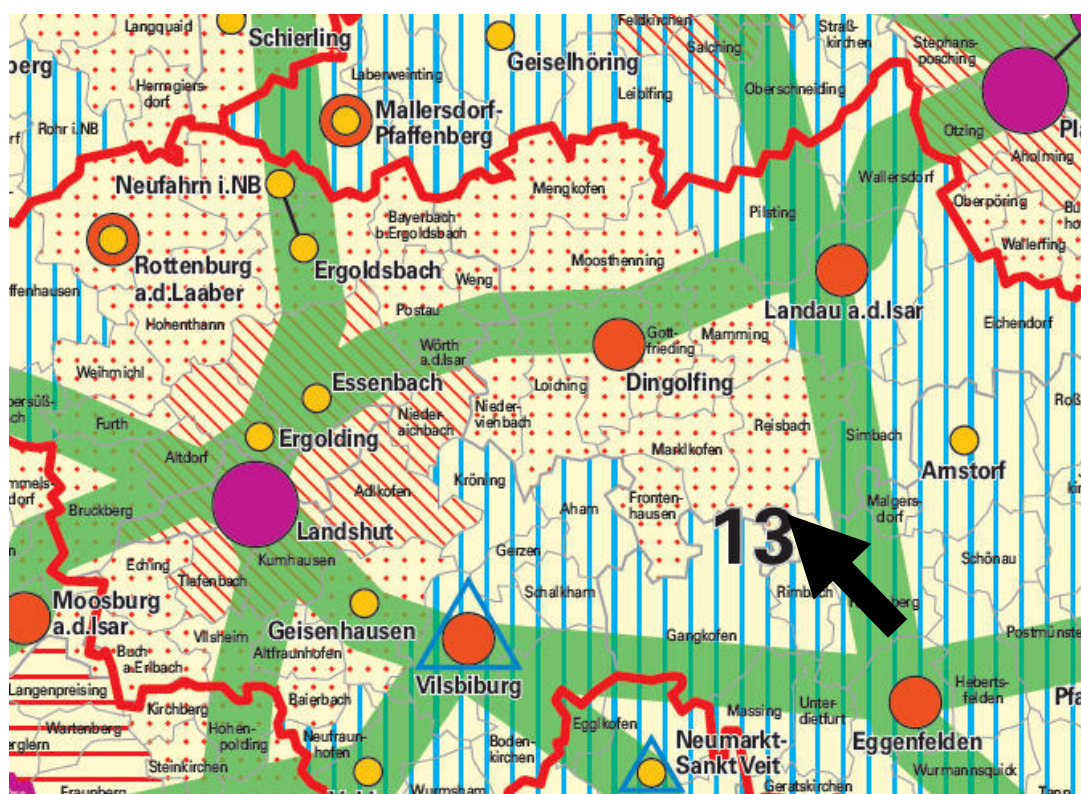


Abb.: Regionalplan Region Landshut (13): Ausschnitt Karte 1, Raumstruktur

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

1. Lage

Der Markt Reisbach liegt am Südrand des Vilstals. Die Staatsstraße 2083 (Frontenhausener Straße) verläuft in West-Ost-Richtung derzeit noch durch die Ortsmitte. Die Nord-Süd-Verbindung stellt die Kreisstraße DGF 22 dar.

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Gemeindegebiet von Reisbach im Westen des Ortsteils Haberskirchen. Die für die Bebauung vorgesehene Fläche steigt von Süden nach Norden um etwa 10 m an. Dort soll ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Insgesamt bietet das Gelände sehr gute Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes für den örtlichen Bedarf.

2. Größe

Die Gesamtfläche beträgt innerhalb des Geltungsbereiches 21.880 m² und umfasst folgende Flurstücke, alle Gemarkung Haberskirchen:

- 34
- 42 TF
- 23 TF

3. Beschaffenheit des Planungsbereiches

Die ausgewiesenen Flächen werden derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der nach Süden geneigte Hang steigt vom tiefsten Punkt im Süden mit ca. 428 m üNN Richtung Norden auf ca. 439 üNN an.

C) Geplante bauliche Nutzung

Das geplante Allgemeine Wohngebiet schließt an die bestehende Bebauung an. Hierdurch soll der örtliche Bedarf gedeckt werden. Es werden 25 Baugrundstücke unterschiedlicher Größenordnung (von ca. 540 m² bis ca. 1.000 m²) geschaffen, die für die Errichtung von Einfamilienhäusern zur Verfügung gestellt werden.

Die Erschließung erfolgt von Osten über die Stieglerstraße und die Bgm. Fußeder Straße, welche außerhalb von Haberskirchen als DGF 14 weiterführt. Der westliche und nördliche Bereich dient der Ortsrandeingrünung.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung setzen den Rahmen für eine städtebaulich verträgliche zukünftige Bebauung. Eine Begrenzung der Wandhöhen und Firsthöhen sorgt für eine Staffelung der Baukörper mit dem natürlichen Geländeverlauf, so dass sowohl auch das Landschaftsbild als auch auf die Belange der angrenzenden Gebiete Rücksicht genommen wird.

Festsetzungen zur Gestaltung sichern eine in sich stimmige Gestaltung, die jedoch genügend Raum lässt für individuelle architektonische Lösungen.

D) Flächenverteilung

Überschlägige Ermittlung der Brutto- und Nettofläche
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches ca. 21.880 m²,
davon

- WA (25 Parzellen ohne Grünflächen + Trafostation)	ca.17.577 m ²
- private Grünfläche (Ortsrandeingrünung)	ca. 508 m ²
- Fußweg	ca. 87 m ²
- Erschließungsstraße	ca. 2.494 m ²
- öffentliches Straßenbegleitgrün	ca. 575 m ²
- öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Regenrückhalt	ca. 170 m ²
- Grünfläche	ca. 469 m ²
	ca. 21.880 m ²

E) Sonstiges

Erschließung/Verkehr

Die Erschließung erfolgt von Osten über die Stieglerstraße und die Bgm. Fußeder Straße, welche außerhalb von Haberskirchen als DGF 14 weiterführt.

Immissionsschutz

Ortsübliche Geruch-, Lärm- und Staubimmissionen, die auf in der Nähe befindliche landwirtschaftliche Betriebe und/oder angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche zurückzuführen sind, sind hinzunehmen.

Grundsätzliche immissionsschutzrechtliche Probleme werden nicht gesehen, da das Planungsgebiet außerhalb der Emissionsbereiche der vorhanden landwirtschaftlichen Hofstellen mit Viehbetrieb liegt.

Wasserwirtschaft

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Anschluss an die bestehende Wasserleitung der Wasserversorgung Mittlere Vils.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Oberflächenwasser

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung vor Ort nicht möglich.

Das anfallende Oberflächenwasser ist in einem Regenrückhaltebecken auf der südlich talseits gelegenen Öffentlichen Grünfläche (mit Zweckbestimmung Regenrückhalt) zu sammeln.

Der Überlauf ist über ein bestehendes Grabensystem zum Vorfluter Kollbach vorgesehen.

Im Rahmen hydraulischer Berechnung soll hierbei auf ein Regenereignis der Dimension HQ 20 abgestellt werden.

Ein wasserrechtliches Verfahren über die notwendige Einleitung wird von dem Büro S² BERATENDE INGENIEURE aus Barbing im Rahmen der Planung zur technischen Erschließung erfolgen.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist sichergestellt, ausreichend dimensioniert und wird vom Abwasserzweckverband Mittlere Vils betrieben. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Es kann an den Mischwasserkanal im Nordosten angeschlossen werden.

Altlasten

Der Marktgemeinde Reisbach sind in diesem Bereich keine Altlasten bekannt.

Bodendenkmalpflege

Bodendenkmäler und Baudenkmäler fehlen im Planungsgebiet. Östlich des Planungsgebietes liegt das Baudenkmal D-2-79-134-68, ein ehem. Bauernhaus (firstgedrehtes Stockhaus mit verschaltem Blockbau-Obergeschoss, Scheunenteil in Bohlenbauweise, z.T. verschalt, im Kern 18. und 19. Jh.). Das Baudenkmal wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt. Sichtbeziehungen werden nicht gestört.

Müllbeseitigung

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

Energieversorgung

Die Stromversorgung/Energieversorgung erfolgt durch die Fa. Bayernwerk AG. Die Versorgung kann als gesichert betrachtet werden.

Der Einsatz erneuerbarer Energien, wie beispielsweise Photovoltaikanlagen auf den geplanten Gebäuden, lokale Hackschnitzelblockheizkraftwerke oder Geothermievorhaben, ist von der Marktgemeinde Reisbach ausdrücklich erwünscht. Westlich am Rand des Bebauungsplanes wird eine Fläche von 20 m² für eine Trafostation freigehalten.

F) Gestalterische Ziele der Grünordnung

Die grünordnerischen Gestaltungsziele umfassen im Wesentlichen folgende Schwerpunkte.

- Durchgrünung des Baugebiets mit Einzelbäumen im Bereich der privaten Grundstücksflächen. Die Lage der Bäume kann bei Bedarf den Baukörpern angepasst werden.
- Eingrünung des Baugebiets:
 - + im Westen und Norden durch Gehölzpflanzungen im Bereich der privaten Grünfläche

G) UMWELTBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS

G.1	Einleitung	8
G1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des B-Plans	8
G1.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	8
G.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	8
G.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	10
G.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	10
G.4.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	10
G.4.2	Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich	10
G.4.3	Vereinfachte Vorgehensweise nach Ziffer 3.1 des Leitfadens	11
G.4.4	Regelverfahren nach Ziffer 3.2 des Leitfadens	11
G.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	14
G.6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	14
G.7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	14
G.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	15

G.1 Einleitung

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

Im Bereich von Haberskirchen im Markt Reisbach ist aktuell eine wohnbauliche Weiterentwicklung nur durch Ausweisung von neuem Bauland möglich. Dem vorhandenen Bedarf soll am westlichen Rand der bestehenden Bebauung Rechnung getragen werden.

Das Baugebiet wird mit Einzelbäumen im Bereich der privaten Grundstücksflächen durchgrünt. Die Lage der Bäume kann bei Bedarf den Baukörper angepasst werden.

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar.

Der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Reisbach wird im Parallelverfahren durch eine entsprechende Darstellung in der 14. Änderung zum Flächennutzungsplan angepasst.

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

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

Grundlage ist bei Umsetzung bzw. der verbindlichen Bauleitplanung die Arbeitshilfe des LFU zur Eingriffsregelung.

G.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung (siehe Bestandsplan)

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und betrachtet die Auswirkungen der Erweiterung des Gewerbegebiets. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

NATURRAUM

Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturraum Isar-Inn-Hügelland (060) und hier im Tertiärhügelland (060A).

SCHUTZGUT BODEN

Nach der geologischen Karte von Bayern M 1:25.000 herrschen fast ausschließlich Braunerden aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) vor. Im Bereich der DGF 14 liegt ein Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) vor. Die Böden sind als mittel- bis tiefgründig anzusprechen und überwiegend durch intensive landwirtschaftliche Nutzungen anthropogen stark überprägt.

Baubedingt wird die Fläche verändert und überschüssiger Oberboden abtransportiert oder nach Möglichkeit für die Gartengestaltung genutzt. Durch die Anlage der Erschließungsstraße und der Gebäude mit Garagen werden innerhalb der Nettobaufläche in den bisher nicht baulich genutzten Bereichen ca. 8.730 m² dauerhaft versiegelt. Hinzu kommen entsprechende Stellplatzflächen, die nur teilversiegelt werden sollen.

Durch die Wohnnutzung der geplanten Gebäude entstehen keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen, Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

Es sind auf Grund der Versiegelung Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER

Im Geltungsbereich gibt es keine Oberflächengewässer. Überschwemmungsgebiete fehlen.

Sonstige wasserrechtliche Schutzgebiete sind nicht vorhanden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung vor Ort wahrscheinlich nicht möglich. Das Büro S² BERATENDE INGENIEURE aus Barbing erarbeitet momentan parallel ein Regenwasserrückhaltekonzept für das geplante Baugebiet.

Grundwasser:

Die stark wechselnden Sedimente des Tertiärs, die sich aus Schottern, Sanden, Schluffen, Tonen und Kalkmergeln zusammensetzen, sind in sehr unterschiedlichem Maße wasserführend.

Die Beeinträchtigungen des oberflächennahen Grundwassers durch menschliche Einflüsse scheinen wegen des relativ großen Filtervermögens der Böden gering.

Im Vergleich zur bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung werden keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser erwartet.

SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

Das Untersuchungsgebiet wird dem Klimabezirk des niederbayerischen Hügellands zugeordnet. Das relativ niederschlagsarme Gebiet um Straubing – Regensburg erstreckt einen Ausläufer längs der Isar in den Raum Dingolfing. Die mittlere Jahressumme des Niederschlags liegt zwischen 720 mm bis 750 mm. In den Sommermonaten fallen entsprechend dem kontinentalen Charakter des Klimas 2 – 3- mal so viel Niederschläge als in den Wintermonaten. Es treten zum Teil ergiebige Gewitterregen auf.

Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei ca. 7,5 Grad Celcius.

Auf Grund der starken Durchgrünung sind keine nennenswerten negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT TIERE/PFLANZEN

Das Planungsgebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich intensiv als Acker genutzt und hat keine besondere Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Hochwertige oder geschützte Biotope fehlen. Da der naturnahe Vegetationsanteil im Gebiet trotz der geplanten Bebauung deutlich zunehmen wird und der Flächenverlust als potentieller Lebensraum gering ist, wird das Vorhaben mit Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit eingestuft.

Anlage- bzw. betriebsbedingt sind keine nennenswerten Umweltauswirkungen zu erwarten.

Lediglich während der Bauphase ist mit Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG)

Das Untersuchungsgebiet hat derzeit keine Bedeutung für die Naherholung. Es entstehen somit durch die vorgelegte Planung keine Auswirkungen im Bereich der Erholungsfunktionen in der Marktgemeinde Reisbach.

SCHUTZGUT MENSCH (LÄRMIMMISSIONEN) / -VERKEHR

Lärmimmissionen durch zusätzlichen Verkehr der zukünftigen Bewohner sind relativ gering.

Der durch das Vorhaben mögliche zusätzliche Individualverkehr wird als relativ gering prognostiziert. Lediglich während der Bauphase ist mit erhöhten Lärmimmissionen in der Umgebung zu rechnen.

Bezüglich der leichten Zunahme des Individualverkehrs sind lediglich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Das Gebiet wird derzeit durch die landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Durch die geplante Bebauung wird sich das bauliche Erscheinungsbild vor Ort ändern. Die umfangreichen Durchgrünungsmaßnahmen sowie die Festsetzung der Wandhöhe sorgen jedoch dafür, dass eine negative Fernwirkung der geplanten Bebauung ausgeschlossen werden kann und ein ausgewogenes Landschaftsbild entstehen wird.

Es werden daher nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit erwartet.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Bodendenkmäler und Baudenkmäler fehlen im Planungsgebiet. Östlich des Planungsgebietes liegt das Baudenkmal D-2-79-134-68, ein ehem. Bauernhaus (firstgedrehtes Stockhaus mit verschaltem Blockbau-Obergeschoss, Scheunenteil in Bohlenbauweise, z.T. verschalt, im Kern 18. und 19. Jh.). Das Baudenkmal wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt. Sichtbeziehungen werden nicht gestört.

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

Die Fläche wird bei Nichtdurchführung des Vorhabens im Bereich der Freiflächen weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Die grünordnerischen Maßnahmen könnten nicht umgesetzt werden.

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

G.4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Durch die Standortwahl werden keine hochwertigen bzw. geschützten Lebensräume in Anspruch genommen. Zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung sind verschiedene Gehölzpflanzungen vorgesehen. Zäune sind weitgehend ohne Sockel mit Punktfundamenten zu errichten, um die Wanderwege der Kleinsäuger weiterhin zu erhalten.

SCHUTZGUT BODEN UND WASSER

Zur Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufes soll das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert bzw. zurückgehalten werden oder wieder verwendet werden. Im Bereich der Stellplätze und der Zufahrt sollen wasserdurchlässige Belagsarten Verwendung finden.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Die starke Durchgrünung gewährleistet eine landschaftliche Einbindung des Vorhabens.

G.4.2 Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich

Da durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des § 1 und 1 a BauGB zu entscheiden. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen; der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln.

Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erfolgt anhand des bayerischen Verfahrens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BStMLU, 2. Auflage, Januar 2003).

G.4.3 Vereinfachte Vorgehensweise nach Ziffer 3.1 des Leitfadens

Die vereinfachte Vorgehensweise entsprechend Ziffer 3.1 des Leitfadens ist bei dem gegenständlichen Bebauungsplan nicht anwendbar. Somit kommt das Regelverfahren nach Ziffer 3.2 zur Anwendung.

G.4.4 Regelverfahren nach Ziffer 3.2 des Leitfadens

Einstufung des Plangebietes vor Bebauung (Bestandsbeurteilung)

Der Untersuchungsraum kann hier auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Größe 21.880 m²) beschränkt bleiben, da vorhabensbezogene oder schutzgebietsspezifische Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich hinaus nicht zu erwarten sind (siehe Kapitel 2).

Ergebnis:

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

Auswirkungen des Eingriffs:

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 21.880 m² setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

Bestehende Flächennutzung	Fläche in m² (ca.)
Bestehender Feldweg	630 m ²
Acker	21.250 m ²
Gesamt bestehende Nutzungen	21.880 m²

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

WA Flächen mit niedrigem bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B, 0,2-0,5)

Die zulässigen Eingriffe in dem geplanten Baufeld werden gemeinsam ermittelt und sollen dann durch entsprechende Grün- bzw. Ausgleichsflächen ausgeglichen werden.

Insgesamt reduziert sich der Eingriffsbereich hinsichtlich seiner Beeinträchtigungen auf eine Fläche von **6.200 m² als Gebietstyp B**.

<i>Nutzung</i>	<i>Fläche</i>	<i>Faktor nach Leitfaden</i>	<i>Ausgleichserfordernis/ -fläche</i>
Grundstücke (ohne pr. Grün)	17.577 m ²		
Fußweg	87 m ²		
Erschließungsstraße	2.494 m ²		
private Grünfläche (Ortsrandeingrünung)	508 m ²		
Gesamt Eingriffsfläche	20.666 m²	0,3	6.200 m²
Grünfläche	469 m ²		
öffentliches Straßenbegleitgrün	575 m ²		
öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung	170 m ²		
Regenrückhalt			
Gesamtfläche Geltungsbereich	21.880 m²		
Ökokontofläche Stiegberg (Fl. Nr. 138/2,133) und Ökokontofläche Stieberg Erweiterung (Fl. Nr. 127, 130, 130/1, 131/2), Gemarkung Niederreisbach; Lage in Stieberg,			
Anrechnungsfaktor 2,0	3.100 m ²		
Gesamt Ausgleichsfläche	3.100 m²	2,00	6.200 m²
Ausgleichsflächenbilanz		+	0 m²

Festlegung des Kompensationsfaktors

Kategorie I / Gebietstyp B – Spanne der Kompensationsfaktoren 0,2-0,5:

Aufgrund der geplanten Vermeidungsmaßnahmen ist im Bereich des Gebietstyps B der Kompensationsfaktor 0,30 gerechtfertigt.

Ergebnis:

Nach den Ermittlungsgrundsätzen des Regelverfahrens ist aus fachlicher Sicht eine Ausgleichsfläche von 6.200 m² für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erforderlich, die insoweit in die Abwägungsentscheidung einzustellen ist.

Maßnahmen und Standort des Ausgleichs

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

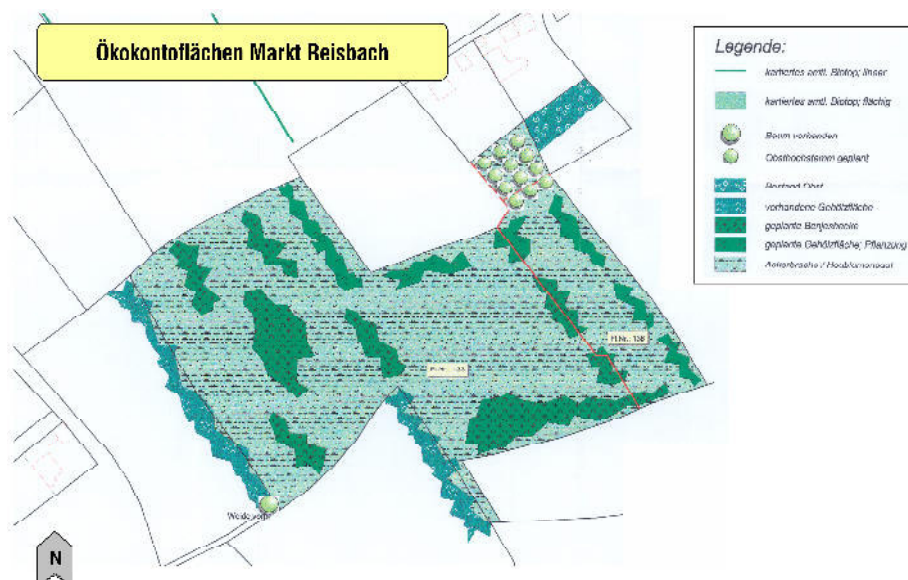


Abb. 3: Ökokontoflächen Stieberg, Markt Reisbach, 19.04.2001,
(Entwurfsverfasser. Dipl. Ing (Landespflege) Siegfried Stadler, AGRI-NATUR-STADLER, Wörth/Donau)

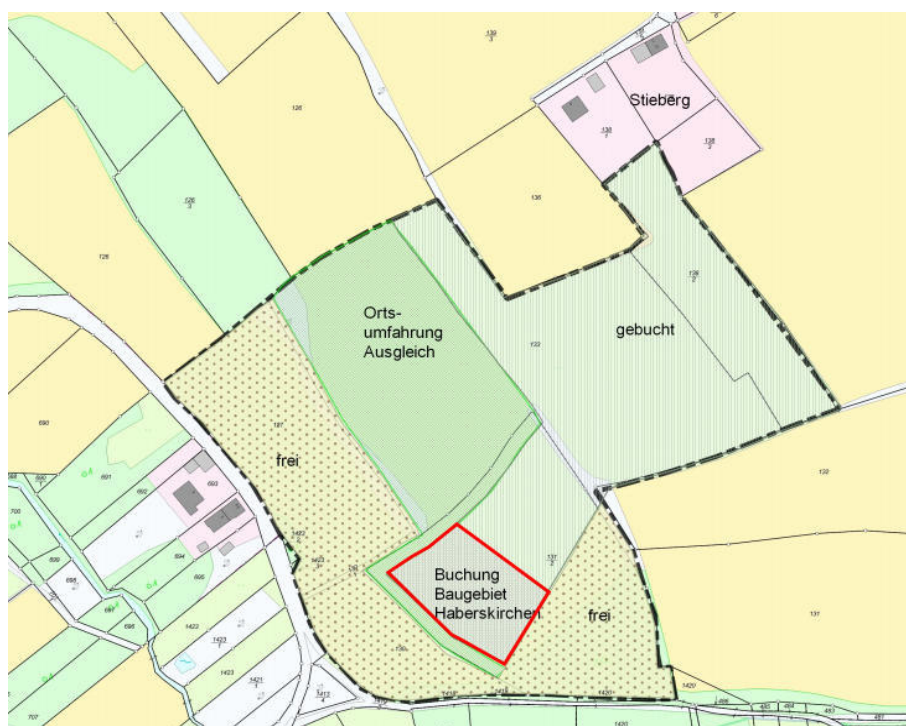


Abb. 4: Karte zum Buchungsnachweis Ökokonto Stand 07/2017, Markt Reisbach

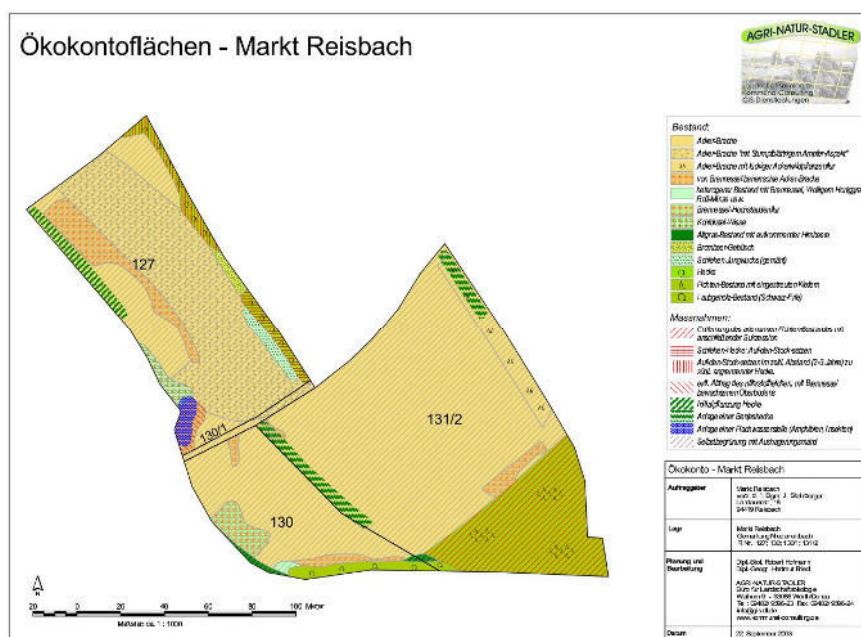


Abb. 5: Ökokontoflächen Stieberg Erweiterung, Markt Reisbach, 22.09.2003,
(Entwurfsverfasser. Dipl. Ing (Landscape) Siegfried Stadler, AGRI-NATUR-STADLER, Wörth/Donau)

Zusammenfassung

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

Insgesamt stehen also durch die geplanten Maßnahmen 6.200 m² zur Verfügung. Abzüglich des notwendigen Ausgleichsflächenbedarfs für das geplante Wohngebiet in Höhe von 6.200 m² kann das Eingriffsvorhaben als vollumfänglich ausgeglichen gesehen werden.

Im Ökokonto steht aktuell eine Fläche von 42.951 m² zur Verfügung. Da die durchgeführte Aufwertung bisher mit einem verdoppelten Faktor von 2,0 eingeordnet ist, ergibt sich ein insgesamt nutzbarer Buchungsstand von 85.902 qm. Bisher wurden ca. 50.000 qm abgebucht.

Im Ergebnis kann ein Flächenvolumen von ca. 36.000 qm noch gebucht werden.

G.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Für die Flächendarstellung des Allgemeinen Wohngebiets „Haberskirchen West“ am westlichen Rand von Haberskirchen gibt es keine gleichwertig entwickelbaren Alternativen. Der Markt Reisbach verfügt über so gut wie keine verkaufsfähigen Bauparzellen für Bauinteressenten mehr. Junge Familien können sich aktuell nicht mehr in genügendem Maße in Haberskirchen ansiedeln. Die Bevölkerungsstruktur verschiebt sich schwerpunktmäßig in Richtung älterer Mitbürger. Dies führt zu einer nachlassenden Auslastung der vorhandenen öffentlichen Einrichtungen (Kindergärten, Schulen, etc.) und einer tendenziellen Verarmung des sozialen Miteinanders aller Bevölkerungsgruppen. Der Markt Reisbach muss – und will seinem Selbstverständnis nach – gerade auch für junge Familien dauerhaft attraktiv bleiben. Die Planung kann verhindern, dass hier ansässige Bürger in die umliegenden Gemeinden abwandern, wo Ihnen attraktive Baugrundstücke angeboten werden können. Der jetzt vorliegende Vorentwurf hat sich als einzig realisierbare Variante herauskristallisiert.

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

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Marktgemeinde Reisbach sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

G.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

G.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für die geplante bauliche Entwicklung wurde ein Standort in Reisbach am westlichen Rand des Ortsteils Haberskirchen im Süden des Gemeindegebietes Reisbach gewählt. Die Fläche wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Somit sind keine wertvollen Lebensräume betroffen. Differenzierte Vermeidungsmaßnahmen minimieren den naturschutzfachlichen Eingriff. Verbleibende Eingriffe aus dem Bereich der Erschließung und der einzelnen Baumaßnahmen sollen über externe Ausgleichsfläche ausgeglichen werden. Grünordnerische Maßnahmen stärken die Qualität und die landwirtschaftliche Einbindung der Gesamtmaßnahme.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	Geringe Erheblichkeit	Geringe – mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Gering – mittel
Wasser	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Klima/Luft	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Gering - mittel
Mensch (Erholung)	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Mensch (Lärmimmissionen)	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Gering
Landschaft	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Gering
Kultur- und Sachgüter	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „WA Haberskirchen West“ mit integriertem
Grünordnungsplan
Markt Reisbach, Gemarkung Haberskirchen

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch –BauGB-
neu gefasst am 23.09.2004
zuletzt geändert am 15.07.2014
Baunutzungsverordnung -BauNVO-
neu gefasst am 23.01.1990
zuletzt geändert am 11.06.2013
Bayerische Bauordnung -BayBO-
neu gefasst am 14.08.2007
zuletzt geändert am 08.04.2013
Planzeichenverordnung –PlanzVO-
in der Fassung vom 18.12.1990
zuletzt geändert am 22.07.2011
Niederschlagswasserfreistellungsverordnung –NWFreiVn-
der Fassung vom 1.1.2000, zuletzt geändert durch Verordnung zur Änderung der
Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 1.9.2008.
Es gilt die Bayerische Bauordnung -BayBO- in der jeweils gültigen Fassung.
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BnatSchG)
vom 29.07.2009, in Kraft getreten 01.03.2010, zuletzt geändert am 07.08.2013
Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur
(Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23.02.2011, in Kraft getreten 01.03.2011.

2. GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

siehe Planeintrag

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

4. ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA: Je Wohngebäude sind 2 Wohneinheiten inklusive Einliegerwohnung zulässig.

5. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl (GRZ): 0,35
Vollgeschosse: II

6. GEBÄUDE

Fassadengestaltung:

Nicht zulässig sind reflektierende Oberflächen sowie Signal- und Leuchtfarben.

Dachformen und -neigungen:

Zulässig sind:

Satteldach	SD	max. 45°
Walmdach	WD	max. 24°
Pultdach	PD	max. 18°

Dachdeckmaterial:

Zulässig sind: rote, braune, graue und schwarze Dachdeckungen in Ziegel- oder Blechausführung sowie Dachbegrünungen

Höhe baulicher Anlagen:

<u>Wandhöhe:</u>	max. 6,50 m
<u>Firsthöhe SD + WD:</u>	max. 9,50 m
<u>Firsthöhe PD:</u>	max. 8,00 m

Wandhöhe (Definition):

Unterer Bezugspunkt ist die fertige mittlere Straßenhöhe, von der das Grundstück erschlossen wird. Diese Straßenbezugshöhe ist im Eingabeplan nachzuweisen. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Dachhaut.

Garagen

Garagen sind grundsätzlich dem Hauptgebäude anzupassen. Vor den Garagen sind Stellplätze mit einer Tiefe von mindestens 5 m vorzusehen. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

Nebengebäude

Nebengebäude bis 75 m³ sind auch außerhalb der als überbaubare Flächen gekennzeichneten Bereiche zulässig.

7. GELÄNDEGESTALTUNG

Die geplante Bebauung sollte soweit als möglich der bestehenden Geländeform angepasst werden. Zulässig ist die Aufschüttung des natürlichen Geländes bis zur Oberkante der Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

Alle Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen zu keinerlei negativen Auswirkungen auf die zum Bauzeitpunkt bestehende Oberflächenentwässerung führen. Es sind von den Bauherren jeweils geeignete Maßnahmen zu treffen.

In den einzureichenden Bauvorlagen sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.

8. EINFRIEDUNGEN

Zulässig sind zu den öffentlichen Flächen Zäune bis max. 1,2 m Höhe über Straßenoberkante bzw. Geländeoberkante. Ansonsten gilt die BayBO.

Einfriedungen sind grundsätzlich sockellos zu errichten.

9. GRÜNORDNUNG

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

Grünflächen

Die Bepflanzung (Gehölze) hat sich an der pot. nat. Vegetation (siehe Artenliste) zu orientieren. Innerhalb der gebäudenahen Grünflächen sind zudem standortgerechte Ziergehölze zulässig.

Einzelbäume

Gehölzgröße: sol. mind. 3 x. v. STU 14-16 m.B.

Artenliste (Gehölze)

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Obstbäume, alle Arten, vorzugsweise Hochstämme

Sträucher

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera caerulea	Blaue Heckenkirsche
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix rosmarinifolia	Rosmarin-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

10. SONSTIGES

Oberflächenwasser:

Das anfallende Oberflächenwasser ist in einem Regenrückhaltebecken auf der südlich talseits gelegenen Öffentlichen Grünfläche (mit Zweckbestimmung Regenrückhalt) zu sammeln.

Der Überlauf ist über ein bestehendes Grabensystem zum Vorfluter Kollbach vorgesehen.

Im Rahmen hydraulischer Berechnung soll hierbei auf ein Regenereignis der Dimension HQ 20 abgestellt werden.

Ein wasserrechtliches Verfahren über die notwendige Einleitung wird im Rahmen der Planung zur technischen Erschließung erfolgen.

Entwässerungsplan:

Bei jedem Bauantrag bzw. Genehmigungsverfahren ist ein Entwässerungsplan vorzulegen.

11. HINWEISE

Lagerung von Baustoffen

Während der Bauausführung sind Baustoffe – auch vorübergehend - nicht auf der Straße zu lagern.

Emissionen

Es ist mit erheblichen Emissionen zu rechnen (Lärm, Staub, Wasser, Schnee, Verschmutzungen usw.). Ansprüche aus auftretenden Emissionen können gegenüber dem Straßenbaulastträger nicht geltend gemacht werden.

Brandschutz

Es ist eine Zufahrtsmöglichkeit zu den geplanten Objekten für Feuerwehrfahrzeuge und den Rettungsdienst zu sichern die jederzeit frei befahrbar ist. Die Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ sind einzuhalten.

Die Löschwasserbereitstellung durch die öffentliche Wasserversorgung ist nach der „Technischen Regel DVGW, Arbeitsblatt W 405“ auszulegen.

Der Abstand der Löschwasserhydranten untereinander soll nicht größer als 150 m sein.

Überflurhydranten sind den Unterflurhydranten vorzuziehen.

Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Auf die gemäß Art. 7 DSchG bestehende Erlaubnispflicht wird hingewiesen.

Der Überbauung kann nur zugestimmt werden, wenn der Oberbodenabtrag im von baubedingten Bodeneingriffen betroffenen Bereich frühzeitig vor geplantem Baubeginn im Einvernehmen mit der Kreisarchäologie mittels eines Baggers mit ungezählter Humusschaufel unter fachlicher Betreuung einer archäologischer qualifizierten Fachkraft durchgeführt wird. Bei Aufdeckung archäologischer Befunde ist die fachgerechte Vermessung, Ausgrabung und Dokumentation der archäologischen Befunde durchzuführen. Die Kosten des Oberbodenabtrags und der gegebenenfalls notwendigen digitalen Vermessung durch eine Fachfirma gehen zulasten des Antragstellers. Das Gleiche gilt auch für eventuell notwendiges Grabungspersonal, sofern die Kreisarchäologie keine ausreichenden Kapazitäten zur Verfügung stellen kann. Es wird darauf hingewiesen, dass der archäologisch betreute Oberbodenabtrag möglichst frühzeitig, spätestens jedoch 10 Wochen vor dem geplanten Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen ist.

Telekommunikation

Zur Versorgung des Planbereiches mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes einer Prüfung vorbehalten.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung, wird aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich.

Es soll sichergestellt werden, dass:

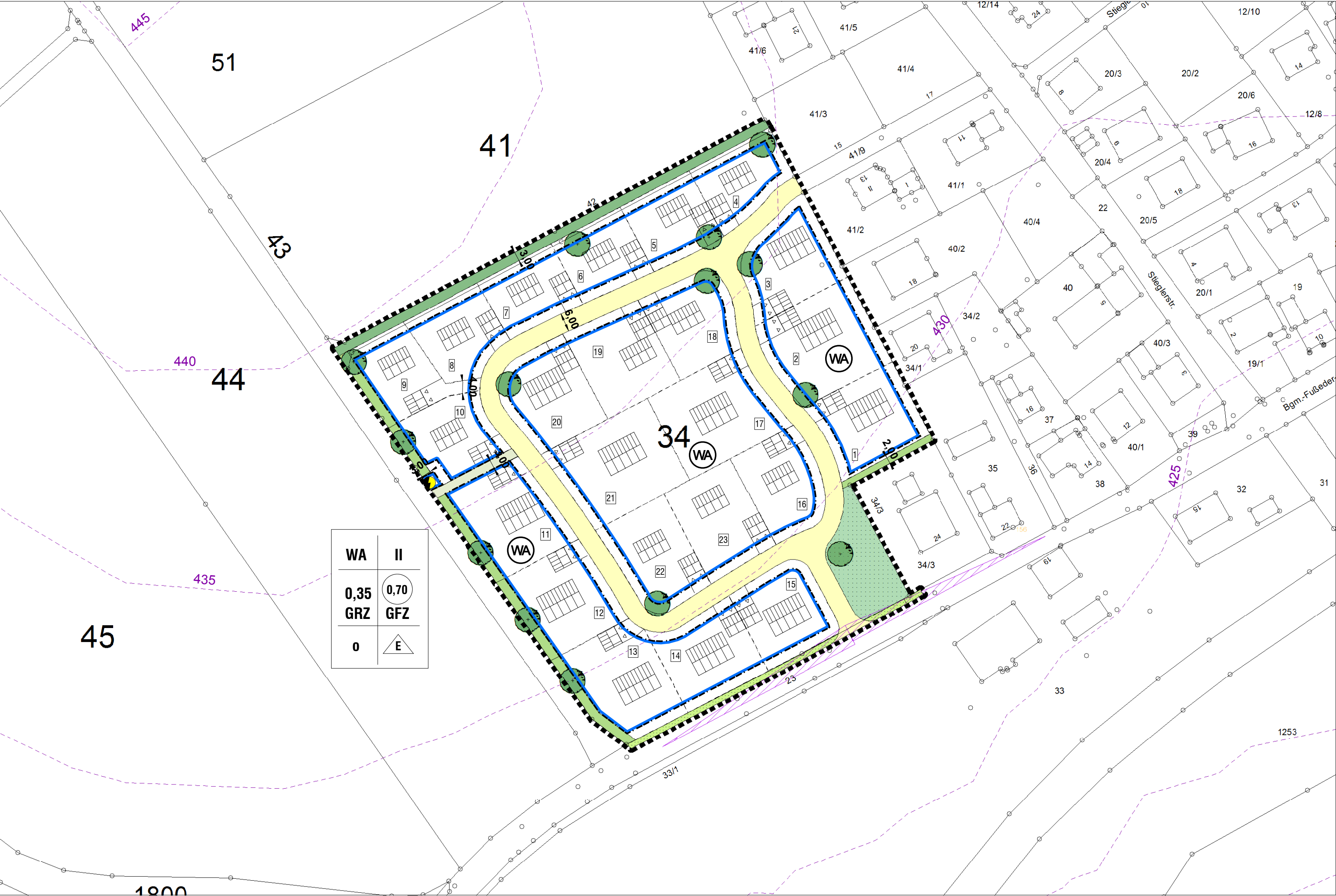
- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist.

- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitplan aufstellt und sich mit der Telekom unter Berücksichtigung ihrer Belange abstimmt, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Baumaßnahme ist eine Vorlaufzeit von 4 Monaten anzusetzen.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswege, Ausgabe 2013 – siehe hier u. a. Abschnitt 3 und 6 – zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

23.05.2017

BEBAUUNGSPLAN "WA HABERSKIRCHEN WEST" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



M 1:1.000

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- 2. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - 2.1. Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 3.1.

1	2
3	4
5	6

 Nutzungsschablone
 - 1 Art der baulichen Nutzung
 - 2 Zahl der Vollgeschosse
 - 3 GRZ Grundflächenzahl
 - 4 GFZ Geschossflächenzahl
 - 5 Bauweise
 - 6 nur Einzelhäuser zulässig
- 4. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 4.1. Baugrenze
 - 4.2. nur Einzelhäuser zulässig
 - 4.3. offene Bauweise
 - 4.4. Firstrichtung wird als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen

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

- 5.1. Erschließungsstraße (inkl. Versorgungstreifen)
- 5.2. Fußweg

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

- 6.1. Grünfläche
- 6.2. private Grünfläche (Ortsrandeingrünung)
- 6.3. öffentliches Straßenbegleitgrün
- 6.4. öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Regenrückhalt

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

- 8.1. Planung
- 8.1.1. Einzelbaum zu pflanzen

PLANLICHE HINWEISE

9. Sonstige Planzeichen

- 9.1. 435 Hohenschichtlinien (Angaben in m üNN)
- 9.2. Sichtdreieck

10. Kennzeichnungen für die Bayerischen Flurkarten Grenzpunkte, Grenzen und Beschriftung

- 10.1. Flurstücksnummer
- 10.2. Grenzstein
- 10.3. Flurstücksgrenze
- 10.4. Wohngebäude mit Hausnummer
- 10.5. Nebengebäude

11. Verschiedenes

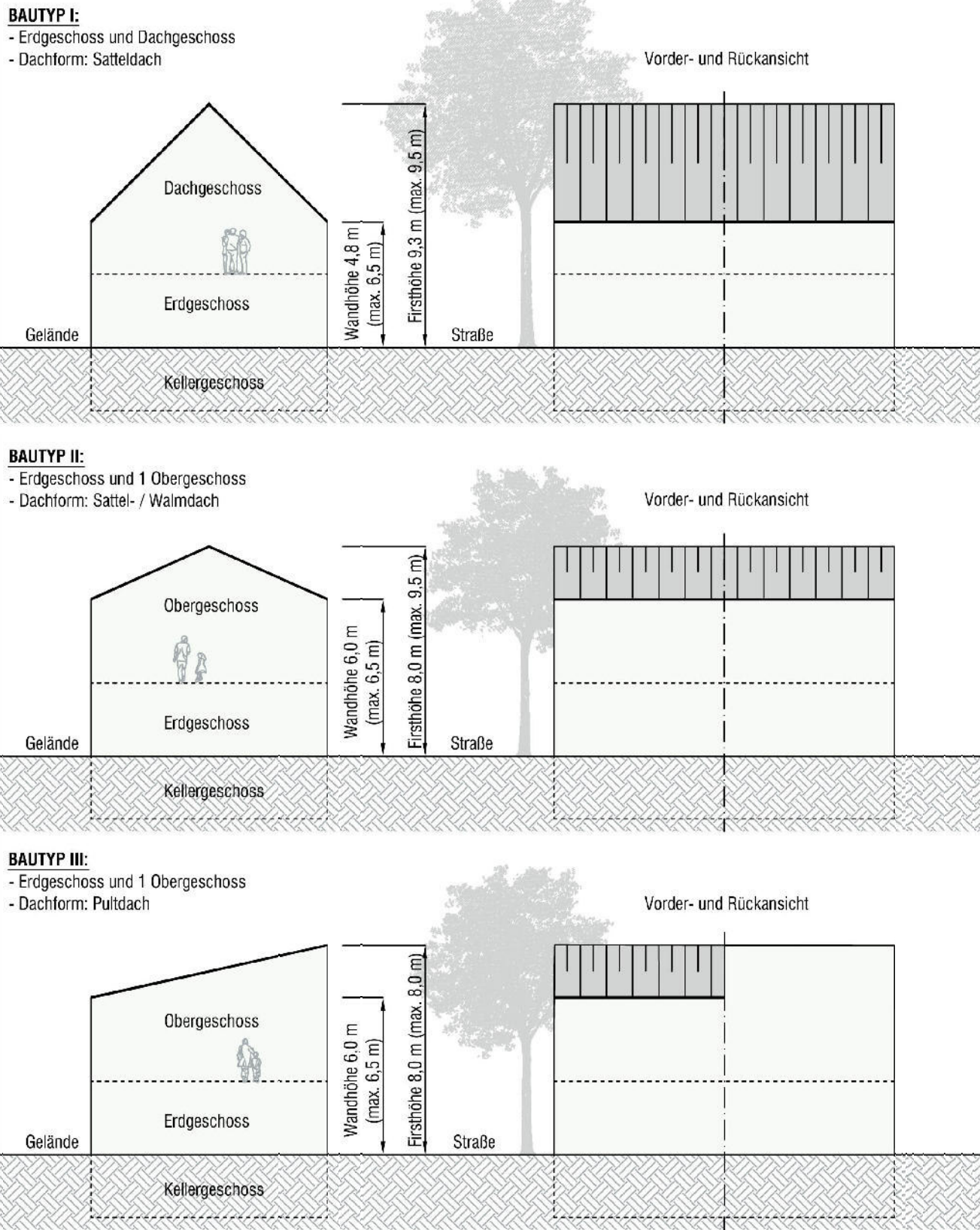
- 11.1. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 11.2. Nummerierung der Grundstücke

12. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

- 12.1. Garage, Zufahrt in Pfeilrichtung
- 12.2. Stellplatz

ZEICHNERISCHE HINWEISE

SCHEMASCHNITTE - BEISPIELE Bauweise alternativ wählbar



VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 7.3.2017... die Einleitung des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Haberskirchen West“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.3.2017... ortsüblich bekannt gemacht.

Reisbach, den 25.10.2017
..... 1. Bürgermeister

2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:

Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 27.3.2017... bis 27.4.2017... durchgeführt.

Reisbach, den 25.10.2017
..... 1. Bürgermeister

3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:

Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 27.3.2017... bis 27.4.2017... durchgeführt.

Reisbach, den 25.10.2017
..... 1. Bürgermeister

4. AUSLEGUNG:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.5.2017... wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.7.2017... bis 10.8.2017... öffentlich ausgelegt.

Reisbach, den 25.10.2017
..... 1. Bürgermeister

5. SATZUNG:

Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 5.9.2017... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Reisbach, den 25.10.2017
..... 1. Bürgermeister

6. GENEHMIGUNG:

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

7. AUSGEFERTIGT:

Reisbach, den 25.10.2017
..... 1. Bürgermeister

8. INKRAFTTRETEN:

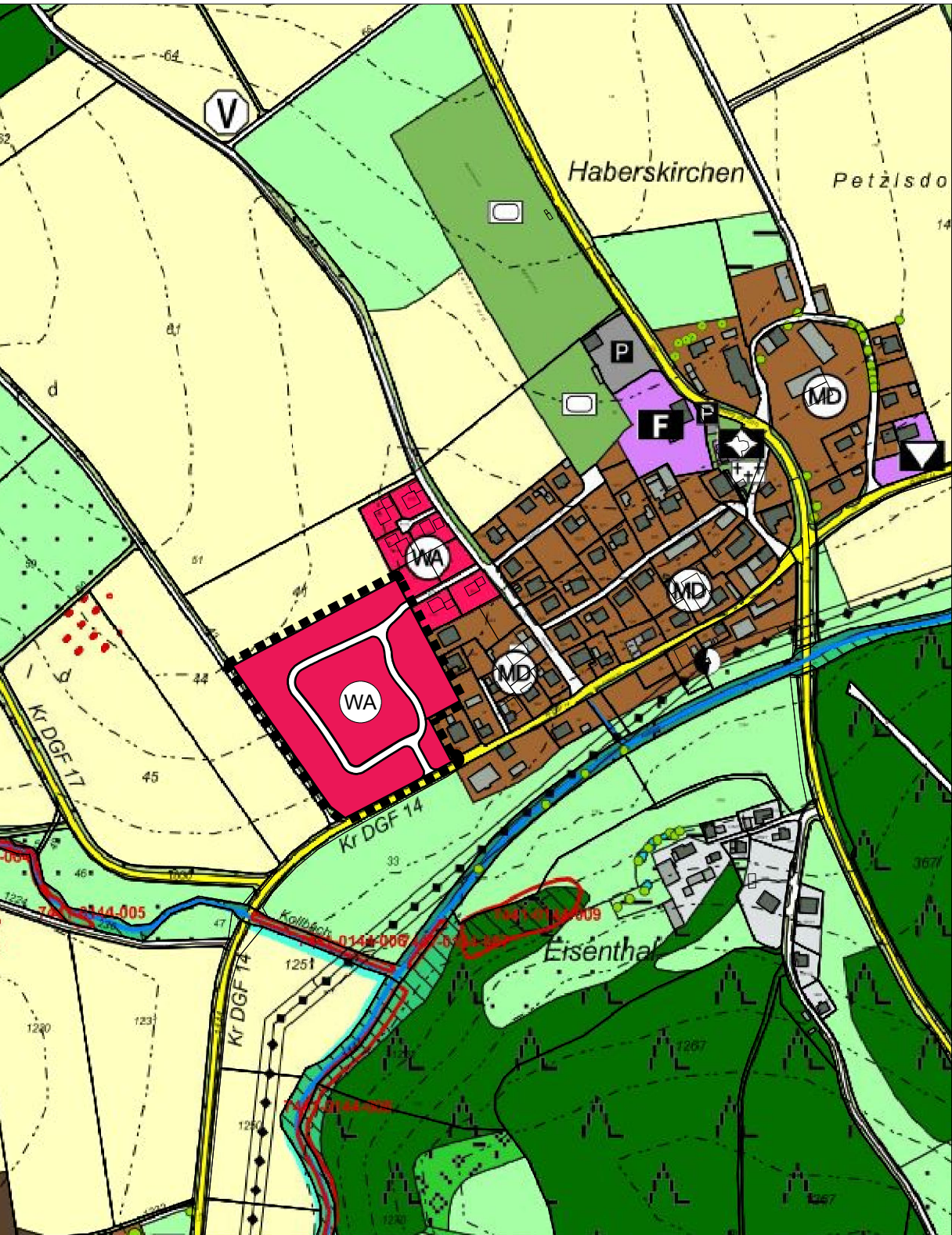
Der Bebauungsplan wurde am 27.10.2017 Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 und 4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen

Reisbach, den 25.10.2017
..... 1. Bürgermeister

Die Markt Reisbach erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB-, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BauBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO- sowie § 11 Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG – i. V. mit Art. 4 Bayerisches Naturschutzgesetz –BayNatSchG- diesen Bebauungsplan als

Satzung.

ÜBERSICHTSPLAN
AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
14. ÄNDERUNG



M 1:5.000

BEBAUUNGSPLAN
“WA HABERSKIRCHEN WEST”
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

ENTWURF



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



PLANVERFASSER:



LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST
DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER
Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme
AM KELLENBACH 21
D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN
Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753
info@laengst.de www.laengst.de

M 1:1.000

DATUM: 23.05.2017

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 7.3.2017... die Einleitung des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Haberskirchen West“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.3.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Reisbach, den 25.10.2017

1. Bürgermeister



2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:

Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 27.3.2017 bis 27.4.2017 durchgeführt.

Reisbach, den 25.10.2017

1. Bürgermeister



3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:

Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 27.3.2017 bis 27.4.2017 durchgeführt.

Reisbach, den 25.10.2017

1. Bürgermeister



4. AUSLEGUNG:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.5.2017 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.7.2017 bis 10.8.2017 öffentlich ausgelegt.

Reisbach, den 25.10.2017

1. Bürgermeister



5. SATZUNG:

Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 5.9.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Reisbach, den 25.10.2017

1. Bürgermeister



6. GENEHMIGUNG:

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

7. AUSGEFERTIGT:

Reisbach, den 25.10.2017

1. Bürgermeister



8. INKRAFTTRETEN:

Der Bebauungsplan wurde am 27.10.2017 Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 und 4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen

Reisbach, den 25.10.2017

1. Bürgermeister

Die Markt Reisbach erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB-, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BauBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO- sowie § 11 Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG – i. V. mit Art. 4 Bayerisches Naturschutzgesetz –BayNatSchG- diesen Bebauungsplan als

Satzung.



Bebauungsplan– Deckblatt 1 „WA Haberskirchen West“ - Reisbach

- A) Bebauungsplanumgriff (Luftbild)
- B) geänderte Festsetzung(en)
- C) Hinweise
- D) Begründung

A)



Stand: 4.6.2019 Geändert:

Markt Reisbach
Landauer Straße 18
94419 Reisbach

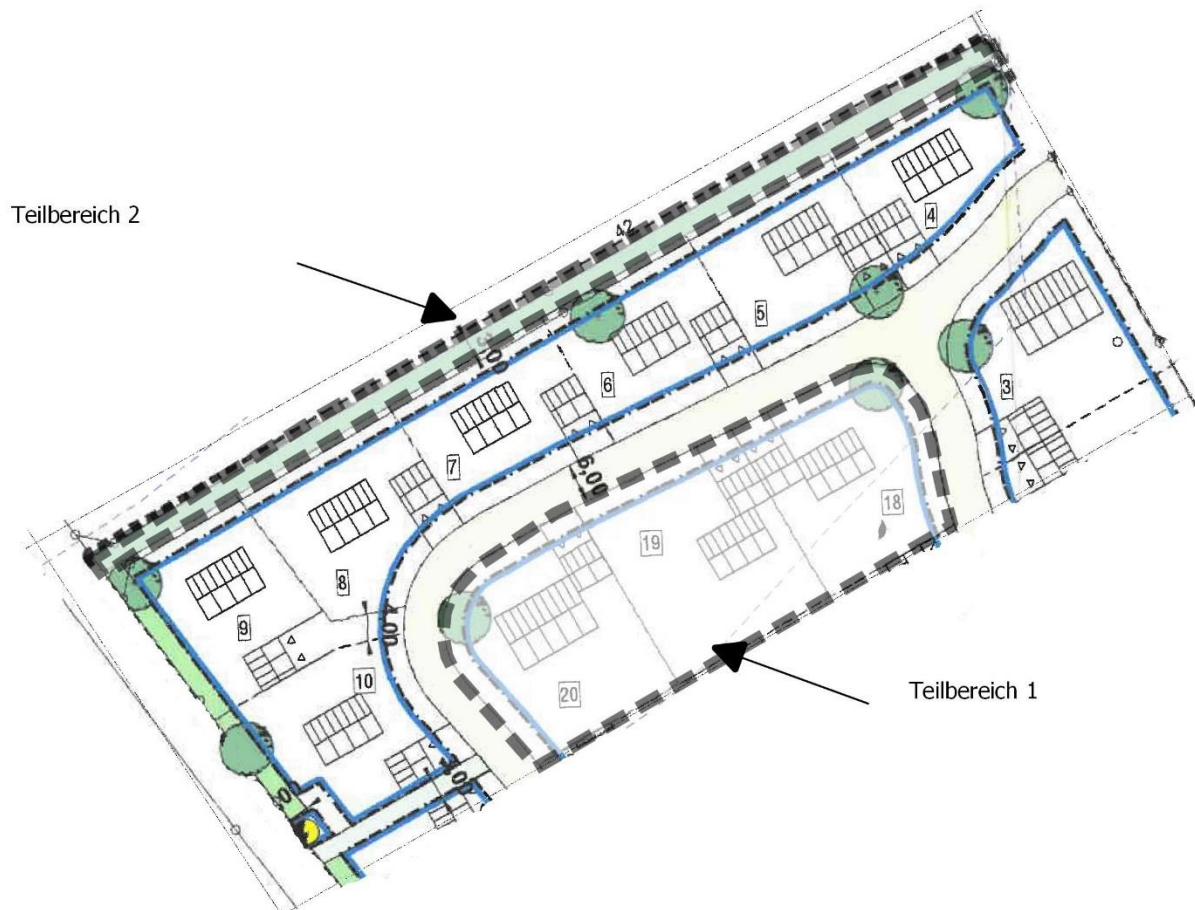
Tel. 08734-4927
Fax. 08734-4950
Mail markt@reisbach.de

B) Festsetzungen durch Text

1. Rechtsgrundlagen für die Änderung :

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
neugefasst durch B. v. 21.11.2017 BGBl. I S. 3786
- **Art 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007**
letzte berücksichtigte Änderung vom 1.5.2019
- **Art 23 und 24 Gemeindeordnung (BayGO)**
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), letzte berücksichtigte Änderung: durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert

2. Geltungsbereich (zeichnerisch) :



3. Art der im Geltungsbereich des Deckblattes neuen Festsetzung

Im Teilbereich 1

Eingefügt wird für die Baugrundstücke im Geltungsbereich (Flurnummern 34/19, 34/20 und 34/21 Gemarkung Haberskirchen) unter Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen folgende Ergänzung

Die für Grenzgaragen geltende Abstandsflächenregelung gemäß Art 6 Abs. 9 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wird im Hinblick auf die Höhenentwicklung der Grenzgarage folgendermaßen angepasst bzw. erweitert:

Die nach Art 6 Abs. 9 Bayerische Bauordnung (BayBO) zulässige Wandhöhe von drei Metern wird auf **3,5 Meter** gemessen ab dem natürlichen Gelände aufgeweitet. Höhenveränderungen des Geländes im Bereich der Grenzgarage werden über eine **Mittlung der Wandhöhen** an den beiden der maßgeblichen Grundstücksgrenze zugewandten Wandaussenkanten Rechnung getragen (Beispiel siehe Skizze).

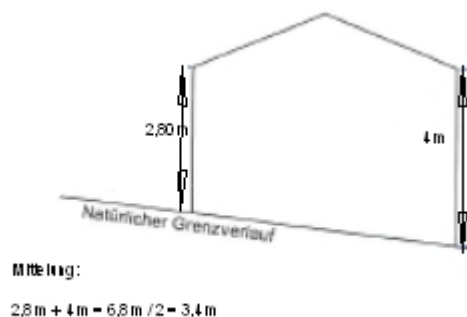
Alle sonstigen Regelungen aus Art. 6 Abs. 9 der Bayerischen Bauordnung bzw. der Bayerischen Bauordnung selbst und die sonstigen Festsetzungen bleiben unberührt.

Im Teilbereich 2

Der im Teilbereich 2 bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzte Flächenbereich soll als private Grünfläche festgesetzt werden.

C) Hinweise

C.1) erklärende Skizze



D) Begründung

Der Bebauungsplan für das Baugebiet „WA Haberskirchen West“ trat am 27.10.2017 in Kraft. Über die Erschließung ergaben sich durch die tatsächlich gebaute Höhe der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße bei den Wohngebäuden im Verhältnis zum ursprünglichen Gelände zum Teil deutliche Anhebungen.

Mit Beschluss vom 4.6.2019 hat der Marktgemeinderat mehrheitlich entschieden, durch eine Anpassung auch bei Grenzgaragen in Teilbereichen des Baugebietes eine angemessene nachbarverträgliche Höhenveränderung zuzulassen.

Die Änderung wurde von einem der neuen Grundstückseigentümer beim Markt Reisbach beantragt.

Das im Änderungsbereich vorhandene Gelände ist teilweise stark hängig.

Eine entsprechend der bayerischen Bauordnung am Gelände orientierte Höhenentwicklung der dann deutlich tieferliegenden Garagen würde städtebaulich zu einem unharmonischen Gesamteindruck der Baukörper des Straßenzuges führen. Bei möglichen teilweisen Abstandsflächenübernahmen würde es zu unterschiedlich hohen Garagenbaukörpern im Grenzbereich kommen. Die zugeordnete ggf. später angebaute Nachbargrenzgarage wäre – da eine Abstandsflächenübernahme hier rechtlich u.U. nicht mehr möglich ist – tieferliegend auszuführen. Als Folge entstünde eine optisch unerwünschte Höhenstufe zwischen den dann im Grenzbereich vorhandenen Garagen in einer Ausprägung von ca. 1 bis 2 Metern. Da diese Problematik mehrere Grundstücke betrifft, wurde der Teilbereich der Änderung für die Flurnummern 34/19, 34/20 und 34/21 Gemarkung Haberskirchen vorgesehen. Die betroffenen Bauherren und die jeweiligen Eigentümer der Nachbargrundstücke werden über diese planerische Absicht informiert.

Alternativ müssten im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren für die Garagen Abweichungen von Art 6 Abs. 9 der Bayerischen Bauordnung genehmigt oder jeweils die Höhenlage in der Baugenehmigung festgelegt werden. Dies erscheint in Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde wenig praktikabel.

Die Änderung wird die Gestalt des Baugebietes in nachdrücklicher Weise nur wenig verändern. Die Abwicklung der Planänderung kann daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung erfolgen, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Auf die vorgezogene Bürger- und Trägerbeteiligung wird verzichtet und die öffentliche Auslegung durchgeführt.

Hinweis zum Umweltschutz bzw. Umweltbericht:

Da die Eingriffsintensität faktisch nicht zunimmt, sind weder zusätzlich Ausgleichsflächen noch ein Umweltbericht sinnvoll bzw. erforderlich. Die bisher gültigen sonstigen festgesetzten Vorgaben bleiben unverändert gültig, soweit keine neue Regelung durch das Deckblatt erfolgt.

Reisbach, 4.6.2019

Markt Reisbach

Holzleitner

1. Bürgermeister

Verfahrenshinweise

1. Änderungsbeschluss und öffentliche Auslegung

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 4.6.2019 die Änderung des Bebauungsplanes Haberskirchen West mittels Deckblatt Nr. 1 beschlossen.

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 1 in der Fassung vom 4.6.2019 wurde gemäß § 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs 2 BauGB in der Zeit vom 29.7.2019 bis zum 20.8.2019 öffentlich ausgelegt.

Reisbach, den 19.9.2019

Kellner,
2. Bürgermeister



2. Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 17.9.2019 die Änderung des Bebauungsplanes Haberskirchen West gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Reisbach, den 19/9/19

Kellner,
2. Bürgermeister



3. Genehmigung

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

Reisbach, den 19/9/19

Kellner,
2. Bürgermeister



4. Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde am 20.9.2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB amtlich bekanntgemacht. Die durchgeführten Änderungen sind damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 und 4, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Reisbach, den

Kellner,
2. Bürgermeister