

MARKT REISBACH

LANDKREIS DINGOLFING-LANDAU

FLÄCHENNUTZUNGSPLANS MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN - 13. ÄNDERUNG

VORENTWURF

MARKT REISBACH:

vertreten durch:

Rolf Holzleitner
Erster Bürgermeister
Landauer Straße 18
94419 Reisbach



PLANVERFASSER:

Entwurfsverfasser:



S² BERATENDE INGENIEURE
Stelzenberger + Scholz + Schmid

SARCHINGER FELD 1
93092 BARBING
Telefon +49 9401 5284 0 Fax +49 9401 5284 28
info@s2bi.de www.s2bi.de

in Zusammenarbeit mit:



LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

LÄNGST & VOERKELIUS die
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

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

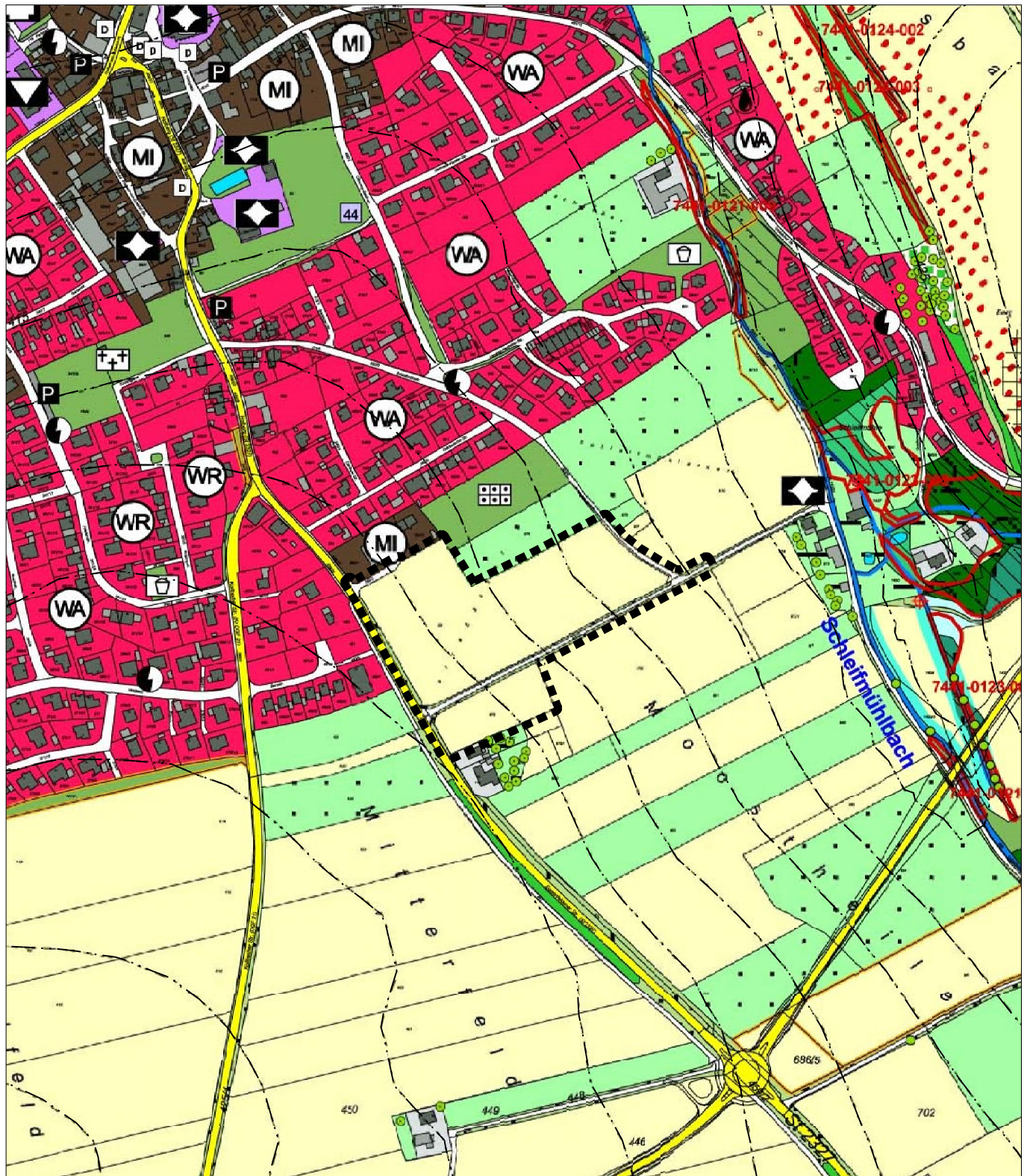
STAND: 19.04.2016

MARKT REISBACH

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

DERZEIT GÜLTIGE FASSUNG VOM 21.06.2006

BESTAND M 1:5.000

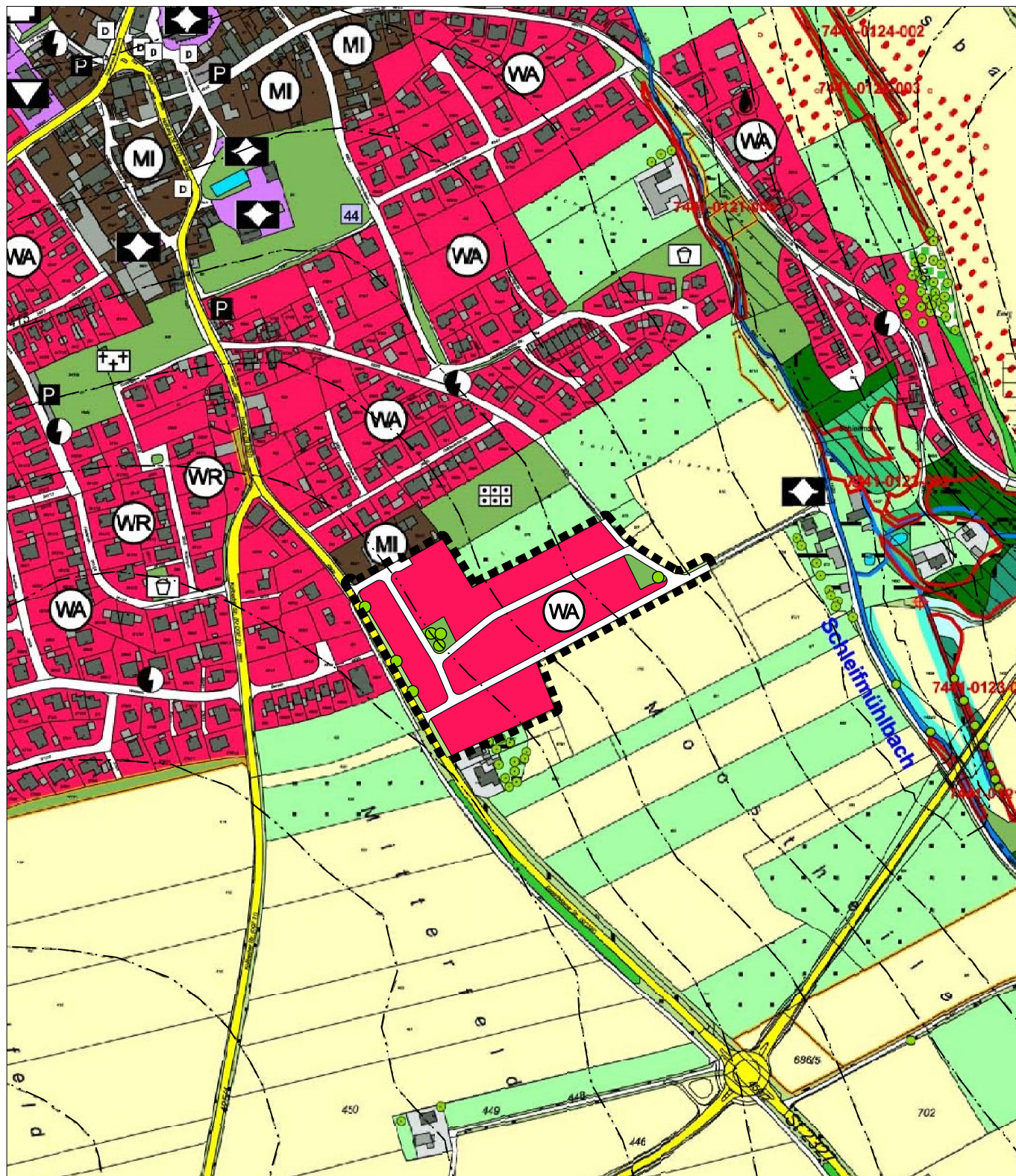


MARKT REISBACH

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

13. ÄNDERUNG - 'AM STRABÄCKER'

VORENTWURF M 1:5.000 Stand: 19.04.2016



PLANZEICHENERKLÄRUNG




1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO



2. Fläche für die Landwirtschaft, Wald und Vegetationsstrukturen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- 2.1  Flächen für die Landwirtschaft, derzeitige Nutzung Acker bzw. Stilllegungsflächen
- 2.2  Einzelbaum, Baumgruppen, Obstbaum
(Die Darstellung verpflichtet nicht zum Erhalt bzw. zur Pflanzung)
- 2.3  Artenarme Ruderal / Gras- und Krautsaum auf Ranken, Weg- und Feldraine

3. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)


- 3.1  Sonstige Straßenverkehrsflächen
- 3.2  Feld- und Waldwege

4. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1  Grünfläche

5. Sonstige Planzeichen

- 5.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 13. Änderung der Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans 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 der 13. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 13. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Marktgemeinde Reisbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom die 13. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans in der Fassung vom festgestellt.

Reisbach, den

.....
Rolf Holzleitner, 1. Bürgermeister

7. Das Landratsamt Freising hat die 13. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans mit Bescheid vom AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

8. Ausgefertigt

Reisbach, den

.....
Rolf Holzleitner, 1. Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist damit wirksam.

Reisbach, den

.....
Rolf Holzleitner, 1. Bürgermeister

MARKT REISBACH

LANDKREIS DINGOLFING-LANDAU

FLÄCHENNUTZUNGSPLANS MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN - 13. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

VORENTWURF

MARKT REISBACH:

vertreten durch:

Rolf Holzleitner
Erster Bürgermeister
Landauer Straße 18
94419 Reisbach



PLANVERFASSER:

Entwurfsverfasser:



S² BERATENDE INGENIEURE
Stelzenberger + Scholz + Schmid

SARCHINGER FELD 1
93092 BARBING
Telefon +49 9401 5284 0 Fax +49 9401 5284 28
info@s2bi.de www.s2bi.de

in Zusammenarbeit mit:



LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

LÄNGST & VOERKELIUS die
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

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

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Erfordernis der Planung	4
1.1	Anlass und Auftrag	4
1.2	Ziel des Vorhabens	4
2	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	4
2.1	Regionalplan	4
2.2	Fachplanungen	6
2.3	Schutzgebiete / geschützte Bereiche	6
2.3.1	NSG, LSG, LB, ND, FFH (BayNatSchG)	6
2.3.2	Biotopkartierung	7
2.3.3	Wasserwirtschaftliche Schutzgebiete	7
2.3.4	Bodendenkmäler, Baudenkmäler	7
3	Beschreibung des Vorhabens und Planungsgebiets	7
3.1	Lage im Raum	7
3.2	Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan	7
3.3	Erschließung	7
3.3.1	Verkehrerschließung	7
3.3.2	Wasserversorgung	7
3.3.3	Abwasserbeseitigung	8
3.3.4	Oberflächenwasser	8
3.3.5	Stromversorgung	8
3.3.6	Abfallwirtschaft	8
3.3.7	Landwirtschaft	8
3.3.8	Forstwirtschaft	8
3.3.9	Gewässer / Oberflächenwasser	8
3.3.10	Erholung	8
4	Städtebauliche und landschaftliche Ziele	9
5	Umweltbericht	10
5.1	Einleitung	10
5.1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplans	10
5.1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung	10
5.2	Bestandsaufnahme	10

5.2.1	Schutzgut Boden	10
5.2.2	Luft und Klima	10
5.2.3	Schutzgut Wasser	11
5.2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)	11
5.3	Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	12
5.3.1	Wechsel- und Summenwirkungen	12
5.3.2	Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten (FFH – Verträglichkeit)	12
5.4	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	13
5.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	13
5.5.1	Schutzgutbezogene Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	13
5.5.2	Ausgleich	13
5.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	13
5.7	Methodisches Vorgehen und Schwierigkeiten	15
5.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	15
5.9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	16

1 Anlass und Erfordernis der Planung

1.1 Anlass und Auftrag

Der bestehende Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP + LP) genehmigt vom Landratsamt Dingolfing-Landau am 21.06.2006 entspricht im südöstlichen Rand von Reisbach nicht mehr der beabsichtigten Entwicklung des Marktes Reisbach. Auf der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche soll sich ein Allgemeines Wohngebiet entwickeln.

Zur Thematik der bereits vorhandenen Baulandreserven führt der Markt Reisbach seit mehreren Jahren ein sog. Rückkaufprogramm durch. Wer private Baugrundstücke veräußern will, kann das Grundstück an den Markt Reisbach zum Marktpreis verkaufen. Der Markt Reisbach vergibt das Grundstück dann an Bauwillige. Leider haben bislang trotz vieler Aufrufe im Bürgerbrief nur wenige Grundstückseigentümer von dieser fairen Möglichkeit Gebrauch gemacht. Ein wirksames gesetzliches Instrumentarium, um sog. „schlafende Bauplätze“ für den Weiterverkauf nutzbar zu machen, besteht bislang ebenfalls leider nicht. Insoweit sind dem Markt Reisbach hier die Hände gebunden.

Der Marktgemeinderat hat daher in seiner Sitzung am 19.04.2016 beschlossen:

+ Fortschreibung des FNP und LP im Nordosten von Reisbach

Mit der Bearbeitung wurde das Ingenieurbüro S² BERATENDE INGENIEURE in Barbing beauftragt.

1.2 Ziel des Vorhabens

Ziel des Vorhabens ist es, im Bereich des südöstlichen Randes von Reisbach im Anschluss an die bestehende Bebauung ein Allgemeines Wohngebiet für den örtlichen Bedarf zu entwickeln.

2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

2.1 Regionalplan

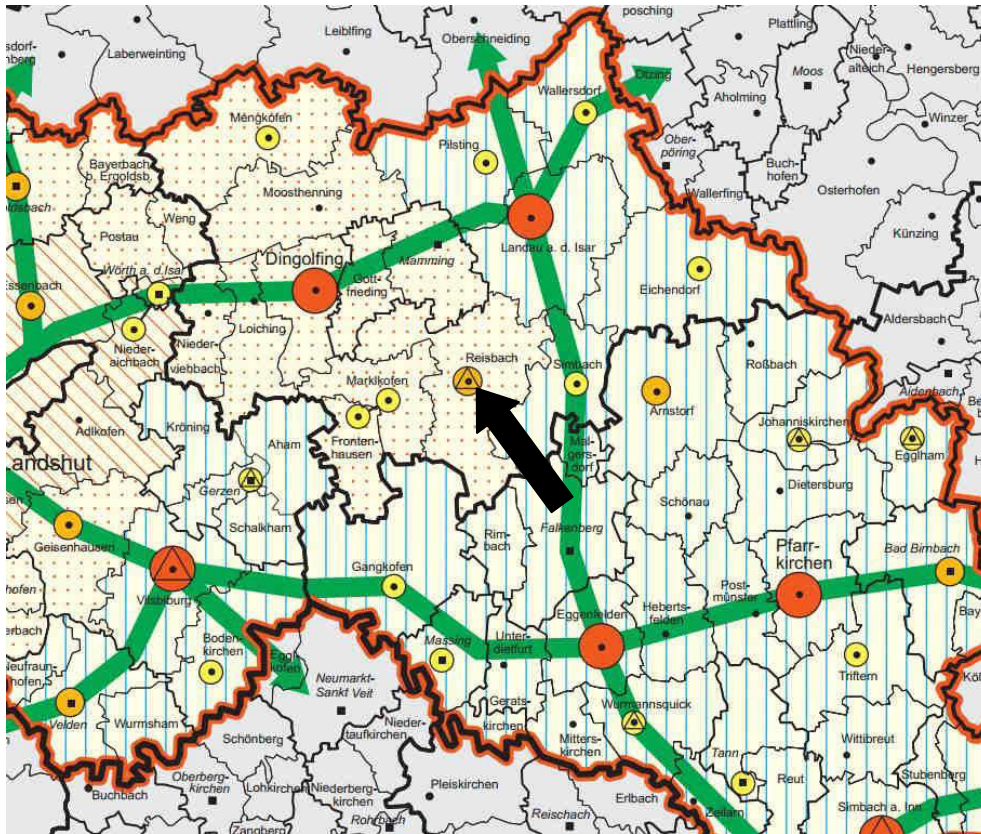
Der Regionalplan hat die Aufgabe, Ziele der Raumordnung und Landesplanung auf der Ebene der Region zu konkretisieren und fortzuschreiben. Er ist ein langfristiges Entwicklungskonzept, dessen Ziele für alle öffentlichen Planungsträger verbindlich im Sinne des Landesplanungsgesetzes und für jeden Bürger eine zuverlässige Orientierungshilfe sind.

Der Markt Reisbach ist dabei Teil der Region 13 – Landshut.

Die Aufstellung erfolgt durch den Regionalen Planungsverband Landshut. Mitglieder dieser Organisation sind die kreisangehörigen Städte, Märkte und Gemeinden, sowie die kreisfreien Städte und Landkreise der Region Landshut.

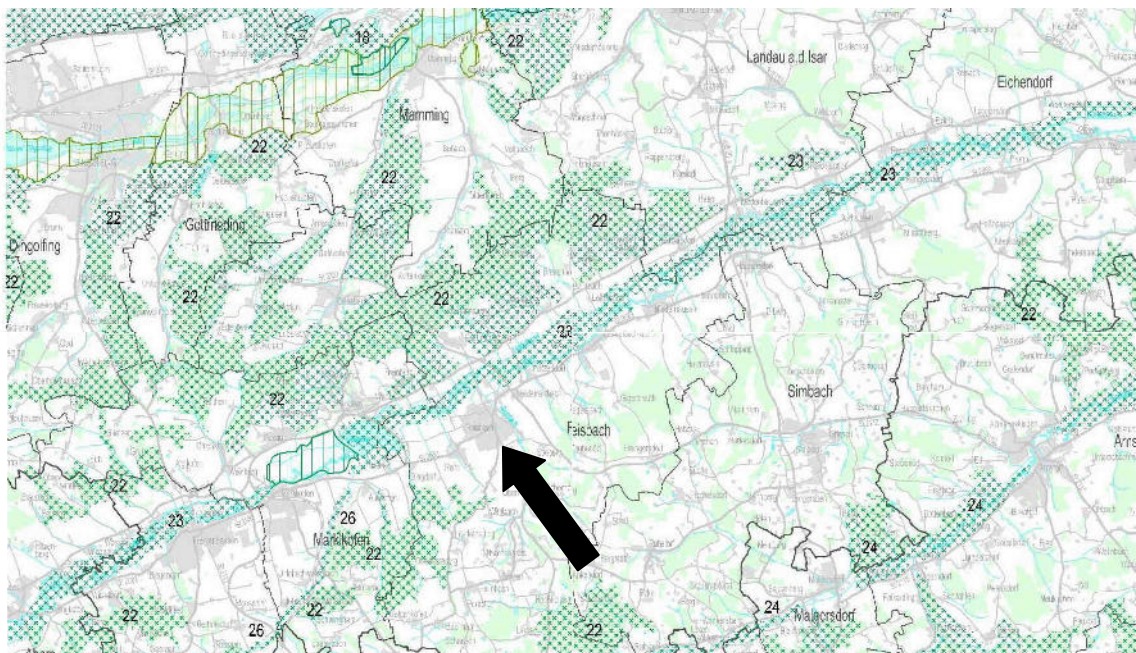
Für den Vorhabensbereich bestehen folgende Ziele:

Das Unterzentrum Reisbach liegt im allgemeinen ländlichen Raum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Der Markt wird als bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort dargestellt. Reisbach liegt im Nahbereich der Entwicklungsachse Eggenfelden – Landau an der Isar.



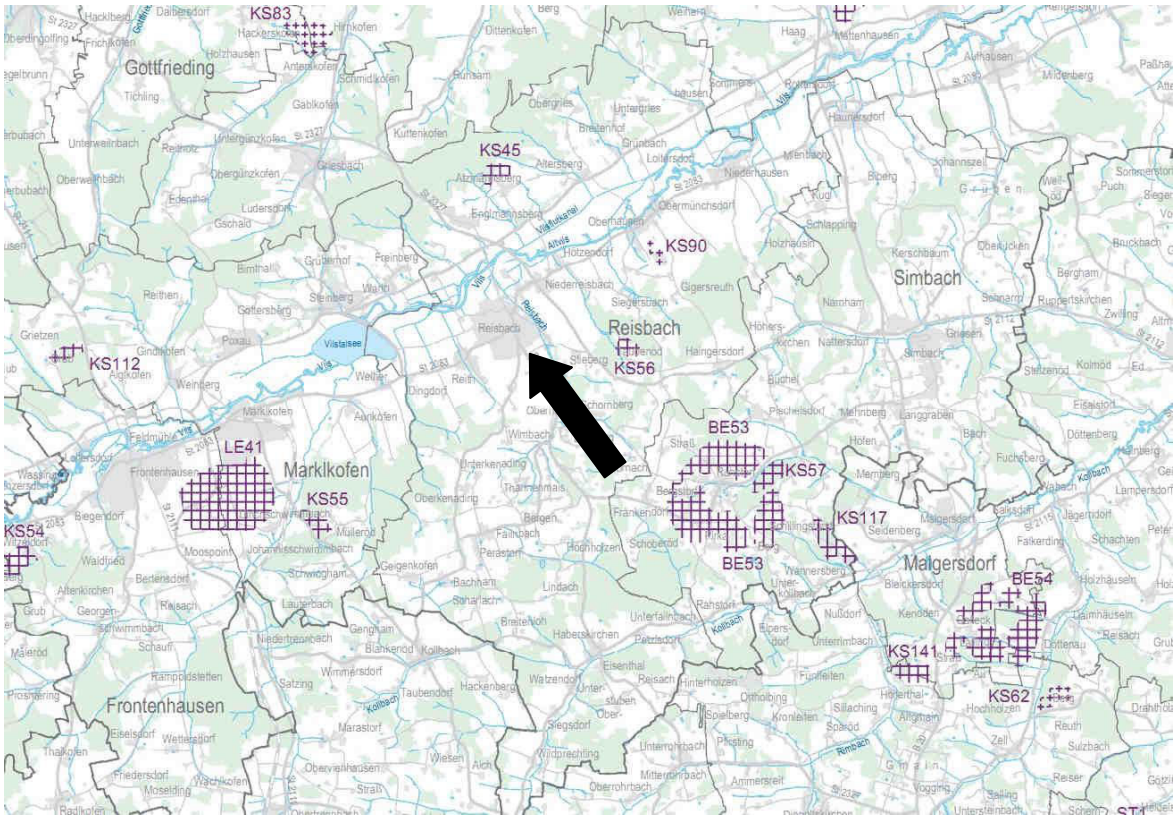
Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

Im Planungsgebiet sind keine „Landschaftlichen Vorbehaltsgebiete“ dargestellt.



Rohstoffsicherung

In dem Gebiet sind keine Vorranggebiete für „Lehm und Ton“ sowie „Kies und Sand“ dargestellt.



2.2 Fachplanungen

Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)

Das LEK ist kein Fachplan im Sinne des Bayerischen Landesplanungsgesetzes. Es liefert jedoch Hinweise bezüglich Bestand und Bewertung.

Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Dingolfing-Landau (ABSP)

Das ABSP stellt den Gesamtrahmen aller erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Arten- und Biotopschutz dar. Es ermöglicht eine fachlich abgestimmte Darstellung und die Umsetzung der Ziele des Naturschutzes. Das ABSP für den Landkreis wurde erstmals im Jahre 1989, aktualisiert 1999 vom Landesamt für Umweltschutz herausgegeben. Im Planungsgebiet existieren keine spezifischen Darstellungen.

Waldfunktionsplan

Der Waldfunktionsplan weist im Planungsgebiet keine spezifischen Darstellungen auf.

2.3 Schutzgebiete / geschützte Bereiche

2.3.1 NSG, LSG, LB, ND, FFH (BayNatSchG)

Schutzgebiete im Sinne des Bayerischen Naturschutzgesetzes liegen nicht vor.

2.3.2 Biotope der amtlichen Biotopkartierung

Die Biotopkartierung Bayern Flachland stellt eine relativ genaue Erfassung auf Messtischblattebene (1:5.000) mit flächenscharfer Abgrenzung der Biotope in den Landschaften dar. Die digitale Grundlage des LfU weist im Detail jedoch immer noch Ungenauigkeiten auf. Im Planungsgebiet befinden sich keine Biotope.

2.3.3 Wasserwirtschaftliche Schutzgebiete

Es liegen keine Schutzgebiete vor.

2.3.4 Bodendenkmäler, Baudenkmäler

Bodendenkmäler und Baudenkmäler fehlen im Planungsgebiet.

3 Beschreibung des Vorhabens und Planungsgebiets

3.1 Lage im Raum

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

Der Geltungsbereich umfasst die Teilflächen der Flurstücke 459/2, 459/25, 583/4, 673/1 sowie die Flurstücke 550, 550/2 und 676, alle Gemarkung Reisbach mit einer Gesamtfläche von ca. 2,95 ha.

3.2 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

Derzeit ist das Planungsgebiet im FNP als Flächen für die Landwirtschaft (derzeitige Nutzung Acker bzw. Stilllegungsflächen) dargestellt.

3.3 Erschließung

3.3.1 Verkehrserschließung

Das geplante Allgemeine Wohngebiet schließt an die bestehende Bebauung an. Hierdurch soll der örtliche Bedarf gedeckt werden. Die Erschließung erfolgt von Westen über die Eggenfeldener Straße, welche weiter südlich in die Gemeindeverbindungsstraße übergeht.

Die Gebiete sind somit auch gut an den überörtlichen Verkehr angeschlossen.

3.3.2 Wasserversorgung

Ein Anschluss an die bestehende Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Mittlere Vils und kann als gesichert betrachtet werden.

3.3.3 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.

3.3.4 Oberflächenwasser

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Regenwasser ist über den vorhandenen Straßengraben zur Schleifmühle zu führen. Soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, soll das unverschmutzte Niederschlagswasser flächig versickert werden. Es wird eine dezentrale Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den einzelnen Grundstücken angestrebt. Die Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung wird empfohlen. Der Einbau von Regenwasserzisternen ist auf den Bauparzellen möglich. Soweit eine Versickerung nicht stattfindet ist eine Pufferung im Osten des Baugebiets durch ein Regenrückhaltebecken vorgesehen.

3.3.5 Stromversorgung

Die Anbindung an das elektrische Leitungsnetz der Fa. Bayernwerk AG ist als gesichert zu betrachten.

3.3.6 Abfallwirtschaft

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

3.3.7 Landwirtschaft

Die geplanten Flächen werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

3.3.8 Forstwirtschaft

Waldflächen fehlen in dem Planungsgebiet.

3.3.9 Gewässer / Oberflächenwasser

Oberflächengewässer fehlen im Planungsgebiet.

3.3.10 Erholung

Das Planungsgebiet weist keine besondere Eignung für die Erholung auf.

4 Städtebauliche und landschaftliche Ziele

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft, derzeitige Nutzung Acker bzw. Stilllegungsfläche ausgewiesen.

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 Reisbach ansiedeln. Daher will der Markt Reisbach den örtlichen Bedarf an Wohnbauflächen für die nächsten Jahre im Südosten von Reisbach decken.

Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung ergibt sich die Möglichkeit, direkt an die Bebauung im Norden anzuschließen.

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche steigt von Osten nach Westen relativ stark an. Das Baugebiet wird mit Einzelbäumen im Bereich der privaten Grünflächen durchgrünt.

5 Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplans

Der Marktgemeinderat hat beschlossen, im Bereich des südöstlichen Randes von Reisbach im Anschluss an die bestehende Bebauung ein Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln, um Baufläche für den örtlichen Bedarf zu schaffen.

Hierzu soll die bestehende überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Die Darstellungen und Maßnahmen, die sich von den Darstellungen des bestehenden FNP + LP unterscheiden und bei denen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind, werden nachfolgend näher erläutert.

5.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen und Bundesbodenschutzgesetz spielt die Immissionsschutzgesetzgebung eine wichtige Rolle. Zu beachten sind weiterhin die Ziele des Regionalplans im Bereich der baulichen Entwicklung und Vorgaben für die landwirtschaftliche Entwicklung.

Aus dem Landesentwicklungsprogramm und dem Regionalplan ergeben sich fachliche Ziele bzw. Erfordernisse der Raumordnung. Die Darstellung der landwirtschaftlichen Vorbehaltsgebiete sowie der Vorrangflächen für den Kiesabbau sind dabei von besonderer Bedeutung.

5.2 Bestandsaufnahme

5.2.1 Schutzgut Boden

Geologisch gesehen besteht das Hügelland aus Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse. Die Kiese und Sande und zwischengelagerten Mergel bilden überall dort das Ausgangsgestein der Bodenbildung, wo Deckschichten aus Löss und Lösslehm fehlen. Im Geltungsbereich herrschen fast ausschließlich Parabraunerde und Braunerden aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) vor.

Aufgrund ihrer hohen Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe und ihrer großen nutzbaren Wasserkapazität stellen sie beste Ackerstandorte dar.

Der Geltungsbereich ist bereits durch intensive landwirtschaftliche Nutzung stark anthropogen überprägt.

5.2.2 Luft und Klima

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 pro Jahr.

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 Celsius.

5.2.3 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Im Hügelland ergibt sich bezüglich des Grundwassers folgende Situation. Die stark wechselnden Sedimente des Tertiärs, die sich aus Schottern, Sanden, Schluffen, Tonen und Kalkmergeln zusammensetzen, sind in sehr unterschiedlichem Maße wasserführend. Aufgrund dieser Verhältnisse ist örtlich und zeitweise mit Schichtwasservorkommen zu rechnen, die als Quellen austreten.

Im Rahmen der bisher vorgenommenen Meliorationsmaßnahmen wurde jedoch ein Großteil dieser Schichtwasservorkommen bereits drainiert.

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

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer fehlen im Planungsgebiet.

5.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

Im Planungsgebiet kommen keine Biotope vor. Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Potentiell natürliche Vegetation

Folgende Vegetationseinheit würde sich im Planungsgebiet entwickeln:

Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald oder vereinzelt Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald.

Verbreitung: Im Bereich der lehmigen Albüberdeckung sowie der Liaslehme und großflächig im submontanen Altpleistozän des Alpenvorlandes.

Kennzeichnung: Buchenreicher Laufwaldkomplex auf (zumindest oberflächlich) basenreichen bis –armen, örtlich wasserstauenden Lehmdecken.

Zusammensetzung: Vorherrschend frische Ausbildungen des Typischen und Hainsimsen-Waldmeister-Buchenwaldes (oft mit Hexenkraut oder flächiger Zittergras-Segge) im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; auf wasserstauenden Lehmdecken im Wechsel mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald, seltener auch Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald.

Standorte: Böden geringer bis mittlerer Basen- und Nährstoffsättigung der Silikatgebiete; Grundwassereinfluss schwach bis örtlich deutlich ausgeprägt, aber weitgehend ohne Nassstandorte.

FAUNA

Hinweise zu artenschutzrelevanten Vorkommen fehlen.

5.3 Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Boden

Geringe bis mittlere Beeinträchtigung durch Versiegelung im Bereich der Gebäude und Erschließungsstraßen.

Wasser

Im Vergleich zur bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung werden keine Beeinträchtigungen des Grundwassers erwartet.

Klima/Luft

Auf Grund der Durchgrünung des Baugebiets mit Einzelbäumen im Bereich der privaten Grünflächen und der lockeren Bebauung sind keine nennenswerten negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Tiere und Pflanzen

Geringe Beeinträchtigungen, da ausschließlich Ackerflächen überplant werden.

Landschaftsbild

Geringe Beeinträchtigung, da das Planungsgebiet durch die randlichen Grünflächen sowie die Topographie gut in die Landschaft integriert werden kann.

Mensch (Erholung)

Keine Beeinträchtigungen.

Das Planungsgebiet hat für die Naherholung derzeit keine Bedeutung.

Mensch (Lärm/Verkehr)

Sehr geringe bis geringe Beeinträchtigungen.

Kultur- und Sachgüter

Bodendenkmäler sind nicht betroffen.

5.3.1 Wechsel- und Summenwirkungen

Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern sind gegeben. So bestehen Wechselwirkungen bei der Flächendarstellung für die Wohnbauflächen durch Versiegelung zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen. Es ergeben sich durch diese Wechselwirkungen jedoch keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen, die gesondert darzustellen sind.

5.3.2 Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten (FFH – Verträglichkeit)

Im Geltungsbereich des Marktes Reisbachs sind keine FFH – Gebiete vorhanden. Eine Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

5.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf die Darstellung eines Allgemeinen Wohngebietes im FNP würde sich an der bestehenden Nutzung in Reisbach nicht ändern. Entwicklungsmöglichkeiten wären nicht gegeben. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung würde weiterhin bestehen bleiben.

5.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

5.5.1 Schutzgutbezogene Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Klima, Schutzgut Pflanzen und Tiere, Schutzgut Mensch

Für die genannten Schutzgüter sind derzeit keine Vermeidungsmaßnahmen möglich.

Schutzgut Landschaftsbild

Mit einer wirksamen Eingrünung der Wohnbauflächen kann eine Verminderung des Eingriffs erreicht werden.

5.5.2 Ausgleich

Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die sich aus Darstellungen des Flächennutzungsplandeckblatts ergeben können, stehen ausreichend Flächen zur Umsetzung im Gemeindegebiet zur Verfügung.

Grundlage ist bei Umsetzung bzw. der verbindlichen Bauleitplanung der ergänzte Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (heute Bayer. Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit) aus dem Jahr 2003.

5.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Für die Flächendarstellung des Allgemeinen Wohngebiets „Am Straßäcker“ am südöstlichen Rand von Reisbach 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 Reisbach 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.

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wurde das Innenentwicklungspotential des Marktes Reisbach geprüft. Die Ermittlung führt zusammenfassend zum Ergebnis, dass insgesamt keine nutzbare Wohnflächenreserve im Umgriff von Reisbach vorhanden ist. Auf die Anlage „Innenentwicklungspotential des Marktes Reisbach nach § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB“ wird verwiesen.

Der Markt Reisbach verfügt in Reisbach über keinerlei verkaufsfähige Flächen mehr. Die restlichen ggf. nutzbaren Flächen sind auf verschiedene Privateigentümer verteilt. Es ist nicht damit zu rechnen, dass hier in naher Zukunft eine Abgabe an bauwillige Käufer erfolgen wird.

Damit ist erkennbar, dass es in Reisbach ohne wirksame Bauleitplanung keine zukunftsfähige Weiterentwicklung – auch im Sinne der Sicherung einer gesunden Altersstruktur

der Dorfbewohner – geben wird. Der Markt Reisbach hat sich bei Ausweisung des Baugebietes in hohem Maße um eine Reduzierung der benötigten Flächen bemüht.

- Die Erschließung ist flächenmäßig auf das unbedingt notwendige Maß reduziert.
- Die Grünflächenbereiche sind knapp gehalten.
- Die Parzellengrößen sind sehr wirtschaftlich konzipiert.
- Ein Teil der geplanten Erschließungsstraße verläuft auf der bereits bestehenden Straße zwischen Eggenfeldener Straße und Moosweg. Damit muss keine Fläche neu für diesen Teil der Straßenerschließung in Anspruch genommen werden.

Insoweit ist festzustellen, dass der Markt Reisbach große Anstrengung unternimmt um den Neuverbrauch an Flächen auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Zu sehen ist auch, dass der Markt Reisbach dem Grundsatz folgt, Neubaugebiete nur auszuweisen, falls der Erwerb der Flächen durch den Markt Reisbach sichergestellt werden kann. Hierdurch ist gewährleistet, dass die Flächen tatsächlich dem sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stehen. Bei Ausweisung von Flächen in Privathand ist dies nicht gegeben. An diesem Grundsatz will der Markt Reisbach auch weiterhin festhalten. Es liegt in der Natur der Sache, dass ausgewiesene Wohnbauflächen nicht mehr für Zwecke der Landwirtschaft verfügbar und der Lebensmittelproduktion entzogen sind. Die beanspruchte Flächengröße von ca. 2,95 ha erscheint für die Leistungsfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe im Umfeld von Reisbach nicht ausschlaggebend. Eine Verringerung der potentiellen Pachtflächenressourcen ist für die landwirtschaftlichen Betriebe generell nachteilig, in Anbetracht der notwendigen Weiterentwicklung dörflicher Struktur aber vorliegend hinnehmbar. Der Markt Reisbach ist gewillt zukünftig ein kommunales Flächenkataster aufzubauen und entsprechend den Hinweisen der Fachbehörden auszubilden. Im vorliegenden Fall würde aber auch das Flächenkataster aufgrund gegebener Faktenlage für den örtlich dörflichen Bereich zu keiner anderen Aussage kommen.

5.7 Methodisches Vorgehen und Schwierigkeiten

Es erfolgt eine Bewertung der Empfindlichkeit bezüglich der Auswirkung von Vorhaben (geplanten Darstellungen) in den einzelnen Schutzgütern. Die Abstufungen werden wie folgt definiert:

Nicht betroffen	keine Auswirkungen
Stufe 1	Umweltauswirkungen sehr geringer Erheblichkeit / sehr geringe Beeinträchtigungen
Stufe 2	Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit / geringe Beeinträchtigungen
Stufe 3	Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit / mittlere Beeinträchtigungen
Stufe 4	Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit / hohe Beeinträchtigungen
Stufe 5	Umweltauswirkungen sehr hoher Erheblichkeit / sehr hohe Beeinträchtigungen

Grundsätzlich bestanden insbesondere wegen des mäßigen Umfangs der abrundenden Darstellungen gegenüber dem bestehenden FNP, bei denen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind, keine Schwierigkeiten bei der Bearbeitung.

5.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Im Zusammenhang mit den erwähnten Vorhaben ist keine Überwachung notwendig, da die geplanten Darstellungen im Flächennutzungsplan keine unmittelbaren Umweltauswirkungen haben.

5.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Deckblatt Nr. 13 zum bestehenden Flächennutzungsplan ist die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nach den voraussichtlichen Bedürfnissen in Grundzügen dargestellt.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist Grundlage und Voraussetzung für die Aufstellung von Bebauungsplänen. Er bindet die Gemeinden und die an seiner Aufstellung beteiligten Träger öffentlicher Belange, soweit sie ihm nicht widersprochen haben.

Der Flächennutzungsplan und Landschaftsplan hat gegenüber dem Einzelnen keine unmittelbare Rechtswirkung.

Die möglichen Auswirkungen auf die Umwelt werden im Rahmen des Umweltberichts in einer fünfteiligen Skalierung bewertet.

Bezüglich der geplanten städtebaulichen Entwicklung im Südosten von Reisbach lassen sich folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter feststellen. Es kann insgesamt von geringen bis mittleren Auswirkungen auf die Schutzgüter ausgegangen werden.

Es kann daher auf Maßnahmen zur Überwachung verzichtet werden.

Landshut, den 19.04.2016

Anlage 1:

Innenentwicklungspotential des Marktes Reisbach nach § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB zur 13. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans und des Bebauungsplans „Am Straßäcker“ mit integriertem Grünordnungsplan

Auszug aus dem Gesetzestext

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Ausgangslage

Der Markt Reisbach sieht im Bereich Reisbach aktuell ohne Ausweisung eines Wohnbaugebietes mit ca. 27 Parzellen keine Möglichkeit mehr, ortsansässigen oder zuzugswilligen Familien die Möglichkeit zum Kauf eines Baugrundstückes (jeweils mit Bauzwang) zu ermöglichen. Da junge Menschen nicht mehr dort bauen könnten, müssten Sie den Markt verlassen. Eine Überalterung des Markts, begleitet von einer schleichenden Aushöhlung des sozialen Lebens, wäre die Folge.

Im Rahmen der Ausweisung des Neubaugebietes ist der Markt Reisbach aufgefordert aufzuzeigen, dass im Marktbereich keine ausreichenden Wohnbaumöglichkeiten zur Verfügung stehen. Dieser Nachweis soll hier in drei Schritten erfolgen.

1. Das zu betrachtende Gebiet ist auf dem Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan dargestellt. Folgende Areale scheiden als zwangsläufig nicht mit Wohnen bebaubar aus:
 - Im Norden bildet die Vils mit ihrem Überschwemmungsgebiet eine natürliche Grenze, die nicht überschritten werden darf
 - Bereits baulich genutzte Flächen
 - Grünflächen innerhalb der Markt Reisbach mit Zweckbestimmung (z. B. Sportplatz, Tennisplatz, Spielplatz, Kleingartenanlage)
2. Zu betrachten sind letztlich
 - Brachflächen
 - Gebäudeleerstände
 - Baulücken bzw. ausgewiesene aber bisher nicht bebaute Baugrundstücke

Durch genaue Betrachtung der in Frage kommenden Grundstücke soll das letztlich mobilisierbare vorhandene Baulandpotential für Wohnungsbau ermittelt werden.

Übersicht Nutzungen:

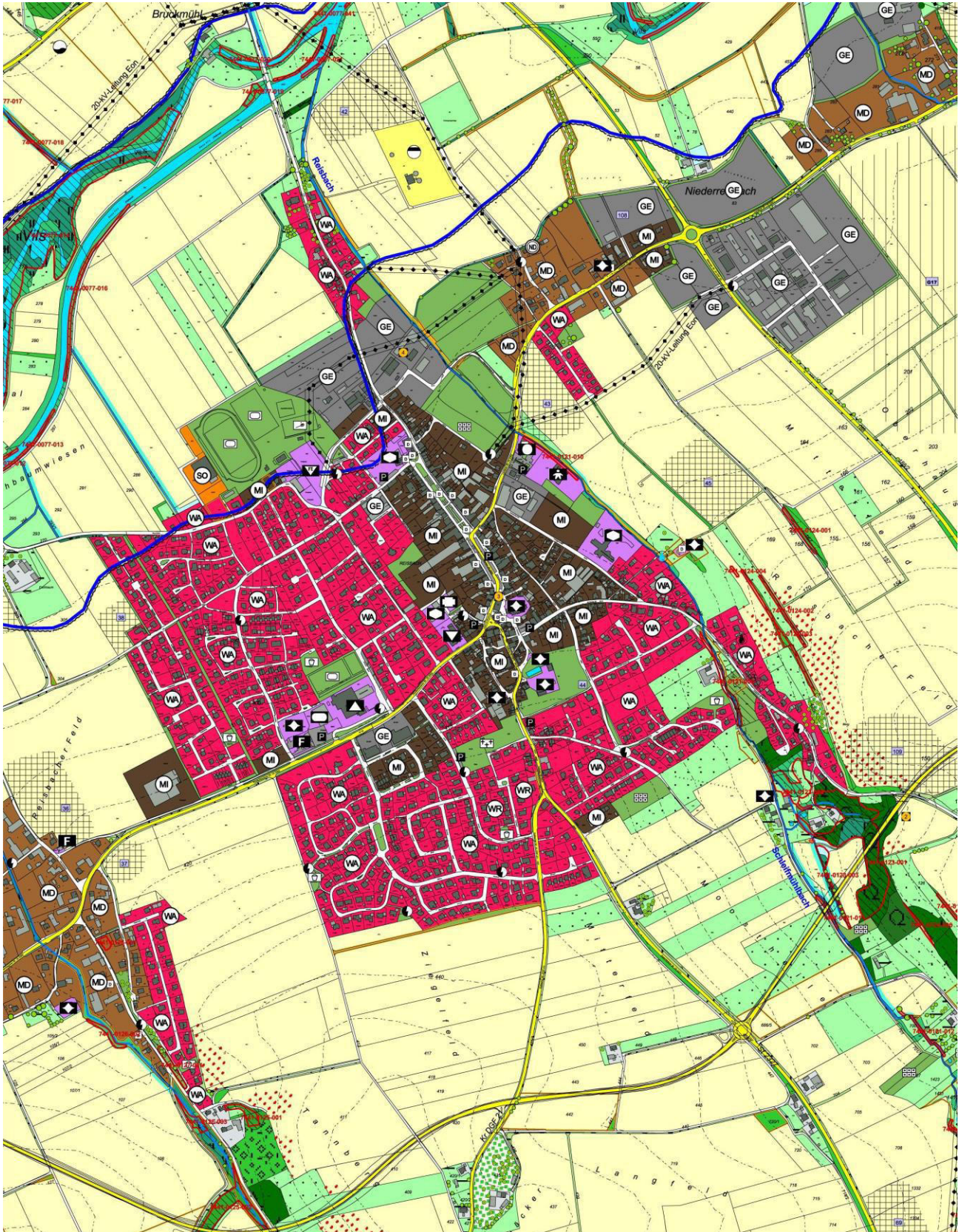


Abb. 1: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (derzeit gültige Fassung vom 21.06.2006)

2.1 Brachflächen:

Bekannt ist nur das Gebäude des ehemaligen Verbrauchermarktes an der Franz-Josef-Strauß Straße. Das Gebäude wird vom früheren Mieter bis zum Auslaufen des Mietvertrages weiter finanziert. Nach Ablauf des Mietvertrages wird eine neue Anschlussnutzung erwartet. Das ehemalige Brauereigelände am Marktplatz wird aktuell vom Markt Reisbach einer neuen Nutzung zugeführt. Weitere entwicklungsfähige Brachflächen sind nicht bekannt.

2.2 Gebäudeleerstände:

In der Regel wird bei Mieterwechsel relativ rasch wieder eine Anschlussnutzung gefunden. Nennenswerte leerstehende bzw. wohnlich nutzbare Areale sind hier nicht bekannt. Hingewiesen wird, dass der Markt Reisbach keine Kenntnis über die Nutzungen der Gebäude hat. Anzeige- oder Hinweispflichten der Eigentümer bestehen rechtlich nicht. Unser Wissen kann daher hier nur eher allgemein sein.

2.3 Baulücken bzw. ausgewiesene, aber bisher nicht bebaute Baugrundstücke:

Die in Privathand befindlichen Grundstücke sind privat. Das heißt, der Eigentümer entscheidet über die Bebauung. Ob und wann eines oder ein Teil der privaten Grundstücke tatsächlich der Bebauung zugeführt werden kann ist völlig unsicher, da der Markt Reisbach keinen Zugriff auf diese Grundstücke hat. Der Markt Reisbach hat hier keine rechtlichen Möglichkeiten (Enteignung...) das Grundstück zwangsweise in Bebauung zu bringen.

Der Markt Reisbach hat momentan kein Grundstück mehr zum Verkauf an Bauwillige.

Der Markt Reisbach bietet seit mehreren Jahren den Rückkauf von Grundstücken und den Weiterverkauf an Bauwillige an. Diese Möglichkeit wird aber aktuell von den Grundstückseigentümern nur wenig genutzt.

3 Zusammenfassung:

Der Markt Reisbach kann Bauwilligen Kauf noch Grundstücke anbieten. Im Bereich Reisbach hat der Markt Reisbach keine Baugrundstücke mehr.

In der Innenentwicklung sind kaum Grundstücke vorhanden. Die vorhandenen Grundstücke werden für den Privatbedarf vorgehalten und sind absehbar für den Wohnungsmarkt nicht nutzbar.

Der Markt Reisbach ist verpflichtet, hier tätig zu werden.

Reisbach, 19.04.2016

Markt Reisbach, Bauamt