

Markt Reisbach

A)

Deckblatt Nr. 3

Änderung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan
„ Am Gries “ in Englmannsberg

B)

Deckblatt Nr. 2

Änderung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan
„ Englmannsberg “

Inhalte jeweils für A) und B) :
Luftbild des betroffenen Umgriffs
Art der Änderung
a) textlich
b) zeichnerisch
Begründung
C) Verfahrenshinweise
Anlagen zu A) und B) 1 - 5

Stand: 23.2.2021

Geändert: 27.7.2021

Markt Reisbach
Landauer Straße 18
94419 Reisbach

Tel. 08734-490
Fax. 08734-4950
Mail markt@reisbach.de

A)



Art der im Geltungsbereich des Deckblattes geänderten Festsetzungen

Textliche Änderung

Der bestehende Bebauungsplan Am Gries wird auf Basis von Art 81 BayBO für den dargestellten Geltungsbereich in folgenden Punkten geändert:

Bei Ziffer 3.1 – textliche Festsetzungen – Anlage eines Teils der Ausgleichsfläche am Rand des Baugebietes

Der bisher am Ortsrand in der Größenordnung von 1.045 qm als öffentliche Ausgleichsfläche vorgesehene Teilbereich wird zukünftig als private Grünfläche dargestellt. Der Ausgleich erfolgt über eine **zusätzliche Buchung** auf dem kommunalen Ökokonto (Ökofläche Stieberg). Auf die in den Anlagen A 1 bis A 4 dargestellten Erläuterungen wird verwiesen. Bei Planungen soll die Pflanzliste Beachtung finden (Anlage 6).

Einfriedungen:

Zulässig sind Maschendrahtzäune bis max. 1,2 m Höhe über natürlicher Geländeoberkante mit Hinterpflanzung. Die Einfriedungen sind sockellos zu errichten.

Zeichnerische Änderung

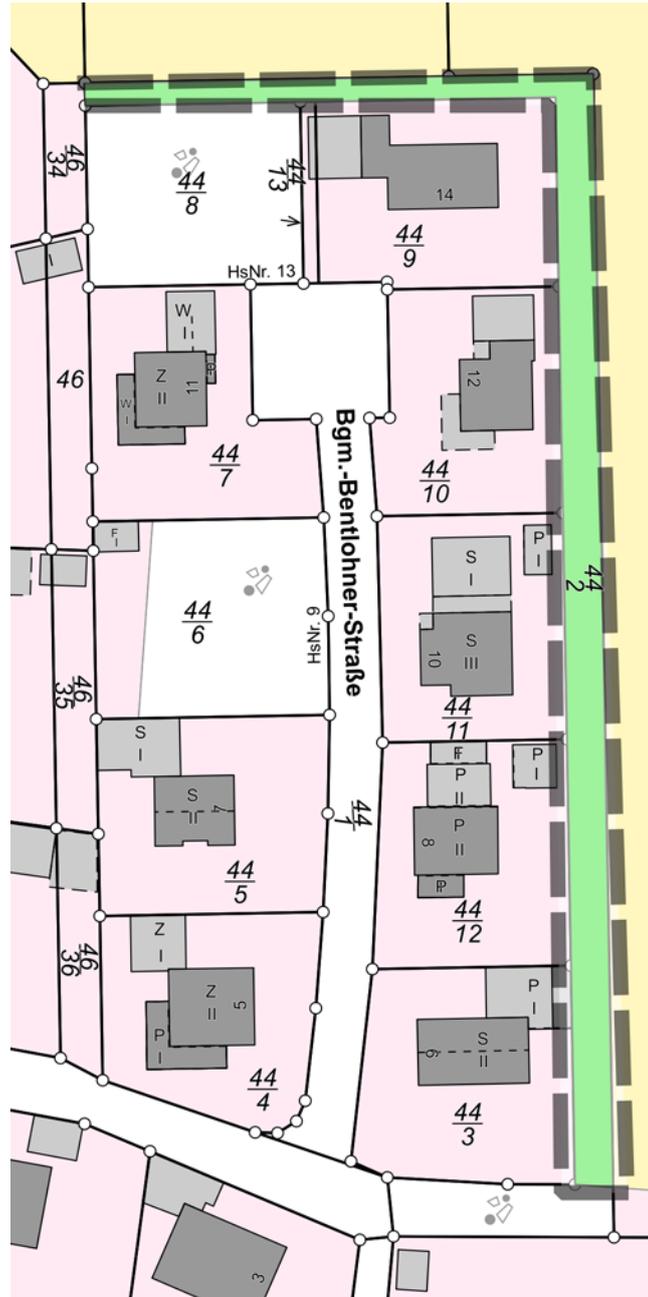
„Auszug Bebauungsplan bisheriger Stand (unmaßstäblich)“



C) GÜNDUNG

- 3  Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne § 1a Abs.3 BauGB

Für den naturschutzrechtlichen Eingriff durch die Bebauungsmaßnahme werden insgesamt 2.693 qm ökologische Ausgleichsflächen entwickelt (s. Bilanz Anhang).



Maßstab 1:1000

Legende Änderung
private Grünfläche

Alle sonstigen Vorgaben des Bebauungsplanes bleiben unberührt und gelten auch weiterhin.

Begründung

Der Markt Reisbach hat mit den Anliegern Pflegeverträge zur Nutzung der öffentlichen Grünfläche abgeschlossen. Das vom Markt Reisbach für die Ausseneingrünung angestrebte Entwicklungsziel wurde im Ergebnis nicht mehr erreicht. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 20.10.2020 daher beschlossen die Fläche in eine private Grünfläche umzuwidmen. Der Ausgleich wird über die gemeindliche Ökofläche in Stieberg bereitgestellt. Der dort zu buchende Flächenanteil ist in Anlage A4 dargestellt.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Änderung vollzieht sich nur in einem kleinen Teilbereich ohne dabei die Gestalt des Baugebietes in nachdrücklicher Weise zu verändern.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Ein Umweltbericht ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht erstellt worden. Die bisher gültigen gesetzten Vorgaben bleiben unverändert gültig, soweit keine neue Regelung durch das Deckblatt erfolgt.

Reisbach, den 27.7.2021

Mark Reisbach

Holzleitner
Erster Bürgermeister

B)



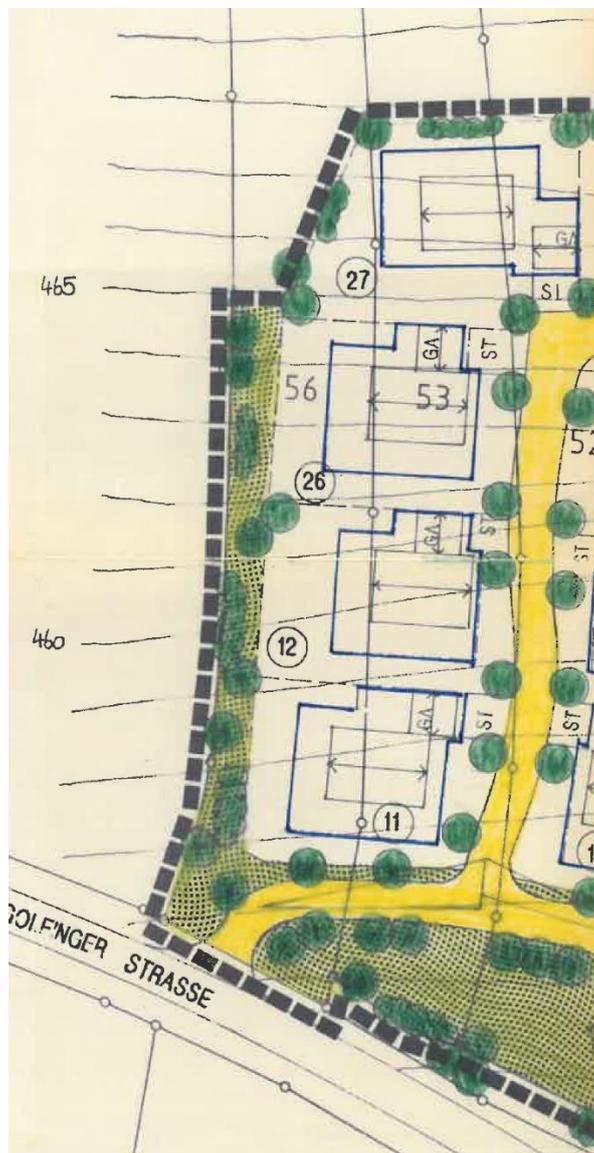
Art der im Geltungsbereich des Deckblattes geänderten Festsetzungen

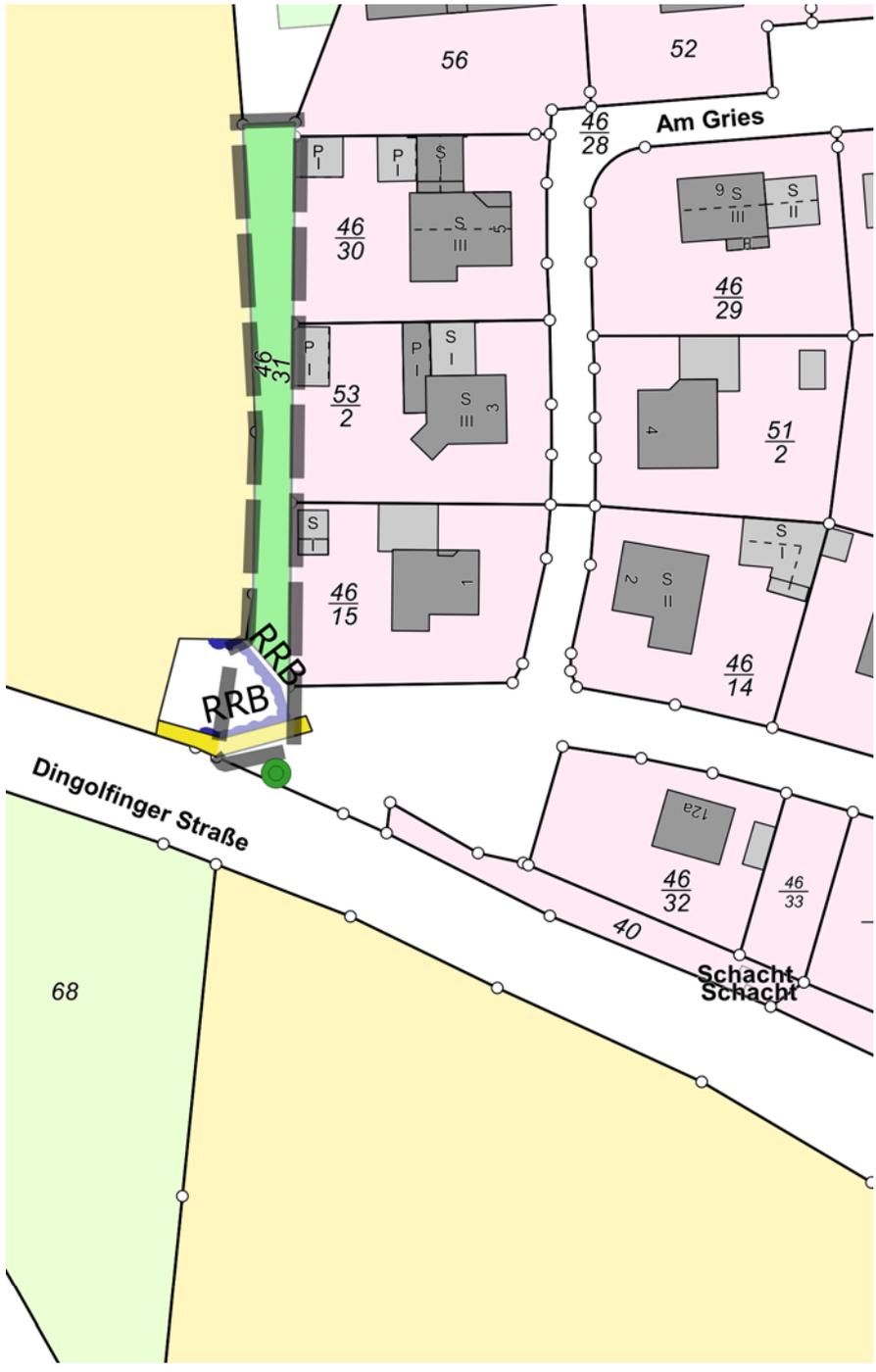
Der bestehende Bebauungsplan Englmannsberg wird auf Basis von Art 81 BayBO für den dargestellten Geltungsbereich in folgenden Punkten geändert:

Zeichnerische Änderung

Die bisher dargestellte öffentliche Grünfläche wird überwiegend als private Grünfläche dargestellt. Im südlichen Bereich soll ein Regenrückhaltebecken neu entstehen. Weiterhin wird eine fussläufige Verbindung zwischen den Baugebieten nördlich zur bestehenden Erschließungsstraße (Dingolfinger Straße) vorgesehen. Die im Einfahrtsbereich zum bestehenden Baugebiet Englmannsberg vorhandene dorfbildprägende Eiche ist zu erhalten.

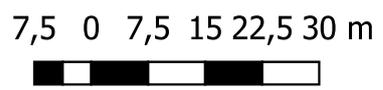
Auszug Bebauungsplan bisheriger Stand (unmaßstäblich)





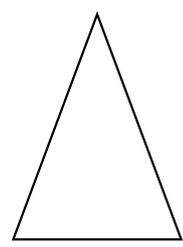
Legende Änderung

-  Geltungsbereich
-  Gehweg öffentlich
-  Regenrückhaltung
-  private Grünfläche
-  baum bestand



Maßstab 1:1000

Stand 27.7.2021



Alle sonstigen Vorgaben des Bebauungsplanes bleiben unberührt und gelten auch weiterhin.

Begründung

Der Markt Reisbach hat mit den Anliegern Pflegeverträge zur Nutzung der öffentlichen Grünfläche abgeschlossen. Durch die Ausweisung des neuen Baugebietes Am Gries II ist eine Außeneingrünung an der Stelle nicht mehr notwendig. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 28.7.2021 daher beschlossen die Fläche in eine private Grünfläche umzuwidmen. Bei Ausweisung des Baugebietes waren die Regelungen der Eingriffsbilanzierung noch nicht anzuwenden. Da die Grünfläche – wenn auch in privater Zuordnung – beibehalten bleibt, geht der Markt Reisbach davon aus, dass ein ergänzender Ausgleich mangels Eingriff hier nicht notwendig ist.

Um das Oberflächenwasser des neu geplanten Baugebietes geordnet ableiten zu können ist nördlich zur gemeindlichen Ortsstraße ein Regenrückhaltebecken neu vorgesehen. Ein kleinerer Teilbereich der Regenrückhaltung erstreckt sich auf die bisherige Grünfläche. Als Zuwegung zur östlich vorhandenen Spielfläche ist ein Gehweg vorgesehen.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Änderung vollzieht sich nur in einem kleinen Teilbereich ohne dabei die Gestalt des Baugebietes in nachdrücklicher Weise zu verändern.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Ein Umweltbericht ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht erstellt worden.

Die bisher gültigen gesetzten Vorgaben bleiben unverändert gültig, soweit keine neue Regelung durch das Deckblatt erfolgt.

Hinweise aus dem Verfahren der Trägerbeteiligung – Sachgebiet Wasserrecht am Landratsamt::

Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern. Erst wenn nachgewiesen (Gutachten) ist, dass eine Versickerung nicht möglich ist, ist eine Einleitung in den Kanal / ein Oberflächengewässer zu prüfen. Eine grundsätzliche Einleitung in ein Rückhaltebecken ist nicht zulässig. Nur wenn eine Versickerung nicht möglich ist (s.o.), ist eine dosiert und gepufferte Einleitung in ein Rückhaltebecken sowie anschließend in den Kanal/ ein Oberflächengewässer zu prüfen.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. m. den Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) sowie auf die Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) wird hingewiesen.

Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig (s. NWFreiV), die Versickerung hat über Mulden oder Rigolen zu erfolgen. Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist ggf. rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG). Wir weisen darauf hin, dass gem. § 37 WHG der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höherliegenden Grundstücks behindert werden darf, ebenso darf der Ablauf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder verändert werden.

Reisbach, den 27.7.2021

Mark Reisbach

Holzleitner

Erster Bürgermeister

Verfahrenshinweise

1. Änderungsbeschluss

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 20.10.2020 /die Änderung der Bebauungspläne „Am Gries“ und „Englmannsberg“ mittels Deckblatt beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 7.6.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Reisbach, den 29.12.2021

Holzleitner
Erster Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Deckblätter in der Fassung vom 23.2.2021 wurde gemäß § 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs 2 BauGB in der Zeit vom 21.6.2021 bis 23.7.2021 öffentlich ausgelegt.

Reisbach, den 29.12.2021

Holzleitner,
Erster Bürgermeister

3. Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 27.7.2021 die Änderung der Bebauungspläne „Am Gries“ und „Englmannsberg“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Reisbach, den 29.12.2021

Holzleitner,
Erster Bürgermeister

4. Genehmigung

Eine Genehmigung der Änderungen der Bebauungspläne ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

Reisbach, den 29.12.2021

Holzleitner,
Erster. Bürgermeister

5. Inkrafttreten

Die Änderungen der Bebauungspläne wurden am 13.1.2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB amtlich bekanntgemacht. Die durchgeführten Änderungen sind damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 und 4 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Reisbach, den 29.12.2021

Holzleitner,
Erster Bürgermeister

3.1 Flächen im Gültigkeitsbereich B-Plan

Insgesamt 1.034 qm ökologische Ausgleichsflächen werden im Umgriff des Bebauungsplans entwickelt. Am Siedlungsrand ist ein 5 m breiter Grünstreifen mit Extensivwiese und Gehölzgruppen anzulegen.

Gehölzgruppen

Großbäume, je 2 Exemplare der folgenden Arten:

Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Wintertilinde

Kleinbäume, je 2 Exemplare der folgenden Arten:

Corylus avellana	Hasel
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

*Sträucher, 1- bis 2-reihig, Pflanzabstand 1,5 m
je 10 Exemplare der folgenden Arten*

Cornus mas	Gelber Hartriegel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa majalis	Zimtröse
Sambucus nigra	Schwärzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10-12
Sträucher: v.o.B., 100 150

Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des BDB entsprechen. Die Pflanzung muss in der unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzungen sind durch angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.

Extensivwiese

Die nicht Gehölz bestandenen Bereiche werden mit einer kräuterreichen Fettwiese angesät. Die Fläche wird nicht gedüngt und jährlich ein- bis maximal zweimal gemäht. Das Mähgut wird abtransportiert.

2.3

Östlich der Erschließungsstrasse entstehen durch die Erweiterung des Geltungsbereiches breitere Bauparzellen als in der ursprünglichen Planung. Dies erleichtert eine Nord-Süd-Orientierung der Baukörper. Als Firstrichtung wird ausschließlich Ost-West-Richtung vorgeschlagen und die Baugrenzen dazu entsprechend korrigiert.

2.4

Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Eingriffe ergeben sich ausschließlich im bislang nicht baulich genutzten östlichen Teilbereich.

Eingriff:

Eingriffsschwere Typ B (geringer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)

Betroffener Bestand	Ausmaß/ Eingriff (qm)	Kompensa- tionsfaktor	Ausgleichs- bedarf (qm)
Kategorie 1 (geringe Bedeutung):	- 8.476	0,5	- 4.238
Fettwiese (Umnutzung vormals festges. Grünfläche)	-727	0,5	- 364

Ausgleich:

Ausgleich im Gebietsumfang

Ausgleichsmaßnahme	Ausmaß/ Fläche (qm)	Anrechnungs- faktor	Ausgleichs- potenzial (qm)
Anlage Gehölz- Wiesenstreifen am Siedlungsrand, Ausgangsbestand Acker	1.045	1,0	1.045

Ausgleich außerhalb Gebietsumfang

Ausgleichsmaßnahme	Ausmaß/ Fläche (qm)	Anrechnungs- faktor	Ausgleichs- potenzial (qm)
Abbuchung kommunales Ökokonto Kaltenöd/Stierberg	1.779	2,0	3.557

Bilanz:

Ausgleich im Gebietsumfang

Ausgleichsbedarf gesamt (qm)	- 4.602
Ausgleichspotenzial intern gesamt (qm)	1.045
Ausgleich außerhalb Gebietsumfang	3.557
Bilanz (qm)	0

Die vom kommunalen Ökokonto abzubuchende Fläche erhöht sich durch die Erweiterung des Geltungsbereiches von ursprünglich 1.659 qm um 120 qm auf 1779 qm.

Die sonstigen textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes bleiben unberührt und gelten weiterhin auch für den Geltungsbereich der Änderung.

Anlage A 3: Eingriffsbilanzierung im Rahmen der Ausweisung des Baugebietes Am Gries

Bebauungsplan "Am Gries"

Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Eingriff -

Eingriffsschwere Typ B (geringer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)

<i>Betroffener Bestand</i>	<i>Ausmaß Eingriff qm</i>	<i>Kompensationsfaktor</i>	<i>Ausgleichsbedarf qm</i>
----------------------------	---------------------------	----------------------------	----------------------------

Kategorie I (geringe Bedeutung)

Acker (östliche Erweiterung Bebauungsgebiet)	-7.977	0,5	-3.989
--	--------	-----	--------

Fettwiese (Umnutzung vormals festges. Grünfläche)	-727	0,5	-364
---	------	-----	------

Ausgleichsbedarf gesamt			-4.352
--------------------------------	--	--	---------------

Ausgleich +

Ausgleich im Gebietsumgriff

<i>Ausgleichsmaßnahme</i>	<i>Ausmaß Fläche qm</i>	<i>Anrechnungsfaktor</i>	<i>Ausgleichspotenzial qm</i>
---------------------------	-------------------------	--------------------------	-------------------------------

Anlage Gehölz-/Wiesenstreifen am Siedlungsrand Ausgangsbestand Acker	1.034	1,0	1.034
---	-------	-----	-------

Ausgleichspotenzial intern gesamt			1.034
--	--	--	--------------

Ausgleich außerhalb Gebietsumgriff

<i>Ausgleichsmaßnahme</i>	<i>Ausmaß Fläche qm</i>	<i>Anrechnungsfaktor</i>	<i>Ausgleichspotenzial qm</i>
---------------------------	-------------------------	--------------------------	-------------------------------

Abbuchung kommunales Ökokonto Kaltenöd/Stieberg	1.659	2,0	3.318
---	-------	-----	-------

Ausgleichspotenzial extern gesamt			3.318
--	--	--	--------------

Bilanz =

Ausgleichsbedarf gesamt			-4.352
-------------------------	--	--	--------

Ausgleichspotenzial intern gesamt			1.034
-----------------------------------	--	--	-------

Ausgleichspotenzial extern gesamt			3.318
-----------------------------------	--	--	-------

Bilanz			0
---------------	--	--	----------

Methoden siehe Grundlegende Verfahren des Bsp. 2011/15 zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, 2011

planwerkstatt karistetter 13.01.04

Anlage
Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung



Anlage A 4: Buchungsnachweis kommunales Ökokonto mit Flächenzuordnung

Anlage A 4 Naturschutzfachliche Eingriffe und Ausgleichsbilanzierung

A) Eingriffsflächen

Eingriffsschwere Typ B (geringer Versiegelungs- und Nutzungsgrad)

Betroffener Bestand	Eingriffsfläche (qm)	Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf (qm)
Gesamt	1045	1,0	1045
Summe			1045

B1) Ausgleich im Gebiet

Maßnahme	Ausgleichsfläche (qm)	Anrechnungsfaktor	Ausgleichspotential (qm)
Ortsrandeingrünung	0	1,0	0
Summe	0		0

B2) Ausgleich über das gemeindlich Ökokonto

Maßnahme	Ausgleichsfläche (qm)	Anrechnungsfaktor	Ausgleichspotential (qm)
Abbuchung Ökokonto	523	2	1046
Summe	523		1046

Bilanz Ausgleich im Gebiet

Ausgleichsbedarf in qm			1045
Ausgleich im Gebietsumgriff in qm			0
Ausgleich außerhalb / Buchung Ökokonto			1046 qm bei 523 qm Buchungsfläche (Faktor 2)
Bilanz			+1



Liste der heimischen Gehölzarten für die Gemeinde

Reisbach (Landkreis Dingolfing-Landau)

Zu verwenden sind Herkünfte aus

Vorkommensgebiet 6.1, Alpenvorland.

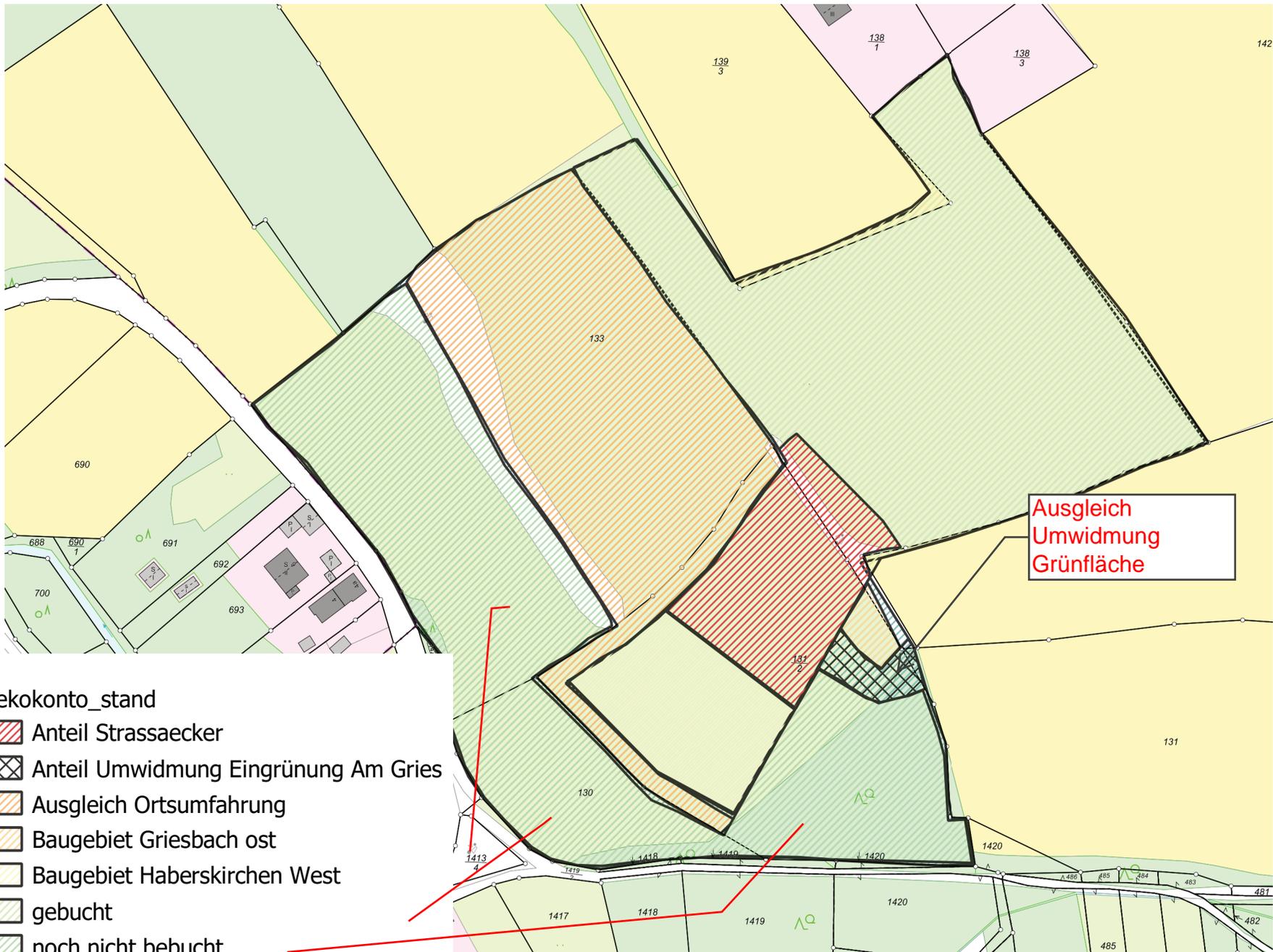
Nach Möglichkeit Herkünfte aus dem Molassehügelland nutzen!

Bei den Baumarten, die dem Forstvermehrungsgutgesetz unterliegen (FoVG* in der Spalte Anmerkungen), wird auch Forstware als autochthones Material akzeptiert, sofern sie **von Erntebeständen aus der ökologischen Grundeinheit 42** (Tertiäres Hügelland sowie Schwäbisch-Bayerische Schotterplatten und Altmoränenlandschaft) stammt¹.

BÄUME:		Anmerkungen
<i>Abies alba</i>	Edeltanne, Weißtanne	FoVG*
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn, Maßholder	
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	FoVG*
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	FoVG*
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle, Roterle	FoVG*
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke, Sandbirke	FoVG*
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche, Weißbuche	FoVG*
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	FoVG*
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	FoVG*
<i>Picea abies</i>	Fichte, Rottanne	FoVG*
<i>Pinus sylvestris</i>	Waldkiefer, Föhre	FoVG*
<i>Populus tremula</i>	Aspe, Espe, Zitterpappel	FoVG*
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	FoVG*
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche, Ahlkirsche	
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	FoVG*
<i>Salix alba</i>	Silberweide	
<i>Salix caprea</i>	Salweide	
<i>Sorbus aucuparia</i> s. str.	Gewöhnliche Eberesche	
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	FoVG*
LIANE:		
<i>Clematis vitalba</i>	Weißer Waldrebe	

¹) Vgl. http://fgrdeu.genres.de/index.php?tpl=fv_oeKGeMap , Übersicht der ökologischen Grundeinheiten zur Abgrenzung forstlicher Herkunftsgebiete.

STRÄUCHER:		
<i>Berberis vulgaris</i>	Sauerdorn, Berberitze	
<i>Cornus sanguinea</i> subsp. <i>sanguinea</i>	Eigentlicher Roter Hartriegel	Auf diese Unterart achten!
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn	
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i> bevorzugen!
<i>Daphne mezereum</i>	Gewöhnlicher Seidelbast	
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen	
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	
<i>Juniperus communis</i>	Heidewacholder	
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster	
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn	Möglichst Wildherkünfte aus dem Nahraum!
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn	
<i>Rosa arvensis</i>	Kriechrose	
<i>Rosa canina</i>	Eigentliche Hundsrose	Nur Wildherkünfte aus dem Nahraum!
<i>Rosa corymbifera</i>	Buschrose	Nur Wildherkünfte aus dem Nahraum!
<i>Rosa majalis</i>	Zimtrose	Möglichst Wildherkünfte aus dem Vilstal!
<i>Salix aurita</i>	Öhrchenweide	
<i>Salix cinerea</i>	Aschweide	
<i>Salix myrsinifolia</i>	Schwarzwerdende Weide	
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide	
<i>Salix triandra</i> subsp. <i>triandra</i>	Gleichfarbige Mandelweide	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder, Hirschholunder, Roter Holler	
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball	



Ausgleich
Umwidmung
Grünfläche

oekokonto_stand

-  Anteil Strassaecker
-  Anteil Umwidmung Eingrünung Am Gries
-  Ausgleich Ortsumfahrung
-  Baugebiet Griesbach ost
-  Baugebiet Haberskirchen West
-  gebucht
-  noch nicht bebucht
-  Ökokontofläche

Maßstab 1:2000