



# Vorentwurf

## Markt Reisbach

### Abrundungssatzung „Thannenmais Ost“

#### ***Inhalt:***

Luftbild des betroffenen Umgriffs  
Auszug aus dem bestehenden Flächennutzungsplan  
Auszüge aus der aktuellen digitalen Flurkarte  
Satzung  
Begründung  
Verfahrenshinweise

#### Anlagen:

Anlage 1 Lageplan Stand 13.6.2023 mit Zeichenerklärung (Maßstab 1:1.000)  
Anlage 2 Auswahlliste Bepflanzung  
Anlage 3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die Erweiterungsfläche

**Stand: 13.6.2023**

**Geändert:**

**Markt Reisbach**

**Tel. 08734-490**

**Baureferat**

**Fax. 08734-4950**

**Landauer Straße 18**

**E-Mail: markt@reisbach.de**

**94419 Reisbach**

#### **Ersteller Bereich Naturschutz und Landschaftspflege:**

***Landschaftsarchitekt***

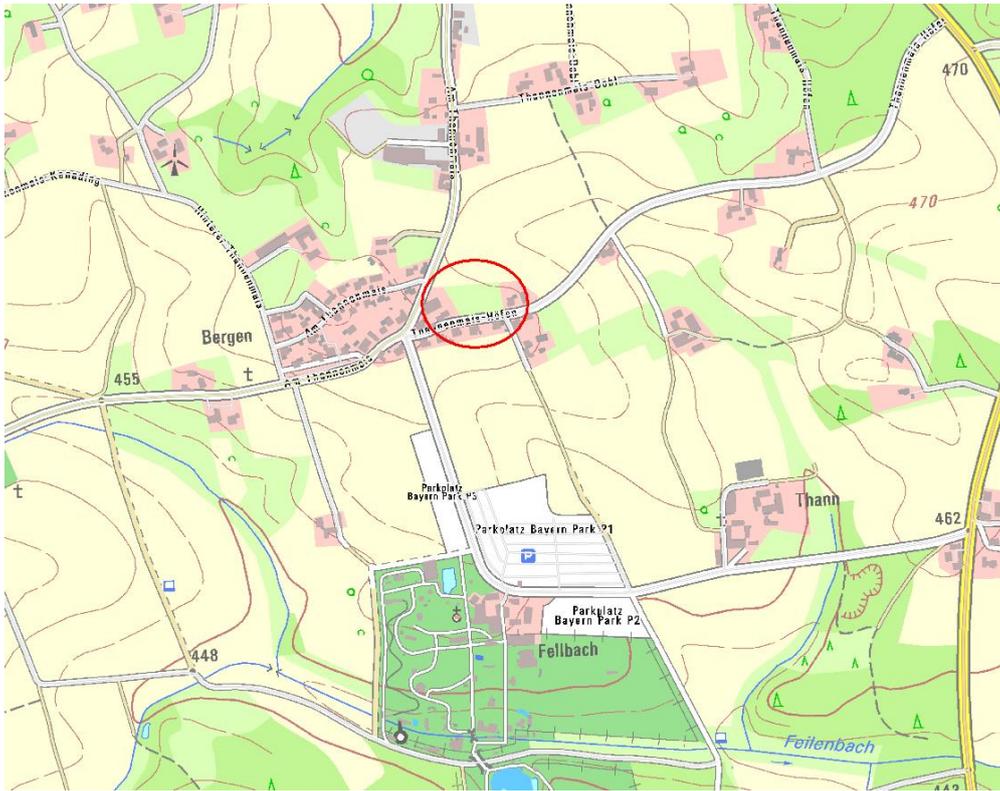
***Philipp Plenk***

***Bahnhofstraße 3 1/2***

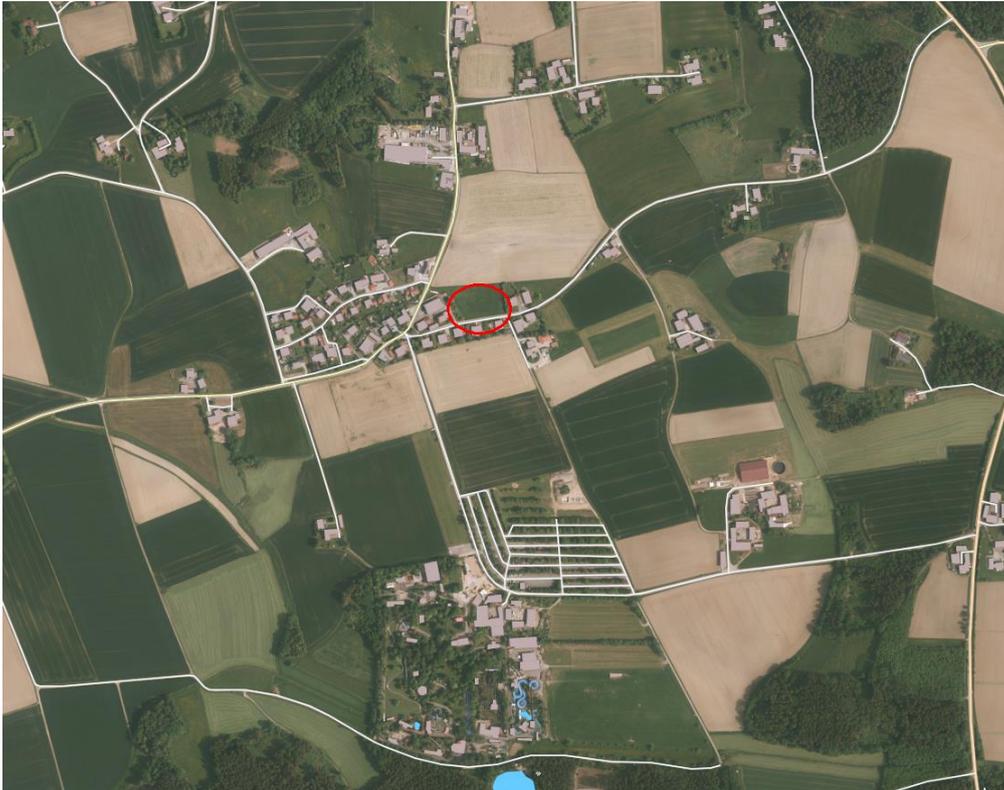
***84130 Dingolfing***

***E-Mail: bueroplensk@gmx.de***

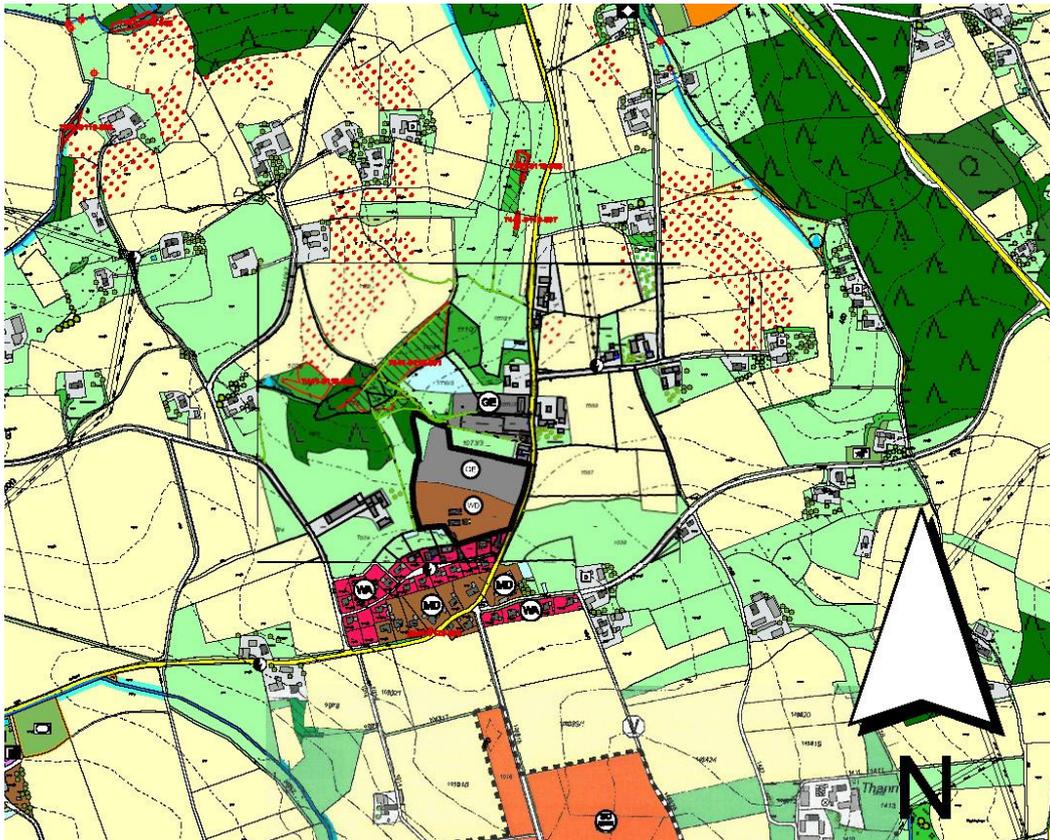
***Fon: 08721/ 910290***



**Lage im Raum (unmaßstäblich)**



**Luftbild (unmaßstäblich)**



**Auszug aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)**



# *Abrundungssatzung „Thannenmais Ost“*

*Der Markt Reisbach erlässt zur Einbeziehung einer einzelnen Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Thannenmais die Abrundungssatzung „Thannenmais Ost“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)*

## **§ 1 Geltungsbereich**

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Thannenmais für den Bereich Thannenmais Ost werden gemäß dem beiliegenden Lageplan 1:1000 ersichtlich dargestellt.

## **§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereiches ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach In-Kraft-Treten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die Zulässigkeit von Vorgaben gegebenenfalls nach § 30 Abs. 1, Abs. 2 oder 3 BauGB.

## **§ 3 Abrundungssatzung; Festsetzungen**

- (1) Die Errichtung von Neubauten ist nur in den im beiliegenden Lageplan ausgewiesenen Flächen, die blau umrandet sind, zulässig.  
Für die Gebäude auf der Planungsfläche gelten folgende planliche und textliche Festsetzungen:

Grenzen  des räumlichen Geltungsbereiches  
(§9 Abs. 7 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung:

E+1	zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
GFZ 0,6	Geschossflächenzahl maximal 0,6
GRZ 0,3	Grundflächenzahl maximal 0,3

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

 Baugrenze

(2) Bei der Dachform sind traditionelle Bauformen mit geneigten Dächern (Satteldach / Pultdach / Walmdach) zulässig. Die Dachneigung sollte zwischen 12 ° und 38° betragen. Die Wandhöhen der Hauptgebäude mit geneigten Dächern ist aus 6,80 m, die Firsthöhe auf maximal 9,50 m begrenzt. Die angegebenen Höhen werden auf die Höhe der zugeordneten Erschließungsstraße bezogen.

#### **§ 4 Naturschutzrechtliche Regelungen**

Eine geeignete Ortsrandeingrünung ist örtlich entsprechend der Darstellung auf dem Lageplan zu schaffen. Als Randeingrünung sind heimische Laubbäume und Sträucher entsprechend der Auswahlliste (siehe Anlage) zu pflanzen. Der im Bereich der ergänzten Außenbereichsfläche verursachte ökologische Eingriff wird über die als Ortsrandeingrünung dienende Ausgleichsfläche ausgeglichen.

Eine Eingrünungsbreite von durchgängig mindestens vier Metern ist herzustellen. Im Rahmen des erforderlichen Bauantrags ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

#### **§ 5 Inkrafttreten**

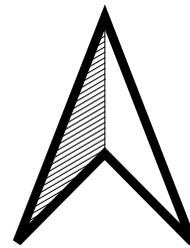
Diese Abrundungssatzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stand zum  
geändert am

Reisbach, den

Markt Reisbach

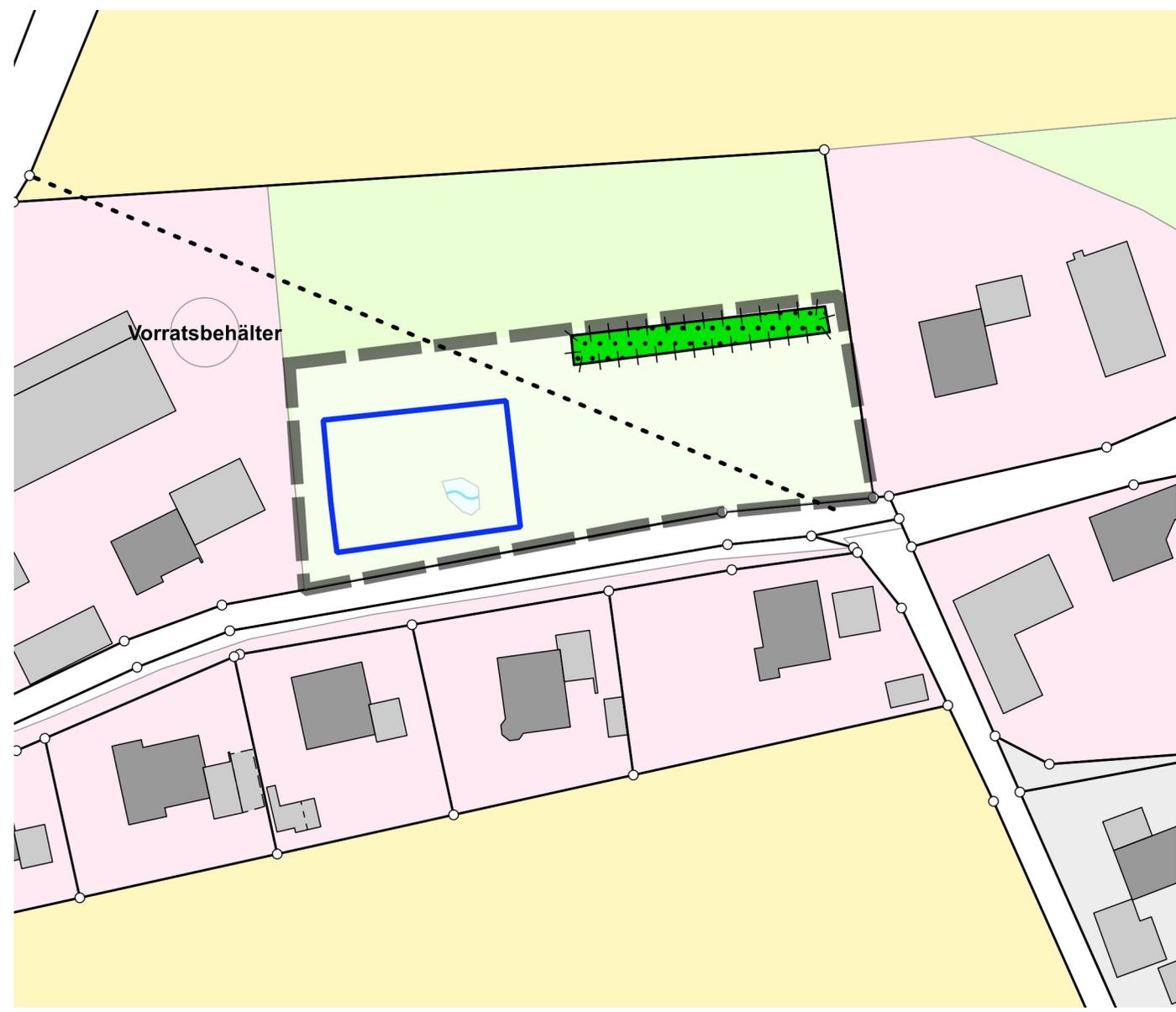
Holzleitner  
Erster Bürgermeister



Festsetzungen zeichnerisch

- - - kanalleitung
- ⊢⊢⊢ ausgleich
- baume
- straeucher
- baugrenze
- gruen
- ⊓ geltung

Maßstab 1:1000



## **Begründung der Satzung**

### **1. Anlass und Zweck der Planung**

Auf Basis der vorhandenen räumlichen Siedlungsstrukturen legt der Markt Reisbach fest, dass der im beiliegenden Lageplan aufgezeigte Bereich ungeachtet seiner detaillierten aktuellen planungsrechtlichen Einstufung künftig als ein in Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne von § 34 BauGB eingestuft werden sollte.

Die Zulässigkeit von Vorhaben in dem skizzierten Geltungsbereich richtet sich daher zukünftig zunächst nach den Vorhaben dieser Satzung – soweit keine Aussagen getroffen sind danach, ob sich das jeweilige Vorhaben in die umgebende Bebauung im Sinne von § 34 BauGB einfügt.

Auf einer Teilfläche des Grundstückes Flurnummer 1030 Gemarkung Niederreisbach im Geltungsbereich der Abrundungssatzung hat Frau Sieglinde Kaltenecker den Neubau eines Wohnhauses und einer PKW-Garage beantragt.

### **2. Lage und Geltungsbereich**

Das Planungsgebiet liegt an der Gemeindestraße weiter östlich zu der Kreisstraße DGF 7 (Am Thannenmais). Reisbach selbst liegt im Süden des Landkreises Dingolfing-Landau in Niederbayern auf einer Höhe von 408 m. ü. NHN.

### **3. Planerische Rahmenbedingungen**

Die von der Abrundungssatzung erfasste Teilfläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Grünfläche (siehe obigen Ausschnitt) dargestellt.

### **4. Planungskonzeption und Erschließung**

Die vorliegende Planung dient der baulichen Weiterentwicklung der Ortschaft Thannenmais auf der Grundlage eines vorhandenen Bauwunsches. Ein Bebauungsplan wurde in dem Bereich bislang nicht aufgestellt.

Die notwendige Erschließung ist gegeben, weil alle Nachbaranwesen im Areal Thannenmais- Höfen bereits angeschlossen sind, bzw. entsorgt werden.

- a.) Wasserversorgung durch den Zweckverband Mittleres Vilstal
- b.) Abwasserbeseitigung durch den Zweckverband Mittlere Vils
- c.) Stromversorgung durch die EON (bzw. Bayernwerk)
- d.) Abfallentsorgung durch den AWW
- e.) Fernmeldenetz und Internet, durch die Deutsche Telekom

Hinweis zur Trinkwasserversorgung

*In der Anlage zeigt die Planausgabe des Zweckverbandes den Verlauf in der Siedlungsstraße sowie die Planausgabe des AZV Mittlere Vils, Maßstab 1:1000, die Lage*

*von Hauptleitungen (Trennsystem) quer durch das Grundstück und die Leitungsstränge in der Siedlungsstraße (Flurstück 1032)*

*Der Abstand zu den Entwässerungseinrichtungen wird eingehalten ! Der amtliche Lageplan weist in der Mitte des Flurstücks eine Wasserstelle aus. Niemanden ist erklärlich, wie es zu dieser Einzeichnung kommt. Es war im Flurstück noch nie diese Wasserstelle oder ein Tümpel.*

## **5. Umweltprüfung**

Das Baugesetzbuch sieht die Möglichkeit der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den in Zusammenhang bebauten Ortsteil im Rahmen einer Abrundungssatzung ausdrücklich für „einzelne Flächen“ vor. Ihr Einsatz ist somit nur in einem räumlich begrenzten Umfange möglich. Die in § 34 Abs. 5 BauGB genannten Voraussetzungen sind einzuhalten. Die von der Abrundungssatzung berührten Umweltbelange sind im Sinne einer integrierten Umweltprüfung zu ermitteln und zu berücksichtigen. Entsprechende fundierte Untersuchung erfolgte durch das erfahrene Büro Plenk in Eggenfelden.

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume ist das Gebiet von überwiegend geringer Bedeutung. Im Rahmen der Biotopkartierung ausgewiesene Biotope finden sich hier nicht. Insgesamt lässt die Bebauung auf der Abrundungsfläche keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten. Im Rahmen vertraglicher Vereinbarung übernimmt die Bauherrin die Verpflichtung zu der Ausgleichsfläche einen geeigneten Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag einzureichen und die Bepflanzung entsprechend dessen Vorgaben durchzuführen.

## **6. Eingriffe in Natur und Landschaft**

### **6.1 Erforderlichkeit der Ausgleichsregelung**

Da ein kleinerer Flächenbereich in den Außenbereich hinein entwickelt wird, ist gemäß § 34 Abs. 5 BauGB der durch die Satzung ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen.

### **6.2 Eingriffsregelung und Maßnahmen zum Ausgleich**

Für den Geltungsbereich der Abrundungssatzung wurde eine überschlägig Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich (Anlage 3) durchgeführt. Die Bilanzierung von Bestand und Planung für den Bereich der Satzung zeigt, dass ein Ausgleich für den zu erwartenden Eingriff innerhalb der Ausgleichsfläche im Satzungsbereich vollständig möglich ist. Der Eingriff ist mit einer Kompensationsmaßnahme (Ortsrandeingrünung) auf einer ca. 180 qm großen Teilfläche des Grundstückes Flurnummer 1030 Gemarkung Niederreisbach auszugleichen. Der flächenmäßig anteilig erforderliche Ausgleich ist jeweils zeitlich parallel zu den ausgeführten Eingriffsmaßnahmen herzustellen.

#### **6.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume**

Die Antragsfläche ist Intensivgrünland (G11) und wird genutzt zur Heugewinnung. Auf der Fläche befinden sich keine Gehölze, Bäume und keine geschützten Biotope.

### 6.2.2 Schutzgut Wasser und Boden

In den Antragsbereich finden sich keine Quellfluren und es ist kein Hangschichtwasser bekannt. Zur Vermeidung der Beeinträchtigung wird erreicht, dass alles Niederschlagswasser auf dem eigenen Areal versickern kann.

### 6.2.3 Schutzgut Klima Luft

Einträge aus der künftigen Nutzung (Wohnhaus) sind nicht gegeben. Der Luftaustausch aus den Siedlungsräumen heraus, den Straßenräumen, zur tieferliegenden Ackerflur im Norden ist gewährleistet.

### 6.2.4 Schutzgut Landschaftsbild

In der nächsten Umgebung sind sieben Wohnhäuser im Bestand. Eine Störung des Landschaftsbildes bedeutet diese Entwicklung nicht.

### 6.2.5 Matrix - Einordnung - Kompensationsfaktoren

Die Erweiterungsfläche wird eingeordnet in Gebiet geringer Bedeutung für Naturlandschaft und Landschaftsbild. (Kategorie I) = Typ B mit Faktor 0,3;

Berechnung der Ausgleichsfläche. Als Fläche des überbaubaren Bodens laut Baufenster wird vorläufig eine Fläche von circa 550 m<sup>2</sup> (einschließlich zwei Garagen) angenommen. Vorläufig bedeutet, dass es noch keinen Bauplan gibt. Dazuzurechnen ist ein Vorplatz des Hauses mit Garagenzufahrt mit circa 50 m<sup>2</sup>.

Gesamtfläche: 600 m<sup>2</sup> x 0,3 = 180 m<sup>2</sup> Damit 180 m<sup>2</sup> Ausgleich notwendig.

### 6.2.6 Ausgleichmaßnahme konkret

Angelegt wird im Norden der Antragsfläche ein Pflanzstreifen für Gehölze, die eine ausgezeichnete Nahrungsquelle für Hummeln und Wildbienen bedeuten. Zugleich wird der Boden aus der bisherigen Nutzung genommen und es wird der Aufwuchs einer Krautflora zwischen den Gehölzen gefördert. Die Zusammensetzung der Gehölze wird voraussichtlich sein:

Acer campestre (Feldahorn)

Amelanchier ovalis (Felsenbirne)

Castanea sativa (Marone)

Cornus mas (Kornelkirsche)

Salix daphnoides (Reifweide)

Sorbus intermedia (Mehlbeere)

Sorbus torminalis (Elsbeerbaum)

(alternativ Arten aus der Planzliste der Regierung von Niederbayern wie Anlage)

Die Ausgleichsfläche ist mit grüner Farbe angelegt und dem Planzeichen Nr. 13 (Natur und Landschaft) versehen. Die Durchführung der Pflanzung erfolgt nach Bezug des Wohnhauses und ebenso die ordnungsgemäße Pflege / Betreuung unter Mitwirkung des Herrn Plenk (Landschaftsarchitekt).

Reisbach, den

Markt Reisbach

Holzleitner

Erster Bürgermeister

# *Verfahrenshinweise*

## **1. Beschluss Billigung Satzungsvorentwurf**

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 4.7.2023 die Abrundungssatzung für den Bereich Thannenmais Ost gebilligt.

Reisbach, den

Holzleitner,  
1. Bürgermeister

## **2. Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf der Erweiterung zur Abrundungssatzung Thannenmais Ost wurde gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 in Verbindung mit § 13 Abs 2 Nr. 2 und 3 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.

Reisbach, den

Holzleitner,  
1. Bürgermeister

## **3. Satzungsbeschluss**

Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom \_\_\_\_\_ die Erweiterung zur Abrundungssatzung Thannenmais Ost gemäß § 10 Abs. 3 BauGB und Art 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Reisbach, den

Holzleitner,  
1. Bürgermeister

## **4. Inkrafttreten**

Die Abrundungssatzung wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB amtlich bekanntgemacht. Die durchgeführten Änderungen sind damit rechtsverbindlich.  
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 und 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Reisbach, den

Holzleitner,  
1. Bürgermeister

## **ANLAGEN**

- 1) Lageplan Maßstab 1:1000 Geltungsbereich mit Ausgleichsfläche**
- 2) Anlage zu § 4 der textlichen Festsetzungen (Pflanzempfehlung der Regierung)**



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Landau a.d.Isar

Marienplatz 5a  
94405 Landau a.d.Isar

Anlage 1

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

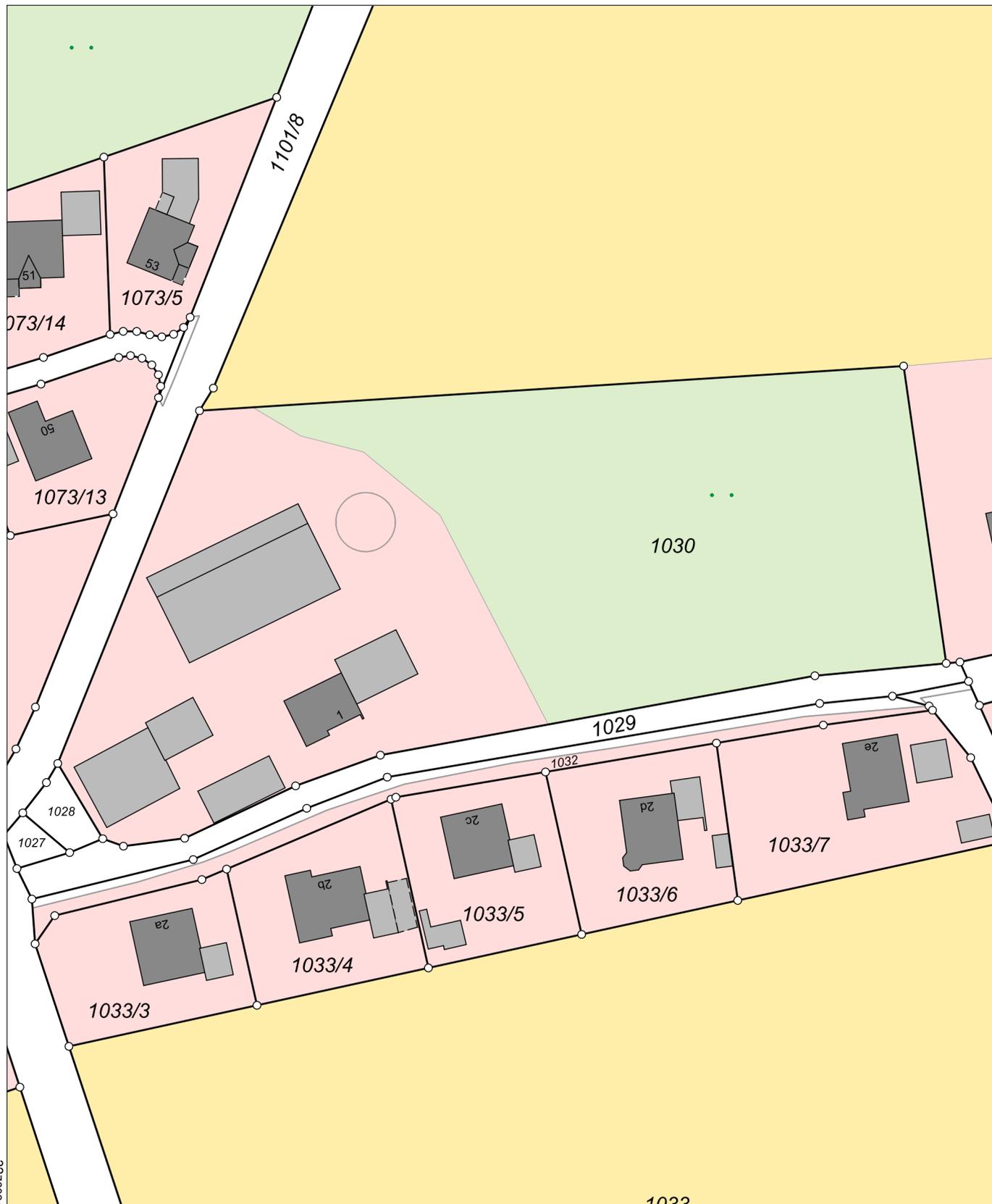
Erstellt am 19.06.2023

Flurstück: 1030  
Gemarkung: Niederreisbach

Gemeinde: Markt Reisbach  
Landkreis: Dingolfing-Landau  
Bezirk: Niederbayern

5382301

32768425



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

# Legende zur Flurkarte



## Flurstück

	Flurstücksgrenze
<b>3285</b>	Flurstücksnummer
	Zusammengehörende Flurstücksteile
	Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
	Abgemarkter Grenzpunkt
	Grenzpunkt ohne Abmarkung
	Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

## Gesetzliche Festlegung

	Bodenordnungsverfahren
--	------------------------

## Gebäude

	Wohngebäude
	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
	Umspannstation
	Gebäude für öffentliche Zwecke
	Gebäude mit Hausnummer
HsNr. 20	Lagebezeichnung mit Hausnummer; Gebäude im Kataster noch nicht erfasst, bzw. noch nicht gebaut

## Geodätische Grundlage

Amtliches Lagereferenzsystem ist das weltweite **Universale Transversale Mercator-System – UTM**

Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GRS80  
mit 6° - Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33;  
32689699,83 (E) Rechtswert in Metern mit führender Zonenangabe  
5338331,78 (N) Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)

## Gebietsgrenze

	Grenze der Gemarkung
	Grenze der Gemeinde
	Grenze des Landkreises Grenze der kreisfreien Stadt

## Tatsächliche Nutzung

	Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung Fläche besonderer funktionaler Prägung	
	Industrie- und Gewerbefläche	
	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche Friedhof	
	Landwirtschaft Ackerland	Landwirtschaft Grünland
	Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr, Schiffsverkehr, Platz	
	Wald	
	Gehölz	
	Fließgewässer	
	Stehendes Gewässer	
	Unkultivierte Fläche	
	Hafenbecken	
	Sumpf	
	Moor	
	Spielplatz / Bolzplatz	
	Wildpark	
	Flugverkehr / Segelfluggelände	
	Parkplatz	
	Campingplatz	
	Park	

## Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter

<https://www.geodaten.bayern.de/flurkarte/legende.pdf>

oder schnell und einfach mit unserem  
QR-Code.



Ein Service der  
Bayerischen Vermessungsverwaltung.

## Pflanzempfehlungen Anlage 2

### 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) stammt<sup>1</sup>.

<b>BÄUME:</b>		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>	Schwarzernle, 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*
<b>LIANE:</b>		
<i>Clematis vitalba</i>	Weißer Waldrebe	

<b>STRÄUCHER:</b>		
<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>	Zweiggriffliger 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	