

# 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 - 6

Stand: 23.2.2021 Geändert:

Markt Reisbach Landauer Straße 18 94419 Reisbach Tel. 08734-490 Fax. 08734-4950

Mail markt@reisbach.de



## 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:

# <u>Bei Ziffer 3.1</u> – 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 Planzungen 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

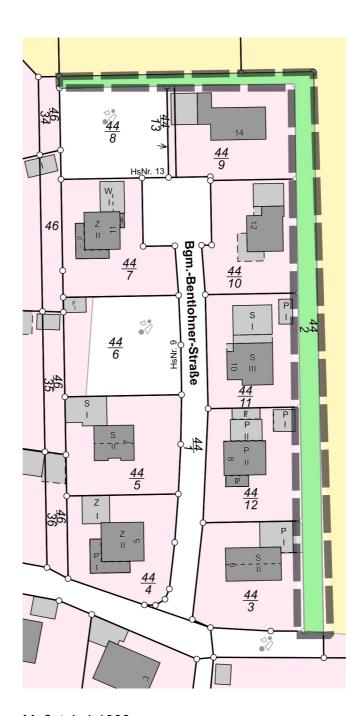
#### ,Auszug Bebauungsplan bisheriger Stand (unmaßstäblich)



C) Günördnung

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 gm 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 23.2.2021

Mark Reisbach

Holzleitner Erster Bürgermeister



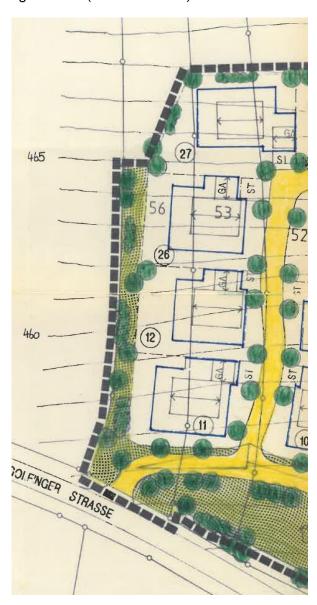
#### Art der im Geltungsbereich des Deckblattes geänderten Festsetzungen

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

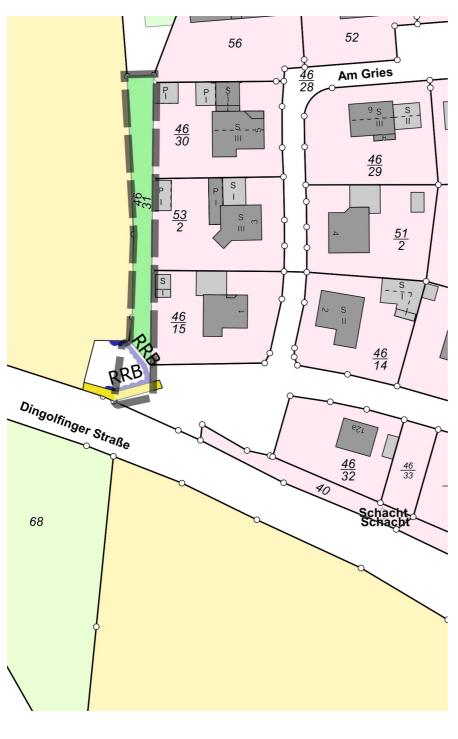
#### Zeichnerische Änderung

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.

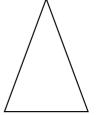
#### Auszug Bebauungsplan bisheriger Stand (unmaßstäblich)



# Bebauungsplanentwurf Stand 23.2.2021







Gehweg öffentlich

Regenrückhaltung

private Grünfläche

Maßstab 1:1000

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.

Reisbach, den 23.2.2021

Mark Reisbach

Holzleitner Erster Bürgermeister

## Verfahrenshinweise

	und "Englmannsberg" mittels Deckblatt beschloss BauGB am ortsüblich bekannt gemacht		mäß § 2 Abs. 1
	Reisbach, den		
		Holzleitner Erster Bürgermeister	
2.	Öffentliche Auslegung  Der Entwurf der Deckblätter in der Fassung vom 2  Abs 2 BauGB in der Zeit vom bis		Verbindung mit § 3
	Reisbach, den	Holzleitner, Erster Bürgermeister	
3	Satzungsbeschluss  Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom "Englmannsberg" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und		
	Reisbach, den	Holzleitner, Erster Bürgermeister	
4	<u>Genehmigung</u> Eine Genehmigung der Änderungen der Bebauun	gspläne ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB	nicht erforderlich.
	Reisbach, den		
		Holzleitner, Erster. Bürgermeister	
5	Inkrafttreten Die Änderungen der Bebauungspläne wurden am bekanntgemacht. Die durchgeführten Änderunger Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 und 4 und	n sind damit rechtsverbindlich.	amtlich
	Reisbach, den		
		Holzleitner, Erster Bürgermeister	

#### Anlage A1: Auszug Bebauungsplan Am Gries - Stand 27.6.2004

#### 3.1 Flächen im Gültigkeitsbereich B-Plan

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

#### Gehölzgruppen

Großbäume, je 2 Exemplare der folgenden Arten:

Acer platanoides

Spitzahorn

Fraxinus escelsior

Esche

Tilia cordata

Winteflinde

Kleinbäume, je 2 Exemplare der folgenden Arten:

Corylus avellana

Hasel

Pyrus pyraster

Wildbirne

Prunus avium

Vogelkirsche

Sorbus aucuparia

Eberesche

Sträucher, 1- bls 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

Zimtrose

Sambucus nigra

Schwarzer 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 Gehö Ize 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.

# Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung

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

#### Eingriff:

Eingriffsschwere Typ B (geringer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)

Engineschwere Typ b (geninger versi	egeluligs- bzw.	Nuczungsgrau)	
Betroffener Bestand	Ausmaß/	Kompensa-	Ausgleichs-
	Eingriff	tionsfaktor	bedarf (qm)
	(qm)		
Kategorie 1 (geringe Bedeutung):	- 8.476	0,5	- 4.238
Fettwiese (Umnutzung vormals	-727	0,5	- 364
festges. Grünfläche)			

#### Ausgleich:

Ausgleich im Gebietsumgriff

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

Ausgleich außerhalb Gebietsumgriff

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

#### Bilanz:

Ausgleich im Gebietsumgriff

Ausgleichsbedarf gesamt (qm)	- 4.602
Ausgleichspotenzial intern gesamt (qm)	1.045
Ausgleich außerhalb Gebietsumgriff	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

Eingriffsschwere Typ B (geringer Versiegelungs- bzw. N	utzungsgrad)		
Betroffener Bestand	Ausmaß Eingritt am	Kompensa- tionsfaktor	Ausgleichs bedarf am
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			
Ausgleichsmaßnahme	Ausmaß Fläche qm	Anrechnungs- faktor	Ausgleichs potenzial qu
Anlage Gehölz-/Wiesenstreifen am Siedlungsrand Ausgangsbestand Acker	1.034	1,0	1.034
Ausgleichspotenzial intern gesamt		ES HELD	1.034
Ausgleich außerhalb Gebietsumgriff			
Ausgleichsmaßnahme	Ausmaß Fläche om	Anrechnungs- faktor	Ausgleichs potenzial qu
Abbuchung kommunales Ökokonto Kaltenöd/Stieberg	1.659	2.0	3.318
Ausgleichspotenzial extern gesamt		11/40	3.318
Bilanz			
Ausgleichsbedarf gesamt			-4.352
Ausgleichspotenzial intern gesamt Ausgleichspotenzial extern gesamt			1.034 3.318

Anlage Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung



Anlage A 4: Buchungsnachweis kommunales Ökokonto mit Flächenzuordnung

# Anlage A 4 Naturschutzfachliche Eingriffe und Augleichsbilanzierung

### 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	046 qm bei 523 qm Buchungsfläche (Faktor 2)
Bilanz	+1

Anlage 5: Flurkartenauszüge im Maßstab 1:1000

Anlage 6: Pflanzliste der Regierung von Niederbayern



### 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>.

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

<sup>1)</sup> Vgl. http://fgrdeu.genres.de/index.php?tpl=fv\_oekGeMap, Übersicht der ökologischen Grundeinheiten zur Abgrenzung forstlicher Herkunftsgebiete.

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

