

# BEBAUUNGSPLAN “AM STRABÄCKER” MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

## BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

### VORENTWURF

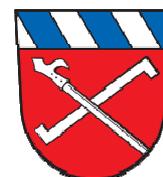
STAND: 19.04.2016

#### 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

## **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. Stillgelegungsflächen ausgewiesen. Derzeit wird die 13. 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.

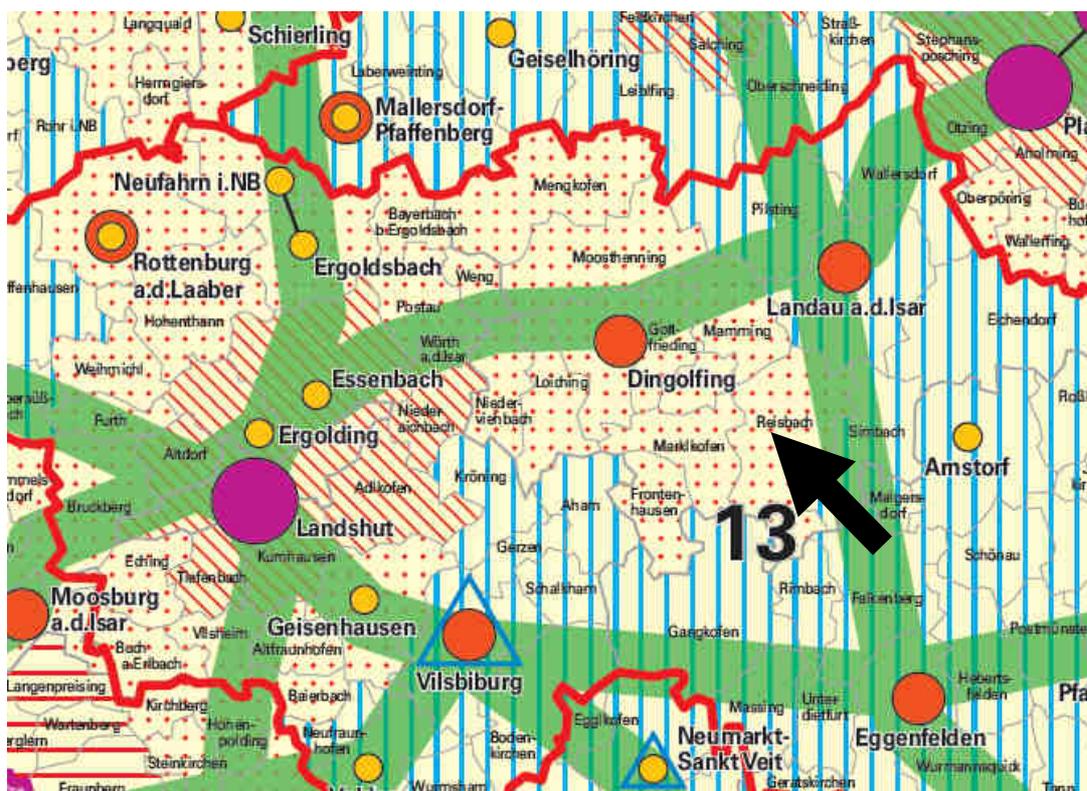


Abb.: Regionalplan Region Landshut (13): Ausschnitt Karte 1, Raumstruktur

## 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 Gemeindeverbindungsstraße dar.

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Rand von Reisbach und steigt von Osten nach Westen relativ stark 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 28.413 m<sup>2</sup> und umfasst folgende Flurstücke, alle Gemarkung Reisbach:

- 459/2 Teilfläche
- 459/25 Teilfläche
- 550
- 550/2
- 583/4 Teilfläche
- 673/1 Teilfläche
- 676

## 3. Beschaffenheit des Planungsbereiches

Die ausgewiesenen Flächen werden derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der nach Osten geneigte Hang steigt vom tiefsten Punkt im Osten mit ca. 411 m üNN Richtung Westen auf ca. 429 üNN an.

## C) Geplante bauliche Nutzung

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. Der westliche Bereich kann der Ortseingrünung dienen. In der Mitte des Baugebietes wird eine zentrale Grünfläche geschaffen.

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. 28.413 m<sup>2</sup>,  
davon

-WA (26 Parzellen ohne private Grünflächen)	ca. 22.127 m <sup>2</sup>
Brutto - Baufläche	ca. 22.127 m <sup>2</sup>

Planung und Bestand

- Straße	ca. 3.464 m <sup>2</sup>
- Feldweg	ca. 78 m <sup>2</sup>
- öffentliches Straßenbegleitgrün	ca. 596 m <sup>2</sup>
- öffentliche Grünfläche	ca. 568 m <sup>2</sup>
- öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung Regenrückhalt)	ca. 513 m <sup>2</sup>
- temp. Grünfläche	ca. 1.067 m <sup>2</sup>

<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 28.413 m<sup>2</sup></b>
---------------------	---------------------------------

## E) Sonstiges

### Erschließung/Verkehr

Die Planung schließt an das bestehende Wohngebiet im Westen und das Mischgebiet im Norden an und ist direkt an die Eggenfeldener Straße (Staatsstraße ST 2083) angebunden.

### 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 vorhandenen 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. Die Regenwassermengen wurden überschlägig für ein HQ20 Regenereignis ermittelt. Die Regenabflussspende ergibt sich zu 120 l/s\*ha. Die Fläche des Einzugsgebietes beträgt ca. 2,95 ha. Der Abflussbeiwert wurde im Mittel mit 0,42 ermittelt. Die Abflussrelevante Fläche beträgt dann 1,25 ha. Der Abfluss ergibt sich dann zu 150 l/s. Der Drosselabfluss aus dem Becken wird mit 100 l/s festgelegt. Das Rückhaltevolumen beträgt dann 225 m<sup>3</sup>. Dieses Volumen wird auf der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Regenrückhalt untergebracht. 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 in Eigenverantwortung ist auf den Bauparzellen von der Markt Reisbach gewünscht. Soweit eine Versickerung nicht stattfindet, ist eine Pufferung im Osten des Baugebiets durch ein Regenrückhaltebecken vorgesehen.

#### 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. Es ist jedoch nicht völlig ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet weitere oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden.

Die Nähe zu einer Altstraße (zu den Salzlagerstätten in den Bergen Oberösterreichs) macht die Fläche jedoch zu einer so. „Archäologischen Verdachtsfläche“. Die Trassen der Erschließungsstraßen

sind so früh als möglich per Bagger mit Humusschaufel vom Oberboden zu befreien, um ggf. dort archäologische Untersuchungen durchführen zu können.

Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt Dingolfing-Landau oder dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG zu melden sind.

#### 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.

### **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.

## **G) UMWELTBERICHT**

### **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>G.1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>8</b>
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
<b>G.2</b>	<b>Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung</b>	<b>8</b>
<b>G.3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>10</b>
<b>G.4</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung</b>	<b>10</b>
G.4.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	10
G.4.2	Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich	11
G.4.3	Vereinfachte Vorgehensweise nach Ziffer 3.1 des Leitfadens	11
G.4.4	Regelverfahren nach Ziffer 3.2 des Leitfadens	11
<b>G.5</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	<b>14</b>
<b>G.6</b>	<b>Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken</b>	<b>14</b>
<b>G.7</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)</b>	<b>14</b>
<b>G.8</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>15</b>

## **G.1 Einleitung**

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

Im Bereich von Reisbach ist aktuell eine wohnbauliche Weiterentwicklung nur durch Ausweisung von neuem Bauland möglich. Dem vorhandenen Bedarf soll am südöstlichen 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 13. 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 im Geltungsbereich überwiegend fast ausschließlich Parabraunerden und Braunerden aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) 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. 12.400 m<sup>2</sup> 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. 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 auf den einzelnen Grundstücken angestrebt. Eine dezentrale Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Bauparzellen 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.

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*

Hinweise auf Kultur- und Sachgüter bzw. Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Bodendenkmäler und Baudenkmäler fehlen im Planungsgebiet. Es ist jedoch nicht völlig ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet weitere oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Die Nähe zu einer Altstraße (zu den Salzlager in den Bergen Oberösterreichs) macht die Fläche jedoch zu einer sog. „Archäologische Verdachtsfläche“. Die Trassen der Erschließungsstraßen sind so früh als möglich per Bagger mit Humusschaukel vom Oberboden zu befreien, um ggf. dort archäologische Untersuchungen durchzuführen zu können. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt Dingolfing-Landau oder dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG zu melden sind.

### **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 28.413 m<sup>2</sup>) beschränkt bleiben, da vorhabensbezogene oder schutzgebietspezifische 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. 28.413 m<sup>2</sup> setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

<b>Bestehende Flächennutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup> (ca.)</b>
Straße	747 m <sup>2</sup>
Feldweg	247 m <sup>2</sup>
Acker	25.641 m <sup>2</sup>
<u>öffentliches Straßenbegleitgrün</u>	<u>1.778 m<sup>2</sup></u>
<b>Gesamt bestehende Nutzungen</b>	<b>28.413 m<sup>2</sup></b>

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 **7.881 m<sup>2</sup> als Gebietstyp B.**

<i>Nutzung</i>	<i>Fläche</i>	<i>Faktor nach Leitfaden</i>	<i>Ausgleichserfordernis/-fläche</i>
Straße Bestand	681 m <sup>2</sup>		
Feldweg Bestand	78 m <sup>2</sup>		
<b>Gesamt Eingriffsfläche</b>	<b>759 m<sup>2</sup></b>		
WA 1 Grundstücke (ohne pr. Grün)	17.890 m <sup>2</sup>	0,3	5.367 m <sup>2</sup>
WA 2 Grundstücke (ohne pr. Grün)	4.237 m <sup>2</sup>	0,4	1.695 m <sup>2</sup>
Straße (ehemals Feldweg)	78 m <sup>2</sup>	0,1	8 m <sup>2</sup>
Straße Planung	2.705 m <sup>2</sup>	0,3	812 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt Eingriffsfläche</b>	<b>24.910 m<sup>2</sup></b>		<b>7.881 m<sup>2</sup></b>
öffentliches Straßenbegleitgrün	596 m <sup>2</sup>		
öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung Regenrückhalt)	513 m <sup>2</sup>		
öffentliche Grünfläche	568 m <sup>2</sup>		
temp. Grünfläche	1.067 m <sup>2</sup>		
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>28.413 m<sup>2</sup></b>		

Teilabbuchung Ökokontofläche:

Ökokontofläche Stieberg (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	3.941 m <sup>2</sup>	2,0	7.881 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Ausgleich</b>	<b>3.941 m<sup>2</sup></b>		<b>7.881 m<sup>2</sup></b>

**Ausgleichsflächenbilanz** **0 m<sup>2</sup>**

#### **Festlegung des Kompensationsfaktors**

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

Aufgrund der geplanten Vermeidungsmaßnahmen und der bereits bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Vornutzung erscheint im Bereich des Typs B I der Kompensationsfaktor 0,3 (WA 1) und 0,4 (WA 2) gerechtfertigt, bei dem bestehenden Feldweg 0,1.

**Ergebnis:**

**Nach den Ermittlungsgrundsätzen des Regelverfahrens ist aus fachlicher Sicht eine Ausgleichsfläche von 7.881 m<sup>2</sup> 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.

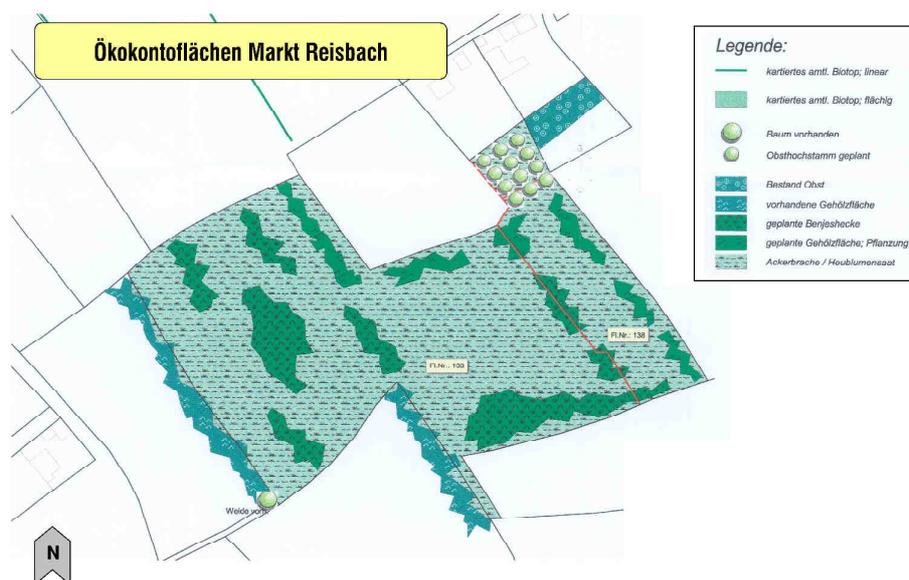


Abb. 3: Ökokontoflächen Stieberg, Markt Reisbach, 19.04.2001, (Entwurfsverfasser. Dipl. Ing (Landespflege) Siegfried Stadler, AGRI-NATUR-STADLER, Wörth/Donau)

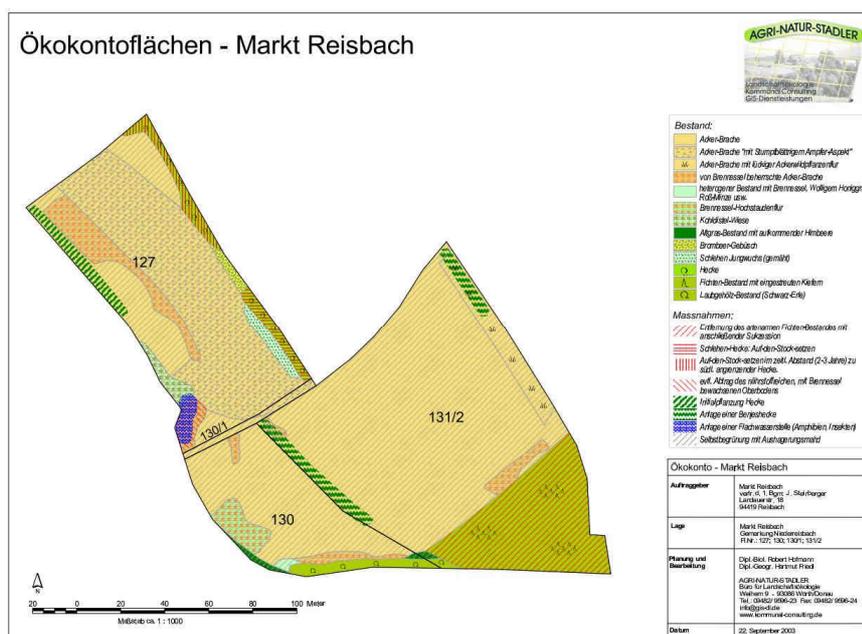


Abb. 4: Ökokontoflächen Stieberg Erweiterung, Markt Reisbach, 22.09.2003, (Entwurfsverfasser. Dipl. Ing (Landespflege) Siegfried Stadler, AGRI-NATUR-STADLER, Wörth/Donau)

### **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 7.881 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Abzüglich des notwendigen Ausgleichsflächenbedarfs für das geplante Wohngebiet in Höhe von 7.881 m<sup>2</sup> kann das Eingriffsvorhaben als vollumfänglich ausgeglichen gesehen werden.

## **G.5 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 Reibach 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 Reibach 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 Reibach 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 am südöstlichen Rand von Reisbach gewählt. Die Fläche wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Somit sind keine wertvollen Lebensräume betroffen. Es sind umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. 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 „Am Straßäcker“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Markt Reisbach, Gemarkung Reisbach

### 1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch -BauGBneu  
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 –NWFreiVin-  
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(S 9 Abs. 7 BauGB)

siehe Planeintrag

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

Allgemeines Wohngebiet (S 4 BauNVO)

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

WA 1 : Je Wohngebäude sind 2 Wohneinheiten inklusive Einliegerwohnung zulässig.  
WA 2: Im südwestlichen Bereich des Geltungsbereichs sind bis zu 4 Wohneinheiten zulässig

### 5. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl (GRZ): WA 1: 0,35  
WA 2: 0,50  
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°
Pulldach	PD	max. 18°

### **Dachdeckmaterial:**

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

### **Höhe baulicher Anlagen:**

Wandhöhe: max. 6,50 m

Firsthöhe SD+WD: max. 9,50 m, Firsthöhe PD: max. 8,0 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 m<sup>3</sup> 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 standongerechte 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:**

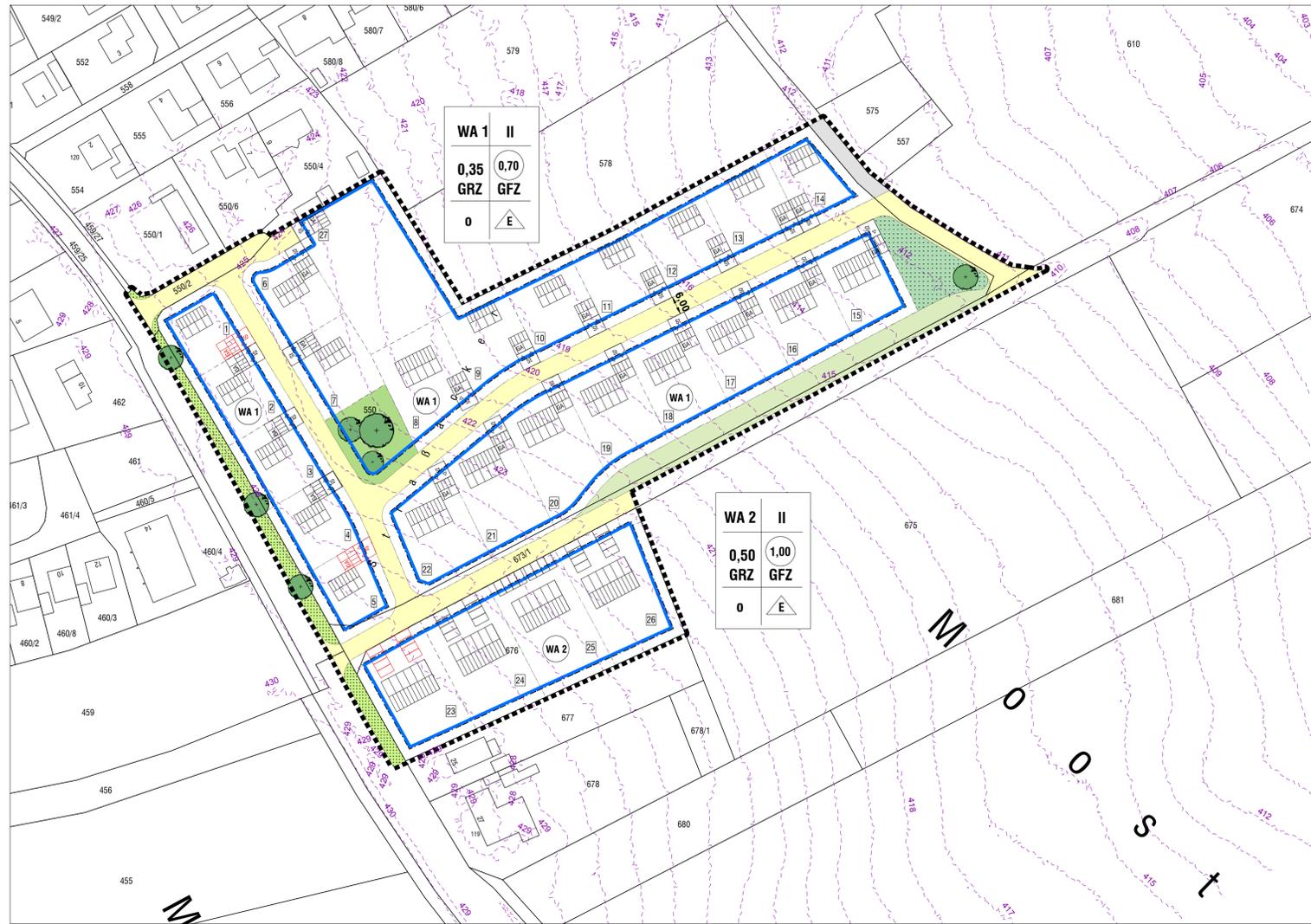
Unverschmutztes, überschüssiges Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit in Regenwasserzisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden.

Im Entwässerungsplan ist insbesondere die Oberflächenentwässerung mit den entsprechenden Rückhalteeinrichtungen darzustellen

### **Entwässerungsplan:**

Bei jedem Bauantrag für ein Gebäude ist ein Entwässerungsplan vorzulegen.

# BEBAUUNGSPLAN "AM STRABÄCKER" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

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

1	2	Nutzungsschablone
3	4	1 Art der baulichen Nutzung
5	6	2 Zahl der Vollgeschosse
		3 GRZ Grundflächenzahl
		4 GFZ Geschossflächenzahl
		5 Bauweise
		6 nur Einzelhäuser zulässig
- Bauweise, Baugrenzen, Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - Baugrenze
  - nur Einzelhäuser zulässig
  - offene Bauweise
  - Firstichtung wird als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Erschließungsstraße inkl. Versorgungsstreifen
  - Feldweg
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Erholung
  - öffentliches Straßenbegleitgrün
  - öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Regenrückhalt
  - temp. Grünfläche mit Zweckbestimmung Erschließung
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - GA Garage, Zufahrt in Pfeilrichtung (für Grundstücke Nr. 1, 5 und 23)
  - St Stellplatz (für Grundstücke Nr. 1, 5 und 23)

## 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)

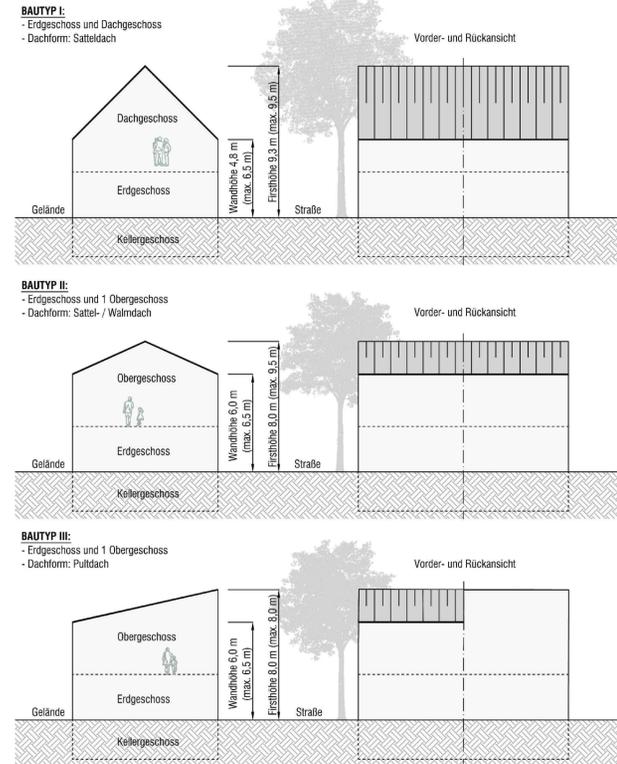
- Planung
- Einzelbaum zu pflanzen

## PLANLICHE HINWEISE

- Sonstige Planzeichen
  - Höhenschichtlinien (Angaben in m üNN)
- Kennzeichnungen für die Bayerischen Flurkarten Grenzpunkte, Grenzen und Beschriftung
  - Flurstücksnummer
  - Grenzstein
  - Flurstücksgrenze
  - Wohngebäude mit Hausnummer
  - Nebengebäude
- Verschiedenes
  - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
  - Nummerierung der Grundstücke
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - GA Garage, Zufahrt in Pfeilrichtung
  - St Stellplatz

## ZEICHNERISCHE HINWEISE

### SCHEMASCHNITTE - BEISPIELE Bauweise alternativ wählbar



## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

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

Reisbach, den ..... 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 ..... bis ..... durchgeführt.

Reisbach, den ..... 1. Bürgermeister

### 3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:

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

Reisbach, den ..... 1. Bürgermeister

### 4. AUSLEGUNG:

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

Reisbach, den ..... 1. Bürgermeister

### 5. SATZUNG:

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

Reisbach, den ..... 1. Bürgermeister

### 6. GENEHMIGUNG:

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

### 7. AUSGEFERTIGT:

Reisbach, den .....

1. Bürgermeister

### 8. INKRAFTTRETEN:

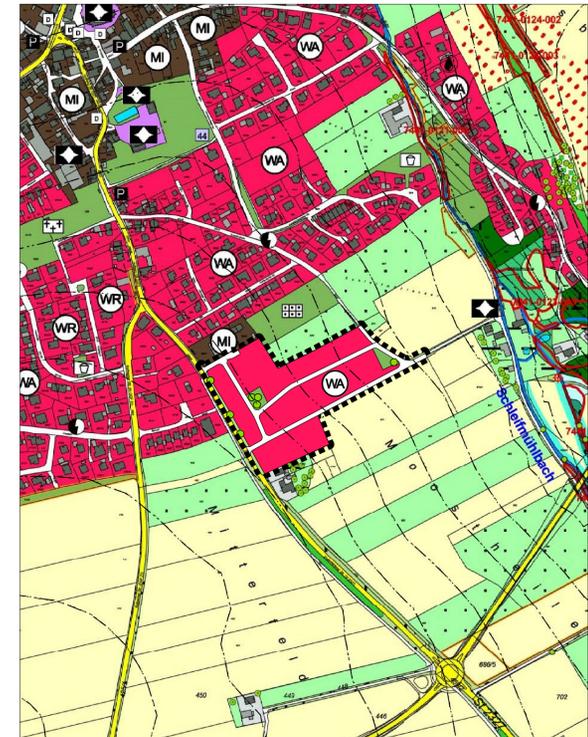
Der Bebauungsplan wurde am ..... Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 und 4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Reisbach, den ..... 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 13. ÄNDERUNG



M 1:5.000

# BEBAUUNGSPLAN "AM STRABÄCKER" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

## VORENTWURF

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



### PLANVERFASSER:

Entwurfsverfasser:  
**S2 BERATENDE INGENIEURE**  
Stelzenberger + Scholz + Schmid

**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:



**LANGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITECTEN**

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

M 1:1.000 DATUM: 19.04.2016