

B E G R Ü N D U N G

Z U M

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

**Nr. 18 “WA Aushofener Straße”
im beschleunigten
Verfahren gemäß § 13 b BauGB**

Gemeinde Reischach



Gemeinde:
Landkreis:
Regierungsbezirk:

Reischach
Altötting
Oberbayern

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1. PLANUNGSANLASS	4
1.1 Aufstellungsbeschluss	4
1.2 Verfahren nach § 13 b BauGB	4
1.3 Ziel und Zweck der Planung	4
2. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES	5
2.1 Lage	5
2.2 Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes	5
2.3 Bestand umgebende Bebauung	6
2.4 Topographie	7
2.5 Kultur- und Sachgüter	7
2.6 Altlasten	8
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	10
3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern	10
3.2 Regionalplan	12
3.3 Überschwemmungsgebiete	14
3.4 Wassersensibler Bereich	15
3.5 Flächennutzungsplan	16
4. STÄDTEBAULICHES ZIEL	17
4.1 Art der baulichen Nutzung	18
4.2 Maß der baulichen Nutzung	18
4.3 Abstandsflächen	25
4.4 Bauweise, Baugrenzen	25
4.5 Gestalterische Festsetzungen	25
5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)	26
5.1 Verkehr	26
5.2 Wasserversorgung	26
5.2.1 Abwasserentsorgung	26
5.2.2 Schmutzwasser	26
5.2.3 Oberflächenwasser	26
5.3 Stromversorgung	27
5.4 Abfallentsorgung	27
5.5 Telekommunikation	27
5.6 Löschwasser	27

6.	IMMISSIONSSCHUTZ	28
6.1	Lärm	28
6.2	Geruch	28
7.	KLIMASCHUTZ.....	29
8.	GRÜNORDNUNG	30
8.1	Rechtliche Grundlagen	30
8.1.1	Bestandteile der Planung.....	30
8.2	Bestandsaufnahme	30
8.2.1	Schutzgebiete.....	30
8.2.1.1	Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)	30
8.2.1.2	Schutzgebiete gemäß nationalem Recht.....	31
8.2.1.3	Biotopkartierung Bayern.....	32
8.2.1.4	Bindung BNatSchG und BayNatSchG	33
8.2.2	Vorhandene Grünstrukturen.....	34
8.2.3	Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)	34
8.3	Planung	35
8.3.1	Festsetzungen Grünordnung	35
8.3.2	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen	36
8.3.3	Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen.....	36

1. PLANUNGSANLASS

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Reischach hat am _____.____._____ beschlossen, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr.18 „WA Aushofener Straße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB aufzustellen.

1.2 Verfahren nach § 13 b BauGB

Die Gemeinde Reischach hat beschlossen, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 18 „WA Aushofener Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB¹ durchzuführen.

Die Voraussetzungen sind hierfür gegeben, da es sich um die Einbeziehung von Außenbereichsflächen handelt, die an einen bebauten Ortsteil anschließen, und gleichzeitig innerorts keine Baulandreserven bestehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt insgesamt ca. 11.525 m², also ca. 1,2 ha. Nachdem im Wohngebiet eine maximale GRZ von 0,4 zulässig ist, beträgt die überbaubare Grundfläche weniger als 10.000 m².

Aufgrund der Art des Vorhabens ergeben sich von dem geplanten Standort keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, somit kann das Verfahren nach § 13 b BauGB angewandt werden.

Ebenso unterliegt das Vorhaben gemäß § 13 b, nicht der Pflicht einer Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG.

Gemäß der in Anlage 1 aufgeführten Liste „UVP-pflichtiger Vorhaben“ unter Punkt 18.7 liegt das geplante Vorhaben deutlich unter den Schwellenwerten für eine UVP-Pflicht bzw. einer allgemeinen Vorprüfung im Einzelfall.

1.3 Ziel und Zweck der Planung

Um den aktuell bestehenden Bedarf der Gemeinde Reischach nach Baugrundstücken decken zu können, sind neue Ausweisungen von Wohnbauflächen erforderlich.

Eine dafür vorgesehene und gleichzeitig verfügbare Fläche wird nun durch den Bebauungsplan Nr. 18 „WA Aushofener Straße“ entwickelt.

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird eine Wohnbaufläche mit einer Kapazität von insgesamt 13 Parzellen ausgewiesen.

Um die langfristige Entwicklung der Gemeinde Reischach als wertvollen Wohnstandort auch in Zukunft gewährleisten zu können, ist eine Neuausweisung eines allgemeinen Wohngebietes dringend notwendig.

Das vorrangige Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Wohnraum für Einzel- und Doppelhäuser.

1 (BauGB, 2013)

2. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGBIETES

2.1 Lage

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Randbereich des Ortes Reischach westlich der „Aushofener Straße“ und südlich der „Jahnstraße“.

An das hier geplante Wohngebiet grenzen im Norden und teils im Osten Bebauung an. Im Süden und Westen befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Östlich der Aushofener Straße befinden sich die Sportanlagen der Gemeinde Reischach (Vereins- und Schulsportanlagen).

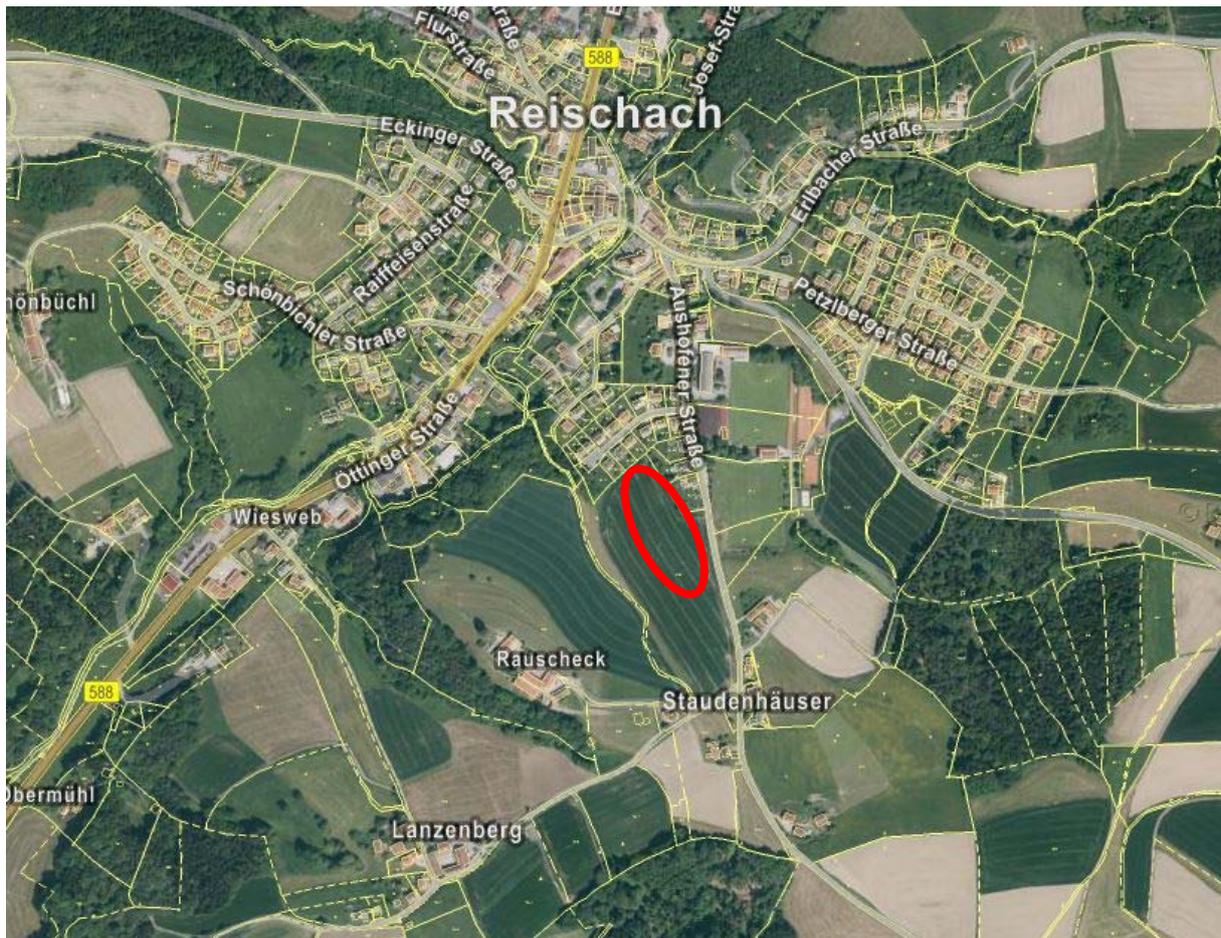


Abb. 1: Luftbild mit Planungsgebiet (rot) ohne Maßstab (aus Geodaten Online 2018)

2.2 Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes

Die Größe des Geltungsbereiches umfasst ca. 11.525 m², also ca. 1,2 ha. Es sind Teilflächen der Flurnummern 1049 und 29/3, Gemarkung Reischach betroffen.

2.3 Bestand umgebende Bebauung

Die umgebende Bebauung an der „Aushofener Straße“ besteht überwiegend aus zweigeschossiger Bebauung. Wegen der gegebenen topographischen Verhältnisse finden sich vor allem Hanghäuser (UG und EG). Die Dachformen sind ausschließlich geneigte Sattel- und Walmdächer.



Abb. 2: Bestandsgebäude entlang der Aushofener Straße (Foto: Jocham, Februar 2018)

Auch entlang der „Jahnstraße“ sind aufgrund der bestehenden Topographie bis zu zweigeschossige Hanghäuser mit geneigten Satteldächern und Walmdächern vorhanden.



Abb. 3: Bestandsgebäude entlang der Jahnstraße (Foto: Jocham, Februar 2018)

2.4 Topographie

Das Gelände im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes im Bereich steigt von Nordosten nach Süden um ca. 11 m an.

Die mittlerer Höhe liegt bei ca. 443,50 m ü.NN.

2.5 Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.



Abb. 4: Bodendenkmäler (rot) und Baudenkmäler (rosa)

In der Ortsmitte von Reischach sowie im südwestlichen Ortsteil von Reischach befinden sich Bodendenkmäler. Hierbei handelt es sich in der Ortsmitte um das Denkmal D-1-7742-0197 „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Martin in Reischach und ihrer Vorgängerbauten“ und im südwestlichen Teilbereich um das Denkmal D-1-7742-0219 „Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Wallfahrtskirche St. Antonius von Padua in Reischach.“²

Im Bereich von Bodendenkmälern bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG.³

2 (BayernViewer, 2018)

3 (DSchG, 2013)

Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Zudem befindet sich im Bereich der beiden Bodendenkmäler sowie zusätzlich im südwestlichen Ortsteil von Reischach Baudenkmäler.

Hierbei handelt es sich um:

- D-1-71-129-7 „*Kath. Pfarrkirche St. Martin, langgestreckte Saalkirche mit leicht eingezogenem polygonalem Chor, Chordach wohl um 1427 errichtet, Dachwerk des Langhauses um 1484/85 (dendro.dat.), Langhauserweiterung nach Westen mit chorartigem Abschluss 1899, zugleich Neubau des Turms; mit Ausstattung; Friedhofsummauerung, verputztes Ziegelmauerwerk mit Blendfeldern, um 1899/1900 erneuert und erweitert, im Südwesten über älteren Stützmauern aus Tuffsteinquadern.*“
- D-1-71-129-3 „*Kath. Wallfahrtskirche St. Antonius von Padua, barocker Zentralbau mit Vorhalle, 1696-99; mit Ausstattung.*“
- D-1-71-129-4 „*Kapelle, sog. Marienkapelle, barock, erbaut 1731; mit Ausstattung*“

Für diese Baudenkmäler gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 – 6 DSchG. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante Bebauung auf das Erscheinungsbild der Baudenkmäler auswirkt. Dabei spielt es laut Gesetz eine Rolle, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 (2) DSchG).

In dem hier vorliegenden Fall wird das bezüglich der Baudenkmäler folgendermaßen beurteilt:

Die Katholische Pfarrkirche St. Martin in der Ortsmitte befindet sich ca. 300 m nördlich des Planungsgebietes. Das Planungsgebiet liegt ca. 20 m höher als die Pfarrkirche. Die Pfarrkirche ist wegen Ihrer topographischen Lage rundherum gut sichtbar. Die geplante Bebauung beeinträchtigt die Sichtbeziehungen nicht. Selbiges trifft für die Wallfahrtskirche St. Antonius von Padua und für die Marienkapelle zu.

2.6 Altlasten

Es befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche auf dem von der Planung betroffenen Grundstück Fl-Nr. 1049. Jedoch befindet sich diese Altlastenverdachtsfläche nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Folgende Angaben konnten im Landratsamt abgerufen werden:

Bezeichnung der Altablagerung: Aushofen I

Kataster-Nr.: 17100960

Bearbeitungspriorität: B (mittelfristig)

Ort: Fl.Nrn 1049 und 1062 (Weg)

Koordinaten: 4554130 (Rechtswert) / 5350060 (Hochwert)

Flächengröße / Volumen: 6.000 m² / 12.000 m³ (grob geschätzt)

Abgelagerte Abfallarten: Bodenaushub, Bauschutt

Die Verdachtsfläche liegt südwestlich vom Baugebiet, der nächstgelegene Außenkante der Verdachtsfläche befindet sich in einem Abstand von ca. 32 m zum Baugebiet. Falls dennoch innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans Ablagerungen angetroffen werden, ist ein Untersuchungs-/Entsorgungskonzept mit dem Landratsamt Altötting, Sg. 22 – Bodenschutz, nach fachlicher Beteiligung des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein, abzustimmen.

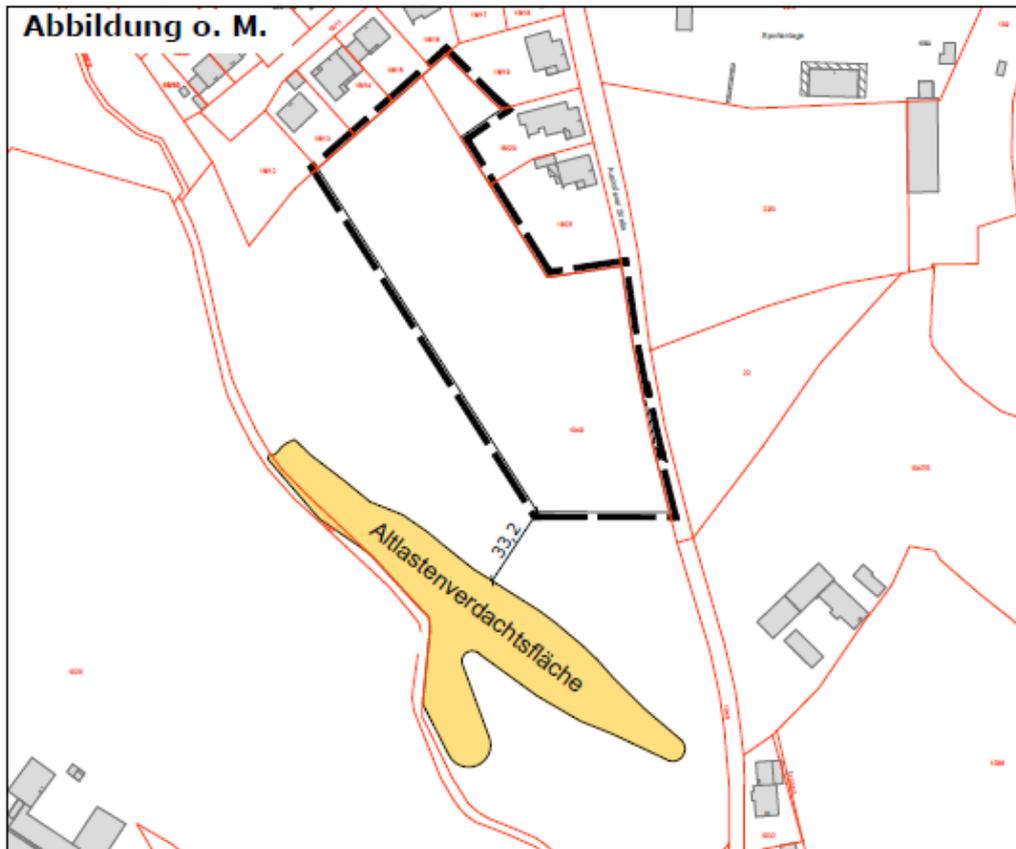


Abb. 5: Lageplan mit Darstellung der Altlastenverdachtsfläche, o.M.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

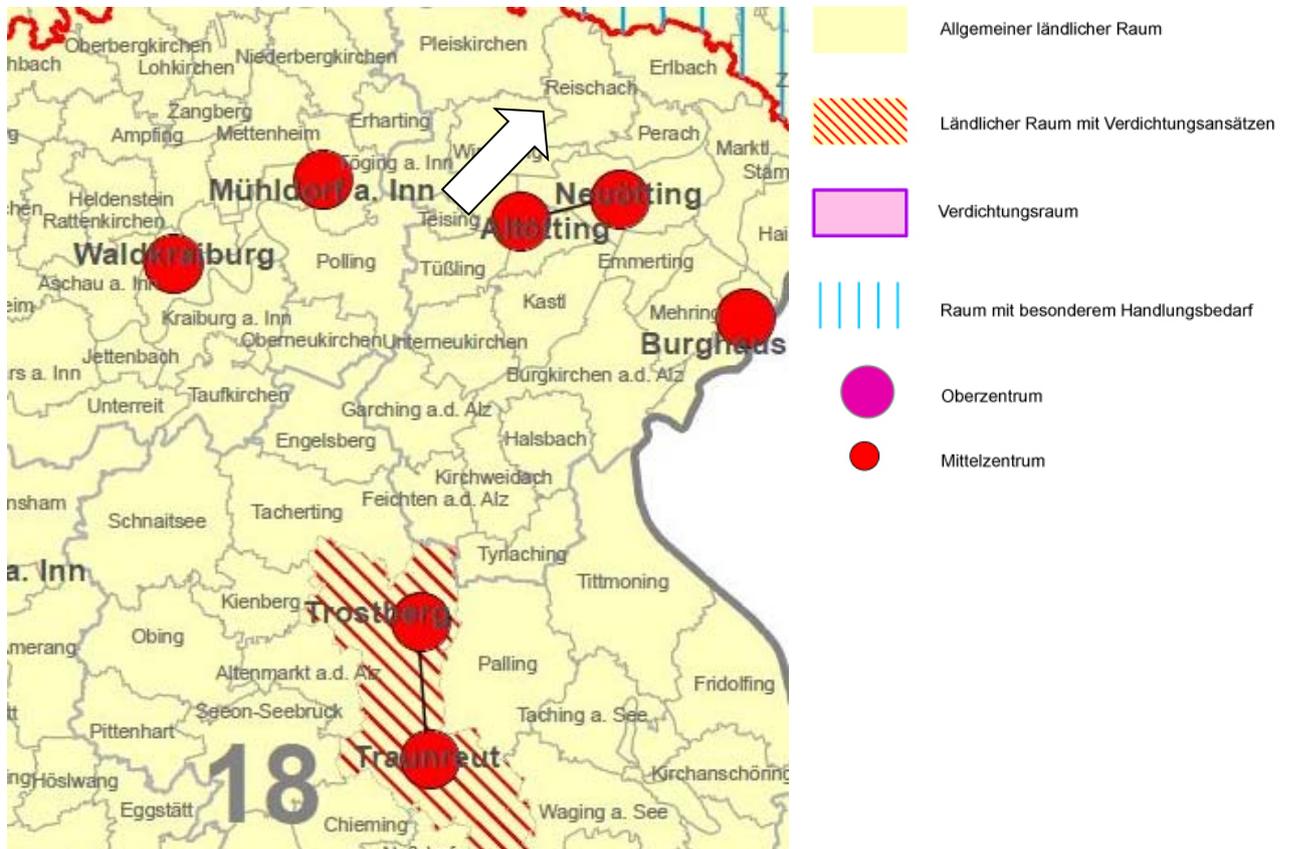


Abb. 6: Landesentwicklungsprogramm 2013, Bayern, Strukturkarte, Ausschnitt o.M.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013) liegt Reischach in der Region 18 – Südostoberbayern und ist als Allgemein ländlicher Raum dargestellt.⁴

Zur Schaffung von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen hat das LEP folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume formuliert:

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

1.1.1(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

⁴ (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013)

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

- 1.1.2(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

1.2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

- (Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

3. Siedlungsentwicklung

3.1 Flächensparen

- (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

- (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

3.2. Innenentwicklung vor Außenentwicklung

- (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedlung

- (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Diese Vorgaben der Landesplanung berühren und begründen das Planungsinteresse der Gemeinde Reischach für den hier überplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen.

3.2 Regionalplan

Im Regionalplan 18 – Südostoberbayern ist Reischach als Kleinzentrum dargestellt. Zudem befindet sich Reischach auf einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung. Das Gebiet um Reischach ist als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, dargestellt.⁵

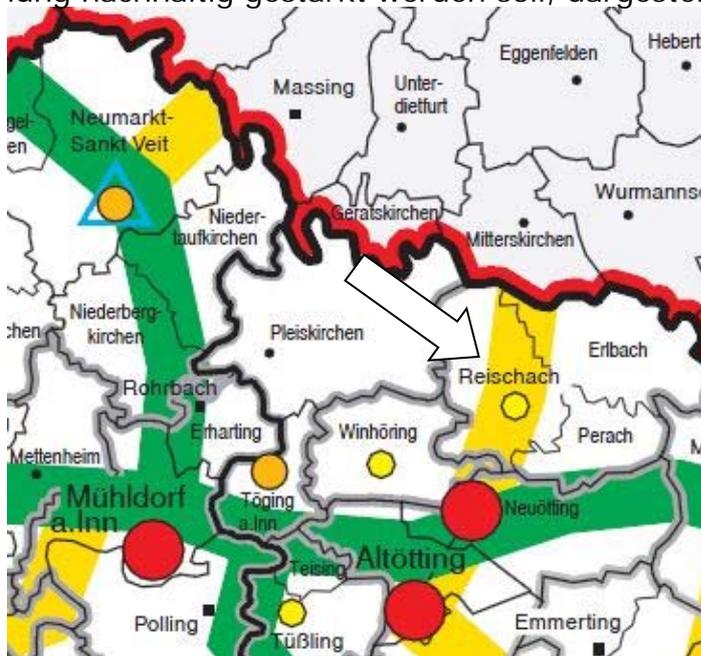


Abb. 7: Regionalplan 18 – Südostoberbayern, Karte 1 Raumstruktur, Ausschnitt o.M.

I. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

Kleinzentrum

c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

Grenze der Region

Oberzentrum

Mittelzentrum

Mögliches Mittelzentrum
 (Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums)

Unterzentrum

Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

Bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort

Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung

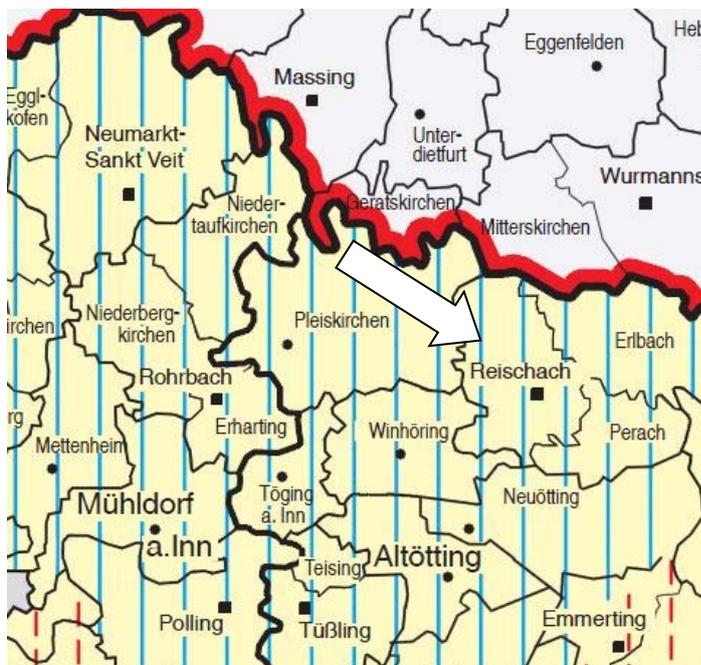


Abb. 8: Regionalplan 18 – Südostoberbayern, Karte 1a Raumstruktur, Gebietskategorien, Ausschnitt o.M.

I. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

Regionaler Ergänzungsbereich zum Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum

Grenzüberschreitender Verdichtungskern des Stadt- und Umlandbereiches im ländlichen Raum

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

Keine Darstellung

c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

Ländlicher Raum

Allgemeiner ländlicher Raum

Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum

Ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume

Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll

Alpengebiet

5 (Regionalplan Region 18)

Der Regionalplan der Region 18 gibt folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) vor:

- Entwicklung und Erhalt der Region als attraktiven Lebens- und Wirtschaftsraum (G)
- Stärkung und Ausbau der Kleinzentren (Z)
- Geordnete Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung (Z)
- Verhinderung von Zersiedlung (Z)

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans berühren und begründen das Planungsinteresse der Gemeinde Reischach für den hier in Frage stehenden Raum die notwendigen Flächen für Wohnbebauung in Anbindung an die bestehende Siedlungseinheit zu schaffen.

Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung des ländlichen Raums getroffen.

So sind in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen.

Das Ziel „Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ kann hier nicht erfüllt werden, da keine Potentiale zur Innenentwicklung in Reischach zur Verfügung stehen. Auf der geplanten Fläche soll ausschließlich Wohnbebauung entstehen. Im Innenbereich sind weder verfügbare Baulücken noch geeignete Flächen zur Nachverdichtung in dem erforderlichen Umfang vorhanden. Die Überplanung der Fläche im Anschluss an die bestehende Bebauung ist notwendig.

Zusammenfassend kann man sagen, dass unter Beachtung der Vorgaben die Ziele und Grundsätze durch die geplante Wohngebietsdarstellung erfüllt werden können.

3.3 Überschwemmungsgebiete

An Hand der Karte des Bayern-Viewer Aqua (Bild unten) in Bayern ist die Lage und Ausdehnung der Schutzgebiete und dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet im Gemeindebereich von Reischach erkennbar.

Daraus ist ersichtlich, dass der geplante Standort frei von jeglichen Restriktionen dieser Art ist.⁶

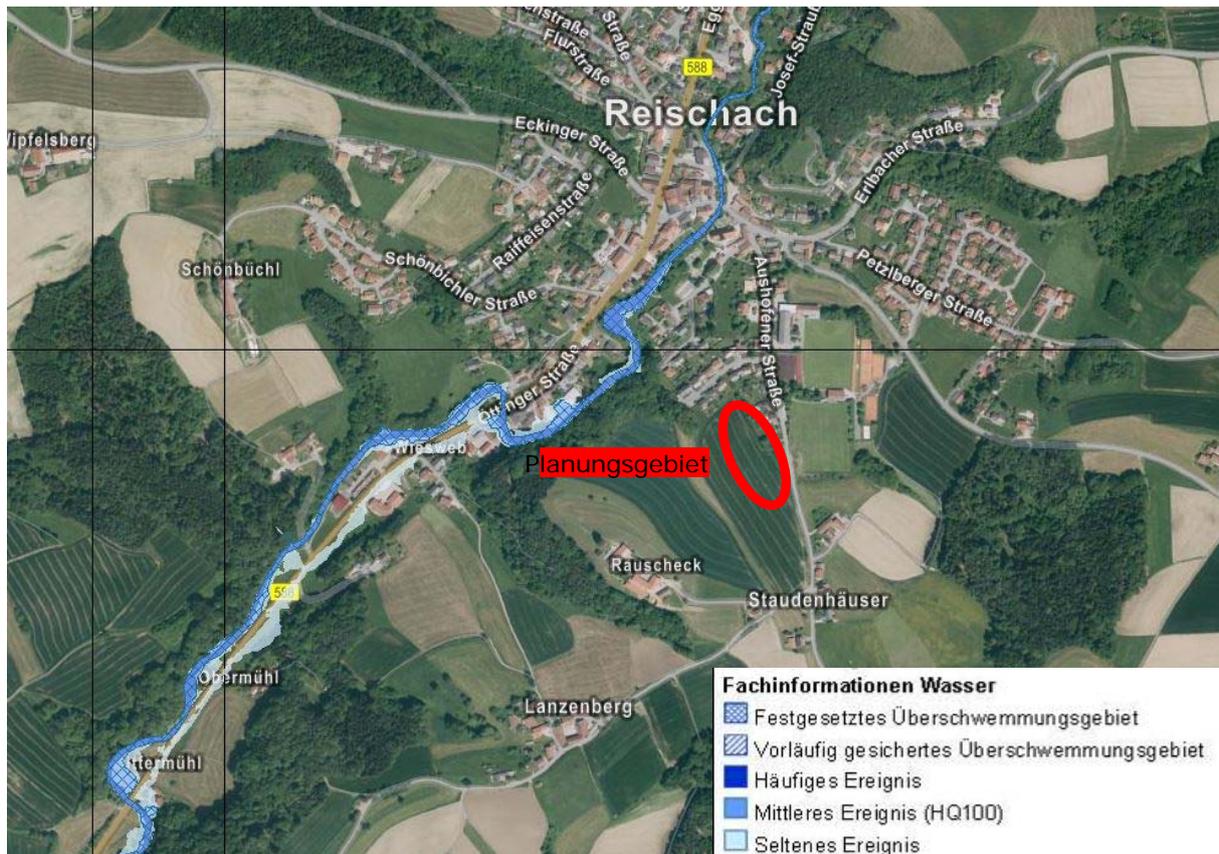


Abb. 9: Überschwemmungsgebiet im Gemeindebereich Reischach, unmaßstäblich

6 (BayernViewer, 2018)

3.4 Wassersensibler Bereich

Wassersensible Bereiche sind Standorte, die vom Wasser beeinflusst werden. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An Hand der Karte des Bayern-Viewer (Bild unten) in Bayern ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches im Gemeindegebiet von Reischach erkennbar.⁷

Daraus ist ersichtlich, dass sich im Bereich des Planungsgebietes kein wassersensibler Bereich befindet.

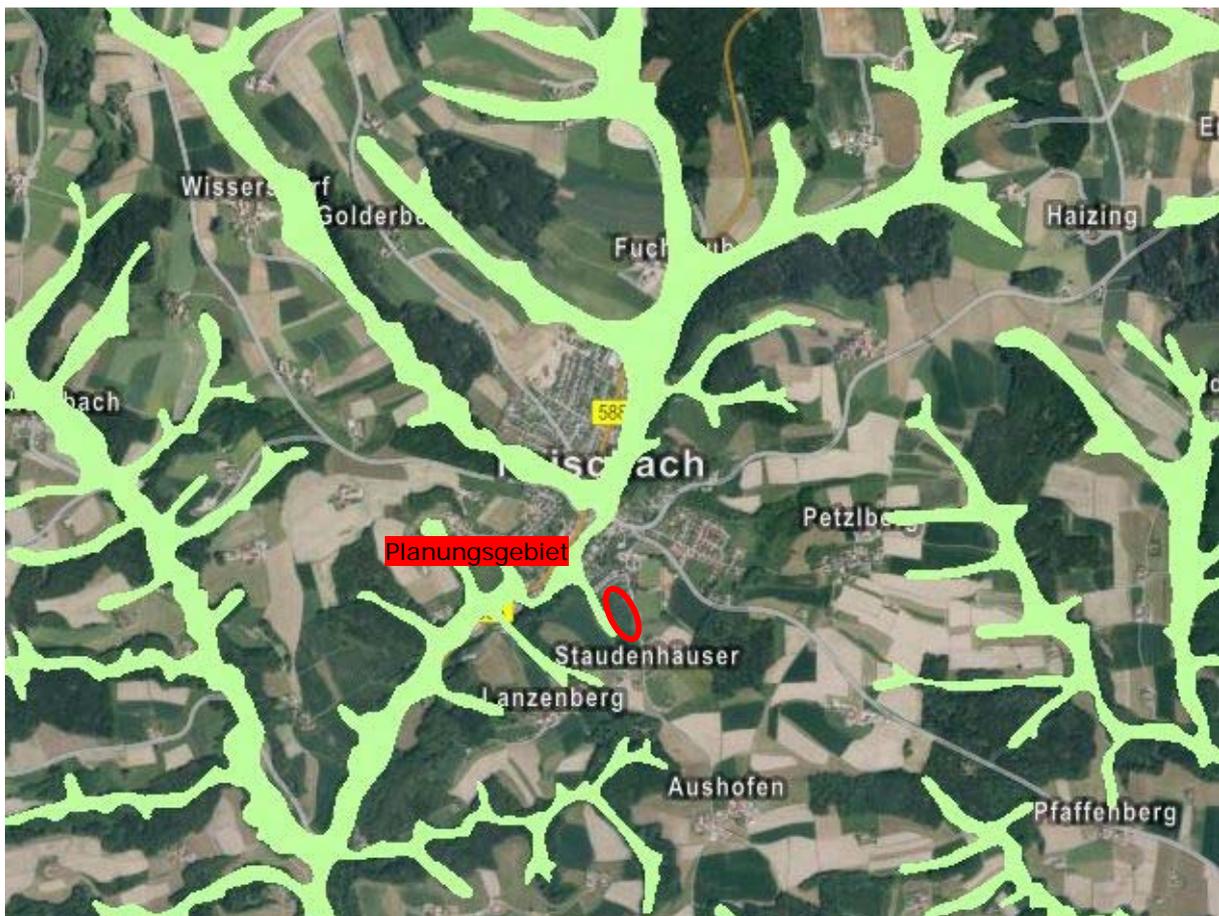


Abb. 10: wassersensibler Bereich Gemeindebereich Reischach, unmaßstäblich

Hellgrün:

Wassersensibler Bereich

⁷ (BayernViewer, 2018)

3.5 Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die dargestellte Eingrünung wird an den neu entstehenden Ortsrand verschoben.

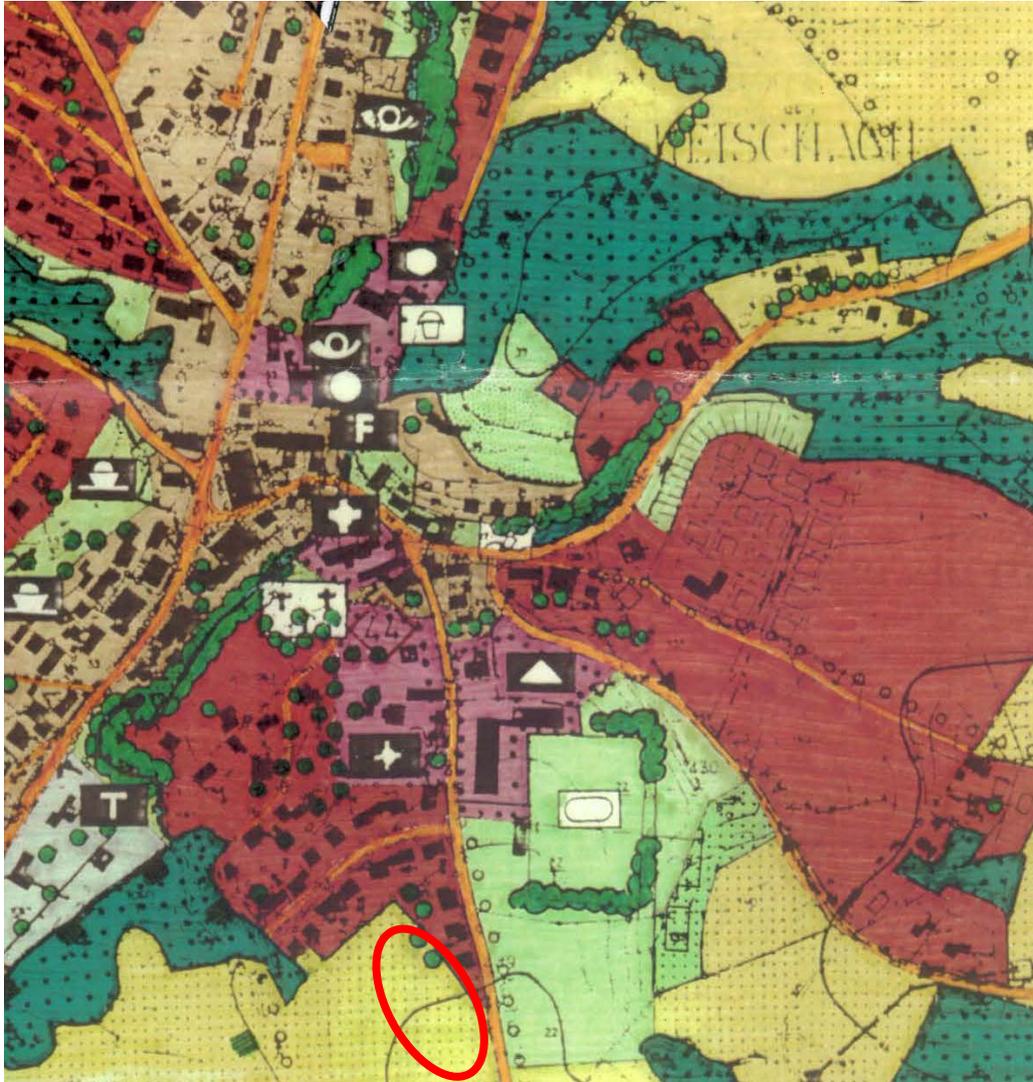


Abb. 11: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Reischach, Ausschnitt o.M.

Das Bauleitplanverfahren wird gemäß § 13 b BauGB durchgeführt. Dadurch muss der Flächennutzungsplan nicht durch ein Deckblatt geändert werden, es reicht in diesem Fall den Flächennutzungsplan gemäß § 13 a (2) Nr.2 im Wege der Berichtigung anzupassen.

4. STÄDTEBAULICHES ZIEL

Die städtebauliche Konzeption sieht den Anschluss der Flächen an die bestehende Bebauung am Ortsrand vor. Dabei soll eine sinnvolle, der Topographie entsprechende Bebauung entwickelt werden, die den Charakter der Umgebung aufgreift.

Die Dachformen der bestehenden direkt angrenzenden Bebauung sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer. Da sich das geplanten Wohngebiet an die bestehende Bebauung anpassen soll, werden auch in dem neuen Wohngebiet ausschließlich Sattel- und Walmdächer zugelassen.

Ebenso werden die Festsetzungen auf das städtebaulich notwendige Mindestmaß beschränkt, um einen möglichst großen Spielraum für den Einzelnen zu schaffen. Die maximale Kubatur des Wohngebäudes wird über die GRZ, die Wand- und Firsthöhe und die maximal erlaubte Dachneigung ausreichend begrenzt.

Das Wohngebiet lässt sich in die Bereiche A, B und C unterteilen. Die Einteilung in diese drei Bereiche bezieht sich ausschließlich auf die dort zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen:

Bereich A:

Der Bereich A umfasst den nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches. Hier sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Die Grundstückgröße der einzelnen Bauparzellen bewegt sich ca. zwischen 650 und 700 m². Damit soll sichergestellt werden, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen wird, und trotzdem noch genügend Fläche für Haus, Garage, eventuelle Nebengebäude und Gartenfläche verbleibt, und eine dörflich geprägte Struktur im Übergang zur bestehenden Einzelhausbebauung entsteht.

Aufgrund des hier stark nach Norden abfallenden Hangs wird eine Wandhöhe von 3,5 m ab der festgesetzten Bezugshöhe erlaubt. Hier sind Aufschüttungen von max. 3,0 m und Abgrabungen von max. 1,0 m zulässig. Nähere Erläuterungen hierzu finden sich unter Punkt 4.2.

Bereich B:

Bereich B umfasst den gesamten Geltungsbereich mit Ausnahme des nordwestlichen Teils. Im Bereich B sind in Teilbereichen ausschließlich Einzelhäuser und in einem anderen Teilbereichen Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Bei einem Doppelhaus ist je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig.

Eine Ausnahme hiervon wird für die im Südosten gelegene Parzelle geregelt. Hier (Doppelhaus Typ D2) sind ausnahmsweise je Doppelhaushälfte zwei Wohneinheiten zulässig.

Generell werden im Bereich B Wandhöhen von 5,5 m - 6,5 m ab der festgesetzten Bezugshöhe erlaubt. Hier sind Aufschüttungen von max. 0,5 m und Abgrabungen von max. 1,5 m zulässig. Nähere Erläuterungen hierzu finden sich unter Punkt 4.2.

Bereich C:

Der Bereich C umfasst das Grundstück im Nordosten des Geltungsbereiches. Hier sind, wie in dem angrenzenden Gebiet, ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Aufgrund des hier stark nach Norden abfallenden Hangs wird eine Wandhöhe von 3,5 m ab der festgesetzten Bezugshöhe erlaubt. Hier sind Aufschüttungen von max. 3,5 m und Abgrabungen von max. 1,0 m zulässig. Nähere Erläuterungen hierzu finden sich unter Punkt 4.2.

Durch die entsprechenden Festsetzungen für Pflanzungen am südlichen und westlichen Ortsrand wird die Einbindung des Baugebietes sichergestellt.

Die neu geplante Erschließungsstraße wird mit Straßenbäumen überstellt, damit eine Durchgrünung des Baugebietes gegeben ist.

Durch weitere textliche Festsetzungen zur Grünordnung auf den privaten Baugrundstücken wird die Ein- und Durchgrünung des Gebietes erreicht.

Insgesamt werden folgenden Aspekte berücksichtigt:

- der Immissionsschutz auf das geplante Wohngebäude
- städtebauliche Einbindung der Bebauung durch Festsetzung von maximalen Wand- und Firsthöhen und die festgesetzte Eingrünung
- die Regelung des Oberflächenwasserabflusses
- der Naturschutz und der Landschaftspflege durch die Vielzahl an grünordnerischen Maßnahmen
- das Landschaftsbild

Der Bebauungsplan stellt somit eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung sicher.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Vorgesehen ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO.

Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO⁸.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen. Dabei wurde das Maß der baulichen Nutzung auf die in der BauNVO höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ):

Damit wird das rechtliche Minimum desjenigen bebauungsfreien Flächenanteiles sichergestellt, der im Rahmen einer gerechten Abwägung die naturschutzfachlichen Interessen an einer möglichst geringen Flächenversiegelung gegenüber den Belangen einer möglichst optimalen wirtschaftlichen Nutzung (und somit eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden durch die optimale Ausnutzung) notwendig ist.

⁸ (BauNVO, 2013)

maximale Wandhöhe:

Die Wandhöhe ist das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Es werden gemäß Schablone im Plan maximale traufseitige Wandhöhen von 3,5m -6,5m festgesetzt.

Hierbei wird ein besonderes Augenmerk auf die bestehende Hangsituation gelegt. Die nachfolgenden Schemaschnitte verdeutlichen die städtebaulich gewünschte Begrenzung. In Zusammenspiel mit der Begrenzung der maximal erlaubten Aufschüttungen und Abgrabungen in der Festsetzung III. 6.0 und wird ein städtebaulich verträglicher Rahmen sichergestellt.

So sind im Bereich A (Parzellen 7 und 8) Aufschüttungen von max. 3,0 m und Abgrabungen von max. 1,0 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig. Die Wandhöhe wird auf 3,5 m ab der festgesetzten Bezugshöhe definiert.

Dadurch wird sichergestellt, dass hangseits keine Wände von über 7,5 m entstehen. Dem Bauwerber wird dadurch deutlich gemacht, dass eine sinnvolle Bebauung nur in Form eines Hanghauses erfolgen kann.

Ein Hanghaus meint in diesem Kontext, dass bei diesem Haustyp das Erdgeschoss als Vollgeschoss und sinnvoll für Wohnräume genutzt werden kann, und dass im Untergeschoss die Schlafräume nach Norden ausgerichtet angeordnet werden sollten.

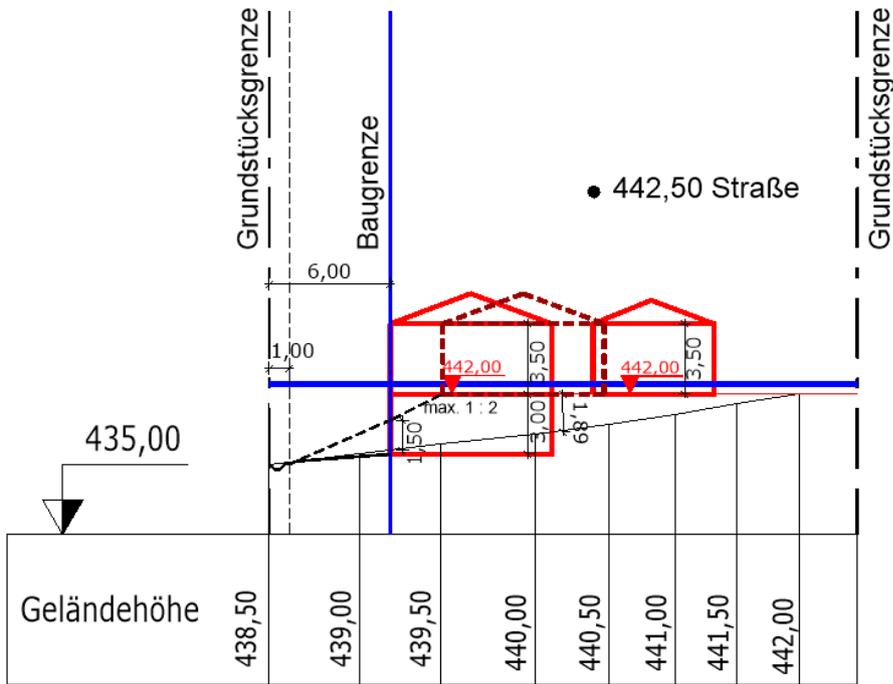
Wenn die Bauwerber sich gegen Hanghäuser entscheiden sollten, müssen sie die Gebäude wegen der getroffenen Festsetzungen zwangsläufig in Richtung Süden schieben (vgl. Geländeschnitte Parzellen 7 und 8) und reduzieren sich somit die mögliche Gartennutzung im Süden.

Im Rahmen der erneuten Auslegung wurde der Entwurf dahingehend geändert, dass sich der Abstand der Baugrenze im Bereich der nördlichen Geltungsbereichsgrenze von 3 auf nun 6 m vergrößert. Zudem wurde in der Textlichen Festsetzung unter Punkt III, 6.1 ergänzt, dass Auffüllungen maximal mit einer Böschungsneigung von 1:2 erfolgen dürfen. In einem Streifen von 1m Breite, gemessen ab der nördlichen Grundstücksgrenze, dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, da hier von Seiten der Gemeinde eine Entwässerungsmulde errichtet wird, die dauerhaft zu sichern und zu unterhalten ist. Hierfür wird eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten Gemeinde Reischach eingetragen.

In dem Geländestreifen von 5m bis zur Baugrenze (= Abstand 6 m von der Grundstücksgrenze) werden die zulässigen Auffüllungen auf max. 1,5 m begrenzt (= Neigung flacher als 1:3). So wird ein möglichst harmonischer Übergang zum Nachbargrundstück sichergestellt.

Parzelle 7

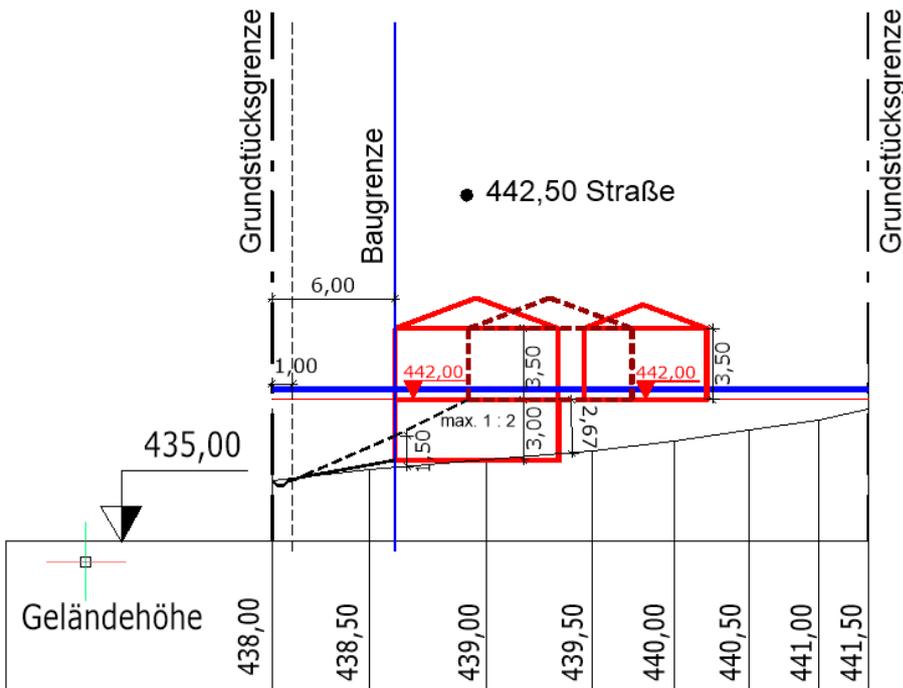
442,00



ohne Maßstab

Parzelle 8

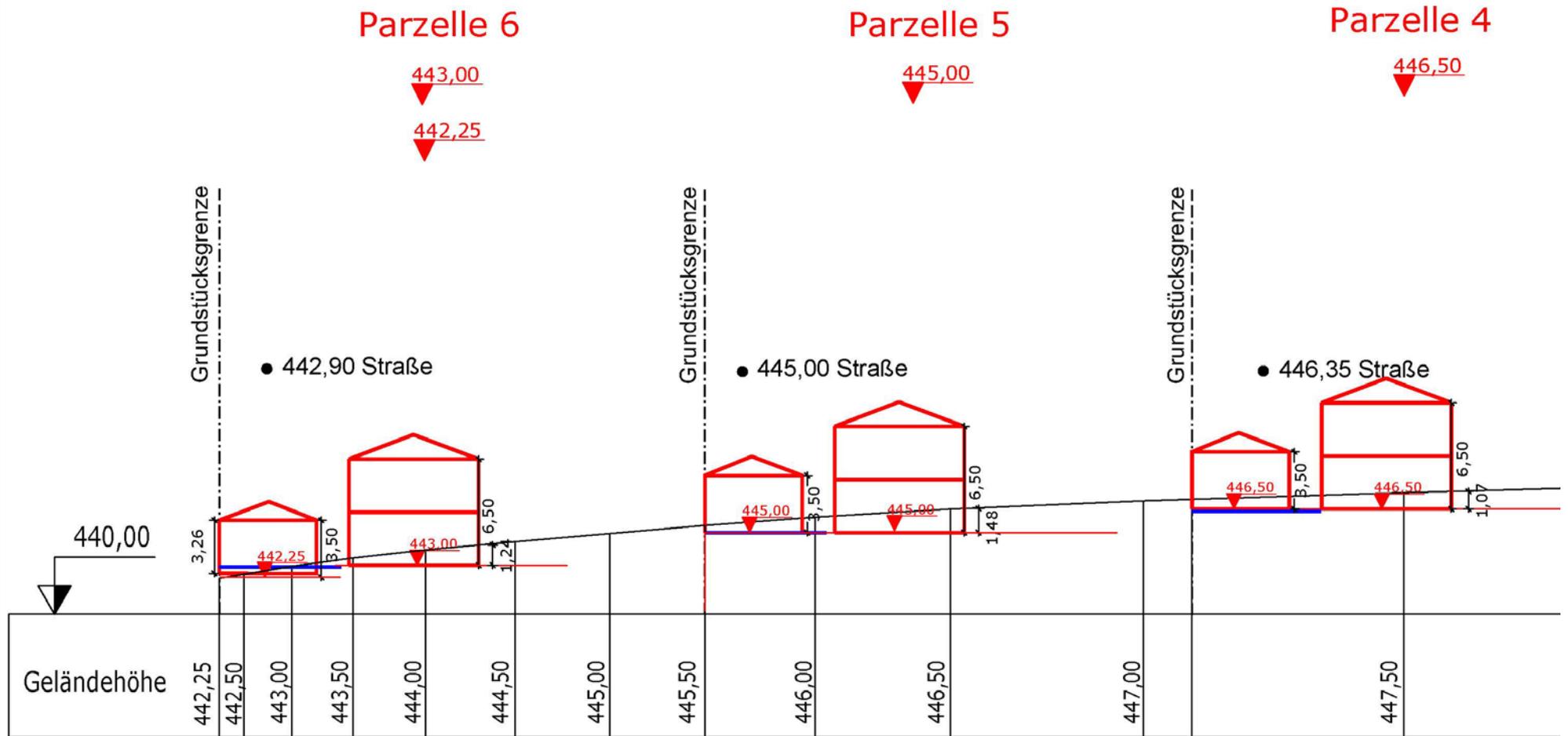
442,00

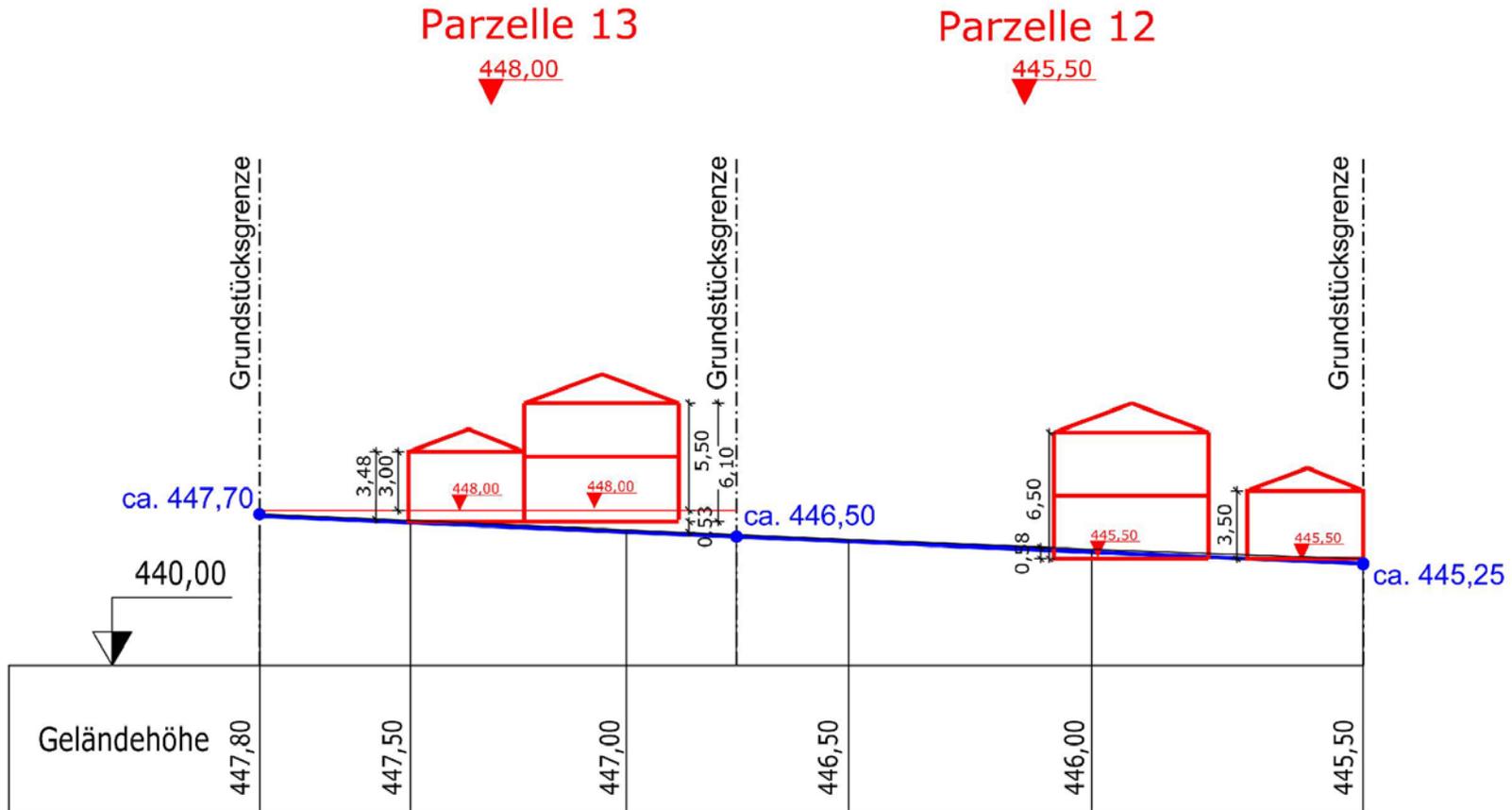


ohne Maßstab

Im Bereich B (Parzellen 1-6 und 10-13) sind Aufschüttungen von max. 0,5 m und Abgrabungen von max. 1,5 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig. Die Wandhöhe wird für die Parzellen 1-6 und 10-12 auf 6,5 m festgesetzt. Diese Vorgaben werden für diesen verhältnismäßig flachen Teil des Planungsgebietes als ausreichend erachtet, um eine städtebaulich verträgliche Planung zu ermöglichen.

Im Bereich der Parzelle 13 wird dagegen nur eine Wandhöhe von 5,5 m erlaubt. Die Aushofener Straße im Osten liegt in ihrem Verlauf deutlich tiefer als die neu geplante Erschließungsstraße. Für die Parzelle 13 soll keine Zufahrt von der Aushofener Straße möglich sein, sondern ausschließlich von der neuen Erschließungsstraße. Diese Parzelle wird aufgrund der vorgegebenen Zufahrt von Westen bzw. Süden her erschlossen. Die Begrenzung der Wandhöhe auf 5,5m ist erforderlich, damit im Bezug zur Aushofener Straße keine zu hohen Wände entstehen können. Im Bereich des als Hinweis dargestellten Gebäudes im Plan liegt die Aushofener Straße auf einer Höhe von ca.447,00m ü.NN. Die Bezugshöhe in der Parzelle liegt auf 448,00m ü.NN. Durch die Begrenzung der Wandhöhe auf 5,5m kann hier also eine maximale Gebäudehöhe von ca. 6,50m entstehen.





4.3 Abstandsflächen

Zweckbestimmung der Einhaltung der Abstandsflächen:

Das Abstandsflächenrecht sichert Freiflächen zwischen den Gebäuden, die grundsätzlich nicht überbaut werden dürfen. Abstandsflächen entsprechen den neuzeitlichen Forderungen an

- ein gesundes Wohnen und Arbeiten in gut belichteten, besonnten und belüfteten Gebäuden und sichern so im öffentlichen, wie im privaten Interesse gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- ein sozial verträgliches Wohnen mit einem ausreichenden Abstand zu den Nachbarn
- den notwendigen Brandschutz.

Die Abstandsflächenregelungen sind daher nach der grundlegenden Bestimmung des Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung notwendig.

Jedoch sind die Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO⁹ einzuhalten. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Für Garagen in den Bereichen A und C wird eine abweichende Abstandsregelung festgesetzt. So kann bezüglich der Wandhöhe von den Regeln der BayBO Art 6 (9) Satz 1, Nr.1 abgewichen werden.

4.4 Bauweise, Baugrenzen

Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, indem hier Gebäudelängen bis max. 50m zulässig sind.

Baugrenzen

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert, innerhalb der das Gebäude zu errichten ist. Auch für die Garagen und Nebenräume wurden Baufenster festgesetzt.

4.5 Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen werden für die Dächer und Fassaden getroffen. Damit soll sichergestellt werden, dass das bestehende städtebaulich ländlich geprägte Erscheinungsbild sich durch die Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Fassadengestaltung in der Gestaltung der Gebäude widerspiegelt.

Die Nutzung der Dachflächen zur solaren Energiegewinnung ist unabhängig von dieser Festsetzung grundsätzlich unter der gestalterischen Maßgabe, dass die Module nicht aufgeständert sein dürfen, zulässig.

⁹ (BayBO, 2013)

5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)

5.1 Verkehr

Das Planungsgebiet wird über eine geplante Erschließungsstraße, die von der Aushofener Straße abzweigt, erschlossen.

Diese innere Erschließung führt von Südosten Richtung Norden und mündet in einem Wendehammer.

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist über die gemeindliche Wasserversorgung gesichert.

5.2.1 Abwasserentsorgung

Die Beseitigung des Wassers wird über ein Trennsystem gewährleistet.

5.2.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt über den Anschluss an den gemeindlichen Kanal.

5.2.3 Oberflächenwasser

Da eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund des anstehenden Bodens nicht möglich ist, ist das gesamte Niederschlagswasser über einen Oberflächenwasserkanal dem neu geplanten Regenrückhaltebecken westlich des Geltungsbereiches und dann dem Vorfluter zuzuführen.

So soll der im Westen an den Wendehammer anschließende Fußweg am topographisch niedrigsten Punkt der Wendepalte anschließen. Zusätzlich wird entlang der nördlichen Grundstücksgrenze von Bereich A und C ein Regenwasserkanal gebaut. Der geplante Regenwasserkanal auf der Nordseite der Parzellen 7 bis 9 wird im Zuge der Erschließungsplanung als Kunststoffrohr DN 250 dimensioniert inkl. der erforderlichen Kontrollschächte und Hausanschlussschächten (jeweils mit einem lichten Durchmesser von 1,0 m). Entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen 7-9 sind bereits von den Nachbarn durchgehend mind. 10 cm hohe Zaunsockel bzw. Mauern vorhanden.

Sollte diese Kante nicht durchgehend geschlossen sein, wird als zusätzliche Maßnahme von der Gemeinde Reischach ein Hochbord gesetzt. Davor wird außerdem entlang der Grenze zu den bestehenden Grundstücken im Norden eine Entwässerungsrinne, die in den Regenwasserkanal entwässert, eingebaut. Diese wird über eine Grunddienstbarkeit zur Gunsten der Gemeinde Reischach gesichert.

Im Zuge der Erschließungsplanung wurden die anfallenden Regenspanden und eine entsprechende Dimensionierung der Leitungen (entsprechend den Anforderungen der vom WWA genannten DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153)

berechnet. Die Berechnung aller Ab- und Niederschlagswasserrohrleitungen erfolgte mit der Software CARD/1 vom Ingenieurbüro Basedow & Tornow GmbH aus Norderstedt. Die Ermittlung der entsprechenden Starkregen erfolgte durch räumliche Interpolation anhand der Gauß-Krüger Koordinaten aus dem KOSTRA Atlas (KOSTRA = Koordinierte Starkniederschlagsregionalisierung und -auswertung des DWD).

In der Erschließplanung ist vorgesehen, dass der Weg am Wendehammer auf der Nordseite durch einen Hochbord begrenzt wird, der als Wasserführung dient. In der Erschließungsplanung wird somit sichergestellt, dass für den Fall von extremen Starkregenereignissen, sofern die sowieso geplanten Entwässerungseinrichtungen den Oberflächenwasserabfluss nicht bewältigen können, das Oberflächenwasser nach Westen ableitet.

Somit ist gewährleistet, dass das gesamte Oberflächenwasser aus den öffentlichen, wie auch aus den privaten Flächen angeschlossen werden kann.

5.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert.

5.4 Abfallentsorgung

Der Abfall wird über den Landkreis Altötting, Mitglied im Zweckverband Abfallverwertung Südostbayern, geordnet entsorgt.

Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

Der Bauherr wird dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.

5.5 Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung ist durch die Deutsche Telekom AG gesichert.

5.6 Löschwasser

Entsprechend dem Arbeitsblatt V 405 des DVWB muss die Löschwasserversorgung aus öffentlichen Wasserleitungen mindestens 800 l/min betragen.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

6.1 Lärm

Vom Planungsgebiet selbst gehen keine kritischen Emissionen auf Nachbargebäude aus.

Aus schalltechnischer Sicht ist bei städtebaulichen Planungen und der rechtlichen Umsetzung zu gewährleisten, dass die Geräuscheinwirkungen durch die zulässigen Nutzungen nicht zu einer Verfehlung des angestrebten Schutzzieles führen. Hierzu ist eine schalltechnische Untersuchung von GEO.VER.S.UM durchgeführt worden (siehe Anlage 1).

Ergebnis der Untersuchung ist, dass die Planungsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in geringem Umfang Sportanlagenlärm von den im Osten befindlichen Sporteinrichtungen ausgesetzt sind. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 können eingehalten werden.

Zudem musste der durch das geplante Wohngebiet induzierte Verkehr untersucht werden. Hierzu wird ebenso auf die schalltechnische Untersuchung von GEO.VER.S.UM verwiesen (siehe Anlage 1). Aufgrund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens und deren Auswirkungen auf benachbarte Wohngebäude konnte auf ausführliche Berechnungen verzichtet werden.

6.2 Geruch

Südwestlich des Planungsgebietes im Ortsteil Rauscheck befindet sich ein Schweinemastbetrieb. Zudem ist im Ortsteil Lanzenberg ein betriebsfremder Rinderhaltungsbetrieb vorhanden.

Im Rahmen der Erweiterung des Schweinemastbetriebes in Rauscheck wurde im Jahr 2013 durch das Büro hooock farny ingenieure ein immissionsschutztechnisches Gutachten erstellt (siehe Anlage 2). Die Begutachtung zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen wurde dabei nach den Vorgaben der TA Luft 2002/3 durchgeführt. Hierbei wurde ein Beurteilungspunkt in die Fläche des geplanten WA "Aushofener Straße" gelegt. An dieser Stelle kann der Emissionsgrenzwert für ein Wohngebiet gemäß GIRL eingehalten werden. Diese günstige Prognose ist im Wesentlichen auf die Lage des Ortes außerhalb der Hauptwindrichtung zurückzuführen.

In dem Gutachten von hooock farny ingenieure vom 29.07.2013 (siehe Anlage 2) wurden die "gemessenen" Winddaten der DWD-Messstation Mühldorf der Berechnung zugrunde gelegt.

Die Messstation befindet sich ca. 16 km westlich von Reischach. Im Jahr 2013 wurde das repräsentative Jahr 2009 verwendet, das zum damaligen Zeitpunkt als repräsentativ für den 10-Jahreszeitraum ermittelt wurde. Zum jetzigen Zeitpunkt würde sich vermutlich ein anderes repräsentatives Jahr ergeben, die Ermittlung führt der Deutsche Wetterdienst durch. In der Regel unterscheiden sich jedoch die repräsentativen Jahre nicht wesentlich.

7. KLIMASCHUTZ

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. Die mit dem Klimawandel verbundene Erderwärmung, deren Zunahme bei unvermindertem CO₂-Ausstoß bis zum Jahr 2100 um bis zu 6,4 Grad Celsius prognostiziert wird, sowie vermehrte Hitzeperioden und Orkane stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen. Diese machen sich insbesondere beim Hochwasser- und Naturschutz bemerkbar. Allein die voraussichtlichen Kosten, die durch den Klimawandel entstehen, wenn keine wirksamen Klimaschutzmaßnahmen getroffen werden, wurden vor kurzem für den Zeitraum bis zum Jahr 2050 weltweit mit bis zu 800 Milliarden Euro beziffert.¹⁰

Von daher ist es für die Kommunen essentiell, die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Konkret wurden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz in dem Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr.18 „WA Aushofener Straße“ angewandt:

- Durchgrünung des Planungsgebietes durch CO₂-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern etc. (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern, bzw. eine Dachbegrünung erlauben (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Reduzierung der versiegelten Flächen durch Festsetzung einer Maximalversiegelung
- Festsetzung von versickerungsfähiger Befestigung der Stellplätze

Durch diese Maßnahmen werden die Ziele des Klimaschutzes unterstützt. Auch der politischen Vorgabe, die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden, ebenso den Vorgaben der Energieeinsparung.

¹⁰ (Norbert Portz, 2009)

8. GRÜNORDNUNG

8.1 Rechtliche Grundlagen

8.1.1 Bestandteile der Planung

Der Grünordnungsplan wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in diejenigen des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Durch das vereinfachte Verfahren für diesen Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB werden weitere Bestandteile wie Umweltbericht, Abhandlung der Eingriffsregelung nicht notwendig.

8.2 Bestandsaufnahme

8.2.1 Schutzgebiete

8.2.1.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzgebiete gemäß Europarecht ¹¹

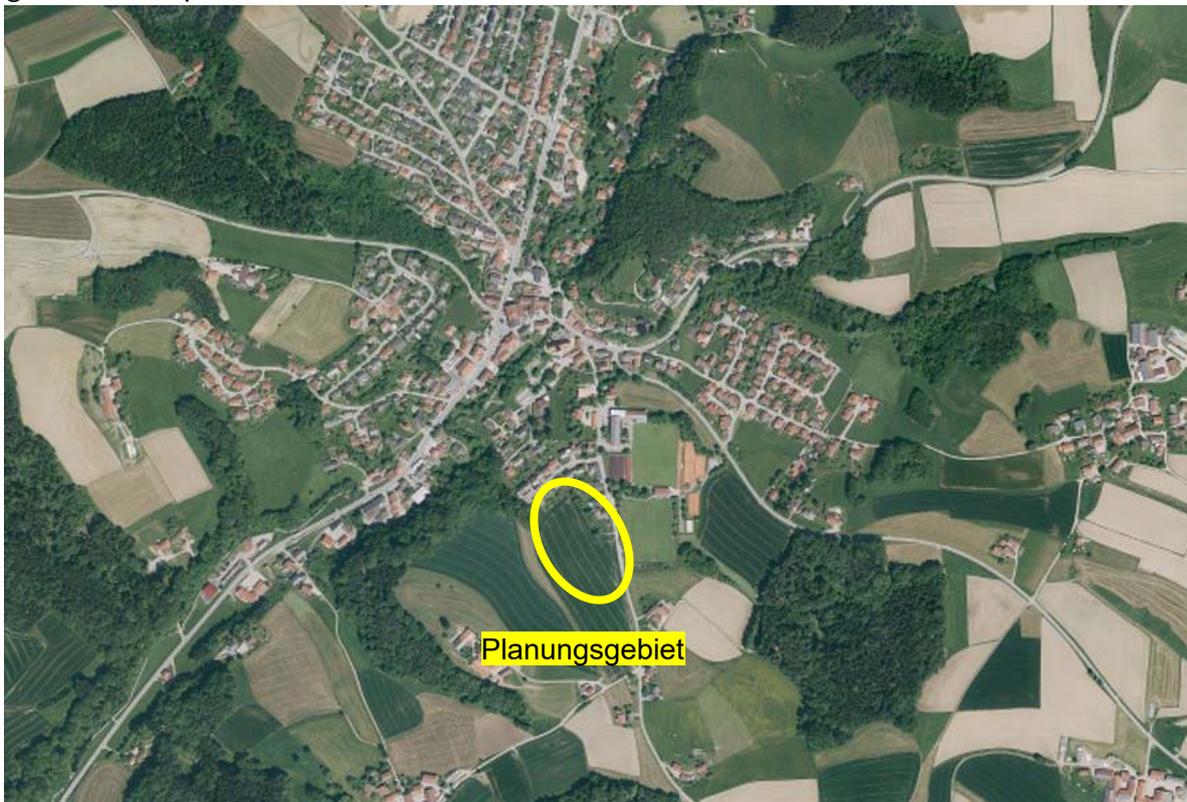


Abb. 12: Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht, in der Abbildung sind keine vorhanden; unmaßstäblich (FINWeb 2018)

¹¹ (FIN Web, 2018)

8.2.1.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Im Planungsgebiet befinden sich keine Schutzgebiete gemäß nationalem Recht.¹² Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich ebenfalls weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung.

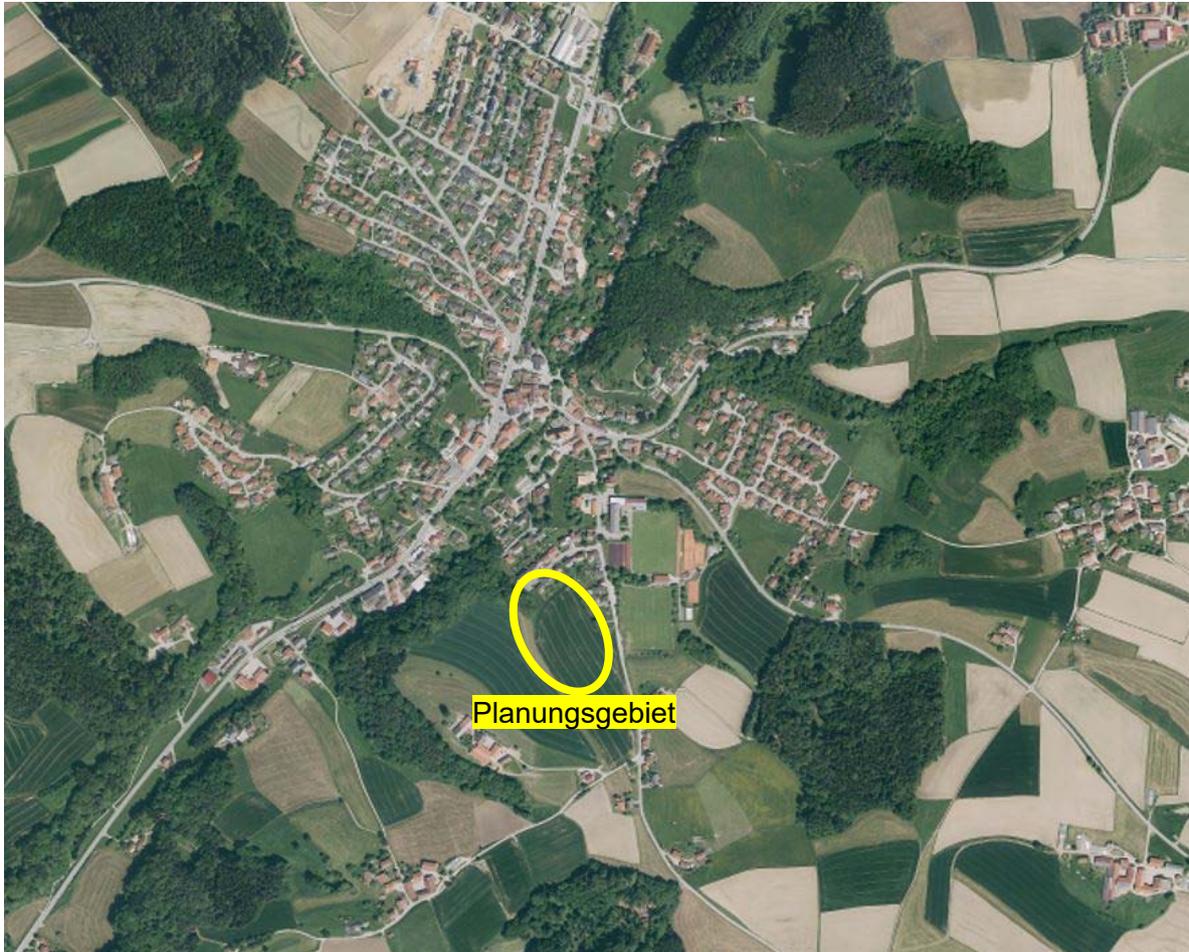


Abb. 13: Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht ; in der Abbildung sind keine vorhanden; unmaßstäblich (FINWeb 2018)

¹² (FIN Web, 2018)

8.2.1.3 Biotopkartierung Bayern

Im Planungsgebiet sind keine amtlich kartierten Biotop vorhanden. Nordwestlich des Planungsgebietes in etwa 150m Entfernung befindet sich das amtlich kartierte Biotop Reischachbach mit der Nr. 7742-0009-006¹³. Dieses Biotop wird von der Planung nicht beeinflusst.

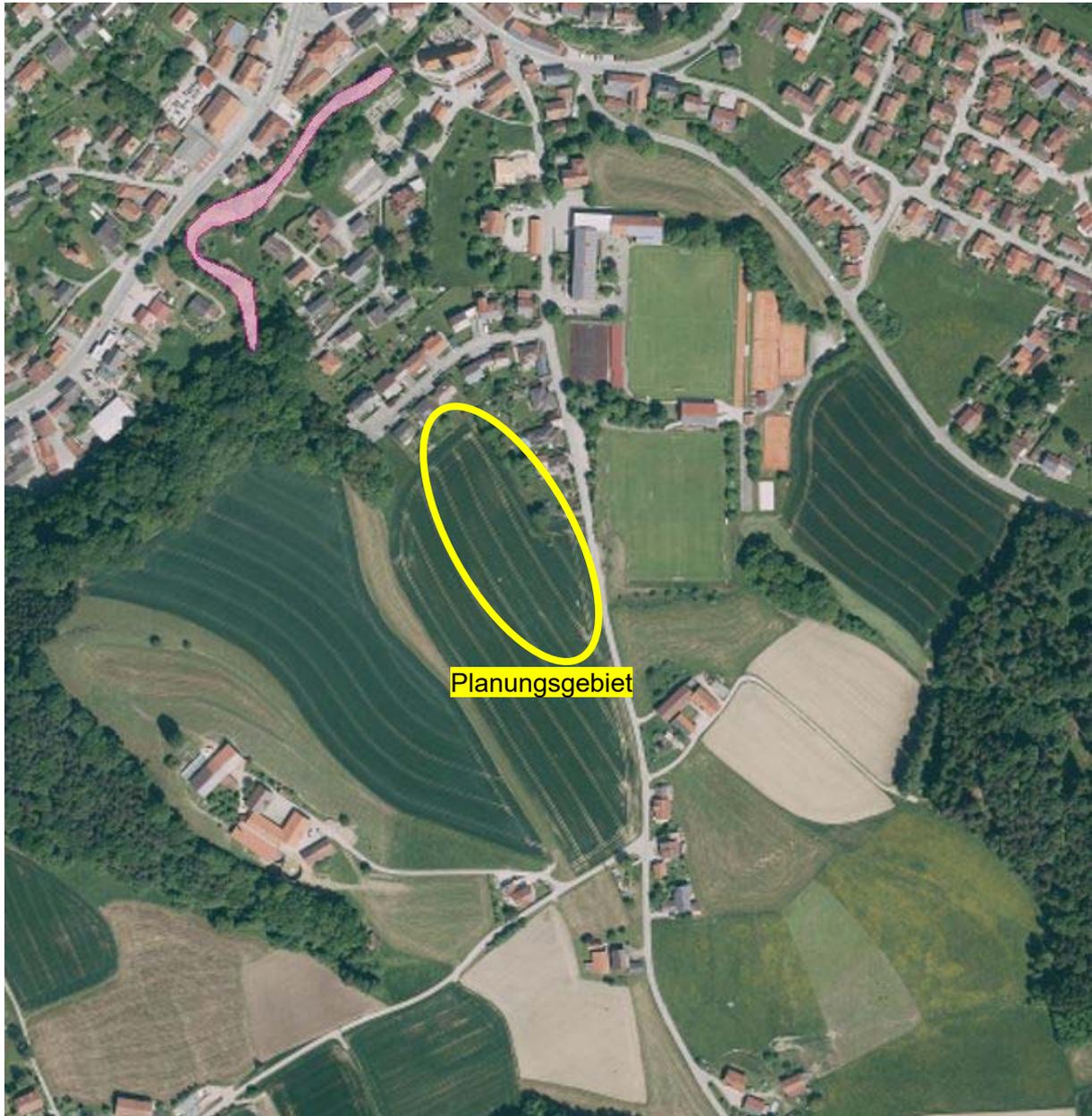


Abb. 14: Darstellung der amtlich kartierten Biotop (); im Planungsgebiet sind keine vorhanden (FINWeb 2018)

Rosa: amtlich kartierte Biotop

13 (FIN Web, 201)

8.2.1.4 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen:

1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
2. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,
3. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,
4. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,
5. offene Felsbildungen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,
6. Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich.

Im Bereich des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung Nr.18 „WA Aushofener Straße“ in Reischach sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen vorhanden.

8.2.2 Vorhandene Grünstrukturen

Das Planungsgebiet besteht ausschließlich aus intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche. Die tatsächliche Nutzung der Fläche ist Ackerland. Es befinden sich keine vorhandenen Gehölze im Planungsgebiet.

In den angrenzenden privaten Grundstücken finden sich Gehölze und Vegetationsstrukturen der privaten Gartennutzung.



Abb. 15: Landwirtschaftlich genutzte Flächen; Blickrichtung nach Norden über das Planungsgebiet Richtung Reischach (Foto: Kellhuber, Februar 2018)

8.2.3 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Auf Grund der ausschließlich intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der zu bebauenden Fläche ist keine nennenswerte Lebensraumfunktion für Tierarten gegeben.

Es geht auf diesen Flächen lediglich ein potentieller Lebensraum für Feldvögel verloren. Da aber in der umgebenden Agrarlandschaft ausreichend Äcker und Grünlandflächen vorhanden sind, dürfte der Verlust dieser Ackerfläche den potentiellen Lebensraum der Feldvögel in der Umgebung nicht so verkleinern, dass die Arten der Feldvögel in ihrer Population bedroht sind.

Bei einem Verlust an ca. 1,2 ha Ackerfläche an potentiellen Lebensraum für Wiesen- und Feldbrüter kann davon ausgegangen werden, dass kein nennenswerter funktionaler Verlust durch den Eingriff in den potentiellen Lebensraum der Feldbrüter erfolgt. Die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist deshalb nicht erforderlich.

Bei dem geplanten Vorhaben kann davon ausgegangen werden, dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden können. Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass durch die Bebauung keine weiteren europarechtlich und national geschützten Arten betroffen sind, somit ist für diese ebenso von keinem Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszugehen.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben.

8.3 Planung

8.3.1 Festsetzungen Grünordnung

Durch die entsprechenden Festsetzungen für Planzungen entlang der Erschließungsstraße und am westlichen und südlichen Rand des Geltungsbereiches bzw. zukünftigen Ortsrandes wird die Einbindung des Baugebietes sichergestellt. Die Erschließung erfolgt von der Aushofener Straße in nordwestlicher Richtung durch das Planungsgebiet. Auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Straßenbäume I. oder II. Ordnung gemäß Artenliste der textlichen Festsetzungen zu pflanzen. Lagemäßige Standortverschiebungen um bis zu fünf Meter sind erlaubt unter Einhaltung der vorher genannten Anzahl. Nordöstlich am Ende der Erschließungsstraße sind um die öffentlichen Parkplätze eine öffentliche Grünfläche als Umrandung festgesetzt. Auf dieser Fläche sind zwei Laubbäume zu pflanzen. Somit ist die Durchgrünung des Baugebietes auf öffentlichem Grund gegeben.

Am südlichen und westlichen Rand des Geltungsbereiches sind Flächen und Maßnahmen für den Naturschutz und der Landschaftspflege festgesetzt. Parallel zum Geltungsbereich mit einer Tiefe von fünf Meter sind diese Flächen mit Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu begrünen. Die Gehölzpflanzungen erfolgen 2-3 reihig bestehend aus Sträuchern auf 75% der Grenzlänge bzw. ersatzweise pro angefangene 10m ein Obstbaum. Die Auswahl der Pflanzen erfolgt gemäß Pflanzlist der textlichen Festsetzungen.

Weiter ist pro 200m² nicht überbauter und befestigter Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen. Durch diese textlichen Festsetzungen zur Grünordnung auf den privaten Baugrundstücken wird die Ein- und Durchgrünung des Gebietes und des zukünftigen Ortsrandes erreicht.

Durch die Neuausweisung der Pflanzflächen und Pflanzgebote werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (BauGB § 1 (6) Nr. 7) ausreichend berücksichtigt.

8.3.2 Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen

Folgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut Arten und Lebensräume durchgeführt:

- Aufbau verschiedener Gehölzpflanzungen (Einzelbäume, Obstgehölze bzw. Bäumen I. und II. Ordnung, Heckenstrukturen)
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Ortsrandeingrünung im Süden und Westen des Geltungsbereiches
- Straßenbegleitende Baumpflanzungen

Für das Schutzgut Wasser werden nachfolgende Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Rückhaltung des Niederschlagswassers über ein Regenrückhaltebecken mit Zuführung zum Vorfluter

Nachfolgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut Boden durchgeführt:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Schaffung kompakter Baugrundstücke

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild werden minimiert durch:

- Aufbau verschiedener Gehölzpflanzungen (Sträucher, Einzelbäume, Obstgehölze bzw. Bäumen I. und II. Ordnung)
- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung

Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung:

- Eingrünung des Baugebietes in Form von Grünflächen mit Gehölzpflanzungen
- textliche grünordnerische Festsetzungen auf den Baugrundstücken

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen. Die Eingriffe werden durch die Vermeidungsmaßnahmen und die Festsetzungen in der Grünordnung minimiert.

Für eine qualifizierte Grünordnung werden im Bebauungsplan die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.

8.3.3 Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB¹⁴ ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen umfassender als bisher zu begründen. Um dieser Pflicht nachzukommen, wird nachfolgend kurz die Absicht der Planung nochmals dargelegt.

Wie bereits erwähnt, benötigt die Gemeinde Reischach dringend Wohnbauflächen zur Weiterentwicklung der Umlandbereich. Durch die Nutzung der vorhandenen

¹⁴ (BauGB, 2013)

äußeren Infrastruktur kann der Flächenbedarf auf den nötigen Mindestumfang beschränkt werden. Dabei ist es erforderlich an die bestehende Bebauung anzuschließen. Die geplante Fläche wird von zwei Seiten von bestehender Bebauung bzw. bestehender Infrastruktur umgeben. Somit unterliegt diese Fläche bereits in den Randbereichen der städtebaulichen Überprägung der Ortschaft.

Bei der Gestaltung der neuen Bauflächen wurde darauf geachtet, dass Richtung Westen und Süden ein klar definierter Ortsrand zur anliegenden freien Landschaft entsteht.

Die Gemeinde Reischach erachtet den Verlust an Ackerland durch die im Umfeld stark durch landwirtschaftliche Nutzung geprägte Flur als verträglich.

In der Fassung vom 03.05.2018
 05.07.2018
 30.08.2018



Petra Kellhuber
Dipl.-Ing. (FH)
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

Literaturverzeichnis:

BauGB. (2013). *Baugesetzbuch* .
BayernViewer. (2018). Abgerufen am 2018 von www.geoportal.bayern.de/bayernviewer
FIN Web. (2018). Abgerufen am 2018 von www.lfu.bayern.de/natur/daten/fis_natur
 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013.
 Regionalplan 18 - Südostoberbayern.

Abbildungsverzeichnis:

<i>Abb. 1: Luftbild mit Planungsgebiet (rot) ohne Maßstab (aus Geodaten Online 2018)</i>	5
<i>Abb. 2: Bestandsgebäude entlang der Aushofener Straße (Foto: Jocham, Februar 2018)</i>	6
<i>Abb. 3: Bestandsgebäude entlang der Jahnstraße (Foto: Jocham, Februar 2018)</i>	6
<i>Abb. 4: Bodendenkmäler (rot) und Baudenkmäler (rosa)</i>	7
<i>Abb. 5: Lageplan mit Darstellung der Altlastenverdachtsfläche, o.M.</i>	9
<i>Abb. 6: Landesentwicklungsprogramm 2013, Bayern , Strukturkarte, Ausschnitt o.M.</i>	10
<i>Abb. 7: Regionalplan 18 – Südostoberbayern,</i>	12
<i>Abb. 8: Regionalplan 18 – Südostoberbayern,</i>	12
<i>Abb. 9: Überschwemmungsgebiet im Gemeindebereich Reischach, unmaßstäblich</i>	14
<i>Abb. 10: wassersensibler Bereich Gemeindebereich Reischach, unmaßstäblich</i>	15
<i>Abb. 11: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Reischach, Ausschnitt o.M.</i>	16
<i>Abb. 12: Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht, in der Abbildung sind keine vorhanden; unmaßstäblich (FINWeb 2018)</i>	30
<i>Abb. 13: Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht ; in der Abbildung sind keine vorhanden; unmaßstäblich (FINWeb 2018)</i>	31
<i>Abb. 14: Darstellung der amtlich kartierten Biotope); im Planungsgebiet sind keine vorhanden (FINWeb 2018)</i>	32
<i>Abb. 15: Landwirtschaftlich genutzte Flächen; Blickrichtung nach Norden über das Planungsgebiet Richtung Reischach (Foto: Kellhuber, Februar 2018)</i>	34