

GEMEINDE GLEISSENBERG - LANDKREIS CHAM

RATHAUSPLATZ 2

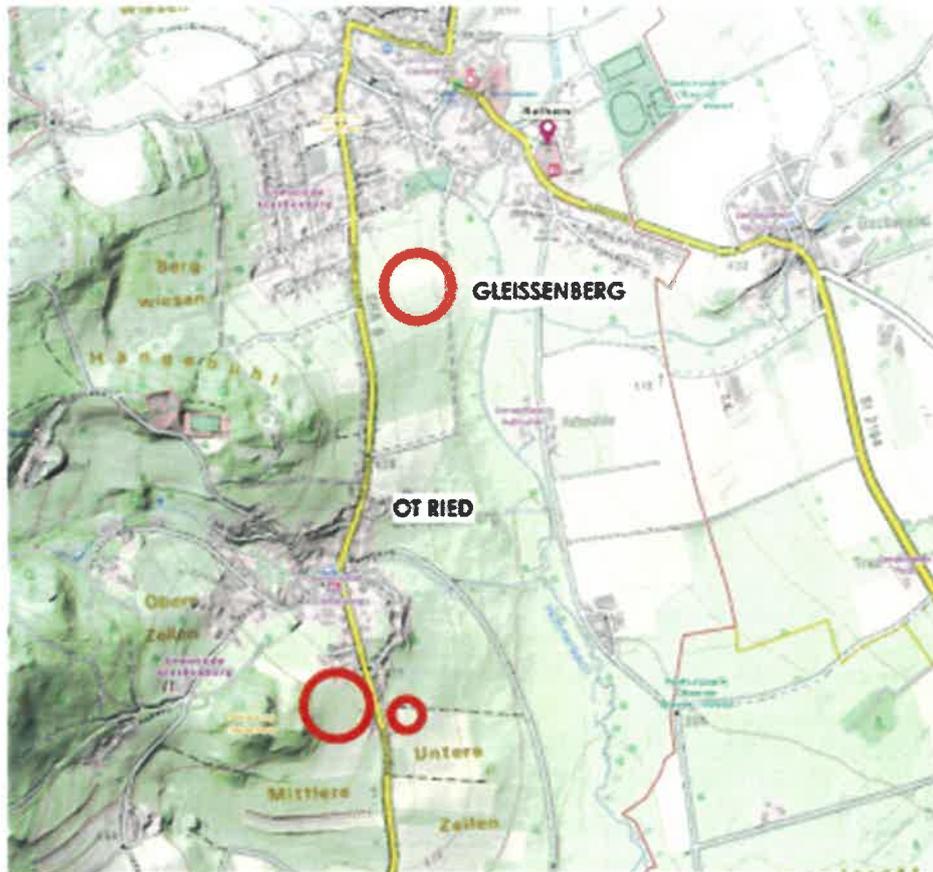
93477 GLEISSENBERG



3. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GEMEINDE GLEISSENBERG

VORENTWURF VOM 30.11.2023
ENTWURFSFASSUNG VOM 08.05.2024
FESTSTELLUNGSFASSUNG VOM 08.08.2024





INHALTSVERZEICHNIS

• Deckblatt	Seite 1
• Inhaltsverzeichnis	Seite 2
• Begründung	Seite 3 - 5
• Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	Seite 6
• Umweltbericht	Seite 7 – 11
• Bedarfsberechnung Siedlungsflächen	Seite 12 - 16
• Verfahrensvermerke	Seite 17
• Lageplan Flächennutzungsplan – wirksam/geplant – M 1:5.000	Anlage I

BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE GLEIßENBERG

1. Allgemeines

Die Gemeinde Gleißenberg beabsichtigt den derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 11.07.2003 im Bereich der Gemarkung Gleißenberg – OT Ried mit Deckblatt Nr. 3 zu ändern und damit diesem Bereich eine baulich, geordnete Richtung zu geben.

Das neu geplante Allgemeine Wohngebiet wird zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs benötigt.

Im Parallelverfahren wird die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ried Süd-West“ als Allgemeines Wohngebiet bearbeitet.

2. Anlass und Ziel der Planung

In der Gemeinde Gleißenberg herrscht Nachfrage nach Bauland für den privaten Wohnungsbau. Nach der tatsächlichen Einwohnerentwicklung vom 31.12.2011 bis 30.06.2022 stieg die Einwohnerzahl der Gemeinde Gleißenberg von 861 auf 907 um 46 Personen.

Im Besitz der Gemeinde befinden sich keine Baugrundstücke bzw. Immobilie. Bestehende Baulücken wurden durch die Gemeindeverwaltung abgefragt, diese stehen jedoch nicht zur Verfügung. Die Baulücken werden teils familienintern weitergegeben, oder es besteht keine Bereitschaft zur Veräußerung. Insbesondere für einheimische Bauwerber und junge Familien besteht Bedarf an einer Versorgung mit ortsnahem Bauland. Die nachhaltige Deckung des Bedarfs an Bauland soll der Abwanderung von einheimischen Bauwerbern entgegenwirken und so eine zukunftsorientierte Entwicklung der Gemeinde Gleißenberg sichern.

Die Flächen des WA „Ried Süd-West sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gleißenberg als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Um einem zusätzlichen Flächenverbrauch entgegenzuwirken sind unerschlossene Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet in gleichem Umfang zurückzunehmen. Die Flur-Nrn. 976 und 977 der Gemarkung Gleißenberg, OT Gleißenberg sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die beiden WA-Flächen werden zurückgenommen und als landwirtschaftliche Flächen dargestellt – siehe Flächenbilanz.

3. Lage

3.1 Allgemeines Wohngebiet – OT Ried

Die Erweiterung schließt an die bereits bestehende Bebauung an der Dorfstraße im Westen an.

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine nach Osten ausgerichtete Hanglage. Das Plangebiet wird über die Dorfstraße – Kreisstraße CHA 9 erschlossen.

3.2 Rücknahme Allgemeines Wohngebiet – Flur-Nrn. 976 u. 977 – OT Gleißenberg

Die Flächen zur Rücknahme und zum Ausgleich des geplanten WA-Gebietes Ried Süd-West liegen am südlichen Ortsrand des OT Gleißenberg.

3. Änderung des FlächennutzungsplanesVorentwurf vom 30.11.2023 – Entwurfsfassung vom 08.05.2024 – Feststellungsfassung vom 08.08.2024

4. Nutzungsart**4.1. Allgemeines Wohngebiet – OT Ried**

Die Flächen für das geplante WA-Gebiet „Ried Süd-West“ sind im gültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen und sollen zu einem „WA-Gebiet“ (§4 BauNVO 2023) umgewidmet werden.

4.2. Rücknahme Allgemeines Wohngebiet – Flur-Nrn. 976 u. 977 – OT Gleißenberg

Die Flächen im Bereich der Flur-Nrn. 976 und 977 der Gemarkung Gleißenberg, im gültigen Flächennutzungsplan als WA-Flächen ausgewiesen werden in landwirtschaftliche Flächen umgewidmet, um einen Ausgleich der WA-Flächen innerhalb des Gemeindebereiches zu schaffen.

4.3. Flächen für die Abwasserbeseitigung

Ein Teilbereich der Flur-Nr. 1029 der Gemarkung Gleißenberg ist als Fläche für die Abwasserbeseitigung vorgesehen. Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein Regenrückhaltebecken geplant.

5. Flächenbilanz

- 5.1 Das geplante WA-Gebiet umfasst eine Fläche von 8.070 m² und die Grundstücke der Gemarkung Gleißenberg:
Flur-Nr. 1054/5
in Teilflächen: Flur-Nrn. 1054; 1058; 1057 (Wirtschaftsweg)
- 5.2 Die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als WA-Gebiet ausgewiesenen Flächen der Gemarkung Gleißenberg:
Flur-Nr. 976 – 4655 m²
Flur-Nr. 977 – 6.200 m² => 10.855 m²
werden zu landwirtschaftlichen Flächen umgewidmet.
- 5.3 Der Geltungsbereich des geplanten Regenrückhaltebeckens umfasst eine Teilfläche der Flur-Nr. 1029 der Gemarkung Gleißenberg von 1.140 m².

6. Erschließung - WA Gebiet

- a) Die Straßenanbindung für das neue WA-Gebiet erfolgt über die Dorfstraße – CHA 9.
- b) Die Energieversorgung ist durch die Bayerwerk AG gesichert.
- c) Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Gleißenberg sichergestellt. Es steht hygienisch einwandfreies Trinkwasser in ausreichender Menge zur Verfügung.
- d) Der Ortsteil Ried ist an die Abwasseranlage der Gemeinde Gleißenberg angeschlossen. Das anfallende Abwasser wird im Trennsystem abgeleitet. Der Anschluss des Schmutzwasserkanals erfolgt an die bestehende Ableitung am Wiesenweg mit Anschluss an die Kläranlage Gleißenberg. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt in einem Regenwasserkanal über den Wiesenweg in ein Regenrückhaltebecken. Das Regenwasser wird gedrosselt über eine neu zu errichtende Regenwasserleitung in den Hühnerbach abgeleitet. Der Notüberlauf erfolgt breitflächig über landwirtschaftliche Flächen zu Hühnerbach hin, schützenswerte Unterlieger sind nicht vorhanden.
- e) Oberflächenwasser von versiegelten, öffentlichen Verkehrsflächen wird über das Straßenquergefälle den Entwässerungsrinnen zugeführt und mittels Straßeneinläufen in den Mischwasserkanal eingeleitet.

3. Änderung des FlächennutzungsplanesVorentwurf vom 30.11.2023 – Entwurfsfassung vom 08.05.2024 – Feststellungsfassung vom 08.08.2024

Zur Grundwasserneubildung und Entlastung des Entwässerungssystems wird eine Versickerung des Oberflächenwassers und der unverschmutzten Dachabwässer angestrebt (z.B. geringere Bodenversiegelung durch wasserdurchlässige Bauweise der Hauszugänge, Garagenzufahrten, Stellflächen, Freisitze etc. oder Auffangen des Niederschlagswassers zur Toilettenspülung oder Gartenbewässerung). Durch Festsetzungen im Bebauungsplan soll eine Bodenversiegelung so gering wie möglich gehalten werden.

7. Eingrünung

- 7.1 Die landschaftsgebundene Ortsrandeingrünung im Westen, Norden und Süden zur freien Landschaft hin ist über entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes sicherzustellen.
- 7.2 Das geplante Regenrückhaltebecken auf Flur-Nr. 1029 der Gemarkung Gleißenberg ist an der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze einzugrünen.

3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Vorentwurf vom 30.11.2023 – Entwurfsfassung vom 08.05.2024 – Feststellungsfassung vom 08.08.2024

8. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung**8.1 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft**

Im Geltungsbereich des geplanten WA befinden sich ausschließlich intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen.

- **Intensiv genutztes Grünland** → **7.662 m²**
- **Wirtschaftsweg** → **408 m²**

8.2 Erfassen der Auswirkung des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Die Versiegelung der Böden soll auf ein Mindestmaß durch entsprechende Maßnahmen begrenzt werden ⇒ wasserdurchlässige Befestigungen.

Gewählter Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

⇒ Typ B – niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad [GRZ ≤ 0,35] - unterer Wert

Tabelle 1

Ermittlung Kompensationsfaktor		m ²	Kategorie	Kompensationsfaktor Typ B - GRZ ≤ 0,35
A	Intensiv genutztes Grünland	7.662	Kategorie I	0,2

8.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Tabelle 2

Ermittlung Ausgleichsflächen		Bestand m ²	Kompensations- faktor - Typ B - GRZ ≤ 0,35	Ausgleichs- fläche m²
WA	Intensiv genutztes Grünland	7.662	0,2	1.532

8.4 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft werden gemäß § 1a (3) BauGB Flächen von mindestens 1.532 m² als Ausgleichs- und Ersatzfläche festgesetzt.

Der Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 1082 der Gemarkung Gleißenberg.

Eine Teilfläche der Flur-Nr. 1082 mit einer Größe von ca. 1.500 m² ist derzeit landwirtschaftliche Grünfläche und soll als Streuobstwiese mit artenreicher Wiesenfläche aufgewertet werden.

Als Ausgleichsmaßnahme ist die Anlage einer Streuobstwiese durch Pflanzung von mind. 15 Obstbäumen (Hochstämmen) erforderlich. Der ökologische Wert einer Streuobstwiese ist zusätzlich durch die Entwicklung einer artenreichen Wiesenfläche umzusetzen. Es wird empfohlen gebietseigenes Saatgut bzw. kräuterreiche Wiesenmischungen für Extensivwiesen zu verwenden. Die Flächen sind ohne Einsatz von Dünger und Pestiziden zu pflegen.

Weitere Pflege: absolute Bewirtschaftungsruhe im Frühjahr - 15.03 – 14.06.

zweimalige, jährliche Pflegemahd: erster Schnitt 15.06. – 10.07.

zweiter Schnitt 01.09. – 30.09.

Eine dingliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen zu Gunsten der Gemeinde Gleißenberg ist erforderlich, damit die dauerhafte Erhaltung und Pflege der Streuobstwiese gesichert ist.

3. Änderung des FlächennutzungsplanesVorentwurf vom 30.11.2023 – Entwurfsfassung vom 08.05.2024 – Feststellungsfassung vom 08.08.2024

9. UMWELTBERICHT9.1. Einleitung9.1.1 Anlass und Aufgabe

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (§1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, §1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, §2, vor allem Abs. 4, Umweltprüfung).

9.1.2 Inhalt und Ziele des Plans

Die Gemeinde Gleißenberg plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet. Es sollen Bauflächen für die heimische Bevölkerung und junge Familien geschaffen werden.

Die Erschließung und Bebauung soll möglichst umwelt- und landschaftsschonend verwirklicht und das Maß der Beeinträchtigungen für Mensch, Natur und Landschaft geringgehalten werden.

9.1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Standorte mit geringerer Umweltauswirkung liegen nicht vor. Die Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gleißenberg vom 11.07.2003 als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

9.2. Vorgehen bei der Umweltprüfung9.2.1 § 1 Abs. 6 Nr. 7

Geprüft werden gem. BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich der Landschaftspflege, insbesondere

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere das Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts
- h) die Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
- i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a), c) und d)

9.2.2 § 1a

- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3
- Berücksichtigung der Vorhaben der Verträglichkeitsprüfung bei Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4

9.2.3 Planungsvorgaben

Als Planungsvorgaben werden in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung berücksichtigt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 4
 - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
 - Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
-

3. Änderung des FlächennutzungsplanesVorentwurf vom 30.11.2023 – Entwurfsfassung vom 08.05.2024 – Feststellungsfassung vom 08.08.2024

9.2.4 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Der Geltungsbereich liegt am südwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Ried und wird landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen weisen eine Neigung von bis zu 15% nach Osten auf. Bei Grabungen ist mit harten Felsgesteinen, metamorph, oberflächlich oft zu Lockergestein verwittert zu rechnen. In ungestörtem und unverwittertem Zustand guter Baugrund, wechselnd mächtige Verwitterungszonen, oft mit Blöcken oder Festgestein, hohe bis sehr hohe Tragfähigkeit.

Es besteht keine besondere Schutzwürdigkeit oder Empfindlichkeit für Boden, Klima, Wasser, Landschaft oder Pflanzen und Tiere. Im Norden und Osten grenzt Wohnbebauung, im Süden und Norden landwirtschaftliche Flächen. Ein westlich des Geltungsbereiches liegendes Flachland-Biotop Nr. 6642-0019 wird nicht tangiert. Die überplante Fläche liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet.

Im Bereich des Planungsgebietes befinden sich keine Bodendenkmäler.

Im Untersuchungsgebiet sind keine besonderen Wechselwirkungen zwischen Naturgütern vorhanden.

9.2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die gesetzliche Vorgabe zur Vermeidung bzw. Verminderung von Eingriffen wurde berücksichtigt. Dies bezieht sich insbesondere auf die Standortwahl bei der Ausweisung des Baugebietes. Durch die Auswahl einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche werden Beeinträchtigungen von wertvollen Flächen für Flora und Fauna vermieden.

9.3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt in drei unterschiedlichen Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Schutzgut Boden

Beschreibung: Die Böden im Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und sind durch Dünge- und Pflanzenschutzmittel belastet.

Auswirkung: Durch die Grundflächenzahl $\leq 0,35$ und einer flächensparenden Erschließung wird die dauerhafte Versiegelung möglichst geringgehalten. Der Ausgleich des Flächenverbrauchs erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung.

Ergebnis: mittlere Erheblichkeit \Rightarrow Schutzgut Boden

Schutzgut Wasser

Beschreibung: Das Planungsgebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet, Hochwassergebiet oder wassersensiblen Bereich. Zufahrten, Stellplätze, Zugänge und Freisitze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.

Auswirkung: Der lokale Grundwasserhaushalt bleibt unverändert.

Ergebnis: Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke bestehen (Art. 63 BayWG).
geringe Erheblichkeit \Rightarrow Schutzgut Wasser

Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung: Das Planungsgebiet liegt direkt im Anschluss an ein Wohngebiet. Die Flächen liegen in keinem Schutzgebiet. Das Verkehrsaufkommen im Planungsgebiet kann als gering eingestuft werden, es handelt sich ausschließlich um Anliegerverkehr.

Auswirkung: Erhebliche Auswirkungen durch die geplante Bebauung ($GRZ \leq 0,35$) sind nicht zu erwarten. Die Belastung durch die intensive Bewirtschaftung der

3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Vorentwurf vom 30.11.2023 – Entwurfsfassung vom 08.05.2024 – Feststellungsfassung vom 08.08.2024

Ergebnis: landwirtschaftlichen Flächen wird verringert.
geringe Erheblichkeit ⇒ Schutzgut Klima / Luft

Schutzgut Mensch

Beschreibung: Im Süden und Norden des Planungsgebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Nördlich und östlich befindet sich Wohnbebauung. Im Westen grenzt ein Flachland-Biotop 6642-0019, sowie Baum-, Feldgehölz und Heckenbestand an. Der Naherholungswert im Geltungsbereich ist gering.

Auswirkung: Bei Durchführung der Planung erhöhen sich die Schallimmissionen nicht, da nur mit einem geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen ist (Anliegerverkehr). Mit sonstigen Beeinträchtigungen ist nicht zu rechnen.

Durch die Planung ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen und damit keine erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit ⇒ Schutzgut Mensch

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Im Untersuchungsgebiet und der näheren Umgebung sind keine FFH- und Vogelschutzgebiete vorhanden. Es handelt sich um intensiv genutzte Agrarflächen. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung wird davon ausgegangen, dass im Planungsgebiet keinerlei seltene, geschützte Pflanzen wachsen.

Auswirkung: Bei Durchführung der Erschließungsmaßnahme sind weder die heimische Tierwelt noch seltene Pflanzen negativ betroffen.

Der Eingriff der intensiv bewirtschafteten Flächen wird durch entsprechende Flächen ausgeglichen (siehe Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung). Die naturnahe bestehende Randeingrünung zur freien Landschaft ist Lebensraum für verschiedene Tierarten.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit ⇒ Schutzgut Tiere und Pflanzen

Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Die Flächen des Erschließungsgebietes befinden sich am Ortsrand, vorhandene Bebauung schließt im Norden und Osten an. Das Gelände ist mit bis zu 15% nach Osten geneigt.

Auswirkung: Zur freien Landschaft hin ist eine Randbegrünung geplant. Eine kompakte Siedlungsstruktur ist anzustreben.

Ergebnis: mittlere Erheblichkeit ⇒ Schutzgut Landschaft

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung: Im Bereich des Planungsgebietes sind keine Bodendenkmäler kartiert.

Auswirkung: Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit ⇒ Schutzgut Kultur- und Sachgüter

9.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen würden bei Nichtdurchführung der Maßnahme weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Alternativ müsste an anderer Stelle im Gemeindebereich Bauland auf landwirtschaftlichen Flächen zur Verfügung gestellt werden.

9.5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)9.5.1 Vermeidungsmaßnahmen

Innerhalb des Erschließungsgebietes wird eine wirtschaftliche, flächensparende und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke sichergestellt.

Die Begrenzung der zulässigen Grundfläche von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen, sowie die wasserdurchlässigen Befestigungen dienen zur

3. Änderung des FlächennutzungsplanesVorentwurf vom 30.11.2023 – Entwurfsfassung vom 08.05.2024 – Feststellungsfassung vom 08.08.2024

Verringerung von Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes. Die Höhenentwicklung der Gebäude wurde so beschränkt, dass diese sich ins Bild der Siedlungslandschaft einfügt.

9.5.2 Ausgleich

Die gesetzliche Vorgabe zur Vermeidung bzw. Verminderung von Eingriffen wurde berücksichtigt. Dies bezieht sich insbesondere auf die Standortwahl bei der Ausweisung des Baugebietes. Durch die Auswahl einer landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche werden größere Beeinträchtigungen vermieden. Als Maßnahme zur landschaftsgerechten Einbindung ist eine Durchgrünung der privaten Flächen vorgesehen.

9.6. Standortalternativen

Anderweitige Standorte mit geringerer Umweltauswirkung liegen nicht vor.

9.7. Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB

(einschl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

Erhaltungsziele und Schutzzwecke

Im Untersuchungsgebiet und der näheren Umgebung sind keine

- FFH- und Vogelschutzgebiete
- Geotope
- Naturschutzgebiete
- Naturdenkmäler
- Wasserschutzgebiete
- Bau- und Bodendenkmäler

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde Gleißenberg und des Landkreises Cham gesichert.

Das geplante WA kann an die öffentliche Abwasseranlage der Gemeinde Gleißenberg angeschlossen werden. Eine geregelte Abwasserentsorgung ist gewährleistet.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Eine mögliche Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren ist möglich, die Firstrichtung der geplanten Gebäude ist frei wählbar.

Bodenschutzklausel und Umwidmungssperreklausele gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Die Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen wird durch eine flächensparende Erschließung möglichst geringgehalten.

9.8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Gemeinde Gleißenberg prüft Bauvorhaben zwei Jahre nach Fertigstellung dahingehend, ob die Forderungen hinsichtlich der Flächenversiegelung, und der Bepflanzung erbracht wurden.

9.9. Zusammenfassung

Für das geplante Allgemeine Wohngebiet „Ried Süd-West“, wurde eine landwirtschaftliche Flächen, welche intensiv bewirtschaftet wird gewählt. Als Ausgleichsmaßnahme ist eine Teilfläche der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche, Flur-Nr. 1082, Gemarkung Gleißenberg mit einer Größe von ca. 1.500 m² vorgesehen. Die landwirtschaftliche Grünfläche soll als Streuobstwiese mit artenreicher Wiesenfläche aufgewertet werden. Für einen dauerhaften Schutz der Ausgleichsflächen ist eine Dingliche Sicherung zu Gunsten der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Cham und der Gemeinde Gleißenberg vorzunehmen.

3. Änderung des FlächennutzungsplanesVorentwurf vom 30.11.2023 – Entwurfsfassung vom 08.05.2024 – Feststellungsfassung vom 08.08.2024

9.10. Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung

Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf eine Potenzialabschätzung. Artsspezifische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt tiergruppenbezogen in komprimierter Form. Auf die Erstellung einer Abschichtungsliste wurde verzichtet.

Fledermäuse

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine potenziellen Quartierbäume. Im Westen grenzt ein Flachland-Biotop mit Feldgehölz, Hecken- und Strauchbewuchs an.

Eine Nutzung des Vorhabenbereiches als essentielles Jagdhabitat kann jedoch aufgrund der intensiv landwirtschaftlichen Nutzung ausgeschlossen werden. Zudem wird die Funktion gegenüber dem Istzustand nicht verschlechtert.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit von Fledermäusen kann aller Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Säugetiere ohne Fledermäuse

Für Biber und Fischotter sowie die Haselmaus fehlen im Vorhabenwirkraum geeignete Habitate. In die westlichen Bereiche des vorhandenen Gehölz- und Heckenbestandes wird nicht eingegriffen.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit dieser Artengruppe kann damit ausgeschlossen werden.

Kriechtiere

Habitatstrukturen z.B. für die Zauneidechse sind im Vorhabenbereich nicht vorhanden. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden.

Lurche

Laichgewässer, Überwinterungs-, Sommerlebensräume oder Wanderkorridore werden im Planungsgebiet nicht berührt. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit von Amphibien kann ausgeschlossen werden.

Fische, Libellen

Im Vorhabenwirkraum liegen keine Gewässerlebensräume. Damit kann eine vorhabenbedingte Betroffenheit sicher ausgeschlossen werden.

Tagfalter, Nachtfalter

Aus dieser Tiergruppe könnten aufgrund der natürlichen Verbreitungsgebiete im Vorhabenwirkraum und während der Sommermonate auftreten.

Da für die genannten Arten geeignete Habitate fehlen, kann eine vorhabenbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Schnecken und Muscheln

Für diese Arten fehlen geeignete Feucht- und Gewässerbereiche im Geltungsbereich. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

Brutvögel

Ackerflächen sind als Bruthabitate für bodenbrütende Vögel der Agrarlandschaft (z.B. Feldlerche, Kiebitz, Wiesenschafstelze) generell geeignet. In der Regel meiden die vorgenannten Vögel die unmittelbare Nähe zu Siedlungsrändern, stark frequentierten Straßen und Sichtkulissen (z. B. hohe Gehölzstrukturen). Eine vorhabenbedingte Betroffenheit der vorgenannten Arten ist daher nicht anzunehmen.

Die angrenzend vorhandenen Feldgehölze können als Lebensraum für gehölzbrütende Vogelarten dienen. In diese Gehölze wird jedoch nicht eingegriffen.

Gesamtbewertung:

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu befürchten.

3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Vorentwurf vom 30.11.2023 – Entwurfsfassung vom 08.05.2024 – Feststellungsfassung vom 08.08.2024

10. BEDARFSBERECHNUNG SIEDLUNGSFLÄCHENI. Grundlagen der Überprüfung

Die Landesplanung setzt als überörtliche, überfachliche Planung mit den Festlegungen des Bayerischen Landesplanungsgesetzes und des Landesentwicklungsprogramms Bayern einen Rahmen für nachfolgende Planungsebenen. Ziele der Raumordnung sind dabei gemäß Art. 3 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) zu beachten, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. auch § 1 Abs. 7 BauGB).

In Umsetzung der in Art. 5 Abs. 2 BayLplG als Leitmaßstab der Landesplanung formulierten nachhaltigen Raumentwicklung trifft die Landesplanung zahlreiche Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke. Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1). Insbesondere aber erfordert Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden. Die Prüfung der Landesplanungsbehörden, ob Bauleitplanungen den genannten Anforderungen gerecht werden, erfolgt einheitlich anhand dieser Hinweise.

Maßgeblich für die Inanspruchnahme neuer Flächen zu Siedlungszwecken ist eine ausreichende Begründung hierfür durch die Gemeinde.

II. Erforderliche Angaben des Plangebers

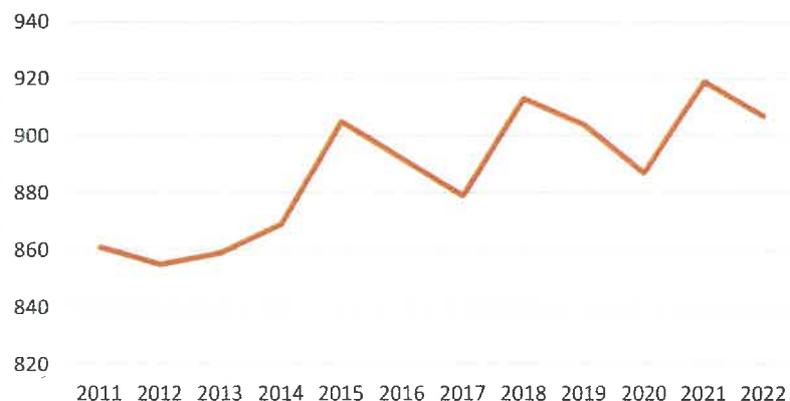
Um eine dem Einzelfall der planenden Gemeinde gerecht werdende Bewertung des Bedarfs vornehmen zu können, müssen der prüfenden Landesplanungsbehörde Angaben zur Struktur der Gemeinde, zu bestehenden Flächenpotenzialen sowie zum prognostizierten Bedarf vorliegen.

1. Strukturdaten

Anhand folgender Strukturdaten kann beurteilt werden, inwiefern sich ein zusätzlicher Bedarf an Siedlungsflächen aus den Rahmenbedingungen der Gemeinde Gleißenberg begründen lässt und den landesplanerischen Zielsetzungen entspricht.

Einwohnerzahlen / Einwohnerentwicklung der Gemeinde Gleißenberg in den letzten 10 Jahren**Gemeinde Gleißenberg****Einwohnerzahlen 2011-2022**

31.12.2011	861
31.12.2012	855
31.12.2013	859
31.12.2014	869
31.12.2015	905
31.12.2016	892
31.12.2017	879
31.12.2018	913
31.12.2019	904
31.12.2020	887
31.12.2021	919
30.06.2022	907

Einwohnerentwicklung 2011-2022

Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Gleißenberg hat sich in den letzten 10 Jahren positiv entwickelt.

3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Vorentwurf vom 30.11.2023 – Entwurfsfassung vom 08.05.2024 – Feststellungsfassung vom 08.08.2024

- Verkehrsanbindung der Gemeinde Gleißenberg

	Name	Verbindung	Entfernung
Staatsstraße	St2154	Waldmünchen-Furth im Wald	verläuft durch OT Gleißenberg
Kreisstraße	CHA9	Gleißenberg Walting	verläuft durch OT ried

Die Gemeinde Gleißenberg ist verkehrstechnisch an die Staatsstraße 2154 und die Kreisstraße CHA9 ausreichend erschlossen. Der nächstgelegene Anschluss an die Bundesstraße 20 liegt im Gemeindebereich Weiding in ca. 6 km Entfernung.

- Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik
(Bayerisches Landesamt für Statistik - Statistik Kommunal 2021)

Zielvorstellungen der Gemeinde Gleißenberg

Die Gemeinde Gleißenberg verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ried Süd-West“ das Ziel Bauland im Gemeindegebiet für einheimische Bürger und junge Familien zur Verfügung zu stellen. Mit dem künftigen Allgemeinen Wohngebiet sollen die Flächen als Baugrundstücke erschlossen werden. Das überplante Gebiet liegt südwestlich in direktem Anschluss an die bestehende Wohnbebauung am Ortsausgang Ried.

II. Bestehende Flächenpotenziale in der Gemeinde Gleißenberg

Am südwestlichen Rand des Ortsteiles Ried steht eine Fläche von 8.070 m² zur Entwicklung als Allgemeines Wohngebiet zur Verfügung. Die Eigentümer der Flächen sind abgabebereit und eine städtebauliche Entwicklung der Grundstücke wird angestrebt.

Um den Bedarf an zusätzlichen Siedlungsflächen festzustellen, sind zunächst die bestehenden Flächenpotenziale zu ermitteln, die vorrangig gegenüber neuen Flächen zu nutzen sind.

Prüfung von Alternativen / Standortauswahl

Im Rahmen der Standortauswahl wurden verschiedene Alternativen untersucht.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gleißenberg sind in den Ortsteilen Gleißenberg und Ried Flächen für Allgemeine Wohngebiete überplant. Die Flächen befinden sich ohne Ausnahme in privatem Eigentum. Eine Abfrage über die Abgabebereitschaft bei den Eigentümern der Baulücken und Leerstände durch die Gemeindeverwaltung Gleißenberg führte zu folgendem Ergebnis:

- OT Gleißenberg Baulücken: 21 Flächen Leerstände: --
- OT Ried: Baulücken: 5 Flächen Leerstände: 2 Gebäude

Es besteht keine Abgabebereitschaft, die Flächen stehen derzeit als Bauland und dem Immobilienmarkt nicht zur Verfügung.

Die Gemeinde Gleißenberg wird auf zukünftig zu erschließenden Flächen eine zeitliche Bauverpflichtung verfügen.

III. Angaben zum Bedarf an Siedlungsfläche

Zur Prüfung der Übereinstimmung der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung hinsichtlich der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme kommt der Nachvollziehbarkeit und Begründung des ermittelten Bedarfs neuer Siedlungsflächen ein besonderer Stellenwert zu. Hierbei sind örtliche und regionale Besonderheiten in der Bewertung zu berücksichtigen.

Ermittlung des Wohnflächenbedarfs

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ried Süd-West“ sollen Wohnbauflächen für Einzel- und Doppelhäuser als auch für Mehrparteienhäuser geschaffen werden.

3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Vorentwurf vom 30.11.2023 – Entwurfsfassung vom 08.05.2024 – Feststellungsfassung vom 08.08.2024

In den letzten 10 Jahren ist die Einwohnerzahl der Gemeinde Gleißenberg um 58 Personen gestiegen. Bis zum Jahr 2030 ist jedoch kein weiterer Anstieg durch das Landesamt für Statistik prognostiziert, die Einwohnerzahl liegt derzeit mit 37 Personen über der Prognose. Durch die aktuelle Einwanderungspolitik der Bundesrepublik Deutschland dürfte auch für die Gemeinde Gleißenberg ein Zuwachs an Einwohnern zu verzeichnen sein.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Gemeinde Gleißenberg:

Jahr	Einwohner	Privathaushalte	Einwohner / Haushalt
2011	861	359	2,4

Aktuellere Daten liegen nicht vor.

Die Einwohnerzahl beträgt 2,4 Personen. → 2011 = 861 EW / 359 Wohnungen.

Die geschätzte Bevölkerungszahl für das Jahr Jahr 2030 ist mit mindestens 925 Einwohner anzunehmen.

→ 907 EW (2022) – 925 EWB (2030) = 18 EW / 2,4 EW/Haushalt = 8 Haushalte

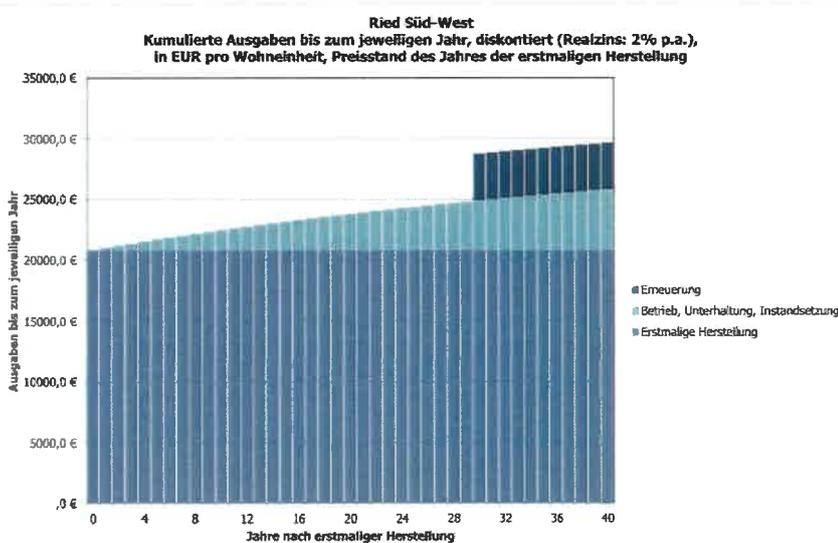
Es errechnet sich ein Bedarf von 8 Haushalten, der zukünftige Bedarf dürfte jedoch weitaus höher sein.

Im Planungsgebiet sind 9 Parzellen geplant und sollen den Wohnbedarf für die einheimische Bevölkerung als auch für einen Bevölkerungszug zukunftsorientiert decken.

Die Bebauungsdichte ist durch die Bauleitplanung vorgeben bzw. festgesetzt – GRZ max. 0,35 und GFZ max. 1,0.

IV. Abschätzung der Folgekosten der Bauleitplanung „Ried Süd-West“

Flächeninanspruchnahmen erfolgen durchaus auch in der Annahme, dass eine Neuplanung leichter und günstiger als eine Nutzung der bestehenden Potenziale sei. Die für die Gemeinde entstehenden Folgekosten einer Siedlungsflächenplanung sollten deshalb im Rahmen der Abwägung über diese Planung unbedingt berücksichtigt werden. Zur Ermittlung der zu erwartenden Folgekosten, stellt das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr einen Folgekosten-Schätzer zur Verfügung.



3. Änderung des FlächennutzungsplanesVorentwurf vom 30.11.2023 – Entwurfsfassung vom 08.05.2024 – Feststellungsfassung vom 08.08.2024

Der Folgekostenschätzer trifft Prognosen zu den Folgekosten von Wohnungsbauprojekten. Enthalten sind die Kosten der zusätzlichen notwendigen Netzabschnitte der technischen Infrastruktur sowie durch den Nutzer im Rahmen der Flächenbilanz.

Die zu erwartenden Kosten wurden über den Folgekosten-Schätzer als Grobschätzung ermittelt. Die in der Grafik dargestellten Werte zeigen die Ausgaben in einem betrachteten Zeitraum von 40 Jahren für alle Kostenarten in Euro pro Wohneinheit.

betrachtete Kostenarten:

→ Infrastrukturnetz: Erschließungsstraße
Kanalisation – Mischsystem
Trinkwasser
Elektrizität

Kommunale Grunderwerbskosten und Kosten für Ausgleichsflächen wurden nicht betrachtet.

V. Ergebnis zur Bauleitplanung „Ried Süd-West“

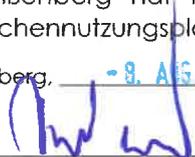
Auf Grund der zu erwartenden leicht steigenden Bevölkerungszahlen, einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung im Landkreis Cham und der stetigen Nachfrage nach Bauland ist eine Ausweisung von Bauland im OT Ried auf den überplanten Flächen zu realisieren. Ziel ist es die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Gleißenberg fortzuschreiben, Bauland für Bauwillige und Wohnraum zu schaffen und einer Abwanderung insbesondere der heimischen Bevölkerung entgegen zu wirken.

3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Vorentwurf vom 30.11.2023 – Entwurfsfassung vom 08.05.2024 – Feststellungsfassung vom 08.08.2024

VERFAHRENSVERMERKE

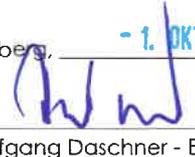
1. Der Gemeinderat Gleißenberg hat in der Sitzung vom 19.10.2023 die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gleißenberg beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 24.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 30.11.2023 hat in der Zeit vom 20.12.2023 bis 31.01.2024 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 30.11.2023 hat in der Zeit vom 21.12.2023 bis 31.01.2024 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 08.05.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.06.2024 bis 22.07.2024 beteiligt.
5. Der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 08.05.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.06.2024 bis 22.07.2024 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Gleißenberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.08.2024 die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 08.08.2024 festgestellt.

Gleißenberg, - 8. AUG. 2024

 Wolfgang Daschner - Erster Bürgermeister


7. Das Landratsamt Cham hat die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gleißenberg mit Bescheid vom 12. SEP. 2024 AZ BauR-6100. 7-2558- gemäß § 6 BauGB genehmigt. 2023 - FP F.Nr. 09.03

(Siegel Landratsamt Cham)

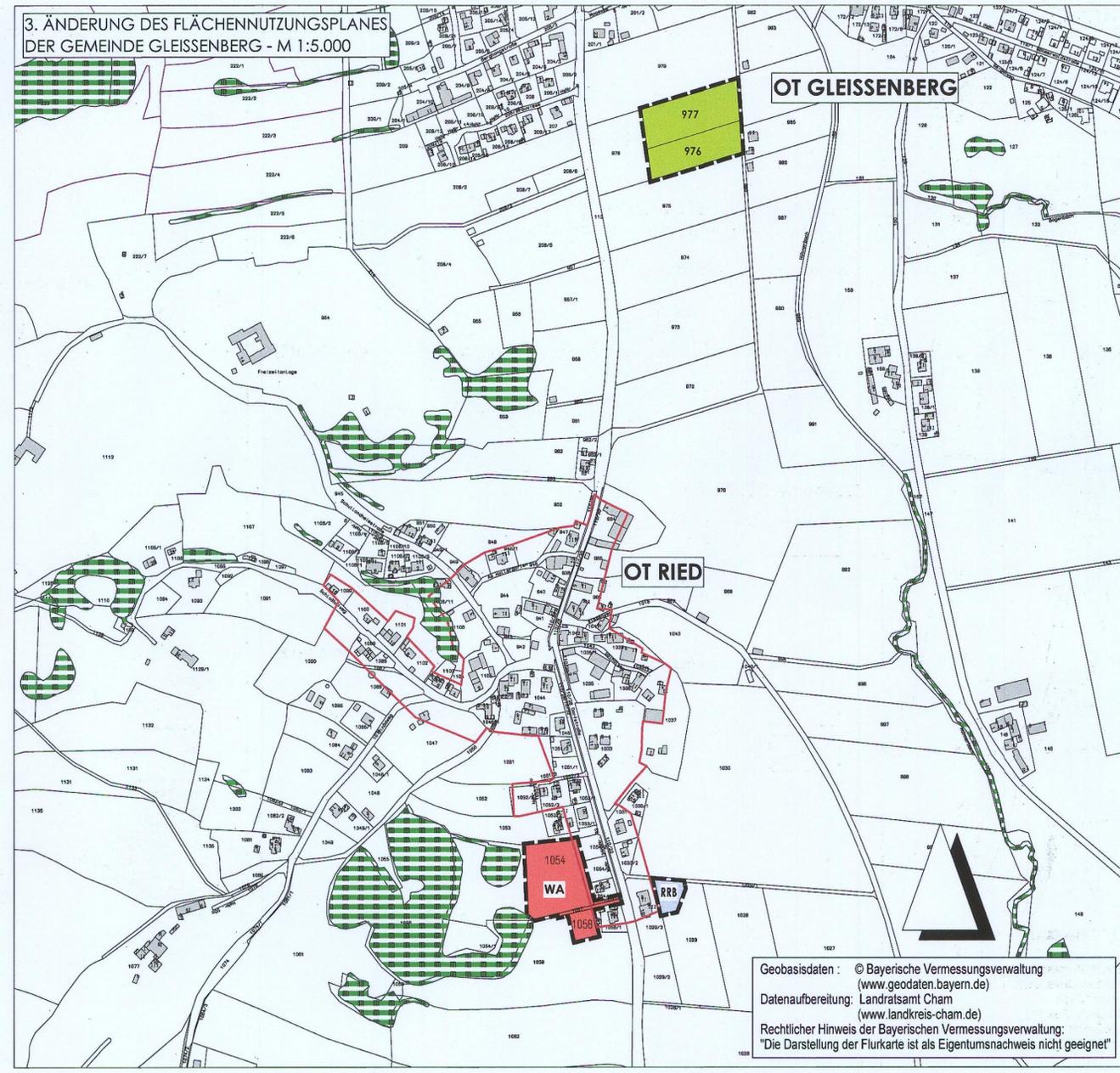
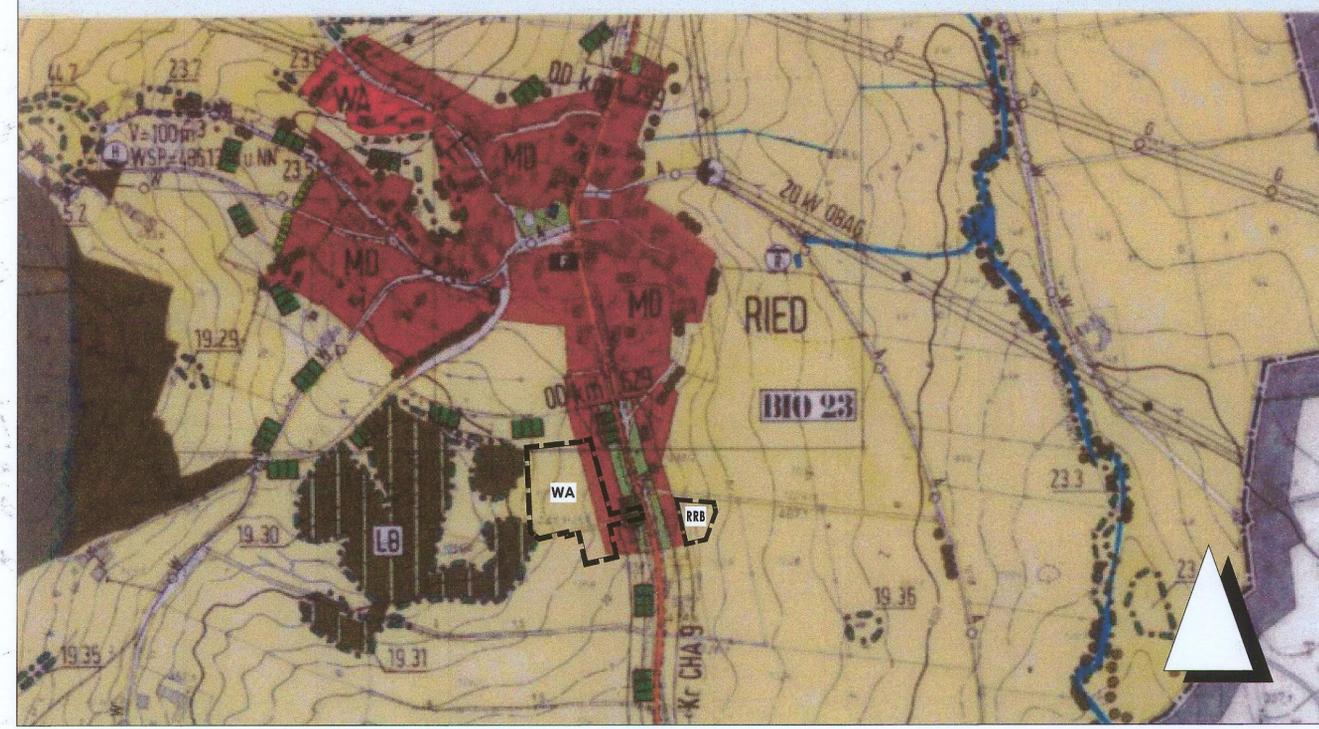
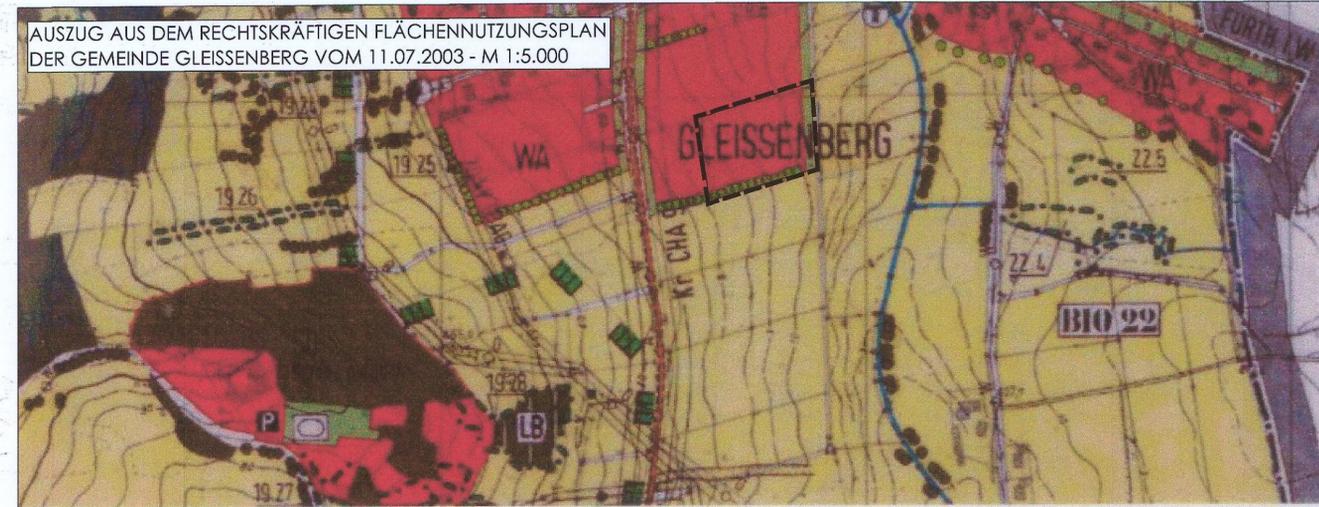
8. Ausgefertigt

Gleißenberg, - 1. OKT. 2024

 Wolfgang Daschner - Erster Bürgermeister


9. Die Erteilung der Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am - 1. OKT. 2024 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Gleißenberg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplanes einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gleißenberg, - 1. OKT. 2024

 Wolfgang Daschner - Erster Bürgermeister

LEGENDE

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN
Planzeichen für Bauleitpläne - PlanZV 1990

I. Art der baulichen Nutzung

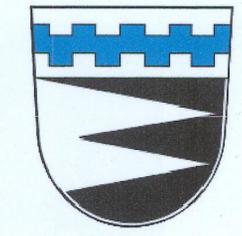
- | | | |
|---------|---------|------------------------------------------|
| wirksam | geplant | |
| | | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 2013) |
| | | Dorfgebiet (§ 5 BauNVO 2013) |

2. Sonstige Darstellungen

- | | | |
|--|--|------------------------------------------------------------------|
| | | Landwirtschaftliche Flächen |
| | | Flächen für Abwasserbeseitigung
=> Regenrückhaltebecken (RRB) |
| | | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB) |
| | | Grenze Ortsabrundungssatzung Ried |
| | | Biotop |

Geobasisdaten : © Bayerische Vermessungsverwaltung
 (www.geodaten.bayern.de)
 Datenaufbereitung: Landratsamt Cham
 (www.landkreis-cham.de)
 Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:
 "Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet"

GEMEINDE GLEISSENBERG - LANDKREIS CHAM
 RATHAUSPLATZ 2
 93477 GLEISSENBERG



3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES GEMEINDE GLEISSENBERG

VORENTWURFSFASSUNG VOM 30.11.2023
 ENTWURFSFASSUNG VOM 08.05.2024
 FESTSTELLUNGSFASSUNG VOM 08.08.2024



GLEISSENBERG, -1. OKT. 2024

Wolfgang Daschner

WOLFGANG DASCHNER - ERSTER BÜRGERMEISTER

RIEDLINGENIEURBÜRO GmbH
 Ahornweg 6 93437 Furth im Wald
 09973-803455 info@ib-riedl.com

FURTH IM WALD, 08.08.2024
Sebastian Riedl
 SEBASTIAN RIEDL, B.ENG.

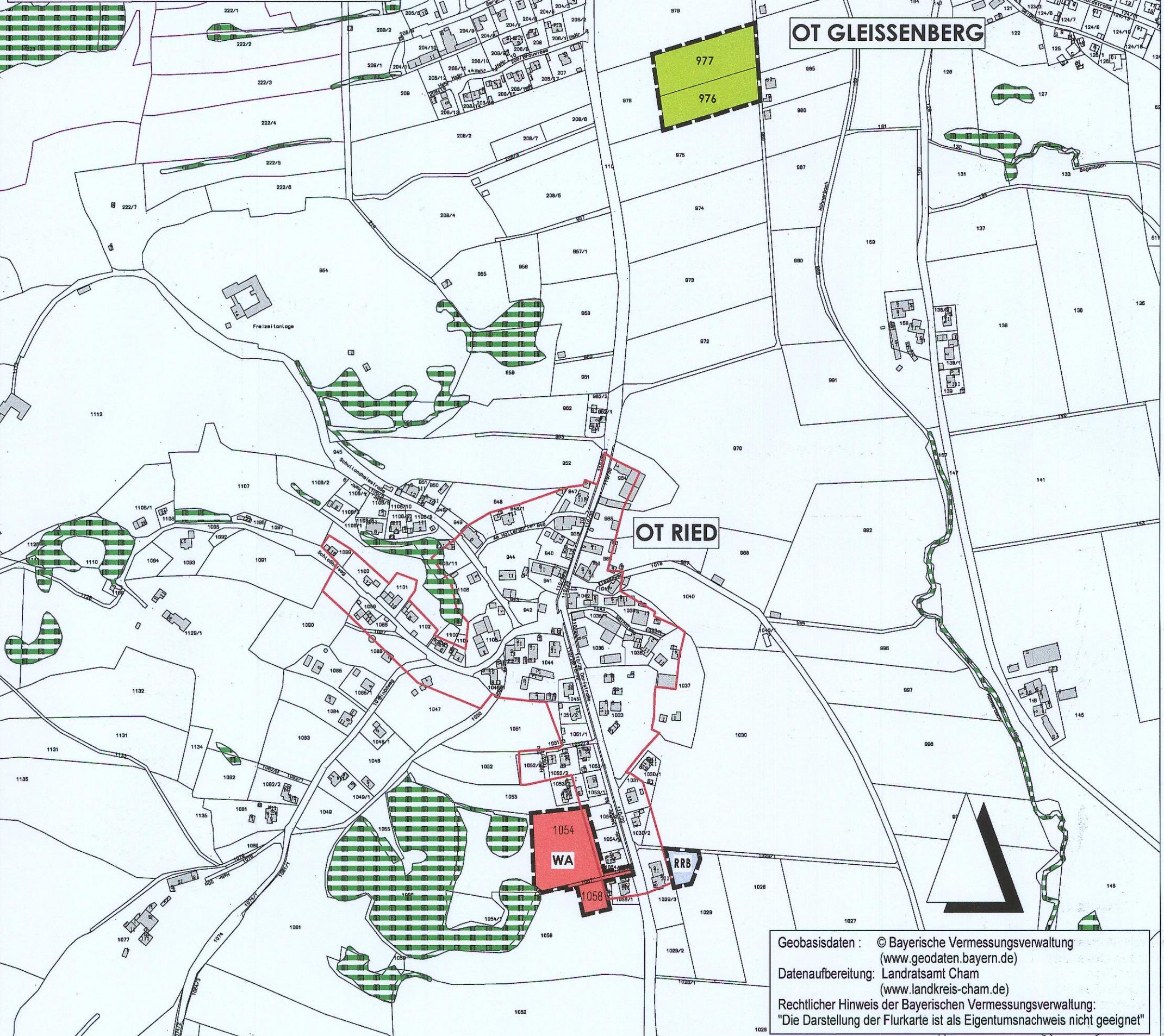
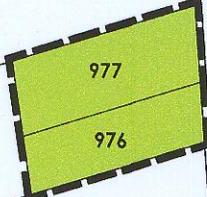
H/B = 297 / 950 (0,28m²)

3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
DER GEMEINDE GLEISSENBERG - M 1:5.000

OT GLEISSENBERG

OT RIED

Geobasisdaten : © Bayerische Vermessungsverwaltung
(www.geodaten.bayern.de)
Datenaufbereitung: Landratsamt Cham
(www.landkreis-cham.de)
Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:
"Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet"



LEGENDE

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

Planzeichen für Bauleitpläne - PlanZV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

wirksam

geplant



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 2013)



Dorfgebiet (§ 5 BauNVO 2013)

2. Sonstige Darstellungen



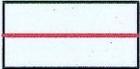
Landwirtschaftliche Flächen



Flächen für Abwasserbeseitigung
=> Regenrückhaltebecken (RRB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 Bau GB)



Grenze Ortsabrundungssatzung Ried



Biotop