



BEKANNTMACHUNG

über die

8. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes Arbing Nr. 1 „Arbing“

für die Erweiterung des Mischgebietes und Errichtung eines Wertstoffhofes

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Gemeinderat Reischach hat am 30.10.2025 die 8. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes Arbing Nr. 1 „Arbing“ beschlossen.

Der Entwurf der 8. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes Arbing Nr. 1 „Arbing“ samt Begründung mit Umweltbericht wurde vom Landschaftsarchitekturbüro Land Schafft Raum, Innstraße 77, 84315 Töging a. Inn ausgearbeitet. Die vorliegende Entwurfsfassung vom 30.10.2025 wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 30.10.2025 gebilligt.

Einsichtnahme und Auslegung:

Die 8. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes Arbing Nr. 1 „Arbing“ ist auf der Homepage der Gemeinde Reischach unter <https://www.reischach.de/unsere-gemeinde/willkommen-in-reischach/amtliche-bekanntmachungen> bekanntgemacht.

Der Entwurf der 8. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes Arbing Nr. 1 „Arbing“ einschließlich Begründung mit Umweltbericht wird in der Zeit vom

Montag, den 17. November 2025 bis einschließlich
Donnerstag, den 18. Dezember 2025

im Internet auf der Website der Gemeinde Reischach veröffentlicht und ist abrufbar unter

<https://www.reischach.de/leben-in-reischach/bauen-und-wohnen/bauleitplanung-laufende-verfahren-bekanntmachungen>

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die genannten Unterlagen während der allgemeinen Dienstzeiten im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Reischach, Rathaus Reischach, Zimmer-Nr. 17, EG, Öttinger Straße 1, 84571 Reischach zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

Während dieser Frist können von jedermann (schriftlich – auch per Mail an bauamt@reischach.de oder zur Niederschrift) Stellungnahmen abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist (§ 4a Abs. 6 Satz 1 BauGB).



Erläuterung zur Bebauungsplanänderung:

Erweiterung des Mischgebietes für 2 Gewerbebetriebe und Errichtung eines Wertstoffhofes.

Folgende umweltbezogene Informationen sind in der Begründung mit Umweltbericht verfügbar:

Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Gemäß § 1a BauGB mit § 18 BNatSchG sind die aufgrund des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung zu erwartenden, zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft zu ermitteln und gegebenenfalls, soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Ausgangspunkt und Grundlage für die Eingriffsbewertung bildet eine Erfassung und Bewertung des vorhandenen Zustandes und der Potentiale von Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Schutzgut Mensch – Bestand

- Nächste Wohnbebauung westlich etwa 40 m entfernt von der geplanten Lagerfläche (etwa 115 m entfernt vom geplanten Wertstoffhof).
- Vorhabenfläche hinsichtlich Lärmimmissionen unbelastet.
- Nördlich entlang der Waldberger Straße verläuft der Rott-Inn-Radweg, der von Eggenfelden nach Neuötting führt.

Schutzgut Mensch – Auswirkungen gering

- Minimal höheres Verkehrsaufkommen durch die Nutzung des Wertstoffhofs.
- Anschluss an ein bestehendes Mischgebiet.
- Keine großräumliche Erholungsrelevanz und untergeordnete Rolle für die Naherholung.

Schutzgut Arten & Biotope - Bestand

- Erweiterungsflächen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen und brachliegende Intensivgrünlandflächen.
- Naturraum-Untereinheit: Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn (060-A).
- Potenzielle Natürliche Vegetation: Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchen-wald (L6a).
- Ausschluss potenziellen Vorkommens von Feldvögeln / Bodenbrütern (bspw. Feldlerche und Kiebitz) aufgrund Störung durch gewerblichen Betrieb.
- Potenzielle Nutzung der Fläche zum Nahrungserwerb durch Beutegreifer.
- Keine Schutzgebiete im Geltungsbereich vorhanden.

Schutzgut Arten & Biotope – Auswirkungen gering

- Dauerhafter Verlust von Offenlandlebensräumen.
- Kein Eingriff in Gehölze oder amtlich kartierte Biotope.
- Erhöhung Strukturangebot durch Eingrünungsmaßnahmen.
- Anlagebedingte Barriere- und Fallenwirkung.
→ Zur Sicherung der Durchgängigkeit der Fläche für Klein- und Mittelsäuger werden sockellose Einfriedungen sowie ein Bodenabstand von mind. 15 cm festgesetzt.

Schutzgut Boden & Fläche - Bestand

- Fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde und pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Lehm (Deckschicht) über Lehm bis Ton (Mo-lasse) (ÜBK25).
- Oberste Bodenschicht teilweise aufgrund intensiver Landwirtschaft bzw. durch ehemalige Nutzung regelmäßig stark gestört.
- Gesamtschutzfunktion der Grundwasserüberdeckung sehr groß (Sickerwasserverweilzeit mehr als 25 Jahre).
- Deckschicht aus Lockergestein äußerst geringer bis sehr geringer Porendurchlässigkeit.

Schutzgut Boden & Fläche – Auswirkungen mittel

- Mittelschwere Beeinträchtigung durch Versiegelungen.
- Eingriff in das natürliche Bodengefüge; Verlust von Oberboden.
- Oberboden ist nach Möglichkeit im Geltungsbereich wieder einzubringen (bspw. auf Pflanzflächen).

Schutzgut Wasser - Bestand

- Keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich.
- Keine Wasserwirtschaftlichen Vorranggebiete betroffen.
- Keine Hinweise auf hohe Grundwasserstände bekannt.

Schutzgut Wasser – Auswirkungen gering

- Einstellung des Dünge- und Pestizideintrags → positiv.
- Anlagebedingte Verringerung der Grundwasserneubildungsrate aufgrund Versiegelung.
→ Unbelastetes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit im Geltungsbereich durch Schaffung von Retentionsräumen zu versickern.
- Keine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern.

Schutzgut Klima & Luft - Bestand

- Offenland als Kaltluftentstehungsgebiet
→ Kaum relevanten Luftaustauschbahnen erkennbar.
→ Keine Anbindung der Fläche an klimatisch belastete Bereiche.

Schutzgut Klima & Luft – Auswirkungen gering

- Verlust von Kaltluftentstehungsgebiet, allerdings aufgrund relativ kleiner Fläche und kaum angrenzender Wohnnutzung geringe Funktion der Frischluftzufuhr.
- Anlagebedingter Verlust der Kohlenstoffspeicherfunktion des Bodens durch Versiegelung.
→ Speicherfunktion aufgrund der intensiven Landwirtschaft bereits gestört.
→ Beitrag zum Klimawandel.

Schutzgut Landschaftsbild - Bestand

- Insgesamt stark anthropogen überprägte Landschaft.
- Direkter Anschluss an bestehende Siedlungsfläche.
- Direkt auf den Eingriffsflächen keine Strukturelemente vorhanden.

Schutzgut Landschaftsbild – Auswirkungen gering

- Durch Ortsrandeingrünung Verminderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbilds.
- Strukturanreicherung durch Pflanzung von Bäumen.

Schutzgut Kultur- & Sachgüter - Bestand

- Landwirtschaftlich genutzte Fläche mit mittlerer Ertragsfähigkeit (Grünlandzahl größtenteils 53)
→ Durchschnittswert Landkreis Altötting: GZ 49.
- Keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden bzw. bekannt.

Schutzgut Kultur- & Sachgüter – Auswirkungen gering

- Verlust landwirtschaftlich genutzter Flächen mit mittlerer Ertragsfähigkeit; im Vergleich zum Landkreisdurchschnitt geringfügig höherwertig.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Vermeidung von Tierfallen durch sockellose Zäune und Durchlässigkeit der Zaunanlagen durch das Einhalten von mind. 15 cm Bodenabstand (s. BP III. 5).
- Verringerung des Versiegelungsgrades durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf den Lagerflächen (s. BP III. 4).
- Minimierung Landschaftsbildbeeinträchtigungen durch eine entsprechende Ortsrandeingrünung (s. BP III. 7.2).
- Sicherstellen einer ausreichenden Durchgrünung durch die Anlage einer extensiven Wiesenfläche und die Neupflanzung zweier Bäume (s. BP III. 7.2).

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSVGO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern die Stellungnahme ohne Absenderangaben abgegeben werden, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen können aus dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ entnommen werden, das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Reischach, den 06.11.2025

GEMEINDE REISCHACH

.....
Alfred Stockner,
1. Bürgermeister

Aushang an den Amtstafeln im Ort Reischach (digitale Amtstafel) und Ortsteil Arbing

Aushang angeheftet am: 06.11.2025

Aushang vom 06.11.2025 bis einschließlich 18.12.2025

Aushang abgenommen am:
Unterschrift + Dienstbezeichnung