

Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 3

Gemeinde Reischach
Landkreis Altötting
Regierungsbezirk Oberbayern



Vorentwurf vom 30.10.2025

Planung:



Innstraße 77
84513 Töging am Inn
Tel.: 08631 3028450
Mail: info@landschaffttraum.de
Web: www.landschaffttraum.de

Bearbeitung:

Laura Eberl, B. Sc. Geographie
Beatrice Schötz, Landschaftsarchitektin

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung	4
1.1	Anlass der Änderung	4
1.2	Städtebauliches Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung	5
2	Beschreibung des Planungsgebietes.....	5
2.1	Geographische Lage und derzeitige Nutzung	5
2.2	Gelände	5
2.3	Erschließung	5
2.3.1	Verkehr	5
2.3.2	Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser	6
2.3.3	Stromversorgung.....	6
2.3.4	Abfallentsorgung.....	6
2.3.5	Immissionsschutz.....	6
2.3.6	Brandschutz und Löschwasserversorgung	6
3	Umweltbericht	7
3.1	Einleitung	7
3.1.1	Rechtliche Grundlagen	7
3.1.2	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes.....	7
3.1.3	Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung	8
3.1.4	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	9
3.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	11
3.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	11
3.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	11
3.5	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	11
3.6	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	11
3.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	11

Anhang

- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan
- Flächennutzungsplan mit dem Deckblatt Nr. 3 vom 30.10.2025

1 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

1.1 Anlass der Änderung

Die Gemeinde Reischach hat am 30.10.2025 beschlossen, den Flächennutzungsplan mittels Deckblatt Nr. 3 zu ändern.

Das Bearbeitungsgebiet liegt im Norden des Landkreises Altötting, im Südosten des Ortsteils Arbing der Gemeinde Reischach. Die Lage ist nachfolgender Abbildung zu entnehmen.

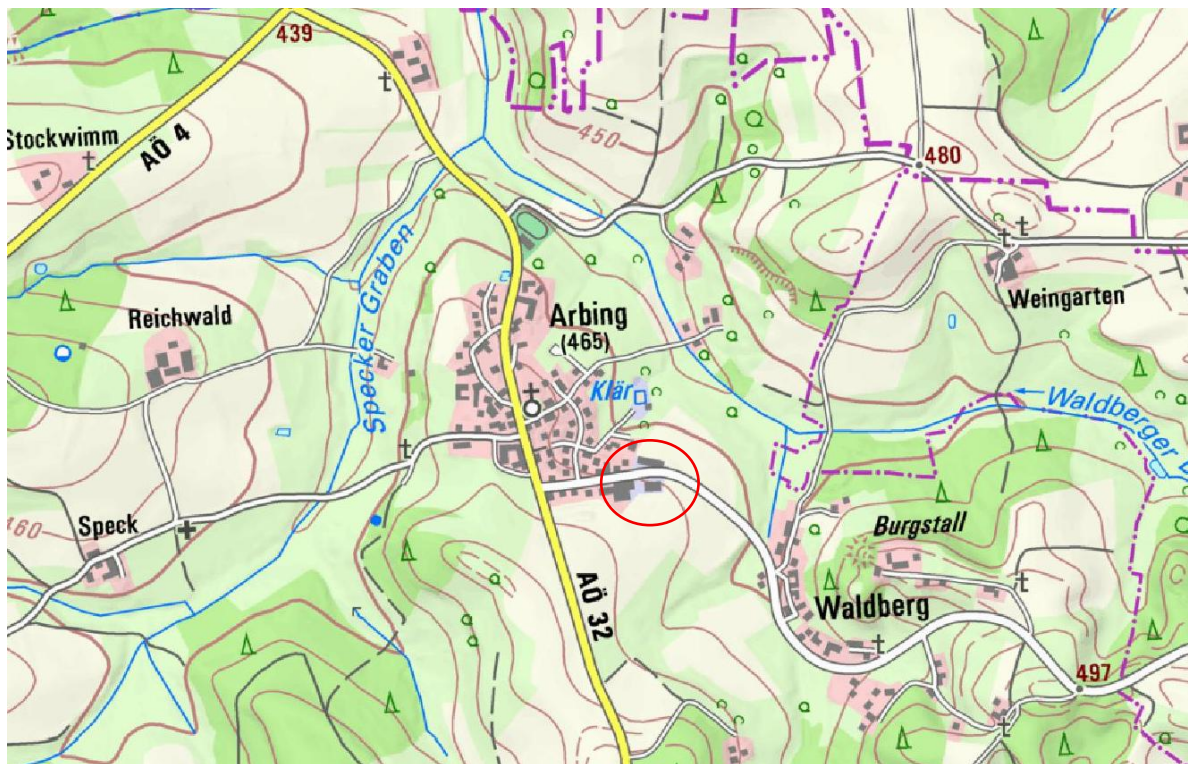


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Topographischen Karte. Rot: Geltungsbereich (grob). Ohne Maßstab. Geobasisdaten © BVV. Quelle: BayernAtlas, Zugriff am 02.09.2025

Der Geltungsbereich des Deckblatts mit einer Gesamtgröße von ca. 5.140 m² umfasst die Fl.-Nr. 1640 (TF), 1645, 1633/1 (TF), 1633/2 (TF) und 1642/3 der Gemarkung Arbing und setzt sich wie folgt zusammen:

Flurnummer	Fläche
1640 (TF)	1.299 m ²
1645	90 m ²
1633/1 (TF)	139 m ²
1633/2 (TF)	423 m ²
1642/3	3.189 m ²
	5.140 m²

Anlass der Planung ist die Absicht der Gemeinde Reischach, das bestehende Mischgebiet minimal zu erweitern und dadurch weitere Lagerplätze für die bereits ortsansässigen Betriebe zu schaffen. Darüber hinaus ist die Errichtung eines Wertstoffhofs geplant.

Um die Voraussetzung dieser baulichen Entwicklung zu schaffen, wird die Fläche, welche derzeit als landwirtschaftliche Fläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt ist, durch das Deckblatt als gemischte Baufläche ausgewiesen. Außerdem soll die Fläche des geplanten Wertstoffhofs als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt werden. Die Ausgleichsfläche wird darüber hinaus verlegt, wodurch diese Fläche als Grünlandfläche ausgewiesen wird. Im Zuge der 3. Änderung des Flächennutzungsplans soll außerdem der Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Arbing“ minimal angepasst und v.a. die Grünflächen zur Ortsrandeingrünung korrekt dargestellt werden.

1.2 Städtebauliches Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung

Arbing ist vor allem geprägt von Wohnbebauung, vereinzelt sind auch kleinere Betriebe vorhanden.

Ziel des Flächennutzungsplanes ist es, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Die wesentlichen Inhalte der Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes bestehen in der Ausweisung des Geltungsbereiches als Mischgebiet sowie als Fläche für Versorgungsanlagen.

Das Planungsgebiet ist bereits durch die Waldberger Straße erschlossen.

2 Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Geographische Lage und derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Arbing an der Waldberger Straße. Im Westen grenzt der Geltungsbereich an den Ortsteil Arbing, während er ansonsten von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben ist. Der größte Teil des Geltungsbereichs wird derzeit als Mischgebiet genutzt, einzig die Erweiterungsfläche im Süden wird derzeit entweder landwirtschaftlich genutzt oder ist eine brachgefallene landwirtschaftliche Fläche.

2.2 Gelände

Das Gelände im Planungsgebiet ist uneben und fällt in Richtung Osten und Norden ab. Dabei sind Höhendifferenzen von bis zu etwa 1,4 m möglich.

2.3 Erschließung

2.3.1 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die bestehende Kreisstraße AÖ 32 und die Waldberger Straße. Es müssen keine zusätzlichen Flächen zur Verkehrsanbindung versiegelt werden.

2.3.2 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser

Das neue Baugebiet wird an das örtliche Wasserversorgungsnetz und an die bestehende Kanalisation angeschlossen.

2.3.3 Stromversorgung

Das neue Baugebiet ist bereits an das bestehende Stromleitungsnetz angeschlossen.

2.3.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Vorschriften liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Altötting.

2.3.5 Immissionsschutz

Immissionen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind entschädigungslos zu dulden.

2.3.6 Brandschutz und Löschwasserversorgung

Grundsätzlich ist für die Löschwasserversorgung das DVGW-Blatt W 405 anzuwenden. Zufahrts- und Aufstellflächen sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen. Die Feuerwehrezufahrt ist zusätzlich nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

An der Waldberger Straße 9 befindet sich der nächste Unterflurhydrant mit einer Löschwasserleistung von 740,8 l/min (44,448 m³/h). Die genaue Lage kann der 8. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 entnommen werden.

3 Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.1.1 Rechtliche Grundlagen

Nach § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) möglich.

In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes. Aufgrund der gleichzeitigen Änderung des Bebauungsplanes erfolgt die Eingriffsermittlung im Rahmen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan.

3.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich ist im Norden, Osten und Süden umgeben von landwirtschaftlichen Flächen. Im Westen schließt sich entlang der Waldberger Straße Wohnbebauung an.

Bei den Flächen handelt es sich zum einen um bereits bestehende Bebauung im Mischgebiet, zum anderen um aktuell brachliegendes Intensivgrünland und landwirtschaftlich genutztes Intensivgrünland (vgl. Abb. 2).



Abbildung 2: Umgriff des Geltungsbereichs im Luftbild (rot). Ohne Maßstab. Geobasisdaten © BVV. Quelle: Bayern-Atlas, Zugriff am 29.10.2025

3.1.3 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Mit der Änderung einer im Flächennutzungsplan dargestellten landwirtschaftlichen Fläche in eine gemischte Baufläche soll die baurechtliche Grundlage für die Erweiterung des Mischgebiets geschaffen werden. Darüber hinaus soll eine derzeit als Umland / vegetationslose Fläche durch das Deckblatt als Fläche für Entsorgungsanlagen ausgewiesen werden, um die baurechtliche Grundlage für die Errichtung des Wertstoffhofes zu schaffen. Durch die Darstellung der Eingrünungsmaßnahmen soll eine angemessene Eingliederung der Fläche in die Landschaft ermöglicht werden. Außerdem soll aufgrund der geplanten Verlegung der Ausgleichsfläche die bisher als Ökofläche dargestellte Fläche im Südosten des Ortsrands wieder als eine als Grünlandfläche ausgewiesen werden. Darüber hinaus wird im Zuge der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Arbing“ minimal angepasst und v.a. die Grünflächen zur Ortsrandeingrünung korrekt dargestellt werden.

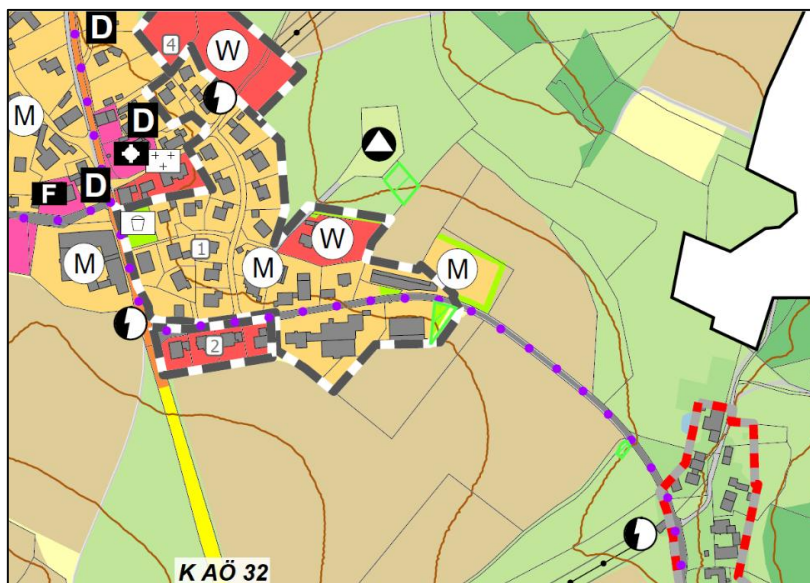


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reischach. Ohne Maßstab.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reischach mit Deckblatt Nr. 3. Ohne Maßstab.

3.1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung und der Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden im konkreten Fall die Inhalte des Regionalplanes (Landschaftsrahmenplan), des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes, des ABSP (Arten- u. Biotopschutzprogramm) und der Artenschutzkartierung Bayern berücksichtigt.

Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan

Als allgemeiner Grundsatz des Regionalplans Südostoberbayerns ist eine nachhaltige Entwicklung der Region in ihrer Gesamtheit und Teilräumen in Bezug auf die Erhaltung und Verbesserung als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung und Erhaltung sowie Sicherung bzw. Wiederherstellung der landschaftlichen Schönheit und Vielfalt formuliert (vgl. Regionaler Planungsverband Südostbayern, A I).

Gemäß dem aktuellen Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan der Region Südostbayern ist die Gemeinde Reischach als Raum allgemein ländlicher Raum dargestellt (siehe Abb. 5).

Nach den Zielaussagen des Regionalplanes Südostoberbayern „soll die Wirtschaftskraft der Region Südostoberbayern nachhaltig entwickelt, ausgebaut und gestärkt werden“ (Regionaler Planungsverband Südostbayern 2018: B V, S. 1). Dabei sollen in „allen Teilräumen der Region [...] eine angemessene Steigerung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ermöglicht werden“ (Regionaler Planungsverband Südostbayern 2018: B V, S. 1).

Des Weiteren wird eine möglichst ressourcenschonende Siedlungsentwicklung angestrebt (vgl. Regionaler Planungsverband Südostbayern 2018: B II, S. 1). „Eine Siedlungsentwicklung ist vor allem dann ressourcenschonend, wenn sie neue Flächen nur in unbedingt notwendigem Umfang in ökologisch unempfindlichen Bereichen in Anspruch nimmt und solche Flächen intensiver als bisher nutzt.“ (Regionaler Planungsverband Südostbayern 2018, B II, S. 1).

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (D65).

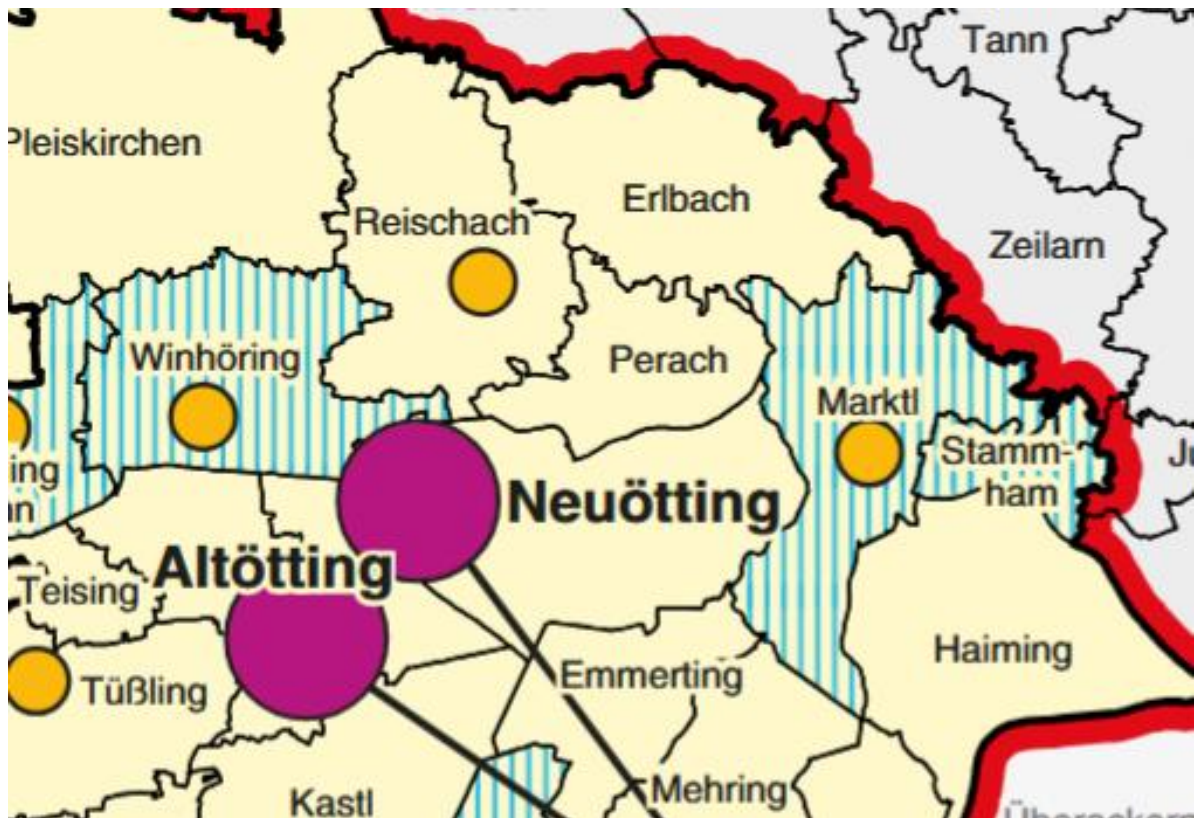


Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalplan der Region 18 Südostbayern – Karte Raumstruktur. Ohne Maßstab.

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Planungsgebietes als landwirtschaftliche Fläche und als Umland / vegetationslose Fläche dargestellt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan sowie der Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 3 sind dem Anhang zu entnehmen.

Schutzgebiete

Der Regionalplan weist in dem Gebiet kein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet aus.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) für den Landkreis Altötting ist veraltet (Stand 1994). Für das Vorhabengebiet werden darin keine planungsrelevanten Aussagen getroffen.

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

Die Bestandsaufnahme sowie die Bewertung der Umweltauswirkungen ist dem Kapitel 3.3 der Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Arbing“ zu entnehmen.

3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die Eingriffsermittlung und Ausgleichsberechnung können Kapitel 3.6 der Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Arbing“ entnommen werden.

3.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden aufgrund der bereits ansässigen Betriebe nicht weiter untersucht.

3.5 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ mit einer Beurteilung der Auswirkungen in drei Stufen: gering, mittel und stark.

Als Datengrundlage wurden der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan, die Biotopkartierung Bayern, der Bayerische Denkmal-Atlas, der BayernAtlas, das FIS-Natur Online und der UmweltAtlas Bayern zugrunde gelegt.

Für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Landschaftsbild, Vegetation, Boden und Wasser wurden die Flächen augenscheinlich betrachtet und in ihrem Bestand entsprechend dokumentiert. Eine detaillierte Kartierung der Flora und Bestandsaufnahme von Säugetieren, Vögeln, Weichtieren, Reptilien und Amphibien wurde nicht durchgeführt.

3.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Ein besonderes Monitoring ist im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung nicht möglich.

3.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Änderung einer landwirtschaftlichen Fläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in eine gemischte Baufläche führt zu einem mittleren baulichen Eingriff und damit verbundenen Konfliktpunkten.

Die geplante Maßnahme greift hauptsächlich in Gebiete geringerer bis mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt ein. Erhöhte Auswirkungen ergeben sich vor allem durch die zusätzliche Versiegelung bzw. Flächeninanspruchnahme.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut **Mensch** sind, wenn überhaupt, während der Bauphasen vorhanden (Lärm), welche sich auf tagsüber werktags beschränken. Betriebsbedingt kommt es zu einer geringen Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Umfeld des Vorhabens. Das **Schutzgut Arten und Biotope** wird primär durch den Verlust von potenziellem Lebens- und

Nahrungsraum beeinträchtigt. Durch grünordnerische Maßnahmen werden neue Strukturen geschaffen, welche ähnliche Funktionen erfüllen und die Auswirkungen demnach vermindern. Eine direkte Betroffenheit planungsrelevanter Arten wird nicht erwartet. Die Ausweisung des Wertstoffhofs hat Versiegelungen des **Bodens** zur Folge. Durch die Flächenversiegelung gehen auch Auswirkungen auf das Grund**wasser** einher. Oberflächengewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen. Auswirkungen auf **Klima und Luft** treten im Rahmen der Kaltluftentstehung auf. Hier verbleibt jedoch ausreichend offene Fläche, um die umliegende Bebauung zu versorgen. Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Landschaftsbild** können durch eine angemessene Ortsrandeingrünung entgegengewirkt werden. Bezüglich der **Kultur- und Sachgüter** ist der Verlust von landwirtschaftlich genutzter Fläche zu verzeichnen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf den verschiedenen Schutzgütern zusammen:

Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	gering
Arten und Biotope	gering
Boden	mittel
Wasser	gering
Klima und Luft	gering
Landschaft	gering
Kultur- und Sachgüter	gering