

Ortsabrundungssatzung
„Reischach – Webersiedlung“
2. Änderung
Begründung

Gemeinde Reischach
Landkreis Altötting
Regierungsbezirk Oberbayern



Fassung vom 30.10.2025

Planung:



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

Bearbeitung:

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

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel und Zweck der Aufstellung	4
2	Beschreibung des Planungsgebietes.....	5
2.1	Flächennutzungsplan	5
2.2	Lage und Topografie.....	5
2.3	Immissionsschutz	6
2.4	Erschließung	6
3	Naturschutz und Landschaftspflege	7
3.1	Eingriffsermittlung und Ausgleichsberechnung	7
3.2	Schutzgebiete.....	9

1 Ziel und Zweck der Änderung

Die Gemeinde Reischach beabsichtigt den Erlass einer Ortsabrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB für die Grundstücke mit den Flurnummern 1042/7 und 146 der Gemarkung Reischach.

Zweck der 2. Änderung der Satzung ist eine bauliche Nachverdichtung und die Ausweisung einer weiteren Bauparzelle, um die Nachfrage nach Baugrundstücken abzudecken.

Die bauliche Nutzung des südöstlichen Ortsrands ist bereits durch Wohnbebauung geprägt. Im Osten des Geltungsbereichs befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Bereich der geringfügigen Änderung ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Durch die 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung entsteht an dieser Stelle neues Baurecht. Hier gilt das Einfügegebot gemäß § 34 BauGB.

2 Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich der 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan für den Vorhabenbereich ist nachfolgend dargestellt:

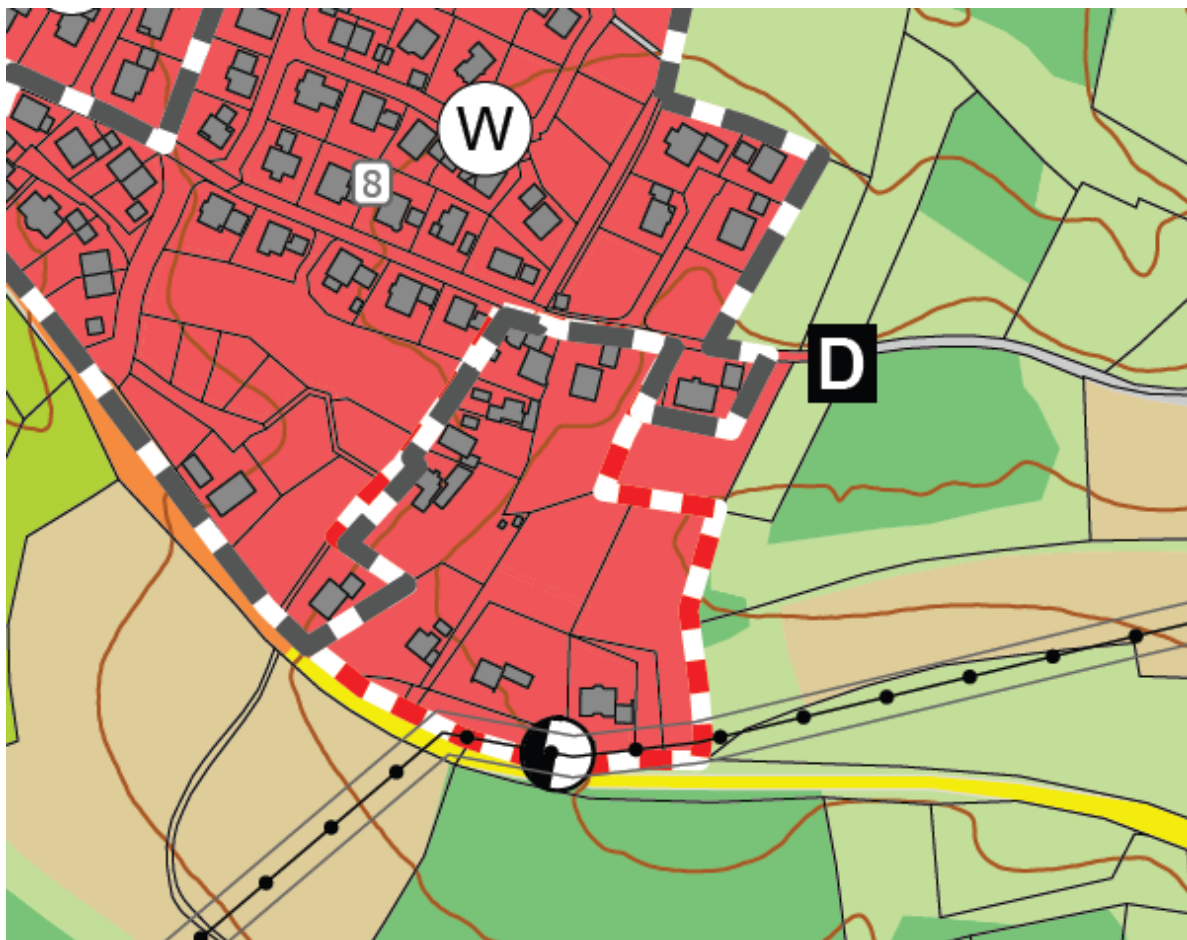


Abb. 1 Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Reischach. Ohne Maßstab.

2.2 Lage und Topografie

Das Satzungsgebiet liegt nördlich der Kreisstraße AÖ 8, am südöstlichen Ortsrand von Reischach. Die zu bebauenden Parzellen werden von Wohnbebauung umgrenzt. Im Osten des Geltungsbereiches befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Aus topografischer Sicht ist die Fläche relativ hügelig mit Gefällen in Richtung Westen und Norden bzw. Süden. Der höchste Punkt befindet sich auf etwa 466,2 m ü. NHN im nördlichen Teil der Fl.-Nr. 1042/7. Von diesem Punkt aus fällt das Gelände sowohl in Richtung Norden als auch in Richtung Süden ab.

2.3 Immissionsschutz

Lärm-/ Staub- und Geruchseinwirkungen entstehen durch die Bewirtschaftung dieser Landwirtschaftsflächen. Dies gilt hier im ländlichen Bereich überall an den Ortsrändern und ist im Rahmen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung zu dulden.

2.4 Erschließung

Die Erschließung mit Wasser, Kanal, Strom und Telekommunikation wird über die vorhandenen Anlagen der bestehenden Bebauung gewährleistet.

3 Naturschutz und Landschaftspflege

3.1 Eingriffsermittlung und Ausgleichsberechnung

Eingriffsermittlung

Zur Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichs im Geltungsbereich wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMB, 2021a) herangezogen. Dieser sieht eine Einteilung der Eingriffsfläche in Biotop- und Nutzungstypen gem. Biotopwertliste gem. BayKompV vor, welchen Wertpunkte (WP) zugeordnet werden. Die Eingriffsschwere entspricht der GRZ, außer bei Biotoptypen, welche 11 oder mehr Wertpunkte aufweisen. Der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten wird dann wie folgt berechnet:

$$\text{Eingriffsfläche [m}^2\text{]} \times \text{Ausgangszustand [WP]} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor}$$

Hiervon können bei Umsetzung geeigneter Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen bis zu 20 % abgezogen werden.

Durch den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf des Schutzguts Arten & Biotope werden i. d. R. auch Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden & Fläche, Wasser, Klima & Luft mit abgedeckt. Vom Regelfall abweichende Umstände sind im vorliegenden Fall nicht erkennbar.

Der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild wird verbal-argumentativ ermittelt.

Nach dem neuen Leitfaden entspricht der Geltungsbereich der Eingriffsfläche. Im vorliegenden Fall entspricht die Teilfläche der Fl.-Nr. 1042/7, die innerhalb des Geltungsbereichs liegt, der Eingriffsfläche (= Parzelle 15). Da auf dem Grundstück der Parzelle 2 lediglich die Baugrenze um etwa 120 m² erweitert wird, die GRZ von 0,30 unverändert weiterhin gilt und der Eingriff bereits mit Inkrafttreten der Ortsabrundungssatzung „Reischach – Webersiedlung“ am 04.02.2002 ermittelt und ausgeglichen wurde, bleibt diese Fläche bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs der 2. Änderung der Satzung unberücksichtigt. Allerdings müssen die bestehenden Obstbäume versetzt sowie der nicht erbrachte Ausgleich auf Fl.-Nr. 146 aus der Urfassung an anderer Stelle in gleichem Umfang umgesetzt werden (siehe dazu „Ausgleichsberechnung“).

Die Fläche wird entsprechend der Biotopwertliste gem. BayKompV als Streuobstbestand im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland in junger Ausbildung (B431) eingestuft.

Die GRZ wird auf Basis der Eingriffsfläche berechnet. Es wird ein Eingriffsfaktor (=GRZ) von 0,30 angesetzt. Somit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von **2.410 Wertpunkten**. Details zur Ermittlung können nachfolgender Tabelle entnommen werden.

Tab. 1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzguts Arten & Biotope

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume					
Code	Bezeichnung	Fläche [m²]	Bewertung [WP]	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf [WP]
B431	Streuobstbestand im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, junge Ausbildung	1.004	8	0,30	2.410
Summe					2.410

Ausgleichsberechnung

Der erforderliche Ausgleichsbedarf in Höhe von **2.410 Wertpunkten** wird auf dem Ökokonto der Gemeinde Reischach auf den Fl.-Nr. 178 und 119/16 der Gemarkung Reischach erbracht. Darüber hinaus wird die Fläche des in der Grundfassung der Satzung festgesetzten Ausgleichs auf Parzelle 2, der durch die Erweiterung der Baugrenze nicht umgesetzt werden kann, ebenfalls auf der Ökokontofläche erbracht. Außerdem werden fünf der sieben bestehenden Obstbäume auf Fl.-Nr. 1042/7 sowie zwei der insgesamt vier festgesetzten Neupflanzungen auf Fl.-Nr. 146 auf die Fläche des Ökokontos versetzt bzw. neu gepflanzt (vgl. Tabelle 2).

Auf der Ökokontofläche mit einer Gesamtgröße von 2.001 m² wird ein Intensivgrünland (G11) zu einem mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünland (G212) bzw. zu einer mäßig artenreichen seggen- oder binsenreichen Feuchtwiese (G221) entwickelt.

Bilanzierung des Ökokontos auf den Fl.-Nr. 178 und 119/16:

Aktueller Kontostand der Ökokontofläche:	5.083 Wertpunkte (= ca. 858 m ²)
Erforderlicher Ausgleichsumfang der 2. Änderung:	2.410 Wertpunkte (= ca. 409 m ²)
Ausgleich durch Verlegung der Ausgleichsfläche auf Parzelle 2:	236 m ² (= 1.401 Wertpunkte)
Neuer Kontostand der Ökokontofläche:	1.272 Wertpunkte (= ca. 214 m ²)

Tab. 2 Bestand Obstbäume auf Fl.-Nr. 1042/7

Nr.	Baumart		Stammdurchmesser [cm]	Maßnahme
1	Apfel	Malus domestica	25	zu versetzen
2	Birne	Pyrus spec.	20	zu versetzen
3	Apfel	Malus domestica	20	zu versetzen
4	Apfel	Malus domestica	30	zu versetzen
5	Birne	Pyrus spec.	15	zu versetzen
6	Kirsche	Prunus avium	25	zu erhalten
7	Walnuss	Juglans regia	10	zu erhalten

3.2 Schutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt außerhalb naturschutz- und wasserrechtlicher Schutzgebiete.