

**BEGRÜNDUNG**  
**SATZUNG VOM 06.07.2018**

## **1. Lage**

Der Ortsteil Webersiedlung liegt im Gemeindebereich Reischach des Landkreises Altötting. Nach der Gliederung in Planungsregionen befindet sich die Gemeinde Reischach in der Planungsregion 18 - Südostbayern. Im Regionalplan (LEP) Bayern ist die Gemeinde Reischach als Kleinzentrum ausgewiesen. Das nächstgrößte Mittelzentrum ist Alt-Neuötting.

Die Webersiedlung befindet sich an der südöstlichen Ortsgrenze von Reischach. Entlang der Geltungsbereichsgrenzen führen von Osten landwirtschaftliche Nutzflächen heran, im Norden und Westen grenzt Wohnbebauung an. Im Süden wird der Geltungsbereich durch die Kreisstraße AÖ 8 begrenzt.

Der Geltungsbereich ist relativ hügelig mit Gefälle in Richtung Westen bzw. Süden.

## **2. Allgemeines / Planungsanlass**

Die Gemeinde Reischach beabsichtigt mit der Änderung der Ortsabrundungssatzung weitere Bauparzellen im Ortsbereich zu schaffen um die Nachfrage nach Baugrundstücken abdecken zu können.

Der Gemeinderat der Gemeinde Reischach hat am 07.12.2017 beschlossen, eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1, 3 und Satz 2 BauGB in Verbindung mit Art. 23 Gemeindeordnung (GO) zu erlassen.

## **3. Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Ortsabrundungssatzung wird die baurechtliche Voraussetzung für die Errichtung weiterer Gebäude geschaffen.

## **4. Planungsvoraussetzungen**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Reischach wurde zuletzt von der Regierung von Oberbayern am 28.08.1984 genehmigt.

## **5. Erschließung**

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt von Süden über die Kreisstraße AÖ 8 bzw. von Norden über die Petzlberger Straße.

## **6. Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Reischach, dessen Träger die Gemeinde Reischach ist.

## **7. Abwasserbeseitigung**

Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt über ein vorhandenes Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über den vorhandenen Schmutzwasserkanal der zentralen Kläranlage der Gemeinde Reischach zugeleitet. Träger der Kläranlage ist die Gemeinde Reischach.

## **8. Stromversorgung**

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz AG gewährleistet.

## **9. Abfallentsorgung**

Der Ortsbereich von Reischach wird ebenso wie das gesamte Landkreisgebiet über den Zweckverband Abfallverwertung Südostbayern, dem der Landkreis Altötting zugeordnet ist, entsorgt. Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

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

## **10. Fernmeldenetz**

Die geplante Bebauung kann durch Erweiterung des vorhandenen Fernmeldenetzes problemlos angebunden werden.

## **11. Immissionsschutz**

Bei den Parzellen 1, 4, 5, 6 und 7 müssen nach Süden und Westen in allen Aufenthaltsräumen Fenster der Schallschutzklasse II und lärmgedämmte Lüftungseinrichtungen eingebaut werden.

Die zukünftigen Eigentümer werden darauf hingewiesen, dass sie die Duldung aller Einwirkungen und den Verzicht auf Ersatzansprüchen für eventuell auftretende Schäden, die durch den Straßenverkehr verursacht werden, zu übernehmen haben.

## **12. Umweltbelange**

### Umweltprüfung

Das am 20.07.2004 in Kraft getretene Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG-Bau) schreibt für Satzungen nach § 34 BauGB eine Prüfung der Umweltauswirkungen nicht vor. Die Aufstellung der Satzung unterliegt daher nicht der Umweltprüfung.

### Schutzgebiete

Der geplante Geltungsbereich der Satzung berührt weder Schutzgebiete nach Naturschutzrecht noch nach anderen Vorschriften (z.B. Wasserrecht).

### 13. Ausgleichsmaßnahmen

Die bestehenden Bauparzellen Nr. 1, 2 und 3 mit Altbestand (Parzellen-Nr.: 4, 5, 6, 10, 11, 12, 13 und 14) wurden bereits mit Inkrafttreten der Ortsabrundungssatzung Webersiedlung am 04.02.2002 mit folgender Ausgleichsmaßnahme genehmigt:

- Die vorhandene Obstwiese im nördlichen Bereich der FlNr. 1042/7 muss erhalten bleiben.
- Der vorgeschriebene Grüngürtel als Ortsrandabschluss bei Parzelle-Nr. 4 (FlNr. 385/1) ist mit einer Grunddienstbarkeit zu sichern.
- Im Geltungsbereich wurde eine Ausgleichsfläche festgesetzt (siehe Lageplan)

Für die vorgenannten Parzellen ist somit keine neue Ökoausgleichsfläche erforderlich mit einer Ausnahme in Bezug auf die Parzelle Nr. 4:

Der Grüngürtel der Parzelle Nr. 4 (FlNr. 385/1) wurde überbaut und die Eintragung einer Grunddienstbarkeit ist nicht erfolgt.

Für die drei neu geschaffenen Bauparzellen-Nr. 7, 8 und 9 und für den einen Altbestand mit der Parzellen-Nr. 4 wird folgender Ökoausgleich aus dem anerkannten Ökokonto der Gemeinde Reischach auf der FlNr. 167, Gemarkung Arbing bereitgestellt:

Die gesamte verfügbare Ökokontofläche beträgt:	1.847 m <sup>2</sup>
<u>Abbuchung für diese 1. Änderung der OAS:</u>	<u>- 984 m<sup>2</sup></u>
Verbleibende Ökokontofläche:	863 m <sup>2</sup>

Die Aufteilung der Ökoausgleichsfläche auf die Bauparzellen-Nr. 7, 8 und 9 mit Altbestand Parzelle Nr. 4 gestaltet sich wie folgt:

Ausgleichsfläche 1 für Parzelle 7:	120 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche 2 für Parzelle 8 + 9:	540 m <sup>2</sup>
<u>Ausgleichsfläche 3 für Parzelle 4 (Altbestand):</u>	<u>324 m<sup>2</sup></u>
	984 m <sup>2</sup>

Erhaltung des Entwicklungszieles: magere Mähwiese (Die Ökokontofläche ist hergestellt. Die Baum- und Strauchpflanzung sowie die Ausbringung des autochthonen Saatgutes ist erfolgt.)

- Mähzeitpunkte zum 01. Juli bzw. 15. September
- Verwendung eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt.
- Entfernung des Mähgutes
- Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- Pflege der Bäume und Sträucher

### 14. Planunterlagen

Lageplan Satzung

M 1:1.000

Entwurfsbearbeitung:

Perach, den 06.07.2018

.....  
Dipl.-Ing. (FH) Josef Spermann

Für den Antragsteller:

Reischach,den .....

.....  
Alfred Stockner  
1.Bürgermeister