



**Gemeinde
Reischach**

Landkreis Altötting
Reg.-bezirk Oberbayern

Bebauungsplan-Arbing-Nr. 4
"Meßner Wiese"

BEGRÜNDUNG

Perach, den 14.01.2021

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. (FH) Josef Spermann
Raiffeisenstr. 2 - 84567 Perach a. Inn
Tel. 08670/919926 - Fax 08670/919927
E-mail: info@ib-spermann.de <http://www.ib-spermann.de>

BEBAUUNGSPLAN IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN
gemäß § 13b BauGB

Zum Bebauungsplan: Nr. 4 „Meßner Wiese“
Gemeinde: Reischach
Landkreis: Altötting
Regierungsbezirk: Oberbayern

Der Gemeinderat der Gemeinde Reischach hat am 28.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Meßner Wiese“ beschlossen.

Durch diesen Bebauungsplan sollen zehn Baugrundstücke für Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser auf dem Grundstück FINr. 1517 und Teilflächen von den Grundstücken FINr. 1525 und 1526 der Gemarkung Arbing geschaffen werden.

BEGRÜNDUNG

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Arbing Nr. 4 „Meßner Wiese“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB durchgeführt.

Die Voraussetzungen sind hierfür gegeben, da es sich um die Einbeziehung von Außenbereichsflächen handelt, die an einen bebauten Ortsteil anschließen, und gleichzeitig innerorts keine Baulandreserven bestehen.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanerweiterung beträgt insgesamt ca. 8.000 m², also ca. 0,8 ha. Die überbaubare Grundfläche beträgt somit weniger als 10.000 m².

Aufgrund der Art des Vorhabens ergeben sich von dem geplanten Standort keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, somit kann das Verfahren nach § 13 b BauGB angewandt werden.

Ebenso unterliegt das Vorhaben gemäß § 13 b, nicht der Pflicht einer Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG. Gemäß der in Anlage 1 aufgeführten Liste „UVP-pflichtiger Vorhaben“ unter Punkt 18.7 liegt das geplante Vorhaben deutlich unter den Schwellenwerten für eine UVP-Pflicht bzw. einer allgemeinen Vorprüfung im Einzelfall.

Um den aktuell bestehenden Bedarf der Gemeinde Reischach nach Baugrundstücken decken zu können, sind neue Ausweisungen von Wohnbauflächen erforderlich. Es gibt mehr Baulandgesuche als Wohnbaugrundstücke.

Eine dafür vorgesehene und gleichzeitig verfügbare Fläche auf den FINrn. 1517, 1525 und 1526 der Gemarkung Arbing wird nun durch den Bebauungsplan Arbing Nr. 4 „Meßner Wiese“ entwickelt. Dadurch sollen nun zehn neue Wohnbauparzellen entstehen.

Um die langfristige Entwicklung des Ortsteiles Arbing der Gemeinde Reischach als wertvollen Wohnstandort auch in Zukunft gewährleisten zu können, ist eine Neuausweisung eines allgemeinen Wohngebietes dringend notwendig.

LAGE

Das Planungsgebiet liegt im Osten von Arbing.

An das geplante Wohngebiet grenzen im Nordosten und Südosten landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Nordwesten und Westen ist jeweils Wohnbebauung vorhanden.

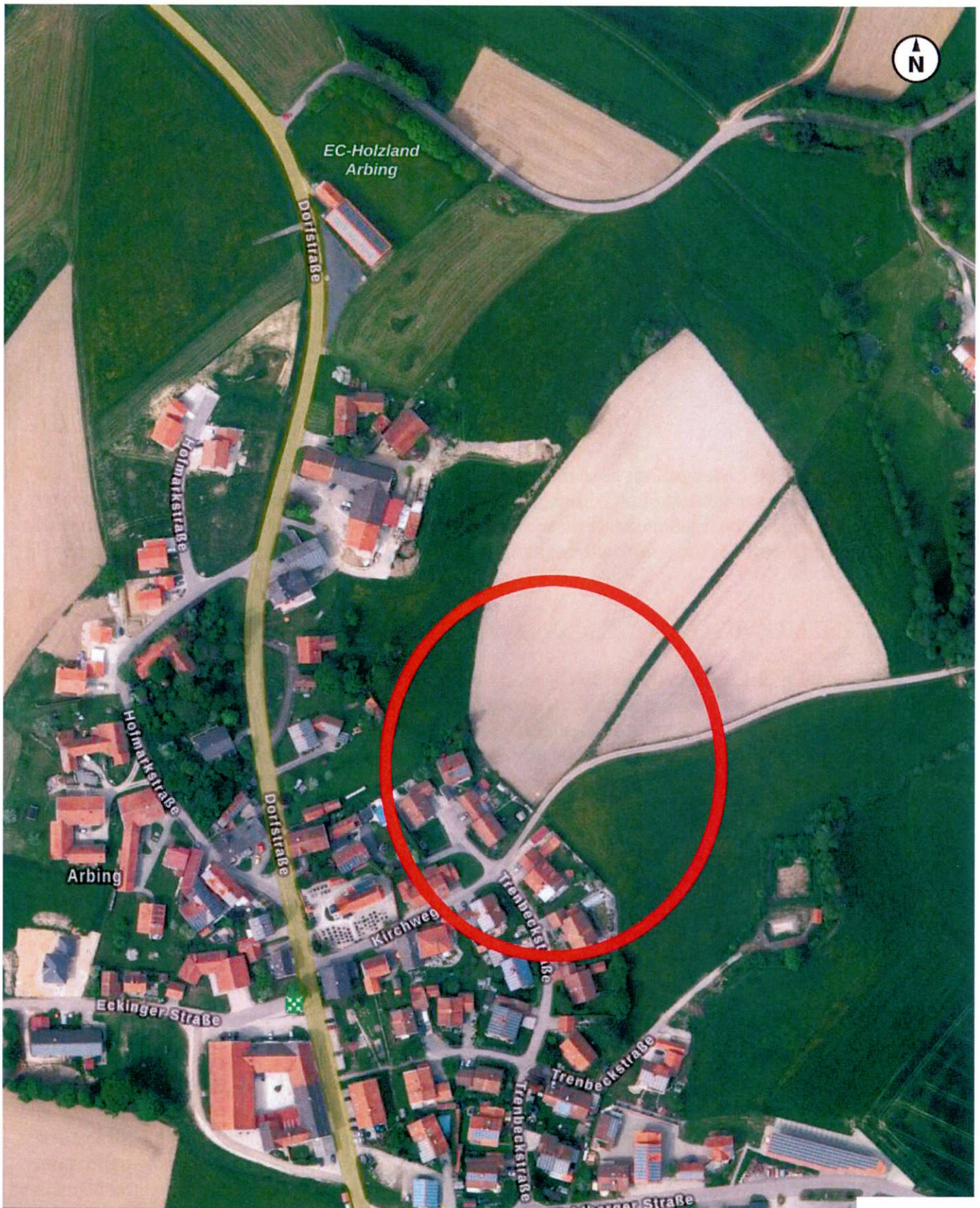


Abb. 1: Luftbild mit Planungsgebiet (rot) im Maßstab 1:2.500 (aus BayernAtlas)

LANDESENTWICKLUNG

Das geplante Baugebiet Nr. 4 ‚Meßner Wiese‘ wird den Erfordernissen des Landesentwicklungsprogramms bzw. des Regionalplans im Hinblick auf eine schonende Einbindung von Bebauung in die Landschaft insofern gerecht, dass sich die geplanten Erweiterungsfläche an bereits vorhandene Siedlungsstrukturen anlehnt und angemessen eingegrünt wird. Den Vorgaben zur Ressourcenschonung, Flächensparen und Innenentwicklung wird die Planung dadurch gerecht, dass der Bedarf von nachvollziehbaren, realistischen Betrachtungen der Bevölkerungsentwicklung hergeleitet wird (Betrachtung von amtlichen Vorausberechnungen, realem Bevölkerungswachstum und örtlichen Besonderheiten).

Eine geordnete Siedlungsentwicklung ist der Gemeinde sehr wichtig. Demnach soll eine Erweiterung der Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen ausschließlich in den Orten Reischach und Arbing erfolgen, um die Hauptorte zu stärken und einer Zersiedelung entgegenzuwirken.

Die Gemeinde legt auch großen Wert darauf, dass Bürgerinnen und Bürger, die im Ortsteil Arbing aufgewachsen sind, auch im Ortsteil Arbing bleiben können. Der Ortsteil besitzt ein ausgeprägtes Sozial- und Vereinsleben. Dieses wird durch das neue Baugebiet noch weiter gestärkt.

Im Ortsteil Arbing sind auch viele Gewerbebetriebe angesiedelt und somit stehen überdurchschnittlich viele Arbeitsplätze zur Verfügung.

STRUKTURDATEN UND BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Um den Bedarf an zusätzlichen Siedlungsflächen festzustellen, ist im Zuge der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung gemäß der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (StMWi vom 07. Januar 2020) die Siedlungsentwicklung auf die Bevölkerungsentwicklung abzustimmen (vgl. LEP 1.2.1 Z und 3.1 G).

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG GEMÄß AMTLICHEN STATISTISCHEN DATEN

Bei einer ersten Volkszählung im Jahr 1840 lebten in der Gemeinde Reischach 1.228 Menschen. Im Jahr 2017 betrug die Bevölkerungszahl 2.595 Einwohner. Damit lag die Gemeinde Reischach im Hinblick auf die Einwohnerzahl innerhalb des Landkreises Altötting im Mittelbereich. Die Gemeinde wies im selben Jahr eine Bevölkerungsdichte von 92 Einwohnern/km² auf und lag damit weit unter dem Durchschnitt des Landkreises Altötting mit 195 Einwohner/km² (Bayerisches Landesamt für Statistik 2018).

Aus der amtlichen Statistik geht hervor, dass die Einwohnerzahl der Gemeinde seit der ersten Volkszählung stetig anstieg. Auffallend ist eine Spitze in den Nachkriegsjahren (1950), welche durch Zuwanderung bedingt war. Zwischen 1961 und 2011 stieg die Einwohnerzahl kontinuierlich (durchschnittlich 0,33%/Jahr) an. Zwischen 2011-2017 war die Einwohnerzahl recht ausgeglichen und schwankte lediglich leicht (Bayerisches Landesamt für Statistik 2018). Seit 2017 ist die Bevölkerungszahl aber wieder deutlich angestiegen (auf 2.650 in 2020).

REALE BEVÖLKERUNGSZAHL

Die reale Bevölkerungszahl liegt damit im Jahr 2020 um 73 Einwohner höher als amtlich für 2031 vorausberechnet wurde. Ausgehend von diesem Bevölkerungsstand ist, selbst wenn nach 2020 schlagartig die vom Landesamt für Statistik angenommenen demographischen Entwicklungsfaktoren greifen würden (was unwahrscheinlich und gemäß Vor-Ort-Kennntnis der Gemeinde nicht anzunehmen ist), eine negative Bevölkerungsentwicklung im Betrachtungszeitraum 2017 bis 2031 schon rechnerisch nicht zu erwarten. Wesentlich wahrscheinlicher ist eine positive Bevölkerungsentwicklung.

Aus Sicht der Gemeinde Reischach ist die realpositive Bevölkerungsentwicklung aufgrund von spezifischen Faktoren, wie die Anbindung an die A 94 und der besonderen örtliche Entwicklung plausibel und nachvollziehbar und wird sich deshalb auch - entgegen den amtlichen Vorausberechnungen - im Betrachtungszeitraum bis 2031 weiter positiv fortsetzen.

NAHVERSORGUNG

Reischach mit seinem Ortsteil Arbing ist auch deshalb ein beliebter Wohnstandort, weil in der Gemeinde, welche gemäß Regionalplan als Grundzentrum eingestuft ist, alle nötigen grundzentralen Versorgungseinrichtungen vorhanden sind. Dazu zählen u.a. ein Nahversorger, mehrere soziale und medizinische Einrichtungen sowie eine Grundschule mit vier Klassen und räumlichem Erweiterungsmöglichkeiten. Als Grundzentrum ist die Gemeinde Reischach für die Nahversorgung im „Altöttinger Holzland“ für mehr als 10.000 Einwohner zuständig.

Der Ortsteil Arbing ist Teil des Altöttinger Holzlandes mit einer Entfernung vom Ort Reischach von nur 3 km und durch die Kreisstraße AÖ 32 hervorragend angebunden. Zudem ruft die Gemeinde Reischach derzeit eine Nachbarschaftshilfe ins Leben, sodass bei Bewegungseinschränkung älterer Personen die Versorgung gesichert ist.

Die Nahversorgung ist aus Sicht der Gemeinde Reischach vorhanden.

Nahversorgungseinrichtungen:

- Nahversorger mit 1.200 m² Verkaufsfläche; • Allgemeinärzte; Zahnarzt; • Apotheke; • Zwei Banken; • Zwei Bäckereien; • Tankstelle; • Ambulante Tagespflege; • Ambulante Krankenpflege; • 6-gruppiger Kindergarten; • Grundschule mit 4 Klassen - weitere 4 Klassen sind räumlich möglich; • Wasserversorgung mit 2 Brunnen - das Wasserrechtsverfahren für die Erhöhung der Wassermenge ist kurz vor dem Abschluss; • Zwei Kläranlagen (Arbing + Reischach).

FLÄCHENPOTENTIALE

Die Gemeinde Reischach hat mit ihren Bemühungen jedoch derzeit ihre Potentiale hinsichtlich der Nachverdichtung, Nachnutzung und Leerstands-beseitigung im Rahmen geordneter städtebaulicher Entwicklung weitgehend ausgeschöpft.

Im Ortsteil Arbing gibt es derzeit keine Leerstände. Auf den drei noch leeren Grundstücken sind die Besitzer eine Bauverpflichtung eingegangen. Somit sind diese Grundstücke auch in den nächsten 1-2 Jahren bebaut. Es gibt somit keine freien Baugrundstücke im Ortsteil Arbing.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan in den Ortsbereichen Reischach und Arbing als Wohn- oder Mischgebiete gewidmete Flächen, für welche kein Bebauungsplan besteht, sind ganz oder überwiegend bebaut sowie in Privatbesitz und stehen der Gemeinde als Flächenpotential nicht zur Verfügung.

FAZIT:

Die Gemeinde Reischach stellt ein bevorzugtes und zunehmend beliebtes Wohngebiet dar, das zusätzlich ruhig in einem naturräumlich/landschaftlich attraktiven Wohnumfeld gelegen ist, doch sehr gut infrastrukturell angebunden und in guter Erreichbarkeit von bestehenden und neu entstandenen Arbeitsmöglichkeiten. Dies zeigt sich sowohl in dem laut der amtlichen Statistik seit 2005 beobachteten Zuwanderungsgewinn als auch in den zunehmenden Bauanfragen.

BAUWEISE

Für den Änderungsbereich wurden folgende Festsetzungen bestimmt:

- Dachdeckung für Hauptgebäude: Ziegel in Rot-, Braun- und Grautönen, ausschließlich beschichtete Blechdeckungen in Rot-, Braun- und Grautönen. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind. Dies gilt auch für Dachendeckungen aus Titanzink.
- Dachform und -neigung: Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 30°, zusätzlich sind bei Garagen, Carports, Nebengebäude und Anbauten Pult- und Flachdächer mit und ohne Begrünung zulässig.
- Wandhöhe: ist die Traufhöhe als Höchstmaß mit OK = 6,50 m über OK Urgelände festgelegt.

ERSCHLIEßUNG

a) Verkehr

Straßenanschluß über: die Trenbeckstraße und den Kirchenweg

b) Wasserversorgung

zentrale Wasserversorgung: vorhanden für den Ort Arbing

Träger: Gemeinde Reischach

c) Abwasserbeseitigung

zentrale Kanalisation: vorhanden

Träger: Gemeinde Reischach

d) Niederschlagswasser

zentrale Kanalisation: geplant

Träger: Gemeinde Reischach

e) Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert.

f) Abfallbeseitigung

Der Abfall wird durch den Landkreis Altötting, Mitglied im Zweckverband Abfallverwertung Südostbayern, entsorgt.

Perach, den 14.01.2021

Reischach, den 28. JAN. 2021

GEMEINDE REISCHACH



Raiffeisenstraße 2 · 84567 Perach
Tel. 08670 919926 · Fax 919927

.....
Entwurfsverfasser

- Vermessung
- Bauführung
- Abrechnung

Gemeinde Reischach

Bürgermeister

.....
Bürgermeister