



## Gemeinde Reischach

Landkreis Altötting  
Regierungsbezirk  
Oberbayern

### Aufstellung des Bebauungsplan-Nr. 16 „Gewerbegebiet Fuchshub“

## BEGRÜNDUNG

Perach, den 03.03.2016

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

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsabsicht	3
2.	Erläuterungsbericht	3
2.1	Zusammenhang zur übergeordneten Planung	3
2.2	Ziele und Planungskonzept	3
2.2.1	Erschließung	3
2.2.2	Bebauung und Bauweise	4
2.2.3	Grünordnung und artenschutzrechtliche Begutachtung	4
3.	Erschließung	4
4.	Lärmschutz	5
5.	Ausgleichsmaßnahmen	6

FLURNUMMERN IM PLANUNGSBEREICH: 107 und 108

## 1. Planungsabsicht

Der Gemeinderat Reischach hat in der Sitzung vom 4. November 2015 die Aufhebung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbegebiet Fuchshub“ beschlossen. Als Folge dieser Aufhebung wurde die Änderung des Bebauungsplanes und parallel dazu die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die Änderung ist erforderlich, da das im noch nicht rechtskräftig gewesenen Bebauungsplan bzw. im Änderungsentwurf des Flächennutzungsplanes enthaltene Sondergebiet in eine Gewerbefläche umgewandelt werden soll.

## 2. Erläuterungsbericht

### 2.1 Zusammenhang zur übergeordneten Planung

Im gültigen Flächennutzungsplan, der vom Ingenieurbüro Birgit Obereisenbuchner aus Reischach erstellt wurde, ist der Planungsbereich bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen, jedoch sollte ein Teil davon in ein Sondergebiet umgewandelt werden.

Zwischenzeitlich wurde ein städtebaulich integrierter zentraler Standort für großflächigen Einzelhandel im Ortskern von Reischach gefunden, an dem aktuell konkrete Planungsabsichten die Einzelansiedlung von großflächigem Einzelhandel, namentlich eines modernen Vollsortimenters, möglich machen, so dass die landesplanerische Ausnahmeoption für den jetzigen Sondergebietsstandort in Fuchshub nicht mehr weiter beansprucht werden muss.

Die Planänderung entspricht dem planerischen Willen der Gemeinde Reischach und wird für sinnvoll erachtet. Sie ist aber auch rechtlich geboten, da zwei potentielle Standorte für großflächigen Einzelhandel nicht nur den Maßgaben der Raumordnung und Landesplanung widersprechen, sondern auch der langfristigen Planungsabsicht der Gemeinde Reischach zuwiderlaufen würden. Realistisch erscheint nämlich, dass auf Dauer lediglich ein großer Einzelhandelsbetrieb vor Ort gehalten werden kann.

Der Planungsbereich liegt im Norden des Ortes Reischach an der Bundesstraße B 588.

## 2.2 Ziele und Planungskonzept

### 2.2.1 Erschließung

Das Gewerbegebiet ist nach dem Ausbau der Bundesstraße B 588 über den geplanten Kreisverkehr und der daran anschließenden Zubringerstraße erreichbar. Bis zum Bau des Kreisverkehrs erfolgt die Zufahrt zum Gewerbegebiet über die bestehende Gemeindestraße auf Flurstück-Nr. 208, die zu diesem Zweck auf 6 m ausgebaut wird.

Für die Erschließung wird eine Ring- bzw. Stichstraße mit einer Breite von 6,00 m gebaut.

### 2.2.2 Bebauung und Bauweise

Dachform:	Sattel-, Pult- und Flachdach
Dachneigung:	bei Satteldach 10 - 30 Grad, bei Pultdach 3 - 20 Grad
Dacheindeckung:	Foliendach, Blecheindeckung, Ziegel- und Betondachsteine
max. Wandhöhe:	7,50 m traufseitig von OK Fertig-Fußboden
max. Firsthöhe:	12,50 m und bei Pultdächern 9,50 m von OK Fertig-Fußboden

### 2.2.3 Grünordnung und artenschutzrechtliche Begutachtung

Die Ermittlung der Ausgleichsflächen wurden vom Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing. Löschner (siehe beiliegenden Bericht) erstellt.

Eine artenschutzrechtliche Begutachtung wird für das Gewerbegebiet vorerst nicht benötigt.

Durch die *"Sperrfläche - Freihaltung für künftige Fachplanungen"* entlang dem Golderberger Graben ist eine maßnahmenbezogene Bewertung des artenschutzrechtlich relevanten Bereichs nicht fachgerecht möglich. Eine saP oder zumindest artenschutzrechtliche Bewertung ist im Zusammenhang mit der möglichen Straßenplanung erforderlich.

Der vom Baugebiet betroffene Bereich bietet durch die intensive Bewirtschaftung nur geringe Habitateignung. Auch Bodenbrüter finden aufgrund der Bewirtschaftung, der Geländestruktur und der Umgebungsnutzungen kaum geeignete Brutplätze.

Aus diesen Gründen erfolgt keine detaillierte artenschutzfachliche Bewertung.

### 3. Erschließung

#### Lage:

angrenzende Flurstücke: 105/1, 107/1, 109, 181/4, 181/5, 182, 182/5, 200/4 und 227

Größe: 49.804 m<sup>2</sup>

Geländeverhältnis: nach Osten fallend bzw. im Bereich der Sperrfläche auch in Richtung Süden zum Golderberger Graben abfallend.

#### Verkehrerschließung:

Straßenanschluß über: Bundesstraße B 588

innere Erschließung: Ring- bzw. Stichstraße 6,00 m breit

Anschluss an öffentl.  
Verkehrsmittel: in Reischach-Ortsmitte

#### Wasserversorgung:

zentrale Wasserversorgung: vorhanden für den Ort Reischach.

Träger: Gemeinde Reischach

Die Anlage ist für die Versorgung der zusätzlichen Parzellen mit Trink- und Brauchwasser voll ausreichend.

#### Abwasserbeseitigung:

zentrale Kanalisation: Anschluss an die vorhandene Druckleitung

Träger: Gemeinde Reischach

Typ der zentralen Kläranlage: Scheibentauchkörperanlage  
im Jahre 2010 ertüchtigt.

## Niederschlagswasser:

Die Dach- und Oberflächenentwässerung erfolgt über einen Regenwasserkanal inkl. Regenrückhaltebecken (Lage siehe Bebauungsplan) in den Reischach.

## 4. Lärmschutz

Durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH wurde zum Bebauungsplan-Nr. 16 "Gewerbegebiet Fuchshub" eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden für das Plangebiet höchstzulässige flächenbezogene Schalleistungspegel bzw. Emissionskontingente dimensioniert und festgesetzt.

Für das Plangebiet wurden Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach der Norm DIN 45691 in Höhe von  $L_{EK, tags} = 60 \text{ dB(A)}$  und  $L_{EK, nachts} = 45 \text{ dB(A)}$  sowie entsprechende richtungsabhängige Zusatzkontingente festgesetzt.

## 5. Ausgleichsmaßnahmen

Siehe Ausführungen des Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing. Löschner in der nachfolgenden Tabelle.

Perach, den 03.03.2016



• Raiffeisenstraße 2 • 84567 Perach  
Tel. 08670 62182 26 • Fax 9198 27  
Entwurfsverfasser  
• Vermessung  
• Planung  
• Bauleitung  
• Abrechnung

Reischach, den 04. JULI 2016

GEMEINDE REISCHACH

Gemeinde Reischach

  
Bürgermeister

.....  
Bürgermeister

### Ermittlung des Ausgleichsbedarfs auf Grundlage der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Nr	Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Auszugleichen- de Fläche in qm	Typ A - hoher Versiegelungsgrad GRZ > 0,35 oder entspr. Eingriffsschwere ergibt Faktor ...	Typ B - geringer Versiegelungsgrad: GRZ max 0,35 oder entspr. Eingriffsschwere ergibt Faktor ...	Anpassungsgrund für Faktor	Faktorenanpassung	Ausgleichsfläche in qm
1	Intensiv genutzter Acker	39300	0,6	vorbehaltlich Ergebnis des Umweltberichts		0	23.580
2		0					0
	Summen Bedarf	39300					23.580

### Flächenverfügbarkeit

Nr	Fl.Nr. Gemarkung	Fläche (qm)	Faktor	Beschreibung	Grund der Anpassung	F.anpassung	Ausgleichsfläche - verfügbar
3	Fn 1376/2 Mitterskirchen	1316	1,0	Extensive Wiese, Rückbau Dränungen			1.316
4	Fn 1581 Arbing	3070	1,0	Dränungsrückbau, Extensivierung, Bachausleitung bzw. Bau von Retentionsraum	Modellierungen	0,2	3.684
5	Fn 1594 Arbing	7298	1,0	extensive Wiesen-nutzung 2498 qm Obstwiese, gemäht oder beweidet 3500 qm Waldsaum strauch- und Hochstaudenreich 1300 qm	autochthone Obstgehölze 0,2 falls Weide wg. Zaun 0,2	0,4	10.217
6	Fn 1594 Arbing	160	0,5	staudenreicher Waldsaum			80
7	Fn 539 Reischach	7394	1,3	Pufferbereich am Bach mit Altgras-saum und exten-siver Mähwiese, Vernässungen und Flutungsbereich	bei ext. Beweidung F. + 0,15		9.612
8							
9							
	Summen Ausgleich	19.238					24.909
	Abgleich						1.329