

Gemeinde Reischach

Landkreis Altötting



Neufassung und Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

Begründung

November 2021

Auftraggeber:

Gemeinde Reischach
Eggenfeldener Str. 9
D-84571 Reischach

Auftragnehmer:

ing TRAUNREUT GMBH

Georg-Simon-Ohm-Str. 10
D-83301 Traunreut

Tel.: 08669/ 78 69 0
Fax: 08669/ 78 69 50

traunreut@ing-ingenieure.de
www.ing-ingenieure.de

INHALT

1	Anlass und Erfordernis der Planung	3
2	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	4
2.1	Verwaltungsraum	4
2.2	Lage und Anbindung an überörtliche Verkehrssysteme	4
2.3	Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	5
3	Beschreibung des Gemeindegebiets	9
3.1	Rahmenbedingungen der Gemeinde	9
3.1.1	Charakterisierung des Gemeindegebiets	9
3.1.2	Geschichte (einschließlich Landschaftsgeschichte)	10
3.1.3	Geologie und Lage im Naturraum	10
4	Konzeptionen und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht	11
4.1	Planungsrahmen und Planungsziele	11
4.2	Entwicklungskonzeption mit Leitbild, Zielen und Maßnahmen	12
4.3	Ortsplanerische Entwicklung	13
4.3.1	Bedarfsbegründung	13
4.3.2	Herausnahmen, Neuausweisungen von Flächenwidmungen und Ortsabrundungen	33
4.3.3	Anpassungen von Flächenwidmungen an bereits langfristig bestehende bauliche Nutzungen	39
4.3.4	Wirtschaftliche Struktur und Entwicklung gewerblich genutzter Flächen	42
4.3.5	Flächenbilanz Wohn- und Mischbauflächen	44
4.3.6	Gemeinbedarfsflächen	44
4.4	Naturschutz und Landschaftspflege	45
4.5	Land- und Forstwirtschaft	46
4.6	Wasserwirtschaft	47
4.7	Erholung und Landschaft	47
4.8	Bodenschutz, Abgrabungen und Aufschüttungen	47
4.9	Verkehr	48
4.10	Energie- und Abfallwirtschaft / Ver- und Entsorgung	48

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Der Flächennutzungsplan ist als vorbereitende Bauleitplanung für die städtebauliche Entwicklung maßgebend und legt die Grundzüge der geplanten räumlichen Ordnung fest. Hierbei berücksichtigt er die räumlichen Bedürfnisse einer Gemeinde für einen bestimmten Zeitraum. Aufgrund gesellschaftlicher, demographischer, sozialer, ökologischer, verkehrspolitischer und wirtschaftlicher Veränderungen ergibt sich in der Regel alle 10 – 15 Jahre die Notwendigkeit, den Flächennutzungsplan einer Gemeinde zu überarbeiten.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Reischach stammt aus dem Jahr 1983.

Zwischenzeitlich erfolgten im Ortsbereich von Reischach 10 und in Arbing 4 Änderungen. Eine einheitliche Darstellung und Zusammenschau der gemeindlichen Flächenwidmungen liegen nicht mehr vor, die Darstellungen entsprechen teilweise nicht mehr der realen Siedlungsentwicklung und Nutzung. Seine vorbereitende Funktion hinsichtlich eines zukünftigen Bodennutzungskonzepts kann der Flächennutzungsplan daher nicht mehr zur Gänze erfüllen. Daher ist eine Neufassung des Flächennutzungsplans zur Überarbeitung, Aktualisierung und Zusammenschau der Flächenwidmungen sinnvoll. Darüber hinaus benötigt die Gemeinde neue Flächen für eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung. Ferner sollen die Flächenwidmungen für die gemeindliche Verwaltung und Planung auch in digitaler Form zur Verfügung stehen.

Um dafür den Planungsaufwand zu begrenzen, werden zwar die bisher rechtsgültigen Flächenwidmungen im gesamten Gemeindegebiet digital erfasst, Änderungen erfolgen aber nur im Bereich der beiden Hauptorte Reischach und Arbing.

Wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft sind im Planungsraum nicht vorgesehen, die Darstellung landschaftsrelevanter Flächen und Planungen bedarf aber einer Aktualisierung. In den integrierten Landschaftsplan werden daher im wesentlichen aktuelle Fachplanungen und Flächenausweisungen zum Naturschutz, zum Landschaftsschutz und zu Gefahrenflächen nachrichtlich übernommen sowie die aktuelle Realnutzung gemäß dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem ALKIS dargestellt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Reischach hat daher am 29ten Oktober 2020 beschlossen, den oben aufgeführten Anforderungen entsprechend den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan neuzufassen und fortzuschreiben. Mit der Ausarbeitung wurde das Büro

„ing Traunreut GmbH“

Georg-Simon-Ohm-Str. 10

D-83301 Traunreut

beauftragt.

2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

2.1 Verwaltungsraum

Die Gemeinde Reischach als Gemeinde im nördlichen Landkreis Altötting ist dem Regierungsbezirk Oberbayern zugeordnet. Sie umfasst ein Gebiet von 28,5 km².

Die Gemeinde gliedert sich in drei Gemarkungen. Dies ist Reischach, die ehemalige Gemeinde Arbing sowie ein Teil der ehemaligen Gemeinde Eggen.

Die Gemeinde Reischach besteht aus insgesamt 78 amtlich benannten Ortsteilen.

2.2 Lage und Anbindung an überörtliche Verkehrssysteme

Die Gemeinde befindet sich im nördlichen Landkreis Altötting, südlich angrenzend an den Landkreis Rottal-Inn. Die nördliche Landkreisgrenze bildet zugleich die Grenze der Regierungsbezirke Oberbayern und Niederbayern.



Abb. 1: Lage der Gemeinde Reischach (Bayernatlas 2019)

Im Osten grenzen die Nachbargemeinden Erlbach und Perach, im Süden grenzt die Stadt Neuötting an. Westlich benachbart sind die Gemeinden Pleiskirchen und Winhöring. Nördlich des Gemeindegebiets schließt die Gemeinde Mitterskirchen an, die dem Landkreis Rottal-Inn angehört.

Das Gemeindegebiet durchzieht die **Bundestraße B 588**, welche eine bedeutende und überregionale Verkehrsverbindung darstellt. Die B 588 verläuft zwischen Eggenfelden und der A94 und verbindet damit den Rottaler Raum mit den südlich gelegenen Industriestandorten und über das vorhandene Fernstraßennetz verkehrsgünstig mit dem Großraum München. Sie durchzieht das Gemeindegebiet als wichtiger Zubringer zur BAB A 94 von Nordosten nach Süden

und verläuft unter anderem durch die Ortschaften Reischach und Brandmühl. Im Jahr 2020 wurde der Plan des Staatlichen Bauamts Traunstein für einen bestandsorientierten **Ausbau der B 588 nördlich von Reischach** zwischen der Ortsgrenze und der Landkreisgrenze nach Rottal-Inn genehmigt (im Bau). Eine **Ortsumfahrung von Reischach** wurde in den Bundesverkehrswegeplan 2030 im weiteren Bedarf aufgenommen. Sie soll gemäß BVWP (2030) eine Verkehrslärm-Entlastung für 783 Einwohner entlang einer Ortsdurchfahrtsstrecke von ca. 1.000 m sowie eine Einsparung von 527,099 t/a an Kohlendioxid-Emissionen (CO₂) bewirken. Die laufenden und geplanten Straßenbaumaßnahmen werden die Bedeutung dieser Verkehrsverbindung und damit auch den Baulandbedarf der Gemeinde weiter erhöhen.

Die nächste Autobahnanbindung besteht über die A 94, die von Reischach in ca. 5 km zu erreichen ist. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Neuötting (Bahnstrecke Simbach/Inn – Mühldorf/Inn), von dort aus ist München in ca. eindreiviertel Stunden zu erreichen.

2.3 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Das **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** und der **Regionalplan Region Südostoberbayern (18)** geben grundsätzliche Zielsetzungen vor.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Gemeinde Reischach als „*allgemeiner ländlicher Raum*“ festgelegt.

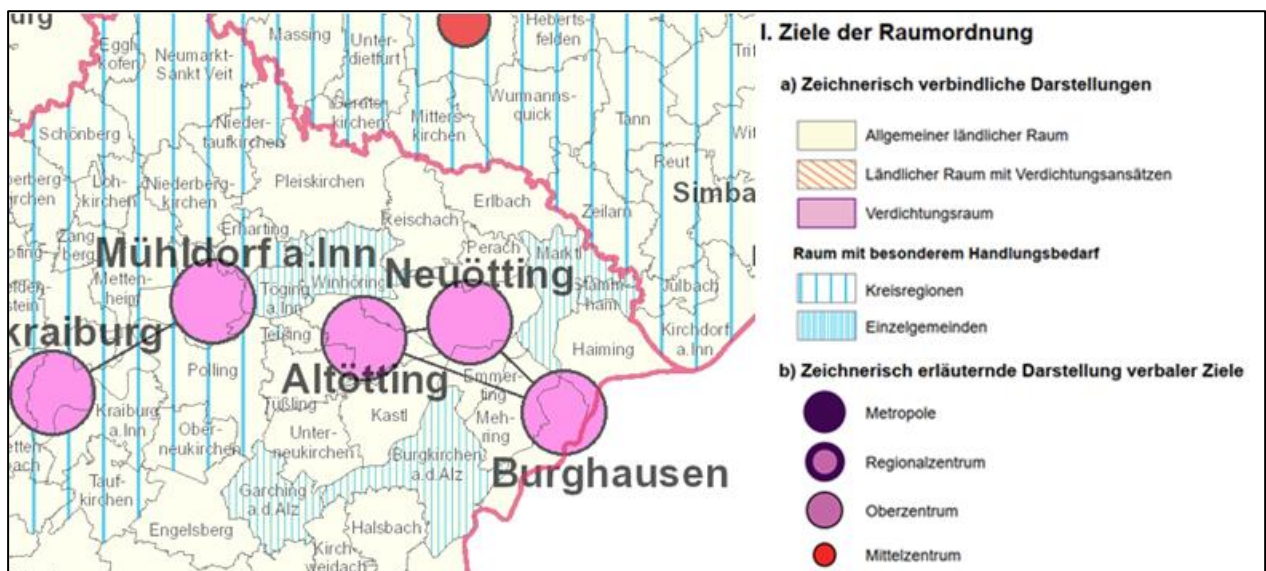


Abb. 2: Ausschnitt aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsplans Bayern

Im Regionalplan Nr. 18 „Südostoberbayern“ ist die Gemeinde Reischach jedoch als **Grundzentrum** definiert (vgl. Abb. 3). Nächstgelegene Grundzentren gem. dem Regionalplan sind die Gemeinden Markt a. Inn und Winhöring. Nächstgelegene Oberzentren (gem.

Regionalplan und LEP) sind die Städte Altötting und Neuötting. Eine Gemeinde ist gemäß LEP 2.1.6 (Z) in der Regel dann als Grundzentrum festzulegen, wenn sie zentralörtliche Versorgungsfunktionen für mindestens eine andere Gemeinde wahrnimmt und einen tragfähigen Nahbereich aufweist. Die als Grundzentrum eingestuften Gemeinden sollen gemäß LEP 2.1.6 (G) darauf hinwirken, dass die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

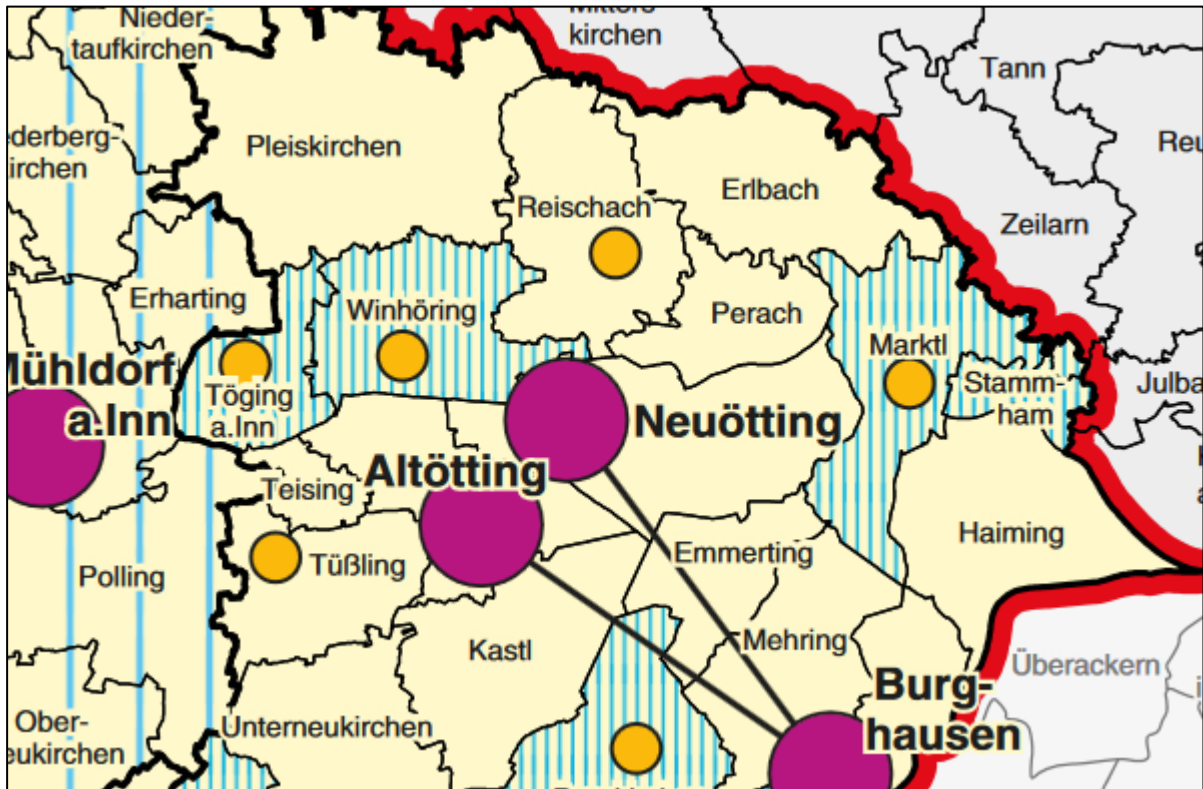


Abb. 3: Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte des Regionalplans Südostoberbayern

Gemäß LEP 2.2.5 (G) ist es anzustreben, den ländlichen Raum als eigenständigen gleichwertigen Lebens- und Arbeitsraum zu bewahren und im Sinne der nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln.

Gemäß den Vorgaben zur Ressourcenschonung (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 1.1.3 G), zum Flächensparen (LEP 3.1 G) und zur Innenentwicklung (LEP 3.2 Z) sind Neuausweisungen von Siedlungsflächen zu prüfen und auf den nachvollziehbaren Bedarf zu begrenzen (vgl. auch Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 1 G). Die Siedlungsentwicklung ist auf die Bevölkerungsentwicklung abzustimmen (vgl. LEP 1.2.1 Z und 3.1 G).

Den Erfordernissen des Landesentwicklungsprogramms bzw. des Regionalplans wird die Planung im Hinblick auf eine schonende Einbindung von Bebauung in die Landschaft insofern

gerecht, dass sich die geplanten Erweiterungsflächen an bereits vorhandene Siedlungsstrukturen anlehnen und angemessen eingegrünt werden. Den Vorgaben zu Ressourcenschonung, Flächensparen und Innenentwicklung wird die Planung dadurch gerecht, dass der Bedarf von nachvollziehbaren, realistischen Betrachtungen der Bevölkerungsentwicklung hergeleitet wird (Berücksichtigung von amtlichen Modellrechnungen, aber auch realem Bevölkerungswachstum und örtlichen Besonderheiten) und dass dem Bedarf entsprechend geringe Neuausweisungen, aber auch Herausnahmen von Flächenausweisungen erfolgen.

Damit entspricht die geplante Siedlungsentwicklung den raumordnerischen Vorgaben des LEP Bayern bzw. des Regionalplans der Planungsregion Nr. 18 Südostoberbayern.

Die Gemeinde Reischach hat Anteil am **landschaftlichen Vorbehaltsgebiet** Nr. 52 „Hügelland zwischen Erharting und Markt“. Das Vorbehaltsgebiet berührt die Gemeinde im südlichen Bereich südlich von der Ortschaft Reischach, wobei der äußerste südwestliche Teil im Bereich (u. a. die Ortschaft Berg und die Deponie am Kaiserberg) ausgeschlossen ist. Aufgrund der großen Maßstabsunterschiede zwischen Regionalplan und Flächennutzungsplan kann eine genaue Abgrenzung nicht angegeben werden.

In einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet soll die ökologische und landschaftspflegerische Bedeutung insbesondere bei der Abwägung über raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen im Einzelfall besonders berücksichtigt und gewichtet werden. Wenn für Planungen verschiedene Standorte in Frage kommen, sollen grundsätzlich zunächst Möglichkeiten außerhalb der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete in Betracht gezogen werden. Durch den großräumigen Zuschnitt dürfen diese Gebiete allerdings nicht als Tabuzonen angesehen werden, in denen notwendige Entwicklungen nicht möglich sind. Den Erfordernissen des Vorbehaltsgebiets wird die Planung dadurch gerecht, dass in diesem Bereich keine Ausweisungen von Bauflächen erfolgen.

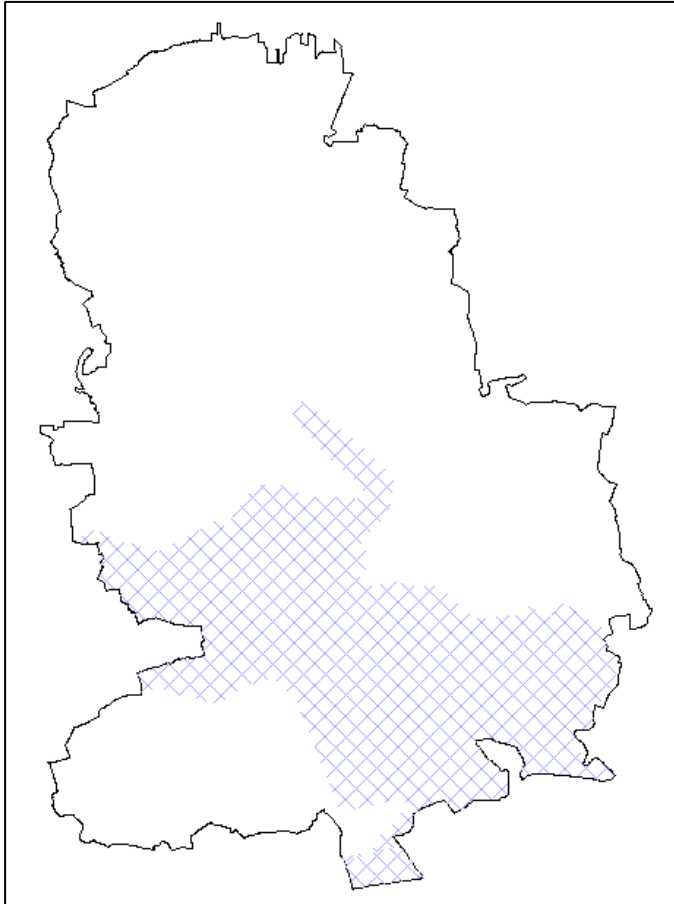


Abb. 4: Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 52 „Hügelland zwischen Erharting und Markt“ in der Gemeinde Reischach (Eigene Darstellung, ohne Maßstab)

Im Bereich *Reiter* im südwestlichen Gemeindegebiet ist ein **Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze** (VB 117 L1, vgl. Abb. 5) ausgewiesen.

Als Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze werden solche Rohstoffgebiete ausgewiesen, in denen bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen der Sicherung und Gewinnung von Bodenschätzen ein besonderes Gewicht beizumessen ist.

Ferner hat der äußerste südliche Gemeindebereich Anteil am **Vorranggebiet für Hochwasserschutz** (vgl. Abb. 5).

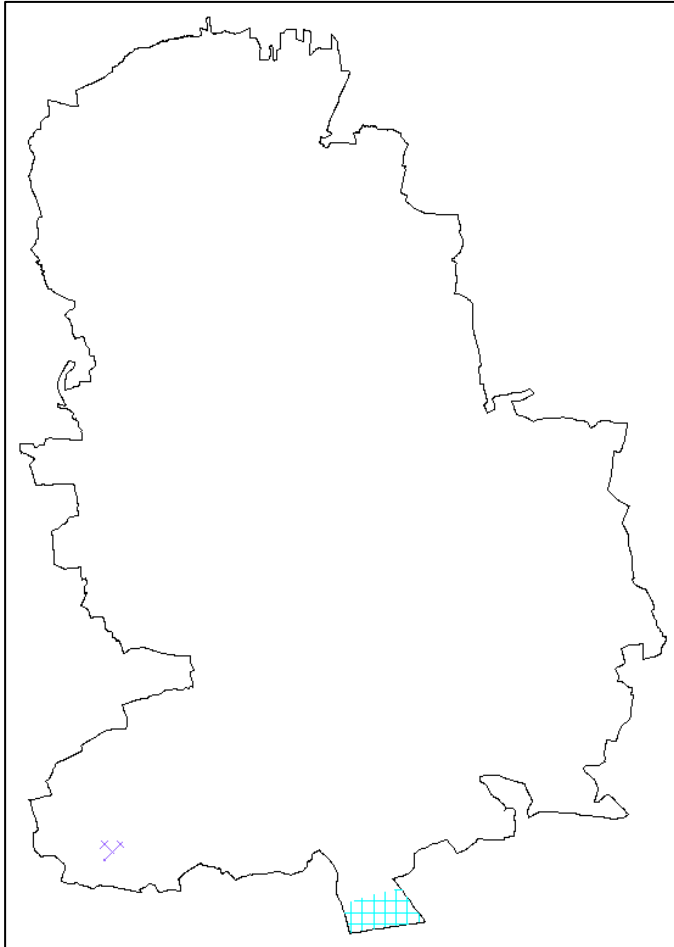


Abb. 5: Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze (lila gekreuzt) und Vorranggebiet für Hochwasserschutz (türkis kariert) im Gemeindegebiet von Reischach (Eigene Darstellung, ohne Maßstab)

3 Beschreibung des Gemeindegebiets

3.1 Rahmenbedingungen der Gemeinde

3.1.1 Charakterisierung des Gemeindegebiets

Das Gemeindegebiet ist charakterisiert durch seine Lage am Randbereich des Inn-Isar-Hügellands. Stark landschaftsprägend ist dabei die Tertiärleite, der Übergang zwischen den Naturräumen des Unteren Inntals des Inn-Isar-Hügellands. Darüber hinaus tragen die reliefbildenden Bachläufe des Reischachbachs und des *Rockersbachs* bedeutsam zum unverwechselbaren Erscheinungsbild der Gemeinde bei.

Die Gemeinde Reischach weist insgesamt eine Fläche von 2.850 ha auf, von der 149 ha (5,2 % der Fläche) besiedelt sind.

Sie zeichnet sich durch einen Streusiedlungscharakter mit zahlreichen Einöden, Weilern und nur wenigen Kirchdörfern aus. So bestehen im Gemeindegebiet 78 überwiegend kleine Ortsteile. Größere Ortsteile sind Reischach und Arbing.

3.1.2 Geschichte (einschließlich Landschaftsgeschichte)

Landschaftsgeschichte: Über riesige Schwemmfächer gelangten Sedimente aus den Alpen in ein nach Westen gerichtetes Flusssystem. Je nach Transportkraft der Gewässer lagerten sich Kies, Sand oder Feinsedimente ab, die heute vor allem das reliefreiche Tertiärhügelland prägen. Während der Eiszeiten blieb das Gebiet eisfrei. Gletscherabwinde wehten die feinen Partikel aus den Sedimentmassen und lagerten sie an den höherliegenden Bereichen des Tertiärhügellandes ab, wovon der fruchtbare Löss herrührt, die Grundlage der heutigen Landwirtschaft.

Geschichte: Reischach wurde als Kirch- und Pfarrort bereits 930 beurkundet. Bei der allgemeinen Ämterorganisation im 13. Jahrhundert entstand das "Amt Reischach", das etwa das Gebiet der heutigen Verwaltungsgemeinschaft umfasste. Aus steuerlichen Gründen wurde im 15. Jahrhundert das Amt wiederum in fünf Obmannschaften als kleinste Verwaltungseinheiten (Reischach, Reischenbach (Arbing), Endlkirchen, Erlbach und Perach) aufgeteilt.

1808 wurde das Amt Reischach aufgelöst und das Gemeindegebiet in völlig neue Steuerdistrikte eingeteilt, die aber größtenteils wieder aus den Gebieten der ehemaligen Obmannschaften hervorgingen.

1818 entstanden aus den Steuerdistrikten durch Übertragung von niederer Polizeigewalt, Armenpflege und Schulwesen Selbstverwaltungs- und Staatsverwaltungsbezirke, die "politischen Gemeinden" von heute.

Im Zuge der allgemeinen kommunalen Gebietsreform wurde 1967 ein Teilgebiet der aufgelösten Gemeinde Eggen 1971 sowie die ganze Gemeinde Arbing in die Gemeinde Reischach eingegliedert.

Seit 1978 besteht eine Verwaltungsgemeinschaft mit den Nachbargemeinden Erlbach und Perach, mit Verwaltungssitz in Reischach.

3.1.3 Geologie und Lage im Naturraum

Das Gemeindegebiet Reischach liegt in der *naturräumlichen Haupteinheit D65 „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“*. Untergliedert ist die Gemeinde in zwei unterschiedliche naturräumliche Einheiten bzw. Untereinheiten. Der überwiegende Teil ist der naturräumlichen Einheit 060 *„Isar-Inn-Hügelland“* und der naturräumlichen Untereinheit 060-A *„Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn“* zugeordnet (Daten LfU 2019, ABSP).

Der Bereich am südlichen Ende von Reischach südlich der Ortschaft *Kager* liegt in der naturräumlichen Einheit und Untereinheit 054 „Unteres Inntal“.

Das Isar-Inn-Hügelland zeichnet sich durch ein kleinräumiges Standortmosaik aus. Dieses wird überprägt von großflächigen, zum Teil nicht standortgerechten Nutzungsmethoden. Unter den nicht standortgerechten Nutzungsmethoden sind vor allem standortfremde, instabile Fichtenforste, ressourcengefährdende Ackernutzung in Bachauen und auf erosionsgefährdeten Hanglagen zu nennen. In der naturräumlichen Einheit sind Elemente einer extensiv genutzten Kulturlandschaft weitgehend verschwunden. Zudem liegt weitgehend die Dichte an naturnahen Lebensräumen und Strukturen unter dem Wert, der für langfristig stabile Verhältnisse und für eine Mindestausstattung mit artenreichen Lebensgemeinschaften erforderlich ist.

Die 10 km breite Ebene des *Unteren Inntals* bildet den Übergang zwischen dem tertiären Hügelland im Norden und dem eiszeitlich geprägten Moränengebiet im Süden. Sie wird von den drei Flüssen Inn, Alz und Salzach geprägt. Die Ebene besteht aus eiszeitlichen Niederterrassenschottern, in welchen die drei Flüsse viele weitere Schotterterrassen gebildet haben.

Der Gemeindebereich ist durch ein hügeliges Geländere Relief geprägt, wodurch die Höhenlage stark variiert. Diese reicht von ca. 365 m ü. NN im südlichen Gemeindegebiet bis über 500 m ü. NN im Nordwesten von Reischach. Diese topographischen Gegebenheiten schränken die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung wesentlich ein.

4 Konzeptionen und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

4.1 Planungsrahmen und Planungsziele

Das Plangebiet der Neufassung und Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan umfasst das gesamte Gemeindegebiet.

Rechtsgültige Änderungen des Flächennutzungsplans werden in die Neufassung und Fortschreibung integriert und in Zusammenschau dargestellt. Neue Flächenwidmungen sollen dabei aber überwiegend im Bereich der Ortschaften Reischach und Arbing erfolgen. Die Abgrenzungen rechtsgültiger Bebauungspläne und Satzungen, sowie die Ist-Situation der Bebauung und Realnutzung sollen dargestellt werden.

Im Flächennutzungsplan wird ferner der Korridor für die geplante Umgehungsstraße (B 588) dargestellt.

Für den integrierten Landschaftsplan soll auf den nicht gewidmeten Flächen im Gemeindegebiet im Wesentlichen nur eine nachrichtliche Darstellung amtlicher Fachdaten erfolgen (Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem ALKIS, Schutzgebiete, Ökoflächen, Biotopflächen, Naturgefahrenflächen), da das Gemeindegebiet bereits großflächig amtlich überplant ist.

4.2 Entwicklungskonzeption mit Leitbild, Zielen und Maßnahmen

Im Rahmen der Neufassung und Fortschreibung des Flächennutzungsplans sollen die Schwerpunkte auf eine geordnete und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung gelegt werden.

Siedlungsentwicklung

Die Gemeinde Reischach möchte primär die Gemeinde als Wohnstandort in einem gut angeordneten, attraktiven und qualitativen Wohnumfeld stärken.

Reischach profitiert durch die Nähe an Industriestandorte und gute infrastrukturelle Anbindungen. Darüber hinaus zeichnet sich die Gemeinde durch eine gute Wohnqualität durch ein vielfältiges Freizeitangebot und die landschaftliche Umgebung aus. Die Gemeinde möchte durch die geplante Siedlungsentwicklung vor allem junge Familien an den Ort binden.

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. Darüber hinaus soll ein Zusammenfließen der Ortsteile verhindert werden.

Die neu ausgewiesenen Siedlungsflächen sollen bestmöglich in die Landschaft eingegliedert werden. Dabei sind topographische Gegebenheiten zu beachten. Um einen harmonischen Übergang zwischen Siedlung und landwirtschaftlicher Fläche zu schaffen, soll eine Ortsrandeingrünung dargestellt werden.

Die Siedlungsentwicklung soll amtlich festgesetzte Schutzgebiete nicht beeinträchtigen.

Bereits bebaute Flächen innerhalb oder in räumlichem Zusammenhang der größeren Ortschaften Reischach und Arbing, welche bisher nicht gewidmet sind, sollen gemäß der Art ihrer baulichen Nutzung gewidmet werden.

Im bisher rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, welche noch unbebaut sind und für eine Siedlungsentwicklung nicht geeignet sind, sollen im Zuge der Neufassung und Fortschreibung herausgenommen werden.

Gewerbeentwicklung

Die Gewerbeentwicklung hat in der Gemeinde eine untergeordnete Priorität. Um aber den Standort für kleinere, einheimische Handwerksbetriebe zu stärken, soll eine Erweiterung einer Gemischten Baufläche in Arbing erfolgen.

Es sollen keine neuen Gewerbeflächen ausgewiesen werden.

Landschaftsplanerische Aspekte und Berücksichtigung von Naturgefahren

Die neu ausgewiesenen Flächen sollen **bestmöglich in die Landschaft eingegliedert** werden. Dabei sind topographische Gegebenheiten zu beachten. Um einen harmonischen Übergang zwischen Siedlungs- und Gewerbeflächen und landwirtschaftlicher Fläche zu schaffen, soll eine Ortsrandeingrünung dargestellt werden.

Die Erweiterung von Wohnflächen und Gemischten Bauflächen soll nur auf Flächen erfolgen, auf denen **Naturgefahren weitgehend ausgeschlossen** werden können. Darüber hinaus sollen **amtlich festgesetzte Schutzgebiete nicht beeinträchtigt** werden.

4.3 Ortsplanerische Entwicklung

4.3.1 Bedarfsbegründung

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).

4.3.1.1 Strukturdaten

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 Landesamts für Statistik 2018).

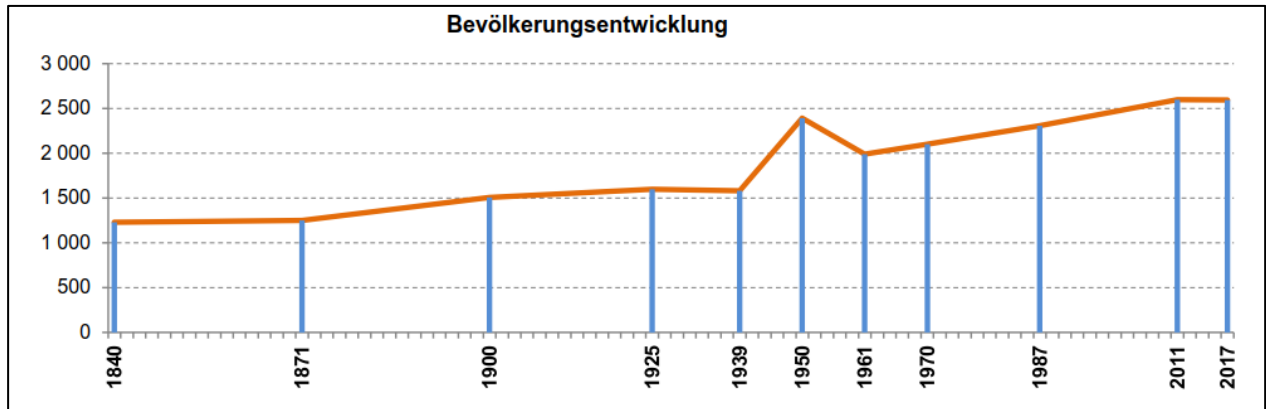


Abb. 6: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Reischach bis 2017 (Bayerisches Landesamt für Statistik 2018)

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 Landesamts für Statistik 2018). Seit 2017 ist die Bevölkerungszahl aber wieder deutlich angestiegen (auf 2.650 in 2020).

Altersstruktur

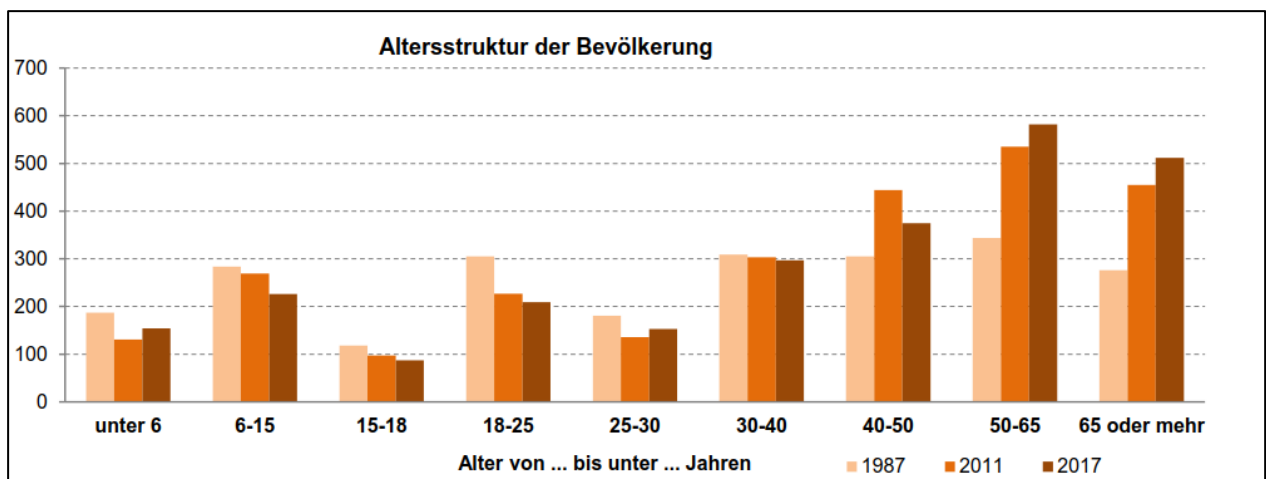


Abb. 7: Altersstruktur in der Gemeinde Reischach (Bayerisches Landesamt für Statistik 2018)

In Reischach zeigt, wie bayernweit, eine Zunahme des Anteils an älterer Bevölkerung. Der Altenquotient stieg von 27,7 (2012) auf 33,2 (2017).

Aber auch der Anteil an noch nicht erwerbsfähigen Jugendlichen hat in Reischach in den letzten Jahren wieder zugenommen. Der Jugendquotient stieg von 33,0 (2012) auf 35,0 (2017).

Das Durchschnittsalter in der Gemeinde lag 2017 mit 43,1 Jahren knapp unter dem bayerischen Wert von 43,7 und unter dem Landkreiswert von 44,5.

Sowohl der ansteigende Jugendquotient als auch das niedrigere Durchschnittsalter weisen auf einen steigenden Wohnbauflächenbedarf für Familien mit Kindern hin.

Bevölkerungsbewegung

Die Bevölkerungsbewegung hängt neben der natürlichen Bevölkerungsbewegung von den Wanderungen ab.

In Reischach war im Zeitraum zwischen 1960 und 2017 primär die natürliche Bevölkerungsbewegung (Geburtenüberschuss) der Grund für das Ansteigen der Einwohnerzahl.

Im Zeitraum zwischen 1960 und 2017 war das Verhältnis aus Zu- und Abwanderung insgesamt ausgewogen.

Seit 2005 ist jedoch ein deutlicher **Wanderungsgewinn** (mehr Zuwanderungen als Abwanderungen) zu erkennen (Abb. 7).

Auch der zunehmende Wanderungsgewinn weist auf einen steigenden Wohnbauflächenbedarf hin.

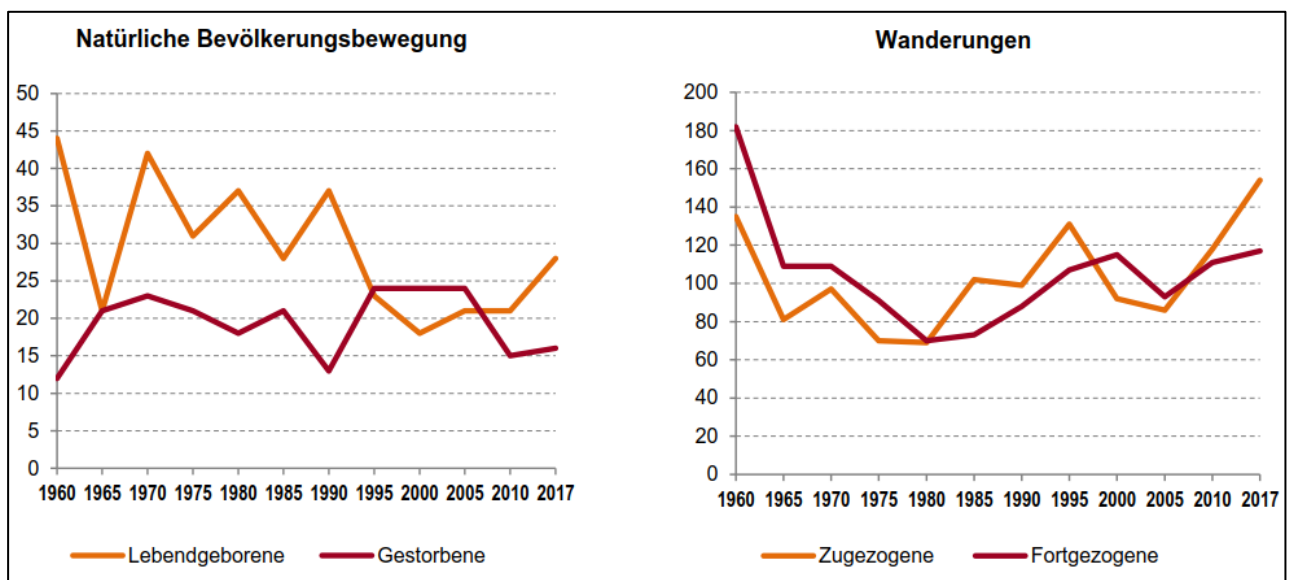


Abb. 8: Bevölkerungsbewegung in der Gemeinde Reischach (Bayerisches Landesamt für Statistik 2018)

Amtliche Bevölkerungsvorausberechnung 2017 bis 2031

Gemäß einer Wohnbaulandbedarfsberechnung im Rahmen des „IKEK Altöttinger Holzland“ (2017) gingen bisherige Bevölkerungsprognosen (2014 bis 2034) von einem Bevölkerungsanstieg von 1,6 % bis 2034 aus.

Eine Modellberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik (2019) für die Gemeinde Reischach im Betrachtungszeitraum 2017 bis 2031 geht von einer negativen Bevölkerungsentwicklung aus. Vorausberechnet wurde eine Entwicklung von derzeit 2.595 auf 2.530 Einwohner, was einer Abnahme von ca. 2,5 % entspräche (vgl. Tab. 1).

Dieser negative Entwicklungstrend soll gemäß Landesamt für Statistik auf einen Rückgang der jüngeren Bevölkerung (0-64 Jahre) zurückzuführen sein. Dabei sei die Gruppe der 18 bis 64-Jährigen mit einem prognostizierten Rückgang von über 10 % besonders stark betroffen. Mit dieser Entwicklung soll eine weitere Zunahme des Durchschnittsalters der Bevölkerung einhergehen, welches gemäß Berechnung von 43,2 Jahren (2017) auf 45,1 Jahren (2031) ansteigen soll (Abb. 8).

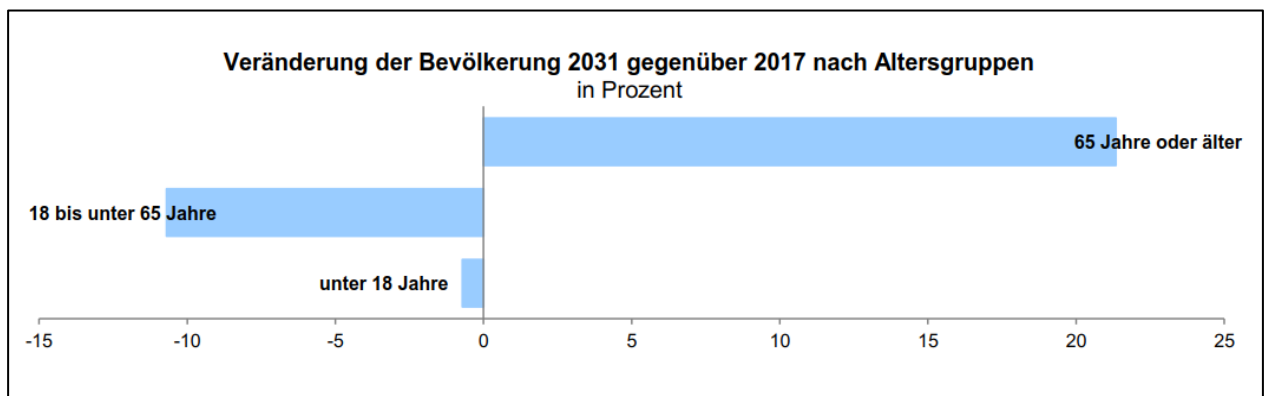


Abb. 9: Veränderung der Bevölkerung zwischen 2017 und 2031 (Bayerisches Landesamt für Statistik 2019)

Tab. 1: Bevölkerungsvorausberechnung für die Gemeinde Reischach (Bayerisches Landesamt für Statistik 2019)

	Gesamt
31.12.2017	2.595
31.12.2018	2.600
31.12.2019	2.600
31.12.2020	2.600
31.12.2021	2.590
31.12.2022	2.590

31.12.2023	2.580
31.12.2024	2.570
31.12.2025	2.570
31.12.2026	2.560
31.12.2027	2.550
31.12.2028	2.550
31.12.2029	2.540
31.12.2030	2.530
31.12.2031	2.530

Diese amtlichen Bevölkerungsvorausberechnungen sind allerdings keine Prognosen, sondern gemäß Bayerischem Landesamt für Statistik (2019) als Modellrechnungen zu verstehen, die die demographische Entwicklung unter bestimmten Annahmen zu den Geburten, Sterbefällen und Wanderungen in die Zukunft fortschreiben.

Das Bayerische Landesamt für Statistik (2019) betont, dass die konkrete Anwendung und Beurteilung der Daten dem Nutzer überlassen bleibt. **Vor Ort sind die spezifischen Faktoren** (z.B. zukünftig erhöhte Zuzüge durch Betriebsansiedlungen, Ankunft von Schutzsuchenden, vermehrte Fortzüge durch fehlende Infrastruktur oder durch Arbeitsplatzmangel), die einen zusätzlichen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung haben können, **besser bekannt** (Bayerisches Landesamt für Statistik 2019).

Im Folgenden wird erläutert, dass für den Gemeindebereich von Reischach spezifische Faktoren und besondere örtliche Entwicklung zu berücksichtigen sind und real im Betrachtungszeitraum eine von der Modellberechnung abweichende positive Bevölkerungsentwicklung stattfindet.

Reale Bevölkerungsentwicklung

Schon die reale Bevölkerungsentwicklung weicht im vierten Jahr des Betrachtungszeitraums signifikant von den amtlichen Vorausberechnungen ab und stellt diese in Frage.

Gemäß den Zahlen des Einwohnermeldeamts bestand Anfang des Jahres 2021 mit 2.669 Hauptwohnsitz-Einwohnern eine um 69 Personen höhere Einwohnerzahl als amtlich für Ende 2020 vorausberechnet. Die amtliche Vorausberechnung ging stattdessen für 2017 bis 2020 von einer Stagnation der Bevölkerungszahl bei ca. 2.600 Einwohnern aus (vgl. Tab. 1 und 2).

Tab. 2: Einwohnerzahlen Einwohnermeldeamt im Zeitraum 2015-2021 (Gemeinde Reischach 2021)

	Gesamt
02.01.2021	2.669
01.07.2020	2.665
02.01.2020	2.650
01.07.2019	2.644
07.01.2019	2.636
03.07.2018	2.637
05.04.2018	2.632
10.07.2017	2.607
02.01.2017	2.576
12.07.2016	2.593
02.01.2016	2.577
07.07.2015	2.578
20.01.2015	2.577

Die reale Bevölkerungszahl liegt damit Anfang 2021 um 139 Einwohner höher als amtlich für 2031 vorausgerechnet wurde (vgl. Tab. 1 und 2). 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 real positive Bevölkerungsentwicklung aufgrund von nachfolgend erläuterten spezifischen Faktoren und der besonderen örtliche Entwicklung plausibel und nachvollziehbar und wird sich deshalb auch - entgegen den amtlichen Modellberechnungen - im Betrachtungszeitraum bis 2031 weiter positiv fortsetzen.

Bevölkerungsentwicklung im Landkreis

Zusätzlich ist der zu erwartende Bevölkerungszuwachs aus der Bevölkerungsvorausberechnung 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) bei der Beurteilung des Wohnbauflächenbedarfs im Kontext mit weiteren Strukturdaten zu sehen. Zur Einordnung der Entwicklung sollten daher auch die Bevölkerungsprognosen für den jeweiligen Landkreis bzw. ggf. der Region herangezogen werden.

Gemäß der amtlichen Bevölkerungsvorausberechnung bis 2038 (Bayerisches Landesamt für Statistik 2020) ist für den Landkreis Altötting kontinuierlich von einem Bevölkerungswachstum auszugehen (vgl. Tab. 3). Auch diese Vorausberechnung spricht gegen eine negative Bevölkerungsentwicklung im Gemeindegebiet von Reischach im Betrachtungszeitraum.

Tab. 3: Bevölkerungsvorausberechnung für den Landkreis Altötting, Angaben in 1.000 Personen (Bayerisches Landesamt für Statistik 2020)

2019	111,6
2020	111,9
2021	112,2
2022	112,5
2023	112,7
2024	112,9
2025	113,1
2026	113,3
2027	113,5
2028	113,7
2029	113,9
2030	114,0
2031	114,2
2032	114,4
2033	114,5
2034	114,6
2035	114,8
2036	114,9
2037	115,0
2038	115,1

Wahrscheinlichere Bevölkerungsentwicklung gemäß den realen Bevölkerungszahlen, den spezifischen Faktoren und der besonderen örtlichen Entwicklung in Reischach

Die amtlichen Vorausberechnungen einer negativen Bevölkerungsentwicklung in Reischach sind als unzutreffend und unrealistisch einzustufen, da die reale Bevölkerungsentwicklung deutlich von den Vorausberechnungen abweicht, da auch für den Landkreis Altötting eine positive Bevölkerungsentwicklung erwartet wird und weil das Landesamt für Statistik besondere ortsspezifische Entwicklungen in der Berechnung nicht berücksichtigen konnte (vgl. Demographie-Spiegel für Reischach 2019, Hinweis S. 5 unten).

Als wesentliche ortsspezifische Ursache einer positiven Bevölkerungsentwicklung ist dabei die **2019 durchgängig zwischen München und Markt fertigestellte BAB A94** zu nennen, deren Ausfahrt nur ca. 5 km von Reischach entfernt ist. Durch die nun **verkehrstechnisch wesentlich günstigere Anbindung** der Gemeinde sind für die Bevölkerung und insbesondere für Arbeitnehmer / Pendler im Gemeindegebiet Reischach **der Wirtschaftsraum München und der Wirtschaftsraum entlang der Achse BAB A 94** wesentlich zeitsparender zu erreichen.

Aufgrund der wesentlich verbesserten und beschleunigten Verkehrsanbindung zum Großraum München und dem Wirtschaftsraum entlang der Achse BAB A 94 ist davon auszugehen - und aus Erfahrungen der Gemeinde bereits erkennbar, dass zum einen Einheimische, die im Großraum München beschäftigt sind, in der Heimatgemeinde bleiben oder zurückkehren wollen, und dass zum anderen vermehrt Berufspendler im Gemeindebereich nach Wohnmöglichkeiten suchen. Diese Entwicklung wirkt dem allgemeinen Trend der „Landflucht“ deutlich entgegen.

Die **Auswirkungen des Baufortschritts der BAB A94**, insbesondere die deutliche Vergrößerung des für Einwohner der Gemeinde Reischach günstig erreichbaren Arbeitsplatzangebots, **haben gerade erst begonnen**. Daher ist damit zu rechnen, dass diese Auswirkungen in den nächsten noch zunehmen und mindestens im Betrachtungszeitraum bis 2031 andauern werden.

Als weiterer Parameter ist das **zunehmende Arbeitsplatzangebot in Reischach und der näheren Umgebung** aufzuführen.

Die Gemeinde Reischach liegt nördlich des sogenannten „südostoberbayerischen Chemiedreiecks“. Durch die schwungvolle Entwicklung der **Industrie- und Gewerbebetriebe** und durch zahlreiche Neuansiedlungen im „Chemiedreieck“ sind in den letzten Jahren zahlreiche zusätzliche Arbeitsplätze entstanden. Dazu tragen auch die stetig wachsenden **Chemieparks in Burghausen und Burgkirchen** bei.

Darüber hinaus kommen durch die **Erweiterung des Kreiskrankenhauses in Altötting** neue Arbeitsplätze in der Umgebung von Reischach hinzu.

Aber auch in Reischach selbst konnten und können sich durch die **Erweiterung des Gewerbegebiets „Fuchshub“ 2018** sieben neue Firmen ansiedeln, womit insgesamt mehr als 30 Arbeitsplätze geschaffen wurden.

Viele Reischacher Bürger sind in den nahe gelegenen Industriegebieten, Gewerbegebieten, Betrieben oder öffentlichen Einrichtungen beschäftigt und daher auf Dauer an die Region gebunden. Umgekehrt suchen aber derzeit viele Beschäftigte, die aufgrund des Fachkräftemangels aus ganz Deutschland und dem europäischen Ausland kommen, in der Nähe ihrer Arbeitsstätten Grundstücke zur Errichtung Ihrer Eigenheime bzw. eine Wohnung.

Die Zunahme der Arbeitsplätze im Umfeld von Reischach ist bereits in amtlichen Zahlen erkennbar, durch den deutlichen Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort (um 34,8 % von 2012 bis 2017).

Das aktuell zunehmende Arbeitsplatzangebot, durch den 2019 erfolgten Baufortschritt der BAB A 94 und in der näheren Umgebung von Reischach, wird sich insbesondere in den kommenden Jahren und damit mindestens im Betrachtungszeitraum bis 2031 positiv auf die Bevölkerungsentwicklung auswirken.

Da die positive Entwicklung v.a. durch das steigende Arbeitsplatzangebot verursacht wird, ist auch von **Auswirkungen auf die Altersverteilung der Bevölkerung** auszugehen. Bevorzugt wird der Anteil an im Berufsleben stehenden Personen, Familiengründern und Familien zunehmen, wodurch der Altersdurchschnitt gesenkt wird. Auch dies belegt einen erhöhten Bedarf an Wohnbaufläche.

Reischach 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. Die notwendige Infrastruktur ist hierfür vorhanden:

- Nahversorger mit 1.200 m² Verkaufsfläche;
- 3 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.

Die Gemeinde Reischach stellt daher 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 (siehe oben) als auch in den zunehmenden Bauanfragen.

Anhand dieser ausführlichen Erläuterungen der ortsspezifischen Gegebenheiten wird nachvollziehbar belegt, dass die amtliche Vorausberechnung einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Reischach bis 2031 als verfehlt einzustufen ist. **Von einer negativen Bevölkerungsentwicklung kann nicht ausgegangen werden. Die Gemeinde Reischach geht im Gegenteil begründet von einer deutlich positiven Bevölkerungsentwicklung aus.** Die Gemeinde ist daher verpflichtet, dafür ausreichend Wohnbauflächen bereit zu stellen.

Bauanfragen

Auch die aktuell zahlreichen vorliegenden Bauanfragen unterstützen die oben begründete Sichtweise der Gemeinde, dass – entgegen den amtlichen Vorausberechnungen - von einer positiven Bevölkerungsentwicklung und von entsprechend steigendem Bedarf an Wohnbaufläche auszugehen ist. Die Gemeinde geht, aufgrund persönlicher Kenntnisse und weil umliegende geeignete Siedlungszentren relativ weit entfernt liegen, begründet davon aus, dass die Bewerbungen gezielt erfolgen und nur ein sehr geringer Teil dieser Bauwerber sich auch in umliegenden Gemeinden beworben hat. Die Bauanfragen für Wohnnutzung betreffen ausschließlich Baugrundstücke für Ein- oder Mehrfamilienhäuser

Reischach Ort:

Das letzte Baugebiet in Reischach mit 13 Parzellen war mehrfach überzeichnet. Alle Grundstücke wurden sofort verkauft.

Für ein zukünftiges Baugebiet in Reischach gibt es bereits eine Bewerberliste mit mehr als 25 Bewerbungen.

Arbing:

Aktuell wird ein Baugebiet „Meßner-Wiese“ im Ortsteil Arbing mit zehn Parzellen geplant. Für dieses Baugebiet gibt es eine Bewerberliste mit aktuell 40 Bewerbern.

4.3.1.2 Bestehende Flächenpotenziale

Um den Bedarf an zusätzlichen Siedlungsflächen festzustellen, sind 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) zunächst die bestehenden Flächenpotenziale zu ermitteln, die vorrangig gegenüber neuen Flächen zu nutzen sind.

Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht

Nördlich des Bebauungsplans Nr. 8 (Ortsbereich Reischach) ist bisher eine Wohnbaufläche gewidmet, welche unbebaut ist und zudem ungünstige Erschließungsmöglichkeiten aufweist. Diese Wohnbaufläche (ca. 0,3 ha) wird jedoch im Zuge der Neufassung und Fortschreibung zur Flächeneinsparung aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen (vgl. Kap. 4.3.2.1).

Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht: Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich

Unbebaute Flächen mit Baurecht oder Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich bzw. mit Baurecht nach § 34 BauGB sind vereinzelt in den Ortsbereichen Reischach und Arbing vorhanden. In der Gemeinde sind 59 unbebaute Grundstücke / Baulücken erfasst, wobei der Gemeinde aktuell bei drei Grundstücken Bauanträge vorliegen.

Die registrierten Grundstücke befinden sich jedoch in Privatbesitz und stehen der Gemeinde als Flächenpotenzial daher grundsätzlich nicht zur Verfügung.

Nachfolgend sind die unbebauten Flächen / Baulücken in den Ortsbereichen Reischach und Arbing kartographisch dargestellt (vgl. Abb. 10 und Abb. 11).

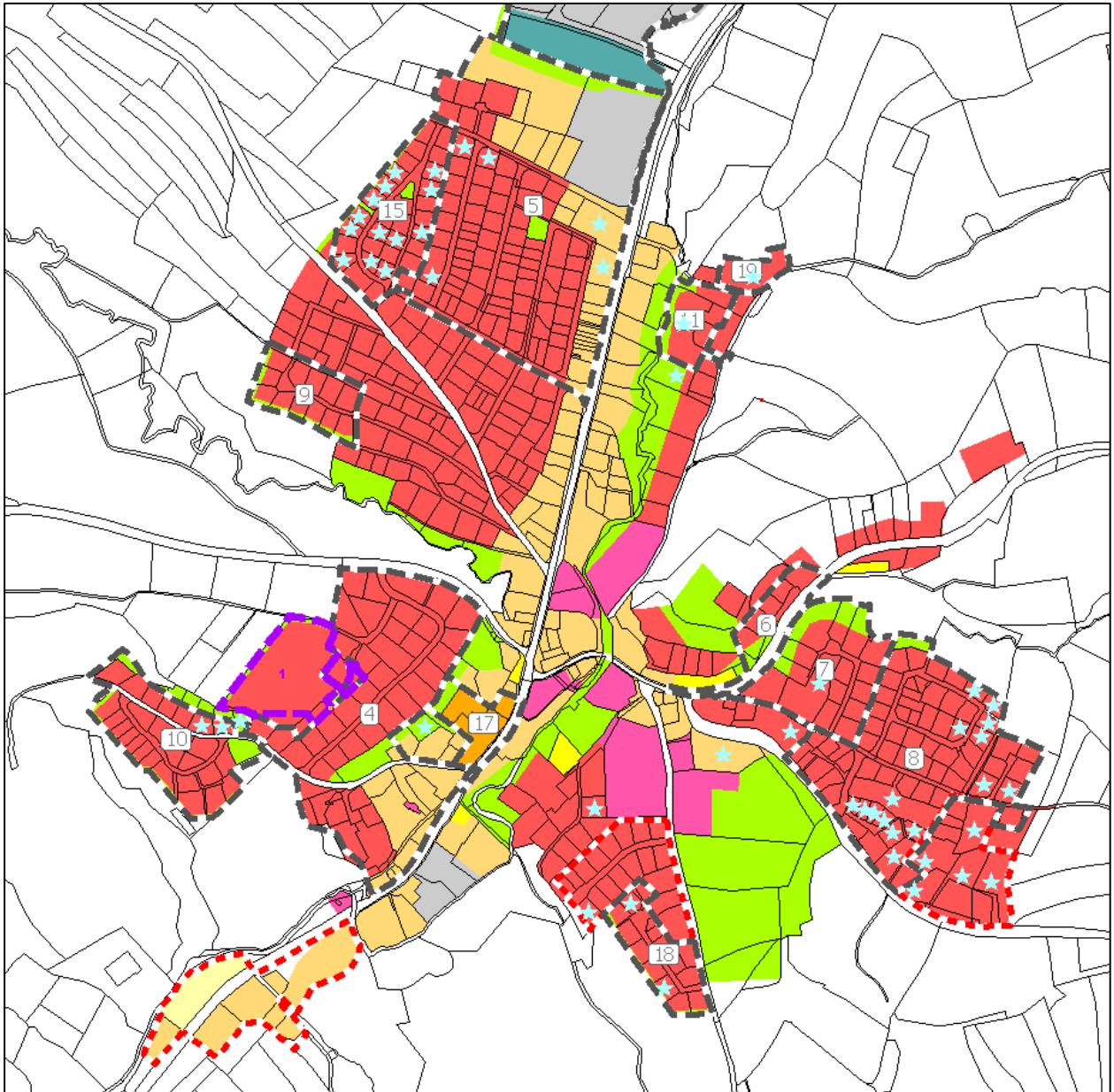


Abb. 10: Unbebaute Grundstücke (türkische Sternsymbole) im Ortsbereich von Reischach; mit Darstellung von Flächenwidmungen und im Kontext mit den bereits beplanten Innenbereichen (Bebauungspläne, Innenbereichs- bzw. Ergänzungssatzungen) und der neu ausgewiesenen Erweiterungsfläche.

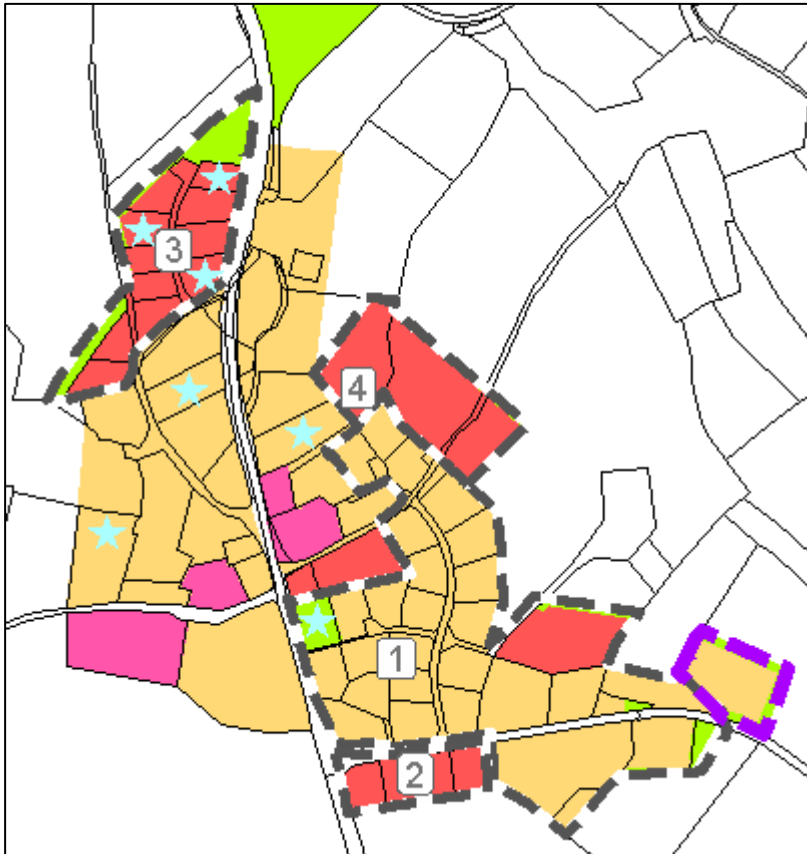


Abb. 11: Unbebaute Grundstücke (türkise Sternsymbole) im Ortsbereich von Arbing; mit Darstellung von Flächenwidmungen und im Kontext mit den bereits beplanten Innenbereichen (Bebauungspläne) und der neu ausgewiesenen Erweiterungsfläche.

Möglichkeiten der Nutzung leerstehender und ungenutzter Gebäude

Im Rahmen der Untersuchungen zum „Interkommunalen Entwicklungskonzept“ (IKEK Altöttinger Holzland), welches für die Gemeinde Reischach zwischen 2015 und 2018 durchgeführt wurde, wurden Gebäudenutzungen und Gebäudeleerstände in den Ortsbereichen Reischach und Arbing analysiert.

Es wurde festgestellt, dass Leerstände und verdeckte Leerstände nur vereinzelt im Ortszentrum anzutreffen sind. Anfang des Jahres 2021 führte die Gemeinde ein Leerstandsmanagement ein. Im Rahmen der Analysen zum Leerstandsmanagement konnten im Gemeindebereich insgesamt 25 Leerstände erfasst werden.

Bei den festgestellten Leerständen handelt es sich jedoch nahezu ausschließlich um Privateigentum, wodurch der Handlungsspielraum für Nachverdichtungsmaßnahmen durch die Gemeinde stark eingeschränkt ist.

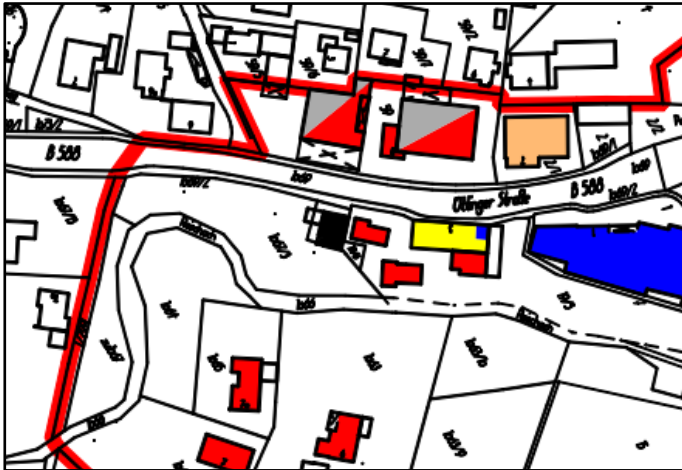


Abb. 12: Darstellung von Leerständen im Ortszentrum Reischach („IKEK“ 2015-2018)

Die Gemeinde konnte jedoch zwei leerstehende Gebäude erwerben, welche zukünftig als Rathaus und als Dorfgemeinschaftshaus genutzt werden sollen.

Ein Teilbereich des Schulgebäudes, welcher durch eine Umstrukturierung des Schulwesens nicht mehr benötigt wurde, wurde dem örtlichen Trachtenverein zur langfristigen Nutzung überlassen.

Leerstände, welche die Gemeinde erwerben konnte bzw. sich im Eigentum der Gemeinde befinden, wurden also bereits umgenutzt. Durch geplante Umnutzungen von entsprechenden Leerständen und weitere Maßnahmen hat die Gemeinde auf steigende politische Anforderungen bezüglich Nachverdichtung und Innenentwicklung bereits reagiert.

Möglichkeiten und bereits erfolgte Maßnahmen der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen

Als Maßnahme zur Nachverdichtung bereits bebauter Flächen hat die Gemeinde 2016 in Reischach ein Sondergebiet ausgewiesen, in dem auf mehreren Geschossen die Nutzungen *Großflächiger Einzelhandel*, *Verwalten* und *Parken* möglich sind. Dabei konnte das Nachverdichtungspotenzial durch eine großzügige Höhenentwicklung soweit wie möglich ausgeschöpft werden.

Die Gemeinde ist außerdem stets für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern offen. So hat die Gemeinde in letzter Zeit mehrere Anträge für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern im Ortsbereich von Reischach genehmigt, wie folgender Tab. 4 zu entnehmen ist.

Tab. 4: Errichtung von Mehrfamilienhäusern als Maßnahme der Nachverdichtung

Lage	Beschreibung der Maßnahmen
Kettelerstraße 6	<p>Nachverdichtung</p> <p>auf einem bisher mit einem EFH bebautem Grundstück wird ein MFH mit 14 Wohneinheiten errichtet;</p> <p>aktuelles Verfahren – Abriss EFH bereits erfolgt.</p>
Eggenfeldener Straße 21 A	<p>Nachverdichtung, Nutzung einer Konversionsfläche</p> <p>auf einem Grundstück, auf dem sich eine alte Molkerei befand, wurde 2019 ein MFH mit 4 Wohneinheiten errichtet.</p>
Feldstraße 14	<p>Verdichtete Bauweise</p> <p>auf einem unbebauten Grundstück wurde ein MFH mit 6 Wohneinheiten errichtet;</p> <p>Nutzungsaufnahme 2021.</p>
Am Metzgerberg 11	<p>Verdichtete Bauweise</p> <p>auf einem unbebauten Grundstück wurde 2016 ein MFH mit 4 Wohneinheiten errichtet;</p> <p>dafür wurde extra der Bebauungsplan geändert.</p>

Flächensparende Bauweisen und Erschließungsformen

Bei Zugriffsmöglichkeit auf bereits bebaute Flächen für Gewerbe und Gemeinbedarf nutzt die Gemeinde somit das Nachverdichtungspotenzial durch Zulassen von Höhenentwicklung soweit möglich. Diese flächensparenden Bauweisen haben aber offensichtlich keine Auswirkungen auf den Wohnbauflächenbedarf, wie auch die oben aufgeführten Bauanfragen und Bewerberlisten zeigen.

Auf der Planungsebene des Flächennutzungsplans, durch Widmungen gemäß BauGB, flächensparende Bauweisen und Erschließungsformen nur sehr eingeschränkt zu berücksichtigen. Dies bleibt weitgehend der Planungsebene des Bebauungsplans vorbehalten, in dem flächensparende Bauweisen und das Maß der baulichen Nutzung geregelt werden können.

Die Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung) im Gemeindegebiet Reischach lag 2017 gemäß amtlichen Daten mit 2,4 ohnehin über dem Landkreisdurchschnitt von 2,1, u.a. weil die

Möglichkeiten zur Innenentwicklung und Nachverdichtung bereits genutzt wurden. Eine stärkere Verdichtung durch flächensparende Bauweisen und Erschließungsformen bei den Neuausweisungen von Wohnbauflächen im Ortsrandbereich stünde dem ländlich geprägten Orts- und Landschaftsbild im Gemeindegebiet Reischach entgegen.

Aktivierungsstrategie und bereits erfolgte Aktivierungsmaßnahmen

Die Gemeinde führt seit Anfang 2021 ein Leerstandsmanagement, in dem alle bekannten Leerstände im Gemeindegebiet erfasst werden. Momentan sind in der Gemeinde 25 Leerstände vorhanden. Ziel des Leerstandsmanagements ist, dass (zukünftig) leerstehende Häuser möglichst schnell vermittelt werden können.

In regelmäßigen Abständen werden die Eigentümer durch die Gemeinde kontaktiert, wobei nachgefragt wird, ob Verkaufsinteresse besteht.

Die Gemeinde bemüht sich außerdem seit vielen Jahren auf dem Vermittlungsweg um die Nutzung unbebauter Flächen. In Reischach Ort wurden seit März 2017 acht leerstehende Grundstücke im bestehenden Ortsbereich / Innenbereich bebaut. Des Weiteren wurden sieben leerstehende Grundstücke weitervermittelt. Für diese liegen bereits Baupläne vor.

Als Strategie zur Vermeidung von weiteren Baulücken wird beim Verkauf von Grundstücken ein Bauzwang von 5 Jahren vertraglich festgelegt.

Die Gemeinde hat mit den beschriebenen Maßnahmen derzeit ihre Potenziale hinsichtlich Nachverdichtung, Nachnutzung und Leerstands-beseitigung im Rahmen geordneter städtebaulicher Entwicklung weitgehend ausgeschöpft.

4.3.1.3 Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs

Die aufgrund bisheriger amtlicher Bevölkerungsprognosen im Rahmen des „IKEK Altöttinger Holzland“ im Jahre 2017 erstellte Bedarfsberechnung (Datenblatt 2014-2034; Vorausberechnung eines Bevölkerungszuwachses von + 1,6%) ermittelte einen Wohnbaulandbedarf von 10,9 ha.

Für die vorliegende Planung erfolgt eine Neuberechnung aufgrund aktueller und realistischer Parameter zur Bevölkerungsentwicklung.

Gemäß den Grundlagendaten des Statistischen Landesamts (Statistik kommunal 2019 – Gemeinde Reischach) ist im Gemeindebereich von 1.075 Wohnungen auszugehen (414 Wohnungen je 1.000 Einwohner, Belegungsdichte 2,415 Einwohner/Wohnung).

Die Flächenauswertung der verfügbaren ALKIS-Daten (tatsächliche Nutzung) der Bayerischen Landesvermessungsverwaltung ergibt für den Gemeindebereich von Reischach 58 ha

Wohnbaufläche sowie 73 ha Fläche gemischter Nutzung. Als Wohnbaufläche* (= Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung) ergeben sich 94,5 ha.

Gemäß den Anwendungshinweisen zur Flächenmanagement-Datenbank 4.1 wird der als Standard vorgegebene jährliche Auflockerungsbedarf von 0,3% angesetzt. Der Auflockerungsbedarf ergibt sich gemäß den Anwendungshinweisen aus der für die Zukunft zu erwartenden Auflockerung im Bestand, die sich z.B. im Rückgang der Belegungsdichte von Wohneinheiten äußern (mehr Klein-/Singlehaushalte, höherer durchschnittlicher Bedarf an Wohnfläche je EW). Eine allgemein gültige Richtgröße für die Ansetzung des Auflockerungsfaktors besteht nicht, so dass die in der Praxis angenommenen Auflockerungsfaktoren variieren, oft in der Größenordnung zwischen 0,3 und 0,5 % p.a. (Anwendungshinweise zur Flächenmanagement-Datenbank 4.1. S. 43). Für die Bedarfsberechnung Reischach wird bereits von dem untersten pauschalen Wert 0,3 ausgegangen.

Gemäß den Anwendungshinweisen zur Flächenmanagement-Datenbank 4.1 soll der pauschale Auflockerungsbedarf von 0,3 nur bei konkretem Anlass geändert werden; ein niedrigerer Ansatz ist nur „in kleineren Orten, insbesondere in Stagnations- und Schrumpfräumen“, zu empfehlen (Anwendungshinweise S. 39). Ein solcher konkreter Anlass ist aber für die Gemeinde Reischach keineswegs gegeben. Reischach ist ein Grundzentrum, in dem derzeit ein deutlich über den amtlichen Prognosen liegendes Bevölkerungswachstum real festzustellen und weiteres Wachstum begründet zu erwarten ist.

Der Auflockerungsbedarf ist auch auf die gesamten Wohnbauflächen im Gemeindegebiet zu beziehen. Die Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung) im Gemeindegebiet Reischach lag 2017 mit 2,4 ohnehin deutlich über dem Landkreisdurchschnitt von 2,1, u.a. weil die Möglichkeiten zur Innenentwicklung und Nachverdichtung bereits genutzt wurden. Eine stärkere Verdichtung stünde auch dem ländlich geprägten Orts- und Landschaftsbild im Gemeindegebiet Reischach entgegen.

Auch aufgrund der ortsspezifischen besonderen Entwicklung (Zuzug aufgrund von Arbeitsplätzen im Umfeld; Zuzug insbesondere von im Berufsleben stehenden, jüngeren Personen, Familiengründern und Familien) ist aus Sicht der Gemeinde die gemäß Anwendungshinweisen grundlegende Annahme eines Auflockerungsbedarfs von 0,3 % mindestens angemessen und keinesfalls kritisch zu sehen; ein konkreter Bedarf oder Anlass zur Verringerung des Werts besteht nicht. Gemäß der neuen Bedarfsberechnung für den Entwurf trägt der Auflockerungsbedarf nur anteilig zum Flächenbedarf bei.

Somit ist der hier angesetzte Auflockerungsbedarf als angemessen anzusehen und steht den raumordnerischen Erfordernissen der Ressourcenschonung (LEP 1.1.3 G), des Flächensparens (LEP 3.1 G) und der Innenentwicklung (LEP 3.2 Z) nicht entgegen.

In den Bevölkerungsvorausberechnungen des Bayerischen Landesamts für Statistik (2019; Demographie-Spiegel für Bayern – Gemeinde Reischach – Berechnungen bis 2031) wurde für die Gemeinde Reischach für den 14-Jahres-Zeitraum von 2017 bis 2031 ein Bevölkerungsrückgang um 2,5 % von 2.595 auf 2.530 Einwohner angenommen.

Wie aber oben nachvollziehbar hergeleitet wurde, sind diese aktuellen amtlichen Modellrechnungen der Bevölkerungsentwicklung und damit diese Einstufung des Wohnbaulandbedarfs als unzutreffend, unrealistisch und wesentlich zu niedrig einzustufen. Sie weichen zu auffällig von den vorhergehenden positiven Prognosen ab, widersprechen der realen Zunahme der Einwohnerzahl, widersprechen den Prognosen für den Landkreis und widersprechen den aus den besonderen örtlichen Entwicklungen der Gemeinde abzuleitenden Annahmen.

Stattdessen ist in Reischach bis 2031 von einer mindestens ausgeglichenen, wesentlich wahrscheinlicher aber von einer positiven Bevölkerungsentwicklung auszugehen, d.h. die Gemeinde wird sicher 2031 eine deutlich höhere Bevölkerungszahl als 2021 aufweisen.

Zur Ermittlung des Wohnraumbedarfs mittels der Flächenmanagementdatenbank 4.0 des LfU wird daher als **Mindest-Annahme eine Einwohnerzahl wie im Jahre 2020 (also 2.650 Einwohner, damit Bevölkerungsprognose +2,12 %) von 2017 bis 2031** angesetzt.

Mit der angenommenen Bevölkerungsprognose von 2,12 % wird mit sonst gleichbleibenden statistischen Ausgangsdaten eine Ermittlung des Wohnflächenbedarfs durchgeführt.

Damit ergibt sich ein realistischerer, der besonderen ortsspezifischen Situation angepasster **Mindest-Wohnbauflächenbedarf von 6,4 ha** für das Prognosejahr 2031 (vgl. Datenblatt Abb. 13).

Der so berechnete Wohnbauflächenbedarf ist als **Mindestwert** anzusehen, da die Gemeinde, wie oben nachvollziehbar begründet wurde, von einer deutlich positiveren Bevölkerungsentwicklung als +2,12% ausgehen muss.

Da die amtliche Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Reischach bis 2031 als verfehlt einzustufen ist, „ortsspezifischen Entwicklungsfaktoren“ kein Berechnungsparameter zugeordnet werden kann und somit Berechnungsmöglichkeiten fehlen, muss eine ausführliche verbal-argumentative Begründung für diese Einstufung als Mindestannahme ausreichend sein.

Da die Gemeinde die ihr zugänglichen Innenentwicklungspotenziale und Nachverdichtungsmöglichkeiten, wie oben unter 4.3.1.2 beschrieben, bereits entsprechend dem „Interkommunalen Entwicklungskonzept“ (IKEK Altöttinger Holzland) weitestgehend aktiviert bzw. genutzt hat, verbleiben auch keine anderweitigen Möglichkeiten zur Deckung des Bedarfs.

Schätzung des Wohnbaulandbedarfs Für die Kommune Reischach

Grundlegenden Daten des Statistischen Landesamtes:

Bevölkerung:

Aktuelle Bevölkerung/Einwohnerzahl im Jahr 2017:	2.595	
Bevölkerungsprognose für die Kommune (in %):	2,1	
	für einen Zeitraum von: 14	Jahren

Wohnungen:

Wohnungen je 1000 Einwohner:	414	
Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung):	2,415	
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	11	

* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung

Weitere Prognosegrundlagen:

Jährlicher Auflockerungsbedarf in %: **0,3** Prognosezeitraum (Jahre): **14**

Prognoseergebnis für das Jahr 2031:

Ab-/Zunahme der Einwohner:	<input type="text" value="55"/>	
Bedarf an Wohnungen:	<input type="text" value="23"/>	aus der Bevölkerungsentwicklung
und:	<input type="text" value="47"/>	aus der Auflockerung
Bedarf an Wohnungen gesamt:	<input type="text" value="70"/>	
Wohnbaulandbedarf:	<input type="text" value="6,4 ha"/>	
steht einem		
Innenentwicklungspotenzial von	<input type="text"/>	ha gegenüber
ohne bereits aktivierte		
Innenentwicklungspotenziale von	<input type="text"/>	ha Anzahl: <input type="text" value="0"/>

Abb. 13: Datenblatt der Wohnbaulandbedarfsberechnung (Flächenmanagement-Datenbank 4.0, Bayerisches Landesamt für Umwelt); Ermittlung eines Mindest-Wohnbauflächenbedarfs.

4.3.2 Herausnahmen, Neuausweisungen von Flächenwidmungen und Ortsabrundungen

4.3.2.1 Herausnahmen von Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan

Herausnahme 1: Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist nördlich des Bebauungsplans Nr. 8 eine Wohnbaufläche dargestellt, welche unbebaut ist und zudem ungünstige Erschließungsmöglichkeiten aufweist. Diese gewidmete Wohnbaufläche (ca. 0,3 ha) wird deshalb im Zuge der Neufassung und Fortschreibung in Abstimmung mit der Gemeinde zur Flächeneinsparung aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen.

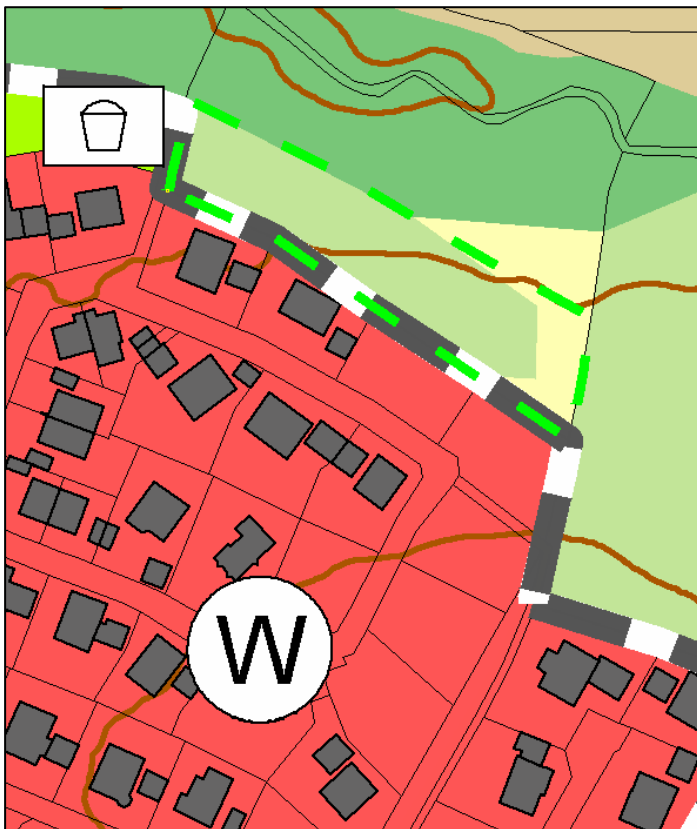


Abb. 14: Bisher gewidmete Wohnbaufläche im Hauptort Reischach (grün umrandet), welche aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen wird (Herausnahme 1)

Herausnahme 2: Im Bereich der Fl. Nr. 1063/9 wird eine bisher als Wohnbaufläche dargestellte Fläche gemäß deren aktuellen Nutzung angepasst und als Parkfläche dargestellt. Gleichzeitig wird Fl. Nr. 1063/10T entgegen der bisherigen Darstellung als Wohnbaufläche als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Es erfolgt dadurch eine Herausnahme von Wohnbauflächen in Höhe von ca. 0,18 ha.

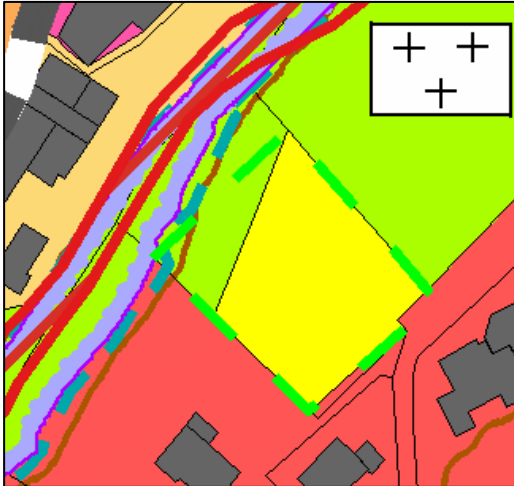


Abb. 15: Bisher gewidmete Wohnbaufläche im Hauptort Reischach (grün umrandet), welche aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen wird (Herausnahme 2)

Mit den genannten Herausnahmen werden die bisher dargestellten Wohnbauflächen um insgesamt ca. 0.48 ha verringert.

Um den Bedarf an Wohn- und Mischbauflächen trotzdem decken zu können, werden im Sinne einer nachhaltigen und geordneten Siedlungsentwicklung andere Standorte als Erweiterungsflächen ausgewiesen.

4.3.2.2 Neuausweisungen

Geplante Neuausweisungen in der Ortschaft Reischach

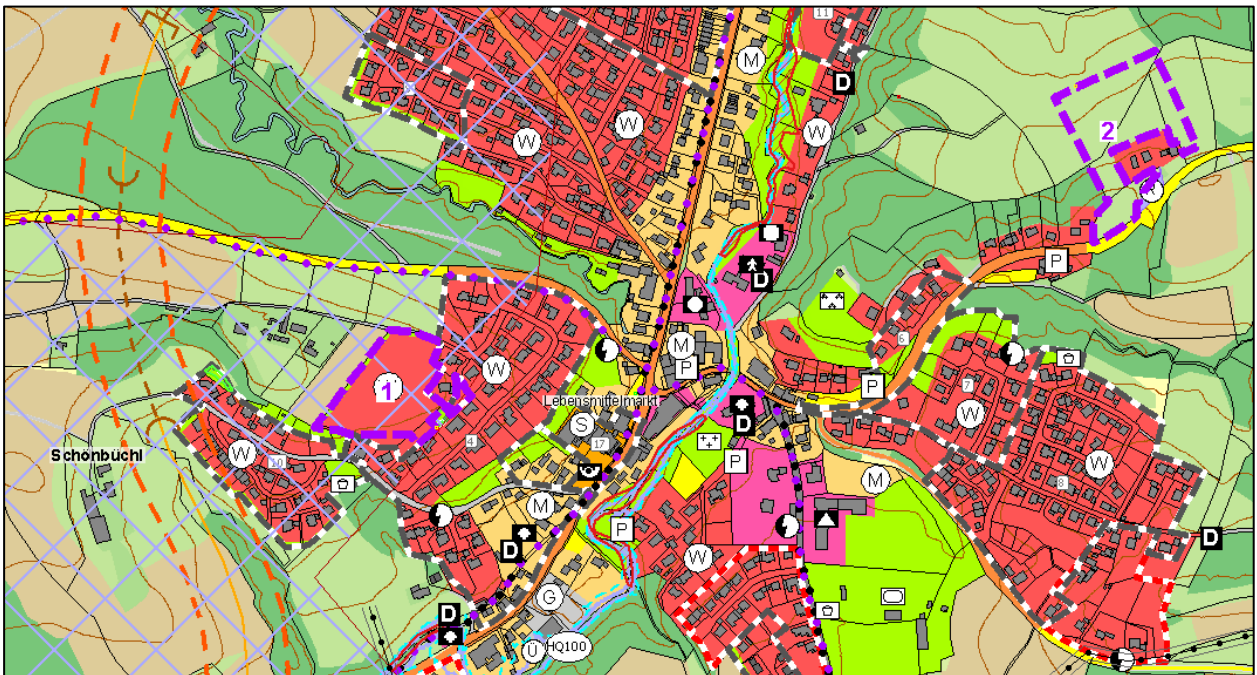


Abb. 16: Geplante Erweiterungsflächen 1 und 2 in der Ortschaft Reischach; nur die Fläche 1 wird ausgewiesen

Geplante Erweiterungsfläche 1: Im südwestlichen Bereich von der Ortschaft Reischach sollen im Anschluss an den Bebauungsplan 4 „Am Bräuberg und Schönbichler Str.“ auf der Fl. Nr. 63/13 (Gemarkung Reischach) neue Wohnbauflächen (ca. 1,4 ha) entstehen. Damit soll auch eine maßvolle Ortsabrundung erzielt werden.

Der Bereich ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Er grenzt östlich und südlich an bestehende Wohngebiete an. Westlich besteht Streubebauung.

Die Erweiterungsfläche 1 liegt nur im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 52, Hügelland zwischen Erharting und Markt; sie ist auch überwiegend von Bebauung umgeben und eher dem Ortsbereich als der offenen Landschaft zuzuordnen. Mit Realisierung der Ortsumfahrung B 588 (Bundesverkehrswegeplan 2030) wird die Erweiterungsfläche 1 vom landschaftlichen Vorbehaltsgebiet räumlich vollständig abgeschnitten. Die Erweiterungsfläche 1 ist im Plan auch mit einer Ortsrandeingrünung zur offenen Landschaft hin dargestellt.

Geplante Erweiterungsfläche 2: Die geplante Wohnbaufläche mit einer Größe von ca. 1,8 ha liegt im nordöstlichen Randbereich der Ortschaft Reischach, nördlich der Erlbacher Straße (AÖ 11). Sie befindet sich derzeit auf einer weitgehend ebenen landwirtschaftlich genutzten Fläche, welche durch topographische Gegebenheiten (Hangkanten, Waldränder) begrenzt wird.

Die geplante Wohnbaufläche befindet sich trotz der Nähe zum Ortskern von Reischach gem. Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern in keinem ausreichend räumlich-funktionalen Zusammenhang zu den bestehenden Siedlungseinheiten, sodass diese im Sinne des LEP-Ziels 3.3 als nicht angebunden bewertet werden kann.

Gemäß LEP 3.3 Z, Spiegelstrich 1 sind jedoch Ausnahmen zulässig, wenn auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstraßen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist.

Eine Voraussetzung für eine solche Ausnahme ist aus Sicht der Gemeinde hier aufgrund der Ausgangssituation in der Gemeinde (bewegte Topographie, tangierende Hauptverkehrsstraße) gegeben.

Diese Voraussetzung für eine Ausnahme geht aus Sicht der Gemeinde aber zusätzlich mit der Tatsache einher, dass der Bedarf durch angebundene, konfliktfreie Flächen allein nicht gedeckt werden kann. Um dies darzustellen, wurden denkbare / sich aufdrängende **Standortalternativen im Ortsbereich von Reischach** im Hinblick auf eine Eignung für ein Wohngebiet analysiert (vgl. Abb. 17):



Abb. 17: Übersicht alternative Standorte im Ortsbereich von Reischach; vgl. dazu die Neuausweisungsflächen (Abb. 16)

Standortalternative Nr. 1: Der Standort befindet sich nordwestlich der Bundesstraße B 588 sowie östlich der geplanten Ortsumgehungsstrasse. Aufgrund der ausgehenden Lärmemissionen ist dieser Standort für eine Wohnbebauung nicht geeignet.

Standortalternative Nr. 2: Der Standort befindet sich in unmittelbarer Nähe südöstlich der geplanten Ortsumgehungsstrasse, wonach auch dieser Standort für eine Wohnbebauung nicht geeignet ist.

Standortalternative Nr. 3: Der Standort würde ebenso wie die Erweiterungsfläche 2 eine Ausnahme vom Anbindegebot (gem. LEP) erfordern. Jedoch weist der Standort im Vergleich zur

Erweiterungsfläche 2 schlechtere topografische Bedingungen auf, da er eine stärkere Hangneigung aufweist.

Standortalternative Nr. 4: Der Standort liegt topografisch sehr ungünstig, da er eine starke Hanglage aufweist. Er ist zudem aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Sportzentrum und der dadurch ausgehenden Lärmemissionen für eine Wohnbebauung nicht geeignet.

Standortalternative Nr. 5 und Nr. 6: Die Standorte sind aufgrund der Nähe des landwirtschaftlichen Betriebs in Rauscheck und der davon ausgehenden Emissionswerte nicht geeignet. Es ist mit Geruchsbeeinträchtigungen an mehr als 10% der Zeit zu rechnen.

Im *Ergebnis der Alternativenprüfung* kann aus Sicht der Gemeinde festgestellt werden, dass im Ortsbereich von Reischach keine anderen angebundenen, konfliktfreien Alternativen zur Ausweisung von Wohnbauflächen gegeben sind. Um den im vorherigen Kap. 4.3.1.3 ermittelten Wohnraumbedarf trotzdem decken zu können, soll daher für die Erweiterungsfläche 2 eine Ausnahme gem. LEP 3.3 Z, Spiegelstrich 1 zum Tragen kommen.

Nach Prüfung und nach Ortseinsicht durch die Regierung von Oberbayern können aber aus Sicht der höheren Landesplanungsbehörde die von der Gemeinde geltend gemachten Voraussetzungen für die Ausnahme vom Anbindegebot aufgrund von derzeit vorliegenden rechtlichen oder tatsächlichen Gründen leider nicht bestätigt werden (Stellungnahme vom 01.10.2021). Die Planung für die Erweiterungsfläche 2 steht den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin entgegen. Da derzeit keine Genehmigung dafür in Aussicht gestellt wird, wird die geplante Erweiterungsfläche 2 nicht in die Neufassung und Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

Geplante Neuausweisungen in der Ortschaft Arbing

Die im Vorentwurf noch enthaltene Planung einer „*Erweiterungsfläche 3*“ in Arbing (0,9 ha) ist nicht mehr Gegenstand der Neufassung und Fortschreibung des Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan Arbing Nr. 4 „*Meißner Wiese*“ (= Erweiterungsfläche 3), aufgestellt im Verfahren nach § 13b BauGB, ist mit Bekanntmachung vom 28.01.2021 in Kraft getreten. Der Flächennutzungsplan wurde für diesen Bereich bereits im Zuge der Berichtigung angepasst.

Die „*Erweiterungsfläche 3*“ wird daher hier nur nachrichtlich dargestellt, aber bei der Bilanzierung des Wohnbaulandbedarfs berücksichtigt.

Im Ortsteil Arbing erfolgen daher im Zuge der Neufassung und Fortschreibung des Flächennutzungsplans *keine* Neuausweisungen von Wohnbauflächen.

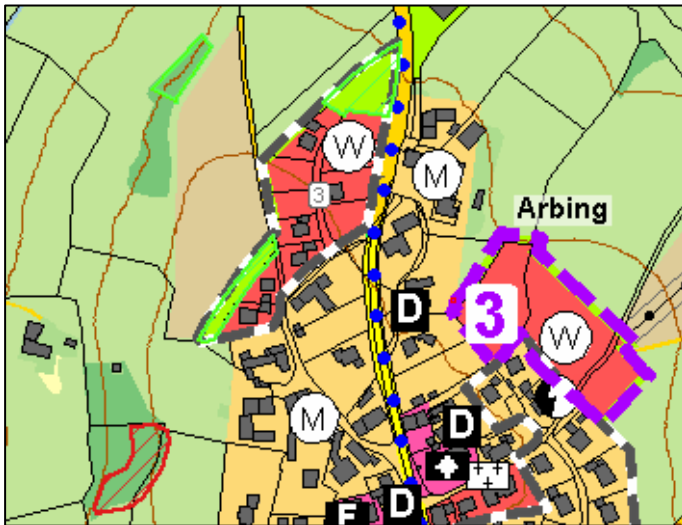


Abb. 18: Ursprünglich geplante Erweiterungsfläche 3 in der Ortschaft Arbing, zwischenzeitlich bereits rechtsgültig gewidmete Wohnbaufläche aufgrund des Bebauungsplans Arbing Nr. 4 „Meßner Wiese“ und daher nicht mehr Gegenstand der Neufassung und Fortschreibung des Flächennutzungsplans.

Ortsabrundungen

In geringem Umfang erfolgen im Zuge der Neufassung und Fortschreibung auch sich aufdrängende Ausweisungen von ortsabrundenden Wohn- bzw. Mischbauflächen (Baulücken im Siedlungsrandbereich).

Ortsabrundungsfläche Nr. 1: Im südöstlichen Bereich von Reischach erfolgt zwischen dem Bebauungsplan Nr. 8 und der Ortsabrundungssatzung „Webersiedlung“ (Fl. Nr. 387/1) eine Ortsabrundung. Die dadurch hinzukommende Fläche (W) entspricht ca. 1.818 m².

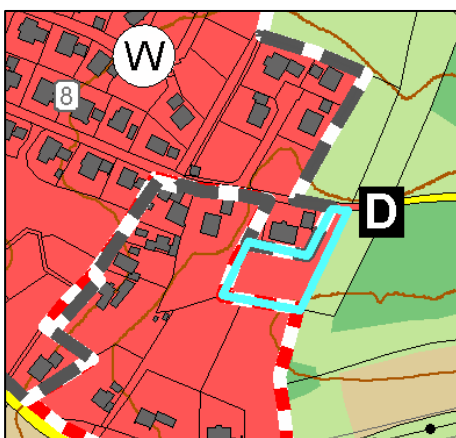


Abb. 19: Ortsabrundungsfläche Nr. 1 (türkis umrandet) im Ortsbereich von Reischach

Ortsabrundungsfläche Nr. 2: Im Ortsgebiet von Arbing wird im nördlichen / un bebauten Teil des Grundstücks Fl. Nr. 1480/1T (1.158 m²) eine Wohnbaufläche im Sinne einer Ortsabrundung dargestellt.

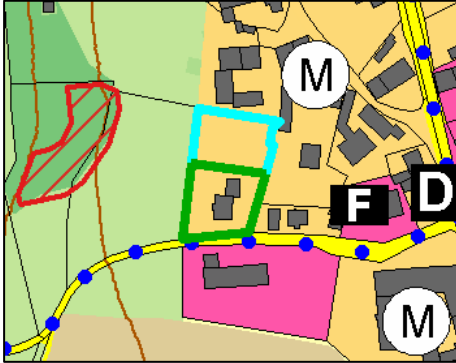


Abb. 20: Ortsabrundungsfläche Nr. 2 (türkis umrandet) im Ortsbereich von Arbing

4.3.3 Anpassungen von Flächenwidmungen an bereits langfristig bestehende bauliche Nutzungen

Für bereits langfristig bestehende bauliche Nutzungen in den Ortsbereichen, welche in den bestehenden Flächenwidmungen noch nicht berücksichtigt oder ungenau abgegrenzt sind, erfolgt im Zuge der Neufassung und Fortschreibung eine Anpassung der Flächenwidmungen.

Anpassungen im Hauptort Reischach

Anpassungen 1 und 2: Fl. Nrn. 119/6 (1.002 m²) und 170/5 (614 m²) werden gemäß ihrer baulichen Nutzung nun als Gemischte Baufläche bzw. als Wohnbaufläche dargestellt.

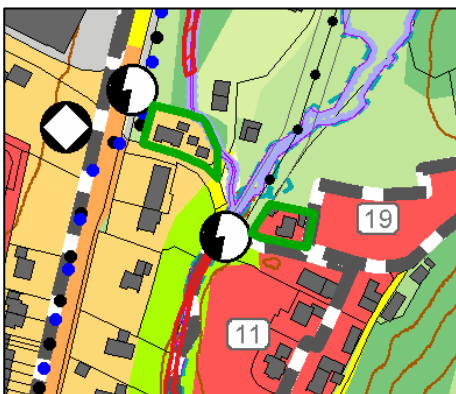


Abb. 21: Anpassungen 1 und 2 (grün umrandet) am Hauptort Reischach

Anpassung 3: Im Bereich der Flurnummern 30 und 32T wird ein bisher als Öffentliche Grünfläche dargestellter Bereich gemäß dessen baulichen Nutzung als Gemischte Baufläche dargestellt (2.792 m²).

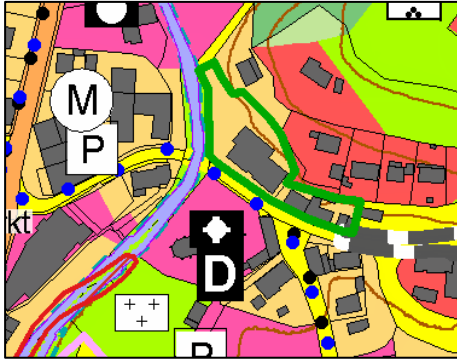


Abb. 22: Anpassung 3 (grün umrandet) am Hauptort Reischach

Anpassung 4: Im Bereich der Grundstücke Fl. Nrn. 41/5T und 41/7T (insgesamt 699 m²) wird eine seit langer Zeit bebaute, aber bisher als öffentliche Grünfläche gewidmete Fläche als Gemischte Baufläche dargestellt.

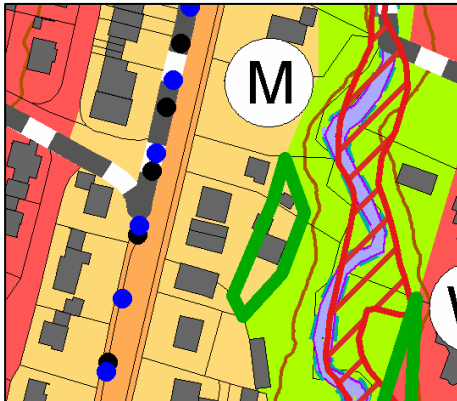


Abb. 23: Anpassung 4 (grün umrandet) am Hauptort Reischach

Anpassung 5: Im Bereich der Grundstücke Fl. Nrn. 41/2T und 41/3T (insgesamt 663 m²) wird eine bisher als öffentliche Grünfläche gewidmete, aber bebaute Fläche als Gemischte Baufläche dargestellt.

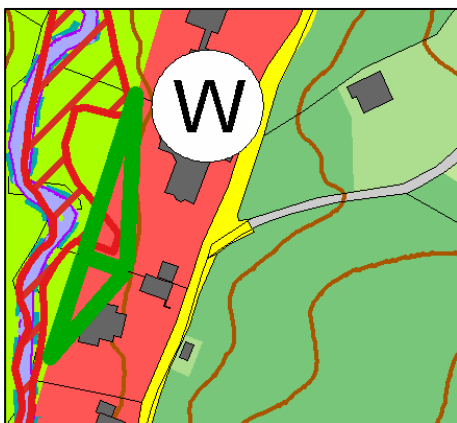


Abb. 24: Anpassung 5 (grün umrandet) am Hauptort Reischach

Anpassung 6: Im Bereich des östlichen Ortsrandes von Reischach (Erlbacher Straße) besteht eine reine Wohnbebauung. Dieser Bereich wird dieser entsprechend der langjährig bestehenden Nutzung als Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan (ca. 9.906 m²) übernommen.

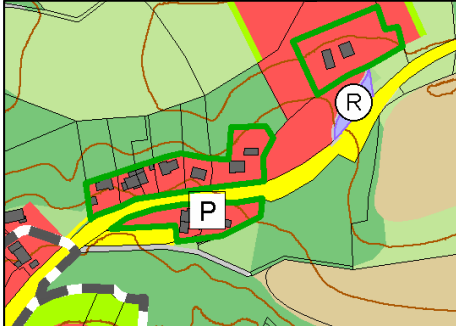


Abb. 25: Anpassung 6 (grün umrandet) am Hauptort Reischach

Anpassung 7: Im Bereich der Fl. Nrn. 4T, 4/6T (ca. 1.228 m²) soll eine seit langer Zeit bebaute, aber bisher noch als Öffentliche Grünfläche dargestellte Fläche mit der Widmung *Gemischte Baufläche* in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.



Abb. 26: Anpassung 7 (grün umrandet) am Hauptort Reischach

Anpassung in Arbing

Anpassung 8: Im Ortsbereich von Arbing soll im Zuge der Neufassung und Fortschreibung auf Fl. Nr. 1480/1T (ca. 1.288 m²) die Darstellung einer Gemischten Baufläche erfolgen.

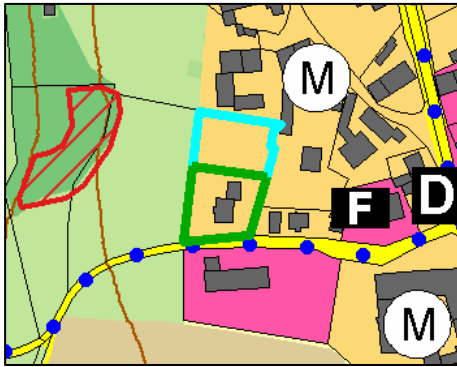


Abb. 27: Anpassung 8 (grün umrandet) im Ortsbereich von Arbing

4.3.4 Wirtschaftliche Struktur und Entwicklung gewerblich genutzter Flächen

Von den im Jahr 2017 insgesamt 418 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort (Beschäftigte an dem Ort, an dem sie arbeiten) arbeiteten 33,3 % im Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr, 32,1 % Arbeiter im produzierenden Gewerbe und 20,3 % bei Unternehmensdienstleistern. Im Sektor öffentliche und private Dienstleister waren 13,4 % beschäftigt. Einen sehr geringen Anteil nahm der Bereich Land- und Forstwirtschaft und Fischerei ein, welcher lediglich vier Beschäftigte verzeichnete.

Im Zeitraum zwischen 2012 und 2017 stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort deutlich, um 34,8 % an.

Im Jahr 2017 wurden demgegenüber 1.123 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort (Beschäftigte an dem Ort, an dem sie wohnen) gezählt.

Es erfolgen keine Ausweisungen von Gewerblichen Bauflächen. Die Gemeinde plant jedoch eine Erweiterung einer nachfolgend beschriebenen Gemischten Baufläche im Ortsgebiet von Arbing, als Erweiterungsmöglichkeiten für ansässige Betriebe.

4.3.4.1 Gewerbeflächenänderung in Reischach

Im Bereich des Gewerbegebiets *Fuchshub* wird eine bereits gewidmete Gewerbliche Baufläche (0,62 ha) aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen, da sich diese Fläche in Privatbesitz befindet und die Gemeinde aller Voraussicht nach im Betrachtungszeitraum auch keinen Zugriff bekommen wird.

Im Gegenzug zu dieser Maßnahme soll eine Neuausweisung einer bereits verfügbaren Gewerblichen Baufläche im westlichen Anschluss an das Gewerbegebiet erfolgen. Die neu gewidmete Fläche entspricht der Größe der herausgenommenen Fläche, die Flächenänderung ist insgesamt flächenneutral (vgl. Abb. 28). Beide Flächen sind derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Acker).

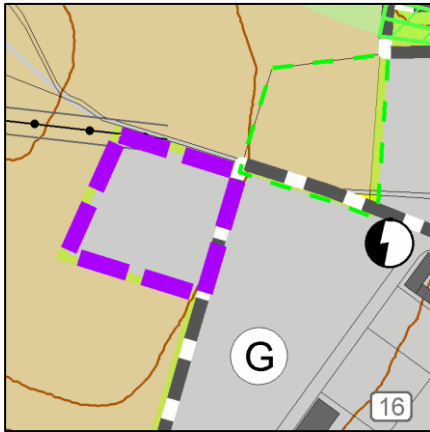


Abb. 28: Flächenänderung im Bereich des Gewerbegebiets Fuchshub; Bereich lila umrandet: Erweiterung G, Bereich grün umrandet: Herausnahme G

4.3.4.2 Neuausweisung in Arbing

Erweiterungsfläche Nr. 4: Die Gemeinde sieht vor, das Mischgebiet im südöstlichen Teil von Arbing zu erweitern, um für ansässige Betriebe Erweiterungsmöglichkeiten bieten zu können. Dafür wird eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1642 (ca. 0,3 ha) der Gemarkung Arbing, welche derzeit ackerbaulich genutzt wird, als Gemischte Baufläche dargestellt.

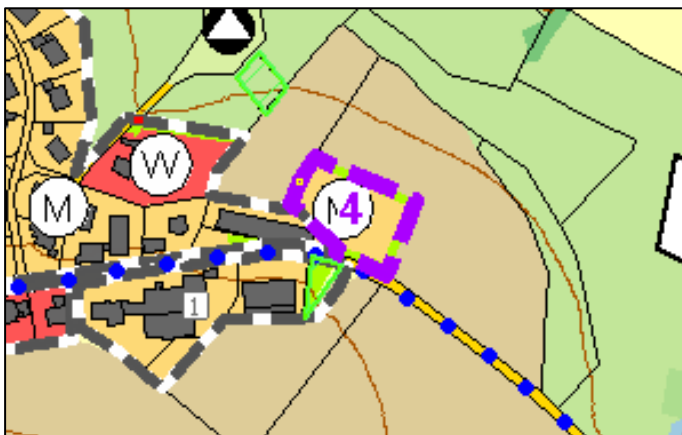


Abb. 29: Erweiterungsfläche 4 in der Ortschaft Arbing

4.3.5 Flächenbilanz Wohn- und Mischbauflächen

In folgender Tabelle (Tab. 5) wird der Wohnbaulandbedarf gegenüber den Herausnahmen und neu hinzukommenden Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen bilanziert.

Tab. 5: Flächenbilanz Wohnbaulandbedarf / Wohn- und Mischbauflächen

WOHNBAULANDBEDARF	WOHN- UND MISCHBAUFLÄCHEN
	Herausnahme - Fläche 1 (W) -0,18 ha
	Herausnahme - Fläche 2 (W) -0,29 ha
	Erweiterungsfläche 1 (W) 1,40 ha
	<i>(Erweiterungsfläche 2 (W) 1,80 ha) – Derzeit kann keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden, daher keine Aufnahme in die Neufassung und Fortschreibung des Flächennutzungsplans</i>
	<i>(Erweiterungsfläche 3 (W) 0,9 ha) - bereits ausgewiesen im Zuge des Bebauungsplans Arbing Nr. 4, nicht mehr Gegenstand der Neufassung und Fortschreibung des Flächennutzungsplans</i>
	Erweiterungsfläche 4 (M, Anrechnung 50%) 0,15 ha
	Ortsabrundung 1 (W) 0,18 ha
	Ortsabrundung 2 (M, Anrechnung 50%) 0,06 ha
6,4 ha abzgl. 0,9 ha = 5,5 ha	1,3 ha

Demnach stehen einem Wohnbaulandbedarf von 6,4 ha Ausweisungen von Wohn- und Mischbauflächen von lediglich 1,3 ha gegenüber.

4.3.6 Gemeinbedarfsflächen

Hinsichtlich Flächen für den Gemeinbedarf erfolgen im Zuge der Neufassung und Fortschreibung des Flächennutzungsplans keine Neuausweisungen, lediglich einzelne Änderungen bereits genutzter Flächen. Unter anderem erfolgt im Rahmen der Planungen für einen Neubau des

Rathauses im Ortskern von Reischach (Flurstücke Nr. 1, 19/7, 1/9, 6/4, 8/1 und 6/2T) eine Widmungsänderung von einer Gemischten Baufläche in eine Gemeinbedarfsfläche.

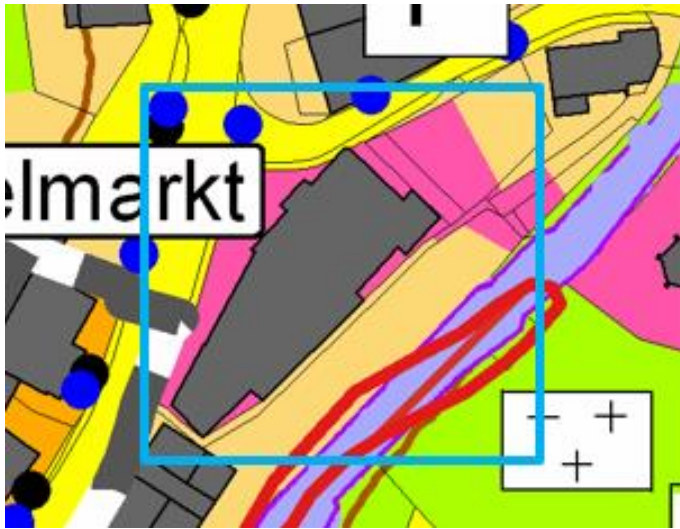


Abb. 30: Umwidmung in eine Gemeinbedarfsfläche im Bereich des geplanten Neubaus des Rathauses

4.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Als Flächen für Naturschutz und Landschaftspflege werden die im Gemeindegebiet bestehenden Schutzgebiete, Biotopflächen, Ökoflächen, Vorbehaltsgebiete, sonstige für Naturschutz und Landschaft relevante Flächen und Objekte gemäß amtlichen Fachdaten und damit eine aktuelle Darstellung der Naturschutzflächen nachrichtlich in den integrierten Landschaftsplan übernommen.

Detaillierte Beschreibungen der Schutzgebiete sind im beigefügten Umweltbericht enthalten.

Desweiteren erfolgt bei den neu ausgewiesenen Siedlungsflächen im Grenzbereich zur offenen Landschaft die Darstellung einer 5 m breiten Ortsrandeingrünung.

Ferner erfolgt die Darstellung bereits gewidmeter Grünflächen mit Angabe der Zweckbestimmung sowie sonstige für das Ortsbild bedeutsame innerörtliche Grün- und Freiflächen mit teilweise Anpassung an die tatsächlichen Flur- oder Nutzungsgrenzen.

Entsprechend dem Verlauf des Reischachbachs im südlichen Ortsbereich von Reischach wird ein öffentlicher Grünzug dargestellt.

Die bisherige Widmung einer innerörtlichen Grünfläche / eines Grünzugs bei Hinterberg wird herausgenommen, da diese Fläche nur land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt wird und im Betrachtungszeitraum keine Zugriffsmöglichkeit zu erwarten ist.

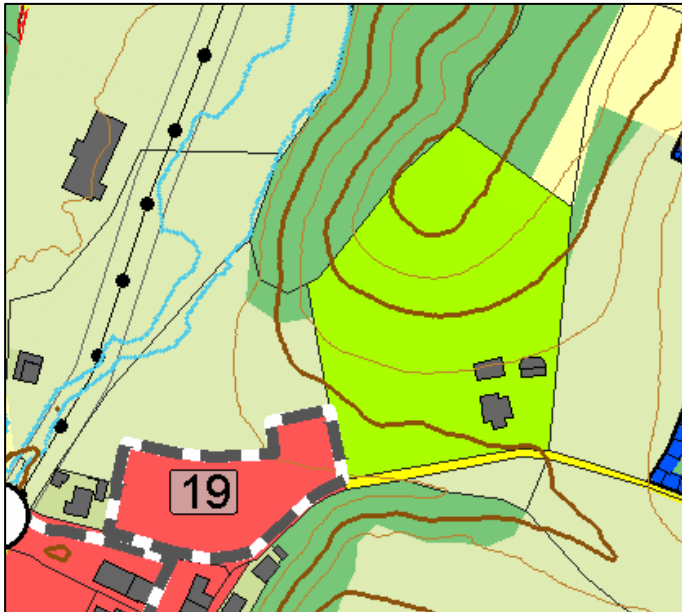


Abb. 31: Rücknahme einer bisher gewidmeten Grünfläche bei Hinterberg nordöstlich der Ortschaft Reischach

4.5 Land- und Forstwirtschaft

Flächen für die Landwirtschaft bzw. Wald werden als Realnutzungsflächen gemäß dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem ALKIS nachrichtlich dargestellt.

Existieren im Jahr 2003 noch 96 landwirtschaftliche Betriebe, waren es im Jahr 2016 nur noch 54 landwirtschaftliche Betriebe.

Besonders gravierend ist in diesem Zeitraum der Rückgang der Betriebe mit einer landwirtschaftlichen Fläche von unter 4 ha von 23 auf vier Betriebe. Nur leicht rückläufig ist hingegen die Zahl der Betriebe mit einer landwirtschaftlichen Fläche zwischen 5 und 10 ha.

Stark zurückgegangen sind auch die Betriebe mit einer landwirtschaftlichen Fläche zwischen 10 und 50 ha.

Während sich die Anzahl der Betriebe mit einer landwirtschaftlichen Fläche zwischen 10 und 20 ha beinahe halbiert hat (von 32 auf 18 Betriebe), hat sich die Anzahl der Betriebe mit einer landwirtschaftlichen Fläche zwischen 20 und 50 ha gänzlich halbiert (von 24 auf 12 Betriebe)

Angestiegen ist lediglich die Anzahl der landwirtschaftlichen Großbetriebe mit einer landwirtschaftlichen Fläche über 50 ha.

Innerhalb der 1.343 ha großen landwirtschaftlich genutzten Fläche im Gemeindegebiet im Jahr 2016 war der Bestand an Ackerflächen mit 57 % am höchsten.

4.6 Wasserwirtschaft

Als Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft werden der Gewässerbestand (Still- und Fließgewässer) und die im Gemeindegebiet bestehenden Trinkwasserschutzgebiete gemäß aktuellen amtlichen Daten nachrichtlich übernommen.

Weiterhin werden die Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀ und HQ_{extrem} sowie das festgesetzte Überschwemmungsgebiet nachrichtlich übernommen.

Sie geben wichtige Hinweise auf die Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind. Im Umweltbericht (Kapitel 5) werden die im Gemeindegebiet vorkommenden Gebiete näher erläutert.

4.7 Erholung und Landschaft

Im Flächennutzungsplan erfolgt die Darstellung von Routen wichtiger Wander- und Radwege in der Gemeinde Reischach. Sonstige erholungsrelevante Anlagen und Einrichtungen im Gemeindegebiet werden gemäß dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem ALKIS durch ein Punkt-Symbol dargestellt.

Weiterhin werden die bereits oben aufgeführten landschaftswirksamen Schutzgebiete nachrichtlich dargestellt.

4.8 Bodenschutz, Abgrabungen und Aufschüttungen

Im Bereich Bodenschutz, Abgrabungen und Aufschüttungen werden folgende im Gemeindegebiet relevanten Flächen nachrichtlich dargestellt:

- Alle bereits vorhandenen Flächen für Abgrabungen (gem. ALKIS),
- Alle amtlich erfassten Altlastverdachtsflächen,
- Alle entsprechend der Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Denkmalatlas) vorhandenen Boden- und Baudenkmäler.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG. Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde meldepflichtig gem. Art. 8 BayDSchG.

Bau- oder Bodendenkmäler werden jedoch durch keine der Neuausweisungen betroffen.

4.9 Verkehr

Im Bereich Verkehr werden alle überörtlichen und örtlichen Verkehrszüge einschließlich Bahntrassen sowie Parkflächen dargestellt.

Ferner erfolgt die **Darstellung des Straßenkorridors zur geplanten B 588 Ortsumfahrung Reischach** (aufgenommen in den Bundesverkehrswegeplan 2030), gemäß dem derzeitigen Planungsstand des Staatlichen Bauamts, als Zustimmung der Gemeinde zu diesem Planungskonzept.

Nähere Beschreibungen zum Thema Infrastruktur erfolgen im Umweltbericht.

4.10 Energie- und Abfallwirtschaft / Ver- und Entsorgung

Die punktuelle Darstellung von Einrichtungen der Energie- und Abfallwirtschaft sowie der Ver- und Entsorgung erfolgt gemäß der Planzeichenverordnung nach Kategorien.

Linienhaft werden die oberirdischen Mittelspannungsleitungen mit einem beidseitigen Pufferstreifen vom 8 m dargestellt.

Reischach, den 25.11.2021

.....

Alfred Stockner,

(Dienstsiegel)

Erster Bürgermeister