

BEGRÜNDUNG
Satzung vom 30.07.2026

1. Lage

Der Ortsteil Wiesweb befindet sich direkt am südwestlichen Randbereich des Ortes Reischach im Landkreis Altötting.

Die von der Erweiterung der Innenbereichsatzung „Wiesweb“ betroffene Fläche befindet sich am südlichen Ortsrand von Wiesweb.

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Reischach in der Region 18 – Südostoberbayern¹.

Im Osten der Erweiterung der Innenbereichsatzung „Wiesweb“ schließt ein Wirtschaftsweg an, der nach Lanzenberg führt.

Westlich und südlich befinden sich intensiv genutzte Ackerflächen. Im Norden schließt die bestehende Bebauung des Ortes Wiesweb sowie eine bestehende Ausgleichsfläche an.

Die Fläche der Erweiterung der Innenbereichsatzung „Wiesweg steigt von ca. 417 m üNN im Norden auf ca. 424 m üNN im Süden an.

Von der Planung ist die Fläche der Flur-Nummer ist betroffen: 1318/2 (TF), Gemarkung Reischach.



Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsfläche (roter Kreis); (BayernAtlas 2026), Darstellung unmaßstäblich

¹ (Regionalplan 18 - Südostoberbayern, 2018, 2002)

2. Aufstellungsanlass und Planungsziele

Der Gemeinderat hat am 30.04.2026 beschlossen, eine 3. Änderung der Innenbereichssatzung „Wiesweb“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB² im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen / durchzuführen.

Mit dem Erlass der 3. Änderung der Innenbereichssatzung „Wiesweb“ soll ein Teilbereich des Flurstückes Nr. 1318/2, Gemarkung Reischach, einer Bebauung zugeführt werden können.

Durch die bereits vorhandene Erschließung und durch die im Norden angebundene Lage im vorhandenen Siedlungsgebiet, ist dies städtebaulich sinnvolle Entwicklung anzusehen. Die Erweiterungsfläche ist bereits durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt.

Durch die Errichtung des Feuerwehrhauses im Jahr 2002/2003 und der Errichtung des Wohngebäudes Öttinger Straße 20 A im Jahr 2007 hat der sog. Ortsteil „Wiesweb“, abgeleitet vom „Wiesweber“ in der Öttinger Straße 18, 18a, urkundlich erstmals 1602 erwähnt, zunehmend an Bebauung gewonnen und ist so eine Verlängerung des Ortes Reischach geworden. Durch die bereits vorhandenen Wohnhäuser (Öttinger Straße 19, 20, 21, 21a) ist dieser Siedlungsabschnitt bereits mit einiger Wohnbebauung geprägt. Die bereits vorhandene Erschließung mit der bereits vorhandenen Bebauung an der Gemeindeverbindungsstraße Nr. 13 „Straße von Lanzenberg zur Bundesstraße bei Wiesweb“ bietet förmlich an, die Bebauung südöstlich im Anschluss mit einer Parzelle fortzuführen und kurz vor der Straßenkrümmung abzuschließen. Die zusätzliche Parzelle mit einer Einzelhausbebauung bettet sich gut in das Landschaftsbild ein, wirkt nicht störend und bindet gut an die vorhandene Bebauung an. Die Gemeinde Reischach sieht dies als eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung an.

3. Verfahrensart

Gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Gem. § 34 Abs. 5 BauGB sind die Voraussetzungen für die Aufstellung von Satzungen nach Abs. 4 Satz 1 Nummer 3, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen sind unter Beachtung der Festsetzungen zum Artenschutz gegeben.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung und von der Ausfertigung eines Umweltberichts abgesehen.

² (BauGB, 2026)

4. Planungsvoraussetzungen

Der rechtskräftige Flächennutzungs- und Landschaftsplan zeigt auf der Fläche der 3. Änderung (Erweiterung) der Innenbereichssatzung „Wiesweb“ eine landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland) auf.

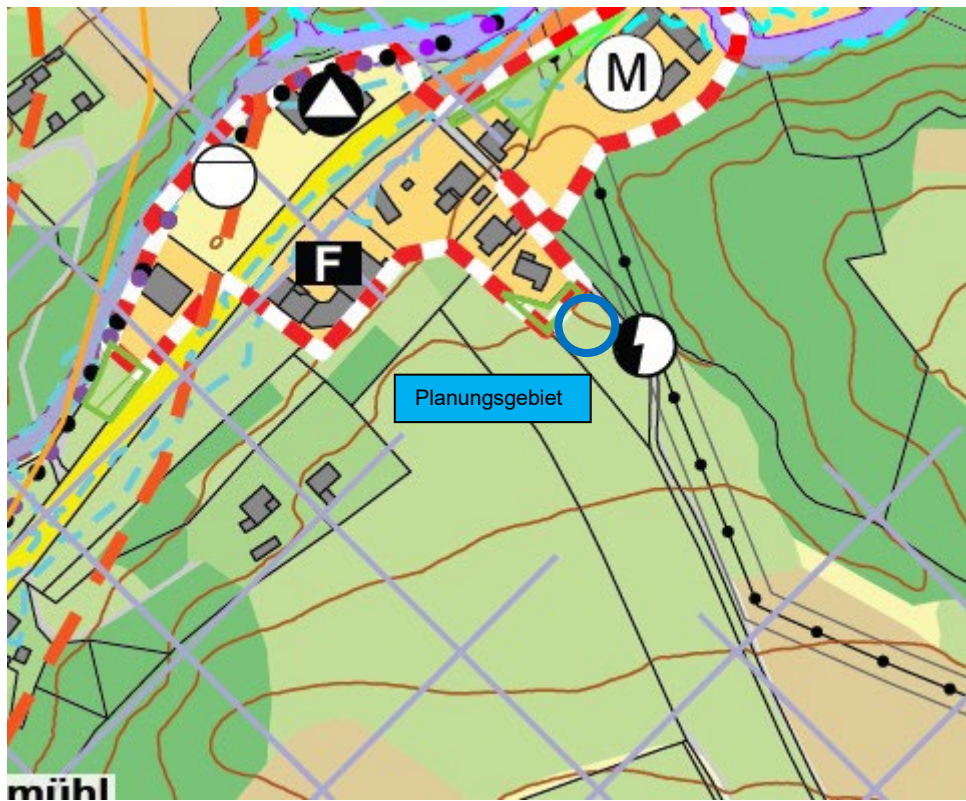


Abb. 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Reischach, Darstellung unmaßstäblich

5. Begründung zur 3. Änderung (Erweiterung) der Innenbereichssatzung (Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung) „Wiesweb“

Die Gemeinde Reischach ist gehalten für die Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des dringenden Wohnbaubedarfs zu sorgen. Eine behutsame bauliche Fortentwicklung in den Randbereichen der kleineren Ortschaften steht dieser Aussage nicht entgegen.

Dabei hat die Gemeinde gem. § 34 Abs. 4 und § 1 Abs. 5 BauGB die städtebaulichen Anforderungen und das Wohl der Allgemeinheit untereinander gerecht abzuwägen. Die Gemeinde ist auch gehalten die vorhandenen Bedarfseinrichtungen wirtschaftlich auszunutzen und möglichst keine neuen zu bauen, die ebenfalls die Landschaft beeinträchtigen. Die Bedarfseinrichtungen wie zentrale Wasserversorgungsanlage und die Stromversorgung sind im Satzungsgebiet vorhanden bzw. die nötigen Anschlussleitungen können im Geltungsbereich auf privaten Zuwegungen verlegt werden.

Gerade die Ausweisung von Bauland im Anschluss an die Ortschaft an einer bereits vorhandenen Straße mit umgebender Bebauung ist eine sinnvolle städtebauliche Bodennutzung. Die städtebauliche Erforderlichkeit zur Ausweisung dieser einen Parzelle ist gegeben, da derzeit durch die Gemeinde Reischach kein Bauland zum Verkauf zur Verfügung steht. Die Gemeinde Reischach ist zwar im Begriff in den nächsten Jahren eine Neuausweisung von Bauland durchzuführen, bis jedoch tatsächlich ein Verkauf von Bauland zur Verfügung steht, ist zeitlich ungewiss, voraussichtlich erst in 3 bis 4 Jahren.

6. Planliche und textliche Festsetzungen

Ausweisung einer Grundflächenzahl (GRZ)

Damit wird das rechtliche Minimum desjenigen bebauungsfreien Flächenanteiles sichergestellt, der im Rahmen einer gerechten Abwägung die naturschutzfachlichen Interessen an einer möglichst geringen Flächenversiegelung gegenüber den Belangen einer möglichst optimalen wirtschaftlichen Nutzung (und somit eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden durch die optimale Ausnutzung) notwendig ist.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Beachtung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO getroffen. Dabei wird das Maß der baulichen Nutzung für die Planungsfläche auf eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt.

Innerhalb der Baugrenze ist max. ein Einzelhaus zulässig. Aus städtebaulichen Gründen sind beim Einzelhaus max. 2 Wohnungen zulässig.

Garagenzufahrten und Stellplätze

Um die Versiegelung zu reduzieren sind Stellplätze und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigungen sind nicht zulässig).

7. Grünordnung

Zur Eingrünung der Erweiterungsfläche der 3. Änderung (Erweiterung) der Innenbereichssatzung „Wiesweb“ wird nach Süden die Pflanzung von Ostbäumen festgesetzt. Daran anschließend soll die Ausgleichfläche für das Bauvorhaben entstehen. Nach Westen hin wird eine 3-reihige freiwachsenden Strauchpflanzung in 6,0 m Breite, bestehend aus 95% Sträuchern und 5% Heistern auf mindestens 50% der Länge der Grundstücksgrenze, bzw. alternativ die Pflanzung von Obstbäumen festgesetzt. Dazu sind einheimische Gehölze gem. Pflanzliste zu verwenden.

Zudem ist je angefangener 300 m² Grundstücksfläche zur Durchgrünung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum und 3 Sträucher zu pflanzen (Nadelge-

hölze dürfen ersatzweise nicht angerechnet werden!). Die Obstbäume, die durch die planlichen Festsetzungen festgesetzt sind, dürfen hierfür angerechnet werden.

Die Beleuchtung des geplanten Gebiets ist möglichst „insektenschonend“ in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten, sowie auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Daher werden für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

Für Beleuchtungsanlagen sind die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Beschluss der LAI vom 13.09.2012 (Stand: 03.11.2015) zu beachten.

8. Erschließung

Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung der Erweiterungsfläche erfolgt über die bestehende Straßenverkehrsfläche der innerörtlichen Erschließungsstraße und privaten Zuwegungen über eigene Grundstücke.

Wirtschaftswege

Die bestehenden Wirtschaftswege bleiben von der Satzung unberührt. Eine Bewirtschaftung der umliegenden Felder ist gegeben.

9. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz der Gemeinde Reischach gesichert.

10. Abwehrender Brandschutz

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung kann im Bereich der Satzung durch die bestehenden Trinkwasserleitungen der Gemeinde Reischach in Verbindung mit dem ca. 150 m entfernten „Reischachbach“ im ausreichenden Maß sichergestellt werden.

Die drei nächstliegenden Hydranten (1 UFH + 2 OFH) befinden sich in ca. 150 m Entfernung. Die erforderlichen Zugänge, Zufahrten, sowie Rettungswege und Flächen für die Feuerwehr werden bei geplanten Baumaßnahmen entsprechend den geltenden Regeln berücksichtigt.

11. Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch den bereits vorhandenen Schmutzwasserkanal zur kommunalen Kläranlage in der Gemeinde Reischach.

Oberflächenwasser / Niederschlagswasser

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Gewässereinleitung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung von Art. 18 BayWG und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer nicht gegeben ist, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Die Oberflächenbefestigung ist grundsätzlich zu minimieren.

Der Einbau von Zisternen zur Regenwassernutzung sowie zur Rückhaltung bei Starkregenereignissen wird dringend empfohlen.

Wild abfließendes Niederschlagswasser, Starkregen und Sturzfluten

Als Starkregen bezeichnet man laut den Warnkriterien des Deutschen Wetterdienstes Niederschläge von mehr als 25 Millimeter pro Stunde oder mehr als 35 Millimeter in sechs Stunden. Starkregen entsteht häufig beim Abregnen massiver Gewitterwolken. Sturzfluten entstehen meist infolge von solchen Starkregenereignissen, wenn das Wasser nicht schnell genug im Erdreich versickern oder über ein Kanalsystem abgeführt werden kann. Es bilden sich schlagartig oberirdische Wasserstraßen bis hin zu ganzen Seen.

Sturzfluten können überall auftreten, unabhängig davon, ob Bäche oder andere fließende Gewässer in der Nähe sind. Bereits leichtere Hanglagen begünstigen, dass herabstürzende Wassermassen auf Gebäude zuströmen.

Ebenso kann es bei ebenen Straßen zu einem Rückstau im Kanalsystem kommen, was zu Überschwemmungen führt. Die Entwässerungskanäle sind meist nicht auf Sturzfluten ausgelegt. Daher können die Regenmassen nur zum Teil über das Kanalsystem abgeführt werden und der andere, oft erhebliche Teil der Regenmassen bahnt sich oberirdisch in meist unkontrollierter Weise seinen Weg über Straßen und Grundstücke. Dies führt zu Schäden an und in Bauwerken, sofern keine ausreichenden Schutzvorkehrungen bestehen.

Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten empfohlen:

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 15- bis 20 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.
- Zwischen der bestehenden Bebauung auf dem nordwestlich angrenzenden Grundstück und der neu geplanten Bebauung sollte für abfließendes Regenwasser aus Starkniederschlägen ein entsprechender Abflussskorridor geschaffen werden, der von Bebauung und Geländeauffüllungen freigehalten wird.

12. Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON Bayern AG gewährleistet.

13. Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung ist durch die Telekom Deutschland GmbH gesichert.

14. Abfallentsorgung

Der Ortsbereich von Reischach wird ebenso wie das gesamte Landkreisgebiet über den Zweckverband Abfallverwertung Südostbayern, dem der Landkreis Altötting zugeordnet ist, entsorgt.

Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

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

15. Aushubarbeiten, Altlasten, Belastung durch Perfluorooctansäure (PFOA)

Aushub

Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht in der freien Landschaft abgelagert werden darf.

Altlasten

Auf den hier überplanten Flächen sind keine Altlasten kartiert sowie nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

Belastung durch Perfluorooctansäure (PFOA)

Auf Grundlage der im Jahre 2018 abgeschlossenen PFOA-Detailuntersuchung des Bodens konnte die räumliche Verteilung der PFOA-Belastung im Landkreis Altötting ermittelt werden. Unter Zugrundelegung der Ergebnisse aus der Detailuntersuchung ist davon auszugehen, dass die gegenständlich betroffenen Böden innerhalb des Belastungsgebiets flächendeckend mit PFOA (> Stufe-1-Wert (0,1 µg/l)) belastet sind. Dies gilt insbesondere für den Oberboden (A-Horizont) und den Unterboden (B-Horizont).

Reischach liegt jedoch außerhalb des PFOA-Belastungsgebietes³.

Auch wenn das Planungsgebiet nicht in dem ursprünglich ermittelten PFOA-Belastungsgebiet liegt, wird darauf hingewiesen, dass durch eine Änderung in der PFOA-Analytik sowie der Zuordnungswerte für die Verwertung von PFOA-haltigem Bodenaushub durch das BMUV im Februar 2022 nicht ausgeschlossen werden kann, dass bodenschutz- und abfallrechtlich relevante PFOA-Konzentrationen vorliegen können. Aktuell gelten deshalb die weiteren Handlungshilfen für den vollständigen Landkreis Altötting. Die aktuellen Regelungen des Landkreises Altötting zur PFOA-Problematik sind einzuhalten.

³ (Landratsamt Altötting, 2025)

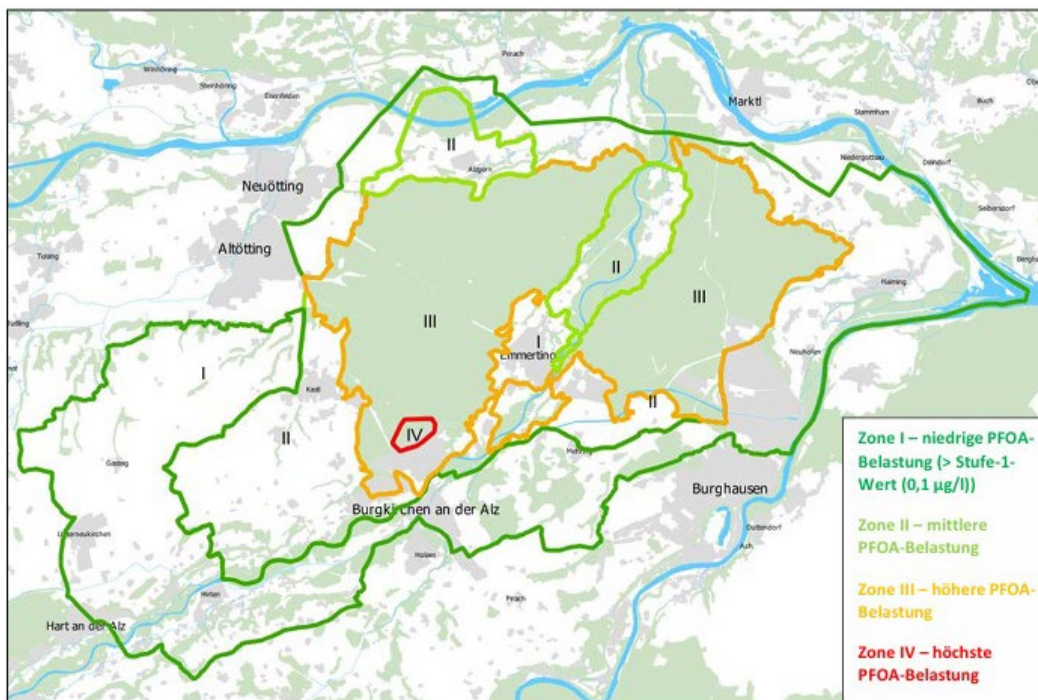


Abb. 3: Übersichtskarte PFOA-Belastung Landkreis Altötting; (Homepage Landratsamt Altötting 2025), Darstellung unmaßstäblich

16. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 3. Änderung der Innenbereichssatzung „Wiesweb“ befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler.

In der Nähe der Erweiterungsfläche der Satzung befinden sich folgende Bodendenkmäler⁴:

- D-1-7742-0041: „Erdstall des hohen Mittelalters.“ (südlich der Satzung)
- D-1-7742-0219: „Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der kath. Wallfahrtskirche St. Antonius von Padua in Reischach.“ (nordöstlich der Satzung)
- D-1-7742-0197: „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der kath. Pfarrkirche St. Martin in Reischach und ihrer Vorgängerbauten.“ (Ortsmitte von Reischach)

Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

⁴ (BayernAtlas, 2026)



Abb. 4: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2026), Darstellung unmaßstäblich

Rot: Bodendenkmal
Pink: Baudenkmal

Ca. 180 m nordöstlich der Erweiterungsfläche befindet sich das Baudenkmal D-1-71-129-4: „Kapelle, sog. Marienkapelle, barock, erbaut 1731; mit Ausstattung.“⁵

Noch weiter nordöstlich im Bereich des Bodendenkmales D-1-7742-0219 befindet sich das Baudenkmal D-1-71-129-3 „Kath. Wallfahrtskirche St. Antonius von Padua, barocker Zentralbau mit Vorhalle, 1696-99; mit Ausstattung.“⁶

Für Baudenkmäler gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 – 6 DSchG. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante Bebauung auf das Erscheinungsbild der Baudenkmäler / Ensemble auswirkt. Dabei spielt es laut Gesetz eine Rolle, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmales / Ensembles führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 Abs. 2 DSchG)⁷.

⁵ (BayernAtlas, 2025)

⁶ (BayernAtlas, 2025)

⁷ (DSchG, 2019)

In dem hier vorliegenden Fall wird das bezüglich der Baudenkmäler folgendermaßen beurteilt:

Die Baudenkmäler befinden sich ca. 180-340 m westlich der Erweiterungsfläche. Die geplante Bebauung liegt am südlichen Randbereich der Ortschaft Wiesweb. Zwischen diesem Baudenkmal und der geplanten Bebauung befindet sich einige Bestandsgebäude sowie Waldflächen. Eine Blick- oder Sichtbeziehung zur Kapelle, sowie zur katholischen Wallfahrtskirche ist durch die Lage der Satzungserweiterung nicht gegeben.

17. Immissionsschutz

Schallschutz

Da es sich um eine Bauparzelle für ein Einzelhaus handelt ist von einer über das gesetzlich erlaubte Maß hinausgehenden Beeinträchtigung der Umgebung durch Lärm, ausgehend von der geplanten Bebauung nicht auszugehen.

Nachdem die unmittelbar umgebende Bebauung ebenso ausschließlich aus Wohngebäuden besteht, ist nicht von kritischen Immissionen auf das Planungsgebiet von der umgebenden Bebauung auszugehen.

Staub- und Geruchsimmissionen

Vom Planungsgebiet selbst gehen keine kritischen Emissionen auf Nachbargebäude aus.

Im Umfeld befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe mit Viehhaltung.

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm, sowie eventuelle Steinschlagschäden sind vom Bauwerber auch zu unüblichen Zeiten entschädigungslos zu dulden.

18. Umweltbelange

Schutzgebiete

Die Fläche des Geltungsbereiches der 3. Änderung der Innenbereichssatzung „Wiesweb“ befindet sich weder innerhalb eines europäischen Schutzgebietes noch eines nationalen Schutzgebietes. Auch in der näheren Umgebung befinden sich keine derartigen Schutzgebiete.

Biotope

Im Geltungsbereich sowie der näheren Umgebung sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden.

Direkt nördlich der Erweiterungsfläche befindet sich die Ökofläche 86553, die für die Ergänzungssatzung „Wiesweb“ aus dem Jahr 2007 festgelegt wurde.



Abb. 5: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (FINWeb 2026), Darstellung unmaßstäblich

Rosa:	amtlich kartierte Biotope
Orange/grün schraffiert:	Ökoflächen

Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen

An Hand der Karte des UmweltAtlas Bayern des LfU Bayern (Bild unten) ist die Lage und Ausdehnung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes am Reischachbach erkennbar. Daraus ist ersichtlich, dass sich der Erweiterungsbereich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes befindet.



Abb. 6: Webkarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2026), Darstellung unmaßstäblich

Die Erweiterungsfläche liegt auch in keinem wassersensiblen Bereich.

Es wird jedoch darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge vor allem auf Grund der prognostizierten Klimaänderungen an ihrer Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch in den Planungsgebieten kann bei sogenannten Sturzfluten der flächenhafte Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Bau- und / oder Niederschlagswasser ist im Zuge der Errichtung und des Betriebs von Vorhaben nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke zu leiten.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser und Schlammerosionen auf Grund des darüber liegenden oberirdischen Ein-

zugsgebietes gerechnet werden. Der Bauwerber muss diesbezüglich eigenverantwortlich Vorsorge treffen und die Bauweise den Verhältnissen anpassen, damit keine Schäden an Gebäuden auftreten können. Es wird empfohlen generell alle kritischen Punkte (Lichtschächte, Kellerabgänge, Eingangstüren, bodentiefe Fenster etc.) von baulichen Anlagen auf diese Gegebenheiten hin auszurichten und anzupassen.

19. Abhandlung der Eingriffsregelung

Vorbereitende Bauleitplanung

Das durch die Erweiterung betroffene Grundstück befinden sich am südlichen Siedlungsrand im direkten Anschluss an vorhandene Bebauung im Norden. Diese Fläche wird durch eine 3. Änderung (Erweiterung) der Innenbereichssatzung „Wiesweb“ in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Deshalb ist die seit dem 01.01.2001 durchzuführende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung im Rahmen dieser Satzung für diese Fläche abzuhandeln.

Bestandteile und Integration der Planung

Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden in die Satzung eingearbeitet. Weiterer Bestandteil der Planung ist die Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter und der sich daraus ergebenden Kompensationsfaktoren (erarbeitet auf der Grundlage der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen von 2021)⁸.

Fachliche Ziele, Naturschutz und Landschaftspflege

Die fachlichen Ziele leiten sich als Erfordernisse aus den vorhandenen landschaftlichen Werten, den geplanten Eingriffen sowie aus den gesetzlichen Oberzielen gemäß Art. 1 BayNatSchG ab.

Die Eingriffe in den Landschafts- und Naturhaushalt sind, angelehnt an den Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in Verbindung mit der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung bewertet worden.

Die Erfordernisse, die sich daraus ergeben, sind in der 3. Änderung der Innenbereichssatzung „Wiesweb“ und der Ausgleichsflächenregelung berücksichtigt.

Weitere Bestandteile der Begründung sind die Pläne „Bestand“ und „Eingriff + Ausgleich“ M 1:1.000, die Abhandlung der Eingriffsregelung und die Ausgleichsflächenberechnung.

Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich der 3. Änderung der Innenbereichssatzung „Wiesweb“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1.018 m². Die festgesetzte Ausgleichsfläche im Süden zählt nicht zum Eingriff.

Der Erweiterungsbereich ohne die südliche Ausgleichsfläche entspricht mit ca. 847 m² der Eingriffsfläche.

Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)

Nachfolgend sind die kartierten Einheiten beschrieben, die entsprechenden Abgrenzungen sind dem nachfolgenden Plan „Bestand“ zu entnehmen.

Die Bewertung erfolgt nach dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ in der Fassung vom Dezember 2021 in Verbindung mit der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung (BayKompV).

⁸ (Leitfaden StMWBV, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021)

Die im Eingriffsbereich liegenden Flächen wurden nach der BayKompV bewertet. Aus der Einstufung des Zustandes und der Bewertung mit Wertpunkten nach BayKompV wurde der Ausgleichsbedarf ermittelt.

Intensivgrünland (genutzt) (G11)



Abb. 7: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Intensivgrünland (rote Umrandung); (BayernAtlas 2026), Darstellung unmaßstäblich

Bei der Planungsfläche der Erweiterung handelt es sich um eine intensiv genutzt Grünlandfläche. Auf Grund der intensiven Nutzung der Fläche sind die Lebensgrundlagen für sämtliche Tiergruppen in diesem Lebensraum als relativ ungünstig zu bezeichnen. Faunistische Besonderheiten bzw. schützenswerte Habitate sind nicht vorhanden bzw. zu erwarten. Die biologische Vielfalt (Biodiversität) auf diesen Flächen ist als relativ gering anzusprechen.

Gemäß BayKompV wird die oben dargestellte Eingriffsfläche des Planungsgebietes als **Intensivgrünland (genutzt)** eingestuft und mit 3 Wertpunkten bewertet.

Gemäß Leitfaden wird diese Fläche in Liste 1a für das Schutzgut Arten und Lebensräume als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

Privatgarten strukturreich (P22)



Abb. 8: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Privatgarten (rote Umrandung); (BayernAtlas 2026), Darstellung unmaßstäblich

Bei der Planungsfläche der Erweiterung handelt es sich um eine strukturreiche Privatgartenfläche. Neben Rasenflächen befindet sich ein kleiner Bereich einer Strauchpflanzung im Eingriffsbereich. Die Sträucher dürfen zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogelarten nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) entfernt werden.

Gemäß BayKompV wird die oben dargestellte Eingriffsfläche des Planungsgebietes als **Privatgarten strukturreich** eingestuft und mit 7 Wertpunkten bewertet.

Gemäß Leitfaden wird diese Fläche in Liste 1b für das Schutzgut Arten und Lebensräume als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

Baubedingt wird ein Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der Erweiterung verändert, der Oberboden wird großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Es wird ein Teil der Flächen versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen vermindern. Hierzu gehört eine Begrenzung der Versiegelung sowie Pflanzaufgaben zur Eingrünung nach Süden und Westen hin.

Der Ausgleich für die nicht vermeidbaren Eingriffe in dieses Schutzgut erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Zur Eingrünung der 3. Änderung der Innenbereichssatzung „Wiesweb“ wird nach Süden die Pflanzung einer Obstbaumreihe und nach Westen die Pflanzung einer 3-reihigen freiwachsenden Strauchpflanzung in 6,0 m Breite, bestehend aus 95% Sträuchern und 5% Heistern bzw. Alternativ die Pflanzung von Obstbäumen festgesetzt. Dazu sind einheimische Gehölze gem. Pflanzliste zu verwenden.

Die Beleuchtung des geplanten Gebiets ist möglichst „insektenschonend“ in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten, sowie auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Daher werden für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

Für Beleuchtungsanlagen sind die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Beschluss der LAI vom 13.09.2012 (Stand: 03.11.2015) zu beachten.

Page 10 of 10

2013

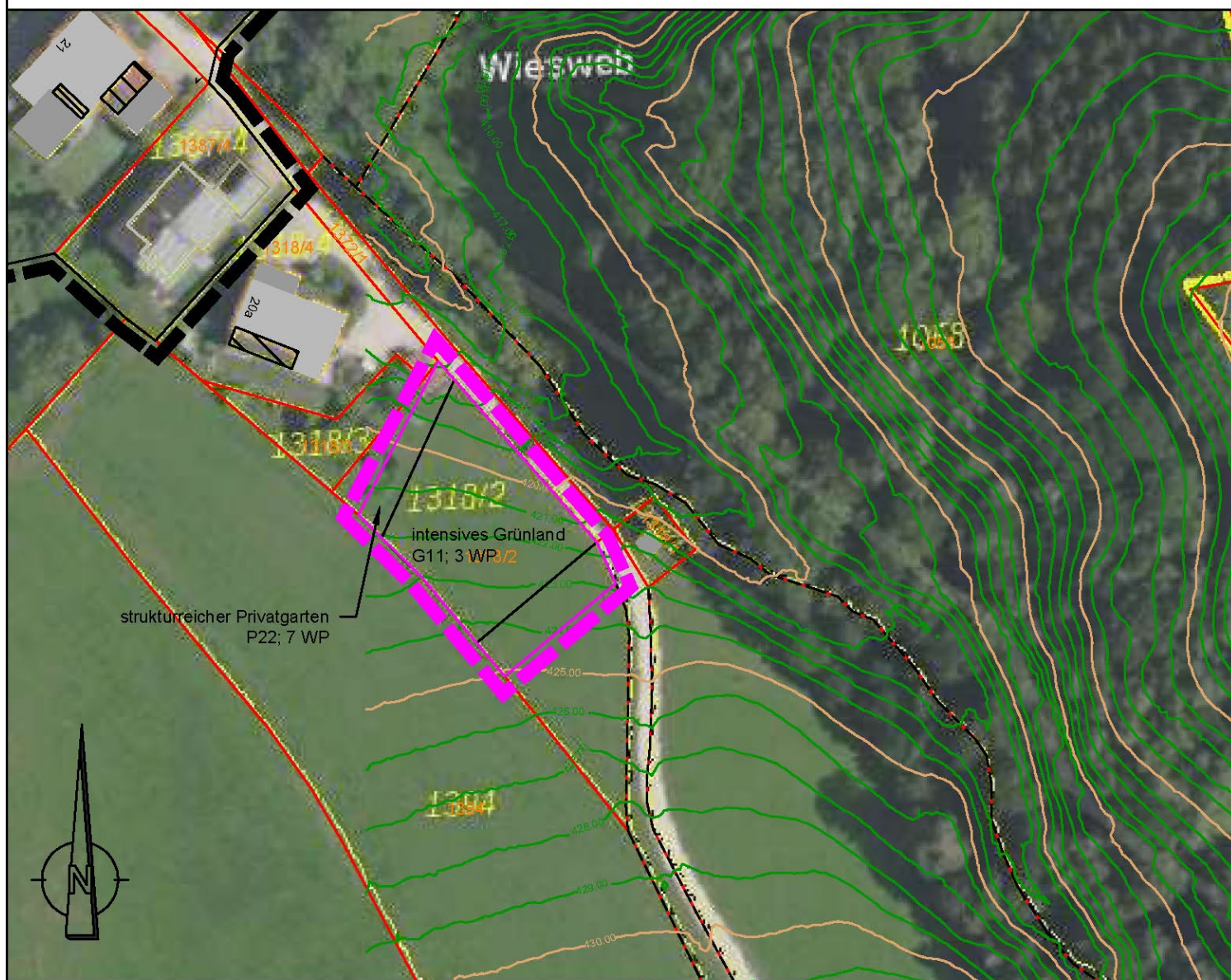
--	--

Plan: Bestand

M 1 : 1.000

3. Änderung (Erweiterung) der Innenbereichssatzung (Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung) "Wiesweb"

Gemeinde Reischach
Landkreis Altötting
Regierungsbezirk Oberbayern



Privatgarten, bestehend aus überwiegend Rasenfläche, am Randbereich Sträucher / Gehölze:

Privatgarten, strukturreich

P22; 7 WP

intensiv genutztes Grünland

Intensivgrünland

G11; 3 WP

Schutzgut Boden

Im Bestand handelt es sich um Flächen mit anthropogen überprägtem Boden ohne kulturhistorische Bedeutung.

Aus dem UmweltAtlas - Boden Bayern (M 1 : 200.000) geht hervor, dass im Untersuchungsgebiet überwiegend "Braunerden aus lehmiger Deckschicht über lehmig-sandiger Molasseverwitterung" vorherrscht.⁹

Es sind keine altlastverdächtigen Flächen bekannt und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Bodendenkmäler sind nicht kartiert und nicht zu erwarten.

Gemäß Leitfaden sind diese Flächen in Liste 1b als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst.

Die Flächen im überbaubaren Bereich der Baufläche werden verändert, der Oberboden wird dort großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Durch die Baumaßnahmen sind Erdbewegungen unvermeidbar. Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden in den unversiegelten Bereichen weitgehend wieder angedeckt, somit wird zumindest teilweise der Eingriff minimiert. Im Bereich der bebaubaren Fläche wird ein Großteil der Flächen versiegelt.

Der Ausgleich für den nicht zu vermeidenden Eingriff erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Schutzgut Wasser

Das Gelände liegt in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Die Planungsfläche liegt in keinem wassersensiblen Bereich.

Es ist in der Fläche von einem Gebiet mit hohem, intakten Grundwasserflurabstand auszugehen.

Daher sind gemäß Leitfaden diese Flächen in Liste 1b als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu bewerten.

Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung wird beeinträchtigt. Da es sich lediglich um eine Bauparzelle handelt ist von einer geringen Bodeninanspruchnahme und Versiegelung auszugehen. Der Eintrag von Nitrat und Spritzmittel wird durch die Nutzung als Wohnbaufläche reduziert.

Die geplante Bebauung dürfte daher nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser haben.

Schutzgut Klima und Luft

Die Planungsfläche der Erweiterung liegt am Ortsrand von Wiesweb und schließt an bestehende Bebauung an. Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Flächen um Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Klima in Liste 1a als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

Die geplante Bebauung dürfte keine Auswirkungen auf das bestehende Kleinklima haben.

⁹ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2026)

Schutzgut Landschaftsbild

Die geplante Erweiterungsfläche schließt im Norden an bestehende Bebauung an. Durch die bereits bestehende Bebauung und die umgebenden Straßen besteht bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes.

Im Bestand der Eingriffsfläche handelt es sich gemäß Leitfaden um einen bisherigen Ortsrandbereich mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen.

Daher ist gemäß Leitfaden in Liste 1b das Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

Die zukünftige Bebauung im Anschluss an die bestehende Bebauung stellt mit der im Norden anschließenden Bebauung eine Ergänzung des Ortes dar, nach Westen hin wird die Ergänzungsfläche durch eine 3-reihige freiwachsende Strauchhecke bzw. eine Obstbaumreihe und nach Süden ebenso durch eine Obstbaumreihe eingegrünt, so dass der Ortsrandsituation Rechnung getragen wird. Durch den räumlichen Zusammenhang stellt diese Erweiterung keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.

Bewertung des Bestandes

Die einzelnen 5 Schutzgüter werden auf der Grundlage des Leitfadens für „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ –Eingriffsregelung in der Bauleitplanung-, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen anhand der Listen 1a – 1c, bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter wie folgt bewertet:

Einstufung des Bestandes	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaftsbild	Gesamtbewertung
Intensivgrünland (genutzt)	intensiv genutztes Grünland → Gebiet geringer Bedeutung	anthropogen überprägter Boden ohne kulturhistorische Bedeutung → Gebiet mittlerer Bedeutung	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet mittlerer Bedeutung	Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung	bisherigen Ortsrandbereich mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen → Gebiet mittlerer Bedeutung	Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild
Privatgarten strukturreich	struktureicher Garten → Gebiet mittlerer Bedeutung	anthropogen überprägter Boden ohne kulturhistorische Bedeutung → Gebiet mittlerer Bedeutung	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet mittlerer Bedeutung	Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung	bisherigen Ortsrandbereich mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen → Gebiet mittlerer Bedeutung	Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild

20. Eingriffsberechnung

Methodik

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs (=Eingriff) erfolgt auf Grundlage des Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ in der Fassung vom Dezember 2021. Die Berechnung orientiert sich dabei an der seit 2014 geltenden Bayerischen Kompensationsverordnung, in der der Eingriff und Ausgleich in Wertpunkten ausgedrückt wird.

Die Berechnung des Kompensationsbedarfs bezieht sich dabei nur auf flächenbezogen bewertbare Merkmale des Schutzgutes Arten und Lebensräume.

Alle anderen Schutzgüter werden verbal-argumentativ behandelt und bei Bedarf durch zusätzliche Maßnahmen ausgeglichen.

Zur Ermittlung des benötigten Kompensationsbedarfs wird zuerst der Bestand beurteilt, **dem entsprechenden Biotoptyp der „Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung“ zugeordnet und gemäß der Biotopwertliste mit Wertpunkten bewertet.**

Als nächstes wird ein **Beeinträchtigungsfaktor (F)** festgelegt. Dieser wird in der Regel durch die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ bestimmt. Nur bei Eingriffen in hochwertige Biotoptypen (≥ 11 WP) muss ein Faktor von 1,0 angesetzt werden.

Als Produkt der Fläche [m^2], dem Beeinträchtigungsfaktor und den Wertpunkten des Bestandes errechnet sich der benötigte Kompensationsbedarf:

Fläche [m^2] x F x WP = benötigter Kompensationsbedarf [WP]

Soweit rechtlich gesicherte Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge (max. bis 20 %) beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

Berechnung

Die Einstufung der Ausgangsbestände erfolgte auf Grundlage einer Ortsbegehung und der o.a. Bestandserfassung. Die Einstufung der Ausgangszustände ist in den Plänen „Bestand“ und „Eingriff + Ausgleich“ zur Begründung grafisch dargestellt.

Wertpunkte Bestand

G11	Intensivgrünland (genutzt)	3 WP
P22	Privatgarten struktureich	7 WP

Beeinträchtigungsfaktor

Die Beeinträchtigungsfaktoren werden entsprechend der Eingriffsschwere festgelegt. Der Leitfaden zieht dazu für Biotoptypen (BNT) geringer und mittlerer Bedeutung die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) heran.

BNT geringer und mittlerer Bedeutung (1 – 10 WP):
Festgesetzte GRZ

0,35

Bestands- und Eingriffsberechnung

Die Bestandsbewertung findet gem. der Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung statt.

	Code	Bezeichnung	Bewertung gemäß BayKompV	Fläche (m²)	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichs- bedarf (WP)
	G11	Intensivgrünland	3	727 m²	0,35	763 WP
	P22	Privatgarten strukturreich	7	120 m²	0,35	294 WP
Gesamt				847 m²		1.057 WP
Summe Abzug (max. 20 %) gem. nachfolgender Auflistung				20 %		- 211 WP
Errechneter Kompensationsbedarf						846 WP

Ein Abschlag beim ermittelten Ausgleichsbedarf durch rechtlich gesicherte Vermeidungsmaßnahmen wird auf Grund folgender Maßnahmen mit **20 %** angesetzt:

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Erhöhung der Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft	<i>Eingrünung nach Westen hin mit 3-reihiger Strauchpflanzung bzw. Obstbäumen (je angefangen 10 lfm ein Obstbaum)</i>	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	<i>Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für PKW-Stellplätze und untergeordnete Lagerflächen</i>	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen, der Wohngärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke durch Mindestanzahl von Bäumen	<i>Eingrünung nach Westen hin mit 3-reihiger Strauchpflanzung bzw. Obstbäumen (je angefangen 10 lfm ein Obstbaum)</i>	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Beleuchtung im Außenbereich	<i>Verwendung von UV-armen Leuchtmitteln wie LED-Leuchtkörper im Außenbereich. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.</i>	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Eingrünung des Siedlungsgebietes (Ortsrandeingrünung)	<i>Eingrünung nach Westen hin mit 3-reihiger Strauchpflanzung bzw. Obstbäumen (je angefangen 10 lfm ein Obstbaum)</i>	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden	<i>Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Gewässereinleitung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung von Art. 18 BayWG und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer nicht gegeben ist, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.</i>	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Summe Abzug (max. 20 %)		20 %
Abzug		- 211 WP
Summe Ausgleichsbedarf (WP)		846 WP

Nach der o.a. Tabelle ist somit für den Ausgleich des Eingriffes im Planungsgebiet in den Naturhaushalt ein Ausgleichsbedarf von 846 Wertpunkten erforderlich.

Ausgleichsbedarf

Laut der Bilanzierung sind zum Ausgleich des Eingriffes mit einer Größe von ca. 847 m² in den Naturhaushalt eine Kompensation von 846 Wertpunkten zu erbringen.

21. Nachweis der Ausgleichsfläche

Die erforderliche Ausgleichsfläche für den Eingriff wird im Anschluss an die Baufläche auf einer Teilfläche der Flurnummer 1318/2 (TF), Gemarkung Reischach erbracht. Auf einer Fläche von 170 m² kann eine Aufwertung von 850 Wertpunkten erfolgen. Damit ist der erforderliche Ausgleich nachgewiesen.

Bestand Ausgleichsfläche

Arten- und Lebensräume

Die betroffene Fläche wird landwirtschaftlich als intensives Grünland genutzt. Grünstrukturen oder Biotope sind nicht vorhanden.

Boden

Der von der Planung betroffene Boden ist anthropogen überprägt (Nutzung als Grünland) ohne kulturhistorische Bedeutung.

Wasserhaushalt

Es handelt sich um ein Gebiet mit einem niedrig, intakten Grundwasserflurabstand. Die Ausgleichsfläche liegt in keinem Überschwemmungsgebiet.

Klima und Luft

Die Planungsfläche liegt am südlichen Ortsrand von Wiesweb. Die Entwicklung zur Ausgleichsfläche hat keine negativen Auswirkungen auf das bestehende Kleinklima.

Entwicklung Ausgleichsfläche

Als Ausgleichsmaßnahme werden Pflanz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen festgesetzt. Der Ausgangszustand ist als Intensivgrünland einzustufen.

Entwicklungsziel:

Streuobstwiese mit standortgerechten, regionaltypischen Obstgehölzen im Komplex mit extensivem Grünland (B432; 10-2=8WP)

Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen:

- Pflanzung von regionaltypischen Obstgehölzen, 3 Stück; Pflanzgrube 1,5x1,5x0,8m, Grubensole grobschollig gelockert für Wasserabzug
- Abstand der Bäume zueinander: 10-12m
- Anwuchspflege der Gehölze in den ersten 3 Jahren
- ausgefallene Pflanzen müssen spätestens in der nächsten Vegetationsperiode in der angegebenen Qualität ersetzt werden
- 3-4-malige Mahd im ersten Jahr zur Extensivierung des Grünlandes
- ab dem 2. Jahr: 2-malige Mahd, 1. Schnitt ab 15.06., 2. Schnitt ab 01.09.
- Entfernung des Schnittgutes
- keine Pflanzenschutz- oder Düngemittel
- die Verwendung eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt

Die Ausgleichfläche ist durch Eintrag einer entsprechenden Grunddienstbarkeit zu sichern.

Legende

- Grenze des räumliche Geltungsbereichs der 3. Änderung (Erweiterung) der Einbeziehungs-satzung "Wiesweb"
- 2013 Amtliche Flurgrenze mit Flurnummer
- Bestandsgebäude
- Eingriffsfläche ca. 847 m²

Plan: Eingriff + Ausgleich
M 1 : 1.000

3. Änderung (Erweiterung) der Innenbereichssatzung (Klarstellungs- und Einbeziehungsatzung) "Wiesweb"

Gemeinde Reischach
Landkreis Altötting
Regierungsbezirk Oberbayern



Berechnung Eingriff

Bestands- und Eingriffsberechnung Die Bestandsbewertung findet gem. der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung statt.						
	Code	Bezeichnung	Bewertung nach BayKompV	Fläche m ²	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf WP
	G11	Intensivgrünland	3	727 m ²	GRZ 0,35	763 WP
	P22	Privatgarten, strukturreich	7	120 m ²	GRZ 0,35	294 WP
Summe				847 m ²		1.057 WP
abzgl. 20 % Planungsfaktor						211 WP
errechneter Kompensationsbedarf						846 WP

Berechnung Ausgleich

Als Ausgleich ist die Anlage einer Streuobstwiese mit extensivem Grünland geplant. Der Zielzustand entspricht dem BNT "B432 Streuobstbestände im Komplex mit extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung" (10 WP). Aufgrund der Entwicklungsdauer bis zum Erreichen der mittleren bis alten Ausprägung (timelag), werden 2 Wertpunkte abgezogen.

	Prognosezustand	WP	Ausgangszustand	WP	Aufwertungs-faktor	Fläche	WP
	B432 Streuobst, alt	8	G11 Grünland	3	5	170 m ²	850

22. Grünordnerische Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes in den Naturhaushalt

Folgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Arten und Lebensräume** durchgeführt:

- Ortsrandeingrünung im Westen mit Streuobstwiese bzw. Strauchpflanzung
- Verwendung heimischer Gehölze
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten
- Verbot von Pflanzenschutzmitteln
- zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen
- Festsetzung von gekapselter Außenbeleuchtung mit LED-Leuchten

Nachfolgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Boden** durchgeführt:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Anschluss an bestehende Bebauung
- möglichst geringer Versiegelungsgrad
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf den privaten PKW-Stellplätzen und Zufahrten

Für das Schutzgut **Wasser** werden nachfolgende Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der privaten Stellplätze und Zufahrten
- Verbot von Pflanzenschutzmitteln

Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Landschaftsbild** werden minimiert durch:

- Ortsrandeingrünung im Süden und Westen mit Streuobstwiese bzw. Strauchpflanzung
- räumlicher Zusammenhang zur bestehenden Bebauung

23. Planunterlagen

- 1) Planzeichnung 3. Änderung der Innenbereichssatzung „Wiesweb“ (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil, Übersichtslageplan und den planlichen und textlichen Festsetzungen

Entwurfsbearbeitung:

Reischach, den 30.07.2026



Petra Kellhuber
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

Literaturverzeichnis

- BauGB. (2026). *Baugesetzbuch - - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist.*
- BayernAtlas, B. S. (2026). *BayernAtlas*. Abgerufen am 29. 06 2019 von <https://geoportal.bayern.de: www.geoportal.bayern.de/bayernatlas>; Bayerische Vermessungsverwaltung
- BayNatSchG. (2024). Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG).
- DSchG. (2019). Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz).
- FIN Web. (2026). Abgerufen am 2017 von www.lfu.bayern.de/natur/daten/fis_natur
- Landratsamt Altötting, P. (2025). *Bodenschutz; PFOA*. Von www.lra-aoe.de: <https://www.lra-aoe.de/themen/umwelt-natur/bodenschutz/?bodenschutz-pfoa&orga=76574fb67d13024c5e9c47713354a9be> abgerufen
- Leitfaden StMLU, B. S. (Januar 2003). Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. München, Bayern.
- Regionalplan 18 - Südostoberbayern. (2018, 2002). Regionalplan 18 - Südostoberbayern (Fortschreibung).

Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsfläche (roter Kreis); (BayernAtlas 2026), Darstellung unmaßstäblich 2
- Abb. 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Reischach, 4
- Abb. 3: Übersichtskarte PFOA-Belastung Landkreis Altötting; (Homepage Landratsamt Altötting 2025), Darstellung unmaßstäblich 9
- Abb. 4: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2026), 10
- Abb. 5: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (FINWeb 2026), Darstellung unmaßstäblich 12
- Abb. 6: Webkarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2026), Darstellung unmaßstäblich 13
- Abb. 7: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Intensivgrünland (rote Umrandung); (BayernAtlas 2026), Darstellung unmaßstäblich 15
- Abb. 8: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Privatgarten (rote Umrandung); (BayernAtlas 2026), Darstellung unmaßstäblich 16