

# Bebauungsplan Nr. 1 „Arbing“

## 8. Änderung

## Begründung

Gemeinde Reischach

Landkreis Altötting

Regierungsbezirk Oberbayern



Vorentwurf vom 30.10.2025

Planung:



Innstraße 77  
84513 Töging am Inn  
Tel.: 08631 3028450  
Mail: [info@landschaffttraum.de](mailto:info@landschaffttraum.de)  
Web: [www.landschaffttraum.de](http://www.landschaffttraum.de)

Bearbeitung:

Beatrice Schötz, Landschaftsarchitektin  
Laura Eberl, B. Sc. Geographie  
Toya Scheer, Landschaftsplanerin

## Inhaltsverzeichnis

|          |                                                                                                                                      |          |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>Anlass und Ziel der Bebauungsaufstellung .....</b>                                                                                | <b>5</b> |
| 1.1      | Übersichtskarte .....                                                                                                                | 5        |
| 1.2      | Anlass und Ziel der Aufstellung .....                                                                                                | 5        |
| <b>2</b> | <b>Planung und Gegebenheiten .....</b>                                                                                               | <b>6</b> |
| 2.1      | Lage und derzeitige Nutzung .....                                                                                                    | 6        |
| 2.2      | Gelände .....                                                                                                                        | 6        |
| 2.3      | Grundwasser .....                                                                                                                    | 6        |
| 2.4      | Oberflächengewässer und Starkniederschläge .....                                                                                     | 6        |
| 2.4.1    | Oberflächengewässer .....                                                                                                            | 6        |
| 2.4.2    | Starkniederschläge .....                                                                                                             | 6        |
| 2.5      | Erschließung .....                                                                                                                   | 7        |
| 2.5.1    | Verkehr .....                                                                                                                        | 7        |
| 2.5.2    | Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser .....                                                                                       | 7        |
| 2.5.3    | Stromversorgung .....                                                                                                                | 7        |
| 2.5.4    | Abfallentsorgung .....                                                                                                               | 7        |
| 2.6      | Brandschutz und Löschwasserversorgung .....                                                                                          | 7        |
| 2.7      | Bodendenkmalpflegerische Belange .....                                                                                               | 8        |
| 2.8      | Ziele der Raumordnung .....                                                                                                          | 8        |
| 2.9      | Grundflächenzahl .....                                                                                                               | 8        |
| <b>3</b> | <b>Umweltbericht .....</b>                                                                                                           | <b>9</b> |
| 3.1      | Einleitung .....                                                                                                                     | 9        |
| 3.1.1    | Rechtliche Grundlagen .....                                                                                                          | 9        |
| 3.1.2    | Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes .....                                                                                   | 9        |
| 3.1.3    | Inhalt und Ziele des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan .....                                                          | 10       |
| 3.1.4    | Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten<br>umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung ..... | 10       |
| 3.1.5    | Schutzgebiete .....                                                                                                                  | 11       |
| 3.2      | Wirkung des Vorhabens .....                                                                                                          | 11       |
| 3.2.1    | Baubedingt Wirkfaktoren .....                                                                                                        | 11       |
| 3.2.2    | Anlagebedingte Wirkfaktoren .....                                                                                                    | 11       |
| 3.2.3    | Betriebsbedingte Wirkfaktoren .....                                                                                                  | 12       |
| 3.3      | Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der<br>Prognose bei Durchführung der Planung .....              | 12       |
| 3.4      | Wechselwirkungen .....                                                                                                               | 14       |
| 3.5      | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der<br>Planung .....                                         | 14       |
| 3.6      | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der<br>nachteiligen Auswirkungen .....                             | 14       |

|       |                                                                                     |           |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3.6.1 | Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen .....                                        | 14        |
| 3.6.2 | Eingriffsermittlung .....                                                           | 15        |
| 3.6.3 | Ausgleichsberechnung .....                                                          | 16        |
| 3.7   | Alternative Planungsmöglichkeiten .....                                             | 18        |
| 3.8   | Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken ..... | 18        |
| 3.9   | Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....                                        | 18        |
| 4     | <b>Allgemein verständliche Zusammenfassung.....</b>                                 | <b>18</b> |

## Anhang

- Bebauungsplan Nr. 1 „Arbing“ 8. Änderung mit integrierter Grünordnung vom 30.10.2025

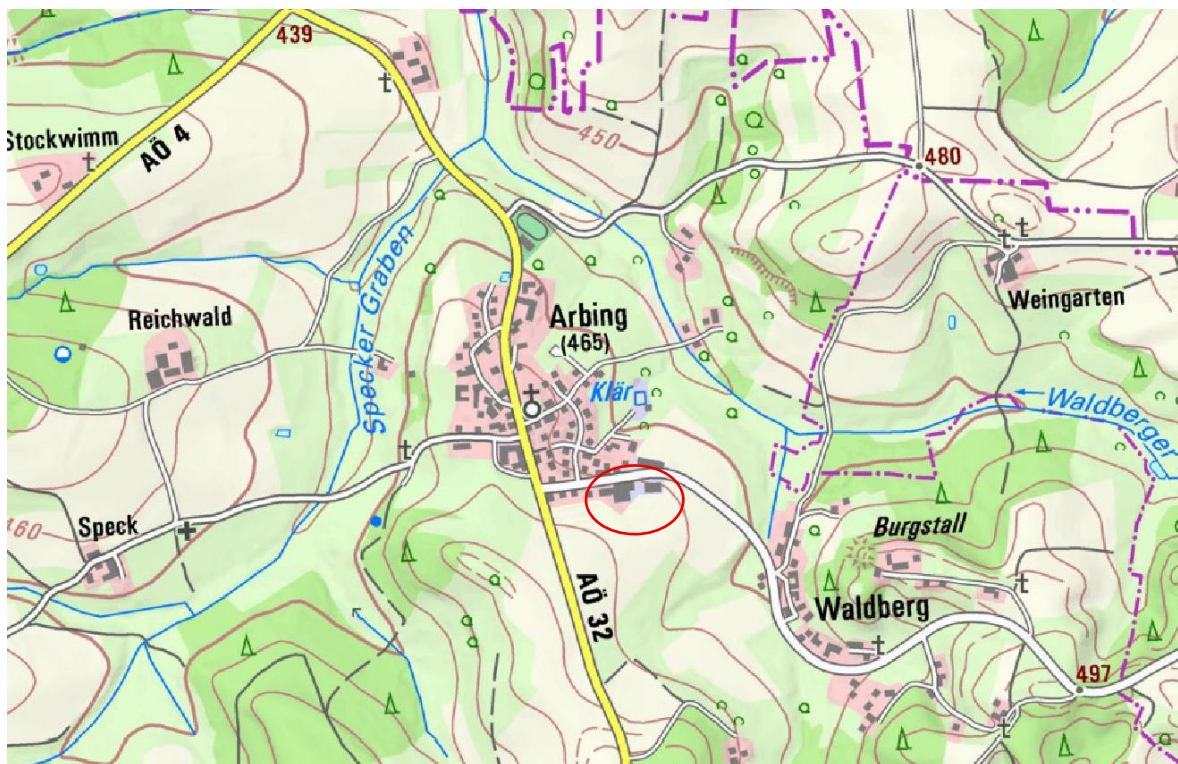
## Verwendete Abkürzungen

|          |                                                                |
|----------|----------------------------------------------------------------|
| BauGB    | Baugesetzbuch                                                  |
| BauVorIV | Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen      |
| BayKompV | Bayerische Kompensationsverordnung                             |
| BNatSchG | Bundesnaturschutzgesetz                                        |
| BP       | Bebauungsplan                                                  |
| BVV      | Bayerische Vermessungsverwaltung                               |
| Fl.-Nr.  | Flur-Nummer                                                    |
| GFZ      | Geschossflächenzahl                                            |
| GRZ      | Grundflächenzahl                                               |
| StMB     | Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr      |
| TA Lärm  | Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm                     |
| ÜBK25    | Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000                       |
| WP       | Wertpunkte nach der Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV |

## 1 Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

### 1.1 Übersichtskarte

Das Bearbeitungsgebiet liegt im Norden des Landkreises Altötting im Südosten des Ortsteils Arbing der Gemeinde Reischach. Die Lage ist nachfolgender Abbildung zu entnehmen.



**Abbildung 1: Ausschnitt aus der Topographischen Karte.** Rot: Geltungsbereich (grob). Ohne Maßstab. Geobasisdaten © BVV. Quelle: BayernAtlas, Zugriff am 02.09.2025

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Arbing“ beinhaltet die Fl.-Nr. 1635, 1637/1, 1637, 1640 (TF) und 1647 (TF) der Gemarkung Arbing und hat eine Gesamtgröße von etwa 7.524 m<sup>2</sup>.

### 1.2 Anlass und Ziel der Aufstellung

Die Gemeinde Reischach hat am 30.10.2025 die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Arbing“ mit integrierter Grünordnung beschlossen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan (2021) ist der Großteil des Geltungsbereichs bereits als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Darüber hinaus wird ein Teil des Vorhabenbereichs als „landwirtschaftliche Nutzfläche: Ackerland“ dargestellt, der andere Teil des Geltungsbereichs befindet sich auf einer ausgewiesenen Ökofläche. Die Fläche des geplanten Wertstoffhofs wird als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt. Im Zuge der Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan durch Deckblatt

Nr. 3 geändert und angepasst und das bereits bestehende Mischgebiet um die betroffenen Flächen erweitert.

## **2 Planung und Gegebenheiten**

### **2.1 Lage und derzeitige Nutzung**

Die Vorhabenfläche liegt am südöstlichen Ortsrand von Arbing an der Waldberger Straße. Im Westen grenzt der Geltungsbereich an den Ortsteil Arbing, während er ansonsten von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben ist. Der größte Teil des Geltungsbereichs wird derzeit als Mischgebiet genutzt, einzig die Erweiterungsfläche im Süden wird derzeit entweder landwirtschaftlich genutzt oder ist eine brachgefallene landwirtschaftliche Fläche.

### **2.2 Gelände**

Das Gelände im Planungsgebiet ist uneben und fällt in Richtung Osten und Norden ab. Dabei sind Höhendifferenzen von bis zu etwa 1,4 m möglich.

### **2.3 Grundwasser**

Im Planungsbereich liegen derzeit keine Erkenntnisse über Grundwasserabstände vor. Diese sind bei Bedarf in eigener Zuständigkeit zu ermitteln.

Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

### **2.4 Oberflächengewässer und Starkniederschläge**

#### **2.4.1 Oberflächengewässer**

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

#### **2.4.2 Starkniederschläge**

Aufgrund der Klimaveränderung nehmen Starkniederschläge an Häufigkeit und Intensität zu. Diese können flächendeckend überall auftreten. Auch im Planungsgebiet kann bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm auftreten.

Innerhalb der Einzelgenehmigungsverfahren sind von den Eigentümern daher in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden zu treffen bzw. vorzunehmen.

Je nach Größe und Lage der Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger führt. Es wird auf § 37 WHG verwiesen.

Gem. UmweltAtlas befinden sich keine potentiellen Fließwege oder Aufstaubereiche bei Starkregenereignisse innerhalb des Geltungsbereichs (vgl. Abb. 2). Lediglich entlang der Waldberger Straße in Richtung Waldberg befindet sich ein potentieller Fließweg mit mäßigem Abfluss.



Abbildung 2: Darstellung der potentiellen Fließwege sowie der potentiellen Aufstaubereiche bei Starkregenereignissen. Rot: Geltungsbereich (grob). Ohne Maßstab. Geobasisdaten © BVV. Quelle: UmweltAtlas, Zugriff am 02.09.2025

## 2.5 Erschließung

### 2.5.1 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die bestehende Kreisstraße AÖ 32 und die Waldberger Straße. Es müssen keine zusätzlichen Flächen zur Verkehrsanbindung versiegelt werden.

### 2.5.2 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser

Das neue Baugebiet wird an das örtliche Wasserversorgungsnetz und an die bestehende Kanalisation angeschlossen.

### 2.5.3 Stromversorgung

Das neue Baugebiet ist bereits an das bestehende Stromleitungsnetz angeschlossen.

### 2.5.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Vorschriften liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Altötting.

## 2.6 Brandschutz und Löschwasserversorgung

Grundsätzlich ist für die Löschwasserversorgung das DVGW-Blatt W 405 anzuwenden. Zufahrts- und Aufstellflächen sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen. Die Feuerwehrezufahrt ist zusätzlich nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Nördlich des Geltungsbereichs in der Waldberger Straße 9 befindet sich der nächste Unterflurhydrant mit einer Löschwasserleistung von 740,8 l/min (44,448 m<sup>3</sup>/h). Die genaue Lage kann dem Bebauungsplan entnommen werden.

## **2.7 Bodendenkmalpflegerische Belange**

Es sind keine Bau- oder Bodendenkmäler betroffen.

## **2.8 Ziele der Raumordnung**

Als allgemeiner Grundsatz des Regionalplans Südostoberbayerns ist eine nachhaltige Entwicklung der Region in ihrer Gesamtheit und Teilräumen in Bezug auf die Erhaltung und Verbesserung als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung und Erhaltung sowie Sicherung bzw. Wiederherstellung der landschaftlichen Schönheit und Vielfalt formuliert.

Gemäß Regionalplan Südostoberbayern (18) liegt Arbing innerhalb des ländlichen Teilraums, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Die Gemeinde Reischach hat Teil an einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung und ist als Unterzentrum eingestuft.

Nach den Zielaussagen des Regionalplanes Südostoberbayern „soll die Wirtschaftskraft der Region Südostoberbayern nachhaltig entwickelt, ausgebaut und gestärkt werden“. Dabei sollen in „allen Teilräumen der Region [...] eine angemessene Steigerung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ermöglicht werden“.

Naturräumlich ist das Planungsgebiet der Haupteinheit „Isar-Inn-Hügelland“ (Nr. 060) im Bereich des Unterbayerischen Hügellands zuzuordnen. Im näheren Umfeld ist das „Hügelland zwischen Erharting und Marktl“ als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen.

Die Vorgaben der Regionalplanung werden durch die Planung beachtet.

Die Grundzüge der Planung sind durch die textliche Festsetzung Nr. 1 (Art und Maß der baulichen Nutzung) erkennbar.

## **2.9 Grundflächenzahl**

Der Orientierungswert für die GRZ bei einem Mischgebiet liegt gemäß §17 BauNVO bei 0,6. In der vorliegenden Planung wird davon abgewichen und eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die Notwendigkeit dieser Abweichung wird wie folgt begründet:

Die Überschreitung des gesetzlichen Orientierungswertes der GRZ gemäß § 17 BauNVO um 0,2 wird als notwendig erachtet, da eine noch größere Ausweitung am östlichen Ortsausgang von Arbing in den Außenbereich vermieden werden soll. Bei der geplanten Änderung handelt es sich um eine nicht wesentlich störende Gewerbeerweiterung für dort bereits ansässige Betriebe, sodass sich die Überschreitung des gesetzlichen Orientierungswertes nicht negativ auf die Umgebung auswirkt.

## 3 Umweltbericht

### 3.1 Einleitung

#### 3.1.1 Rechtliche Grundlagen

Nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) möglich.

In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 BNatSchG).

Bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen (§ 15 BNatSchG).

#### 3.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Die Grenzen des Planungsgebiets bildet im Norden die Waldberger Straße, im Osten und Süden das Flurstück 1640 und im Westen das Flurstück 1647/7 der Gemarkung Arbing.

Bei den Flächen handelt es sich zum einen um bereits bestehende Bebauung im Mischgebiet, zum anderen um aktuell brachliegendes Intensivgrünland und landwirtschaftlich genutztes Intensivgrünland (vgl. Abb. 3 und 6).



Abbildung 3: Umgriff des Geltungsbereichs im Luftbild (rot). Ohne Maßstab.  
Geobasisdaten © BVV. Quelle: Bayern-Atlas, Zugriff am 15.10.2025

### 3.1.3 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung des vorhandenen Mischgebiets in Arbing geschaffen werden. Umfang und Art der Bebauung ist den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplans ist eine der Ortschaft und Landschaft angepasste Bauweise sowie die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange.

Mit Hilfe von spezifischen grünordnerischen Maßnahmen sollen Eingriffe in den Naturhaushalt und Landschaftsbild so gering wie möglich gehalten bzw. in notwendigem Umfang ausgeglichen werden.

### 3.1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung und der Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden im konkreten Fall die Inhalte des rechtskräftigen Flächennutzungsplans sowie die vorhandenen Schutzgebiete bzw. geschützten Bestände berücksichtigt.

#### Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (November 2021)

Im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist der Vorhabenbereich als landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerland) und als Ökofläche dargestellt. Im Zuge der 8. Änderung soll deshalb der Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 3 geändert und die entsprechenden Bereiche als Mischgebiet bzw. Fläche für Entsorgungsanlagen (Abfall) ausgewiesen werden. Zudem wird eine Ortrandeingrünung angelegt und im Flächennutzungsplan dargestellt.

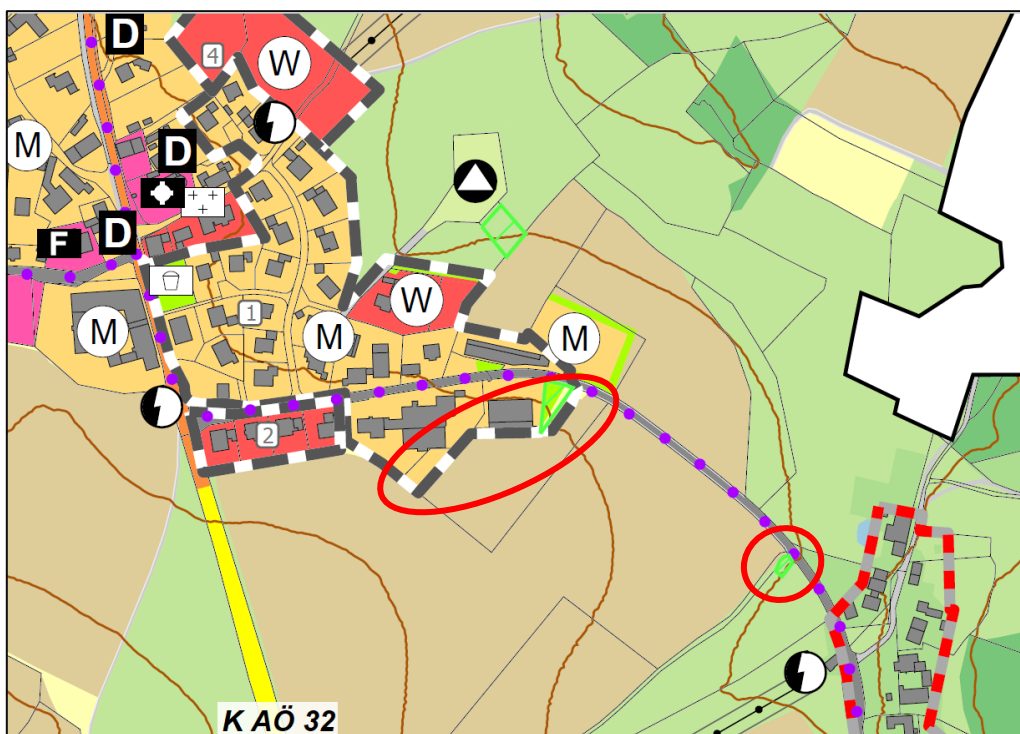
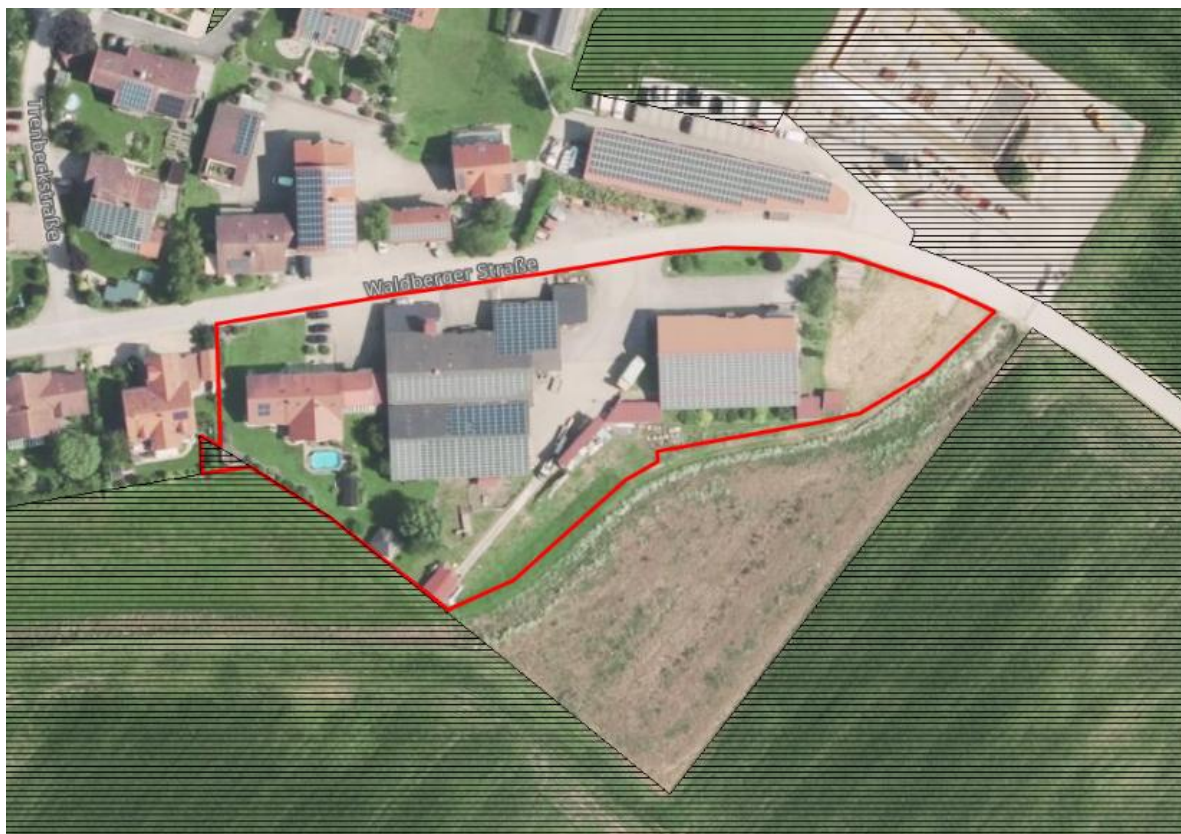


Abbildung 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reischach. Erweiterungsfäche rot (grob). Ohne Maßstab.

### 3.1.5 Schutzgebiete

Vom Vorhaben sind keine Schutzgebiete oder Biotopflächen auf der Fläche selbst betroffen. In der direkten Umgebung südlich des Geltungsbereichs jedoch befindet sich eine Kiebitzschutzfläche „Kiebitzprojekt AOE, um Arbing“ (Nr. 764250010001), das um die gesamte Ortschaft Arbing verläuft (vgl. Abb. 5).



**Abbildung 5: Kiebitzschutzfläche um Arbing (schwarz schraffiert).** Geltungsbereich rot. Ohne Maßstab. Geobasisdaten © BVV. Quelle: Bayern-Atlas, Zugriff am 15.10.2025

## 3.2 Wirkung des Vorhabens

Nachfolgend werden die absehbaren, anlage-, bau- und betriebsbedingten Wirkfaktoren aufgeführt, welche Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter haben können.

### 3.2.1 Baubedingt Wirkfaktoren

- Flächeninanspruchnahme (temp. bspw. durch Lagerflächen, Zufahrten etc.)
- Nichtstoffliche Einwirkungen (bspw. Lärm, Licht, Luftschadstoffe, Erschütterungen)
- Stoffliche Einwirkungen (bspw. Grundwasserverunreinigung)
- Bodenverdichtung und Bodenveränderung
- Individuenverlust / Kollisionsrisiko

### 3.2.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren

- Flächeninanspruchnahme (insb. dauerhafte Versiegelung)
- Veränderung abiotischer Standortfaktoren (Versiegelung, Niederschlagswasser)
- Barriere- und Fallenwirkung

- Individuenverlust / Kollisionsrisiko
- Nichtstoffliche Einwirkungen (Lärm, Licht)

### 3.2.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

- Individuenverlust / Kollisionsrisiko (insb. durch Verkehr)
- Nichtstoffliche Einwirkungen (Lärm, Licht, Luftschadstoffe)

## 3.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Gemäß § 1a BauGB mit § 18 BNatSchG sind die aufgrund des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung zu erwartenden, zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft zu ermitteln und gegebenenfalls, soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Ausgangspunkt und Grundlage für die Eingriffsbewertung bildet eine Erfassung und Bewertung des vorhandenen Zustandes und der Potentiale von Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Die Beurteilung der Umweltauswirkung erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Einstufungen unterschieden: geringe, mittlere und starke negative Beeinträchtigung. Die Betrachtung erfolgt stichpunktartig in Tabellenform.

Tab. 1: Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

| Schutzgut Mensch                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bestand                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Auswirkungen gering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• nächste Wohnbebauung westlich etwa 40 m entfernt von der geplanten Lagerfläche (etwa 115 m entfernt vom geplanten Wertstoffhof)</li> <li>• Vorhabenfläche hinsichtlich Lärmimmissionen unbelastet</li> <li>• Nördlich entlang der Waldberger Straße verläuft der Rott-Inn-Radweg, der von Eggenfelden nach Neuötting führt</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• minimal höheres Verkehrsaufkommen durch die Nutzung des Wertstoffhofs</li> <li>• Anschluss an ein bestehendes Mischgebiet</li> <li>• keine großräumliche Erholungsrelevanz und untergeordnete Rolle für die Naherholung</li> </ul>                                                                                                                                                                                 |
| Schutzgut Arten & Biotope                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Bestand                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Auswirkungen gering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erweiterungsflächen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen und brachliegende Intensivgrünlandflächen</li> <li>• Naturraum-Untereinheit: Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn (060-A)</li> <li>• pot. Natürliche Vegetation: Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald (L6a)</li> <li>• Ausschluss pot. Vorkommens von Feldvögeln / Bodenbrütern (bspw. Feldlerche und Kiebitz) aufgrund Störung durch gewerblichen Betrieb</li> <li>• pot. Nutzung der Fläche zum Nahrungserwerb durch Beutegreifer</li> <li>• keine Schutzgebiete im Geltungsbereich vorhanden</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• dauerhafter Verlust von Offenlandlebensräumen</li> <li>• kein Eingriff in Gehölze oder amtlich kartierte Biotope</li> <li>• Erhöhung Strukturangebot durch Eingrünungsmaßnahmen</li> <li>• anlagebedingte Barriere- und Fallenwirkung<br/>→ zur Sicherung der Durchgängigkeit der Fläche für Klein- und Mittelsäuger werden sockellose Einfriedungen sowie ein Bodenabstand von mind. 15 cm festgesetzt</li> </ul> |

| Schutzgut Boden & Fläche                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bestand                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Auswirkungen mittel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde und pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Lehm (Deckschicht) über Lehm bis Ton (Molasse) (ÜBK25)</li> <li>oberste Bodenschicht teilweise aufgrund intensiver Landwirtschaft bzw. durch ehemalige Nutzung regelmäßig stark gestört</li> <li>Gesamtschutzfunktion der Grundwasserüberdeckung sehr groß (Sickerwasserverweilzeit mehr als 25 Jahre)</li> <li>Deckschicht aus Lockergestein äußerst geringer bis sehr geringer Porendurchlässigkeit</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>mittelschwere Beeinträchtigung durch Versiegelungen</li> <li>Eingriff in das natürliche Bodengefüge; Verlust von Oberboden <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Oberboden ist nach Möglichkeit im Geltungsbereich wieder einzubringen (bspw. auf Pflanzflächen)</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                              |
| Schutzgut Wasser                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Bestand                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Auswirkungen gering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich</li> <li>keine Wasserwirtschaftlichen Vorranggebiete betroffen</li> <li>keine Hinweise auf hohe Grundwasserstände bekannt</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Einstellung des Dünge- und Pestizideintrags <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ positiv</li> </ul> </li> <li>anlagebedingte Verringerung der Grundwasserneubildungsrate aufgrund Versiegelung <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ unbelastetes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit im Geltungsbereich durch Schaffung von Retentionsräumen zu versickern</li> </ul> </li> <li>keine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern</li> </ul> |
| Schutzgut Klima & Luft                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Bestand                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Auswirkungen gering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Offenland als Kaltluftentstehungsgebiet <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ kaum relevanten Luftaustauschbahnen erkennbar</li> <li>➔ keine Anbindung der Fläche an klimatisch belastete Bereiche</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust von Kaltluftentstehungsgebiet, allerdings aufgrund relativ kleiner Fläche und kaum angrenzender Wohnnutzung geringe Funktion der Frischluftzufuhr.</li> <li>anlagebedingter Verlust der Kohlenstoffspeicherfunktion des Bodens durch Versiegelung <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Speicherfunktion aufgrund der intensiven Landwirtschaft bereits gestört</li> <li>➔ Beitrag zum Klimawandel</li> </ul> </li> </ul>                    |
| Schutzgut Landschaftsbild                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Bestand                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Auswirkungen gering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>insg. stark anthropogen überprägte Landschaft</li> <li>direkter Anschluss an bestehende Siedlungsfläche</li> <li>direkt auf den Eingriffsflächen keine Strukturelemente vorhanden</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>durch Ortsrandeingrünung Verminderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbilds</li> <li>Strukturanreicherung durch Pflanzung von Bäumen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Schutzgut Kultur- & Sachgüter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Bestand                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Auswirkungen gering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>landwirtschaftlich genutzte Fläche mit mittlerer Ertragsfähigkeit (Grünlandzahl größtenteils 53)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust landwirtschaftlich genutzter Flächen mit mittlerer Ertragsfähigkeit; im Vergleich zum Landkreisdurchschnitt geringfügig höherwertig</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                                                                                                                                                               |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>➔ Durchschnittswert Landkreis Altötting<sup>1</sup>:<br/>GZ 49</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden bzw. bekannt</li></ul> |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

### 3.4 Wechselwirkungen

Bedeutsame Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern über das natürliche Maß hinaus sind nicht zu erwarten. Der Schlüsselfaktor für die meisten Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern ist der Boden. Viele Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und die diesbezüglichen Auswirkungen der Planung werden bereits in den jeweiligen Schutzgütern ermittelt und bewertet (so bspw. Wechselwirkung Boden - Klima: Verlust der Kohlenstoffspeicherefunktion des Bodens durch Versiegelung).

### 3.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die 8. Änderung des Bebauungsplans würde der Bereich der geplanten Erweiterung des Mischgebiets weiterhin als intensiv landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt werden.

Die negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt (u. a. Nährstoffeintrag) wären in diesem Falle geringer einzustufen.

### 3.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

#### 3.6.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Vermeidung von Tierfallen durch sockellose Zäune und Durchlässigkeit der Zaunanlagen durch das Einhalten von mind. 15 cm Bodenabstand (s. BP III. 5)
- Verringerung des Versiegelungsgrades durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf den Lagerflächen (s. BP III. 4)
- Minimierung Landschaftsbildbeeinträchtigungen durch eine entsprechende Ortsrandeingrünung (s. BP III. 7.2)
- Sicherstellen einer ausreichenden Durchgrünung durch die Anlage einer extensiven Wiesenfläche und die Neupflanzung zweier Bäume (s. BP III. 7.2)

<sup>1</sup> gem. Vollzugshinweise zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV); Stand 2014.

### 3.6.2 Eingriffsermittlung

Zur Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichs im Gewerbegebiet wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMB, 2021a) herangezogen. Dieser sieht eine Einteilung der Eingriffsfläche in Biotop- und Nutzungstypen gem. Biotopwertliste gem. BayKompV vor, welchen Wertpunkte (WP) zugeordnet werden. Die Eingriffsschwere entspricht der GRZ, außer bei Biotoptypen, welche 11 oder mehr Wertpunkte aufweisen. Der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten wird dann wie folgt berechnet:

$$\text{Eingriffsfläche [m}^2\text{]} \times \text{Ausgangszustand [Wertpunkte]} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor [GRZ]}$$

Hiervon können bei Umsetzung geeigneter Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen bis zu 20 % abgezogen werden.

Durch den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf des Schutzguts Arten & Biotope werden i. d. R. auch Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden & Fläche, Wasser, Klima & Luft mit abgedeckt. Vom Regelfall abweichende Umstände sind im vorliegenden Fall nicht erkennbar.

Der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild wird verbal-argumentativ ermittelt. Fernwirkungen sind im vorliegenden Fall aufgrund der Topografie nicht vorhanden. Im Osten und Süden wird der Vorhabenbereich eingegrünt, wodurch ein Planungsfaktor von 5 % angerechnet werden kann.

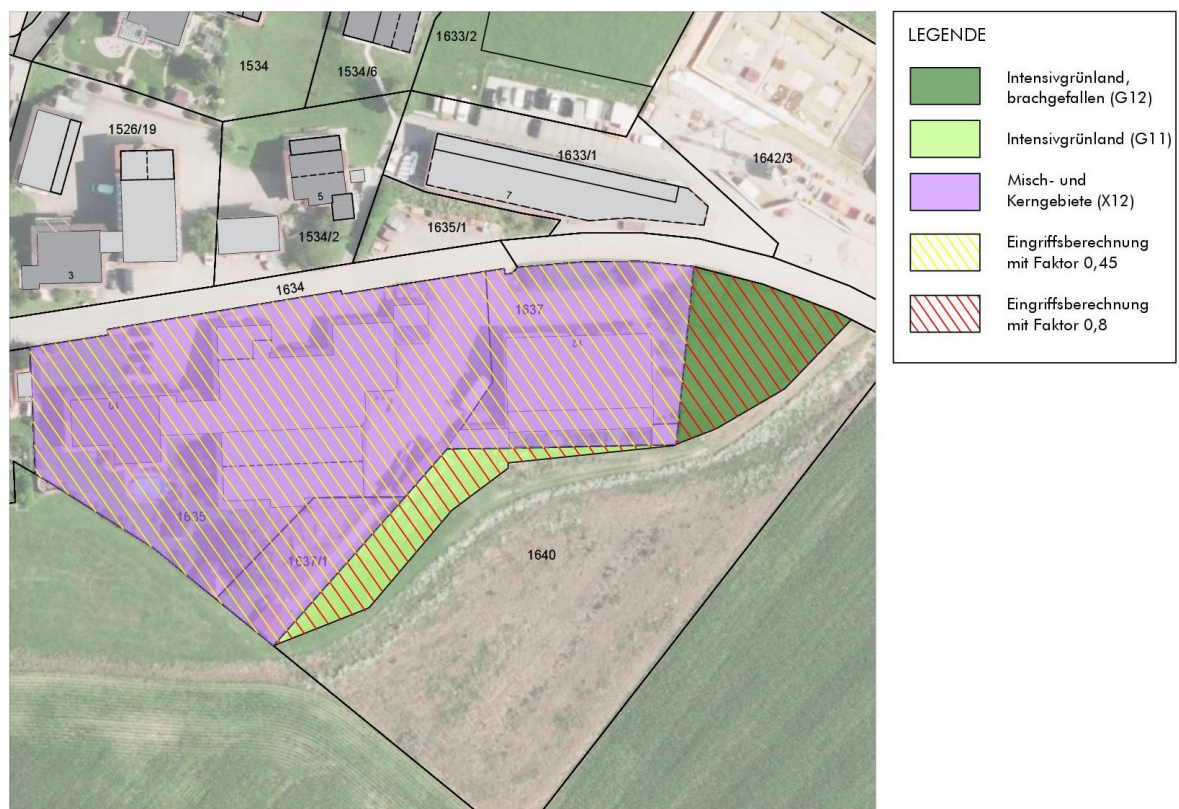
Nach dem neuen Leitfaden entspricht der Geltungsbereich der Eingriffsfläche.

Die Fläche des rechtskräftigen Geltungsbereiches wird entsprechend der Biotopwertliste gem. BayKompV als Mischgebiet (X12) und die Erweiterungsflächen im Osten des Geltungsbereichs wird als brachgefallenes Intensivgrünland (G12) eingestuft. Die Erweiterungsfläche im Süden des Geltungsbereichs wird als Intensivgrünland (G11) eingestuft (vgl. Abb. 6)

Die GRZ (=Eingriffsfaktor) wird auf Basis der Eingriffsfläche berechnet und beträgt 0,8 auf den Erweiterungsflächen. Da auf der Fläche des rechtskräftigen Geltungsbereichs die GRZ von 0,35 auf 0,8 erhöht wird, wird der Eingriff entsprechend mit dem Faktor 0,45 (Differenz aus neuer und ursprünglicher GRZ) berechnet. Insgesamt ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von **6.715 Wertpunkten**. Details zur Ermittlung können nachfolgender Tabelle entnommen werden.

**Tab. 2: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzguts Arten & Biotope**

| Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume                                                                      |                                 |             |                                                          |                       |                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------|----------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Code                                                                                                                   | Bezeichnung                     | Fläche [m²] | Bewertung [WP]                                           | GRZ / Eingriffsfaktor | Ausgleichsbedarf [WP] |
| X12                                                                                                                    | Misch- und Kerngebiete          | 6.183       | 1                                                        | 0,45                  | 2.782                 |
| G11                                                                                                                    | Intensivgrünland                | 549         | 3                                                        | 0,8                   | 1.318                 |
| G12                                                                                                                    | Intensivgrünland, brachgefallen | 255         | 5                                                        | 0,8                   | 1.020                 |
| G12                                                                                                                    | Intensivgrünland, brachgefallen | 487         | 5                                                        | 0,8                   | 1.948                 |
| <b>Summe Ausgleichsbedarf [WP]</b>                                                                                     |                                 |             |                                                          |                       | <b>7.068</b>          |
| <b>Planungsfaktor</b>                                                                                                  |                                 |             | <b>Sicherung</b>                                         |                       |                       |
| Durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können vom Planungsfaktor 5 % (max. 20 %) abgezogen werden. |                                 |             | Festsetzungen im BP unter Punkt III.4, III.5 und III.7.2 |                       |                       |
| <b>Summe Ausgleichsbedarf [WP]</b>                                                                                     |                                 |             |                                                          |                       | <b>6.715</b>          |



**Abbildung 6: Bestand gem. Biotopwertliste und Unterscheidung der Eingriffsfaktoren im Plangebiet**

### 3.6.3 Ausgleichsberechnung

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich in Höhe von 6.715 Wertpunkten erfolgt über 2 externe Flächen. 1.074 Wertpunkte werden auf dem Ökokonto der Gemeinde Reischach (Fl.-Nr. 1199/10, Gemarkung Reischach) erbracht. Auf dieser Ökokontofläche verbleiben nach Abzug keine Wertpunkte.

Der übrige Ausgleichsbedarf in Höhe von 5.641 Wertpunkten wird auf der Ökokontofläche auf den Fl.-Nr. 178 und 119/16 der Gemarkung Arbing erbracht. Auf dieser Fläche mit einer Gesamtgröße 2.001 m<sup>2</sup> wird ein Intensivgrünland (G11) zu einem mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünland (G212) bzw. zu einer mäßig artenreichen seggen- oder binsenreichen Feuchtwiese (G221) entwickelt (vgl. Abb. 7).

Bilanzierung des Ökokontos auf den Fl.-Nr. 178 und 119/16:

Aktueller Kontostand der Ökokontofläche: **10.724 Wertpunkte**

**Erforderlicher Ausgleichsumfang 8. Änderung BP Nr. 1: 5.641 Wertpunkte**

Neuer Kontostand der Ökokontofläche: **5.083 Wertpunkte**



Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Ökokonto; Darstellung der externen Ausgleichsfläche für 8. Änderung BP Nr. 1

Darüber hinaus werden die beiden Ausgleichsflächen A1 und A2 (insgesamt 448 m<sup>2</sup>) der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 auf eine Teilfläche der Fl.-Nr. 622 der Gemarkung Arbing verlegt. Auf einer Fläche von etwa 1.247 m<sup>2</sup> soll ein bestehendes Sumpfgewächs mit einer Faulbaum Monokultur (B113, 11 WP) zu einem Sumpfwald (L432, 12 WP) entwickelt werden. Da die Aufwertung in Höhe von einem Wertpunkt nur sehr gering ist, wird der ursprüngliche Ausgleichsbedarf von 448 m<sup>2</sup> nun auf einer fast dreimal so großen Fläche erbracht.

#### Maßnahmen zum Umbau des Sumpfgewässers zu einem Sumpfwald:

Etwa 20 % des Faulbaumgewässers ist zu entfernen. In den entstandenen Lücken sind Schwarzerlen (Abstand ca. 5-10 m) als Heister (2,00 m bis 2,50 m) zu pflanzen. Die Bäume sind mit Einzelpfahl zu sichern und mit einer Drahtseile vor Wildverbiss zu schützen. In den ersten Jahren müssen die Erlen bei Bedarf freigeschnitten werden, damit sie über den Faulbaumbestand hinauswachsen.

### **3.7 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Alternative Standorte im Gemeindegebiet wurden nicht untersucht.

### **3.8 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ mit einer Beurteilung der Auswirkungen in drei Stufen: gering, mittel und hoch.

Als Datengrundlage wurden der rechtskräftige Flächennutzungs- und Landschaftsplan, die Biotopkartierung Bayern, der Bayerische Denkmatalas, der BayernAtlas und das FIS-Natur Online (FIN-Web) zugrunde gelegt.

Für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Landschaftsbild, Vegetation, Boden und Wasser wurden die Flächen augenscheinlich betrachtet und in ihrem Bestand entsprechend dokumentiert.

### **3.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Die Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) sollen auf bisher nicht vorhersehbare Auswirkungen abzielen.

Da bei Durchführung entsprechender Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht mit erheblichen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die einzelnen Schutzgüter zu rechnen ist, können sich Maßnahmen zum Monitoring auf die Kontrolle der Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen während der Bauphase und auf die Pflege und Entwicklung der Grünflächen beschränken. Es wird vorgeschlagen, den Anwuchserfolg der Gehölze 4-5 Jahre nach Pflanzung zu kontrollieren, um Ausfälle, z.B. durch unvorhergesehene Klimaextreme oder Wildverbiss, mittels Pflegemaßnahmen oder Ersatzpflanzungen zu kompensieren.

## **4 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Reischach plant die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Arbing“ mit integriertem Grünordnungsplan, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten und der bestehenden bzw. wachsenden Nachfrage an Gewerbeflächen gerecht zu werden. Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Arbing“ beinhaltet die Fl.-Nr. 1635, 1637, 1637/1, 1640 (TF) und 1647 (TF) der Gemarkung Arbing und hat eine Gesamtgröße von etwa 7.524 m<sup>2</sup>.

Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist der Vorhabensbereich als gemischte Baufläche, als landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerland) und als Ökofläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird mit Deckblatt Nr. 3 geändert und angepasst.

Die geplante Maßnahme greift hauptsächlich in Gebiete geringerer bis mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt ein. Erhöhte Auswirkungen ergeben sich vor allem durch die zusätzliche Versiegelung bzw. Flächeninanspruchnahme.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut **Mensch** sind, wenn überhaupt, während der Bauphasen vorhanden (Lärm), welche sich auf tagsüber werktags beschränken. Betriebsbedingt kommt es zu einer geringen Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Umfeld des Vorhabens. Das **Schutzgut Arten und Biotope** wird primär durch den Verlust von potenziellem Lebens- und Nahrungsraum beeinträchtigt. Durch grünordnerische Maßnahmen werden neue Strukturen geschaffen, welche ähnliche Funktionen erfüllen und die Auswirkungen demnach vermindern. Eine direkte Betroffenheit planungsrelevanter Arten wird nicht erwartet. Die Ausweisung des Wertstoffhofs hat Versiegelungen des **Bodens** zur Folge. Durch die Flächenversiegelung gehen auch Auswirkungen auf das **Grundwasser** einher. Oberflächengewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen. Auswirkungen auf **Klima und Luft** treten im Rahmen der Kaltluftentstehung auf. Hier verbleibt jedoch ausreichend offene Fläche, um die umliegende Bebauung zu versorgen. Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Landschaftsbild** können durch eine angemessene Ortsrandeingrünung entgegengewirkt werden. Bezüglich der **Kultur- und Sachgüter** ist der Verlust von landwirtschaftlich genutzter Fläche zu verzeichnen.

Die Beurteilung beruht auf der Voraussetzung, dass

- die entstehenden Eingriffe in die Natur und Landschaft ausgeglichen werden,
- die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs durchgeführt werden und
- die Festsetzungen im Hinblick auf Maß der baulichen Nutzung eingehalten werden.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf den verschiedenen Schutzgütern zusammen:

| Schutzgut           | Auswirkungen |
|---------------------|--------------|
| Mensch              | gering       |
| Arten & Biotope     | gering       |
| Boden               | mittel       |
| Wasser              | gering       |
| Klima & Luft        | gering       |
| Landschaft          | gering       |
| Kultur- & Sachgüter | gering       |