



BEKANNTMACHUNG

über die

3. Änderung (Erweiterung) der Einbeziehungssatzung (Klarstellung- und Ergänzungssatzung) „Wiesweb“ § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Gemeinderat Reischach hat am 30.04.2026 die 3. Änderung (Erweiterung) der Einbeziehungssatzung „Wiesweb“ beschlossen. Die Durchführung des Verfahrens erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB. Der Entwurf der 3. Änderung (Erweiterung) der Einbeziehungssatzung „Wiesweb“ samt Begründung inkl. der Umweltbelange wurde vom Landschaftsarchitekturbüro Jocham Kessler Kellhuber, Josef-Straubinger-Weg 3b, 84571 Reischach ausgearbeitet. Die vorliegende Entwurfsfassung vom 30.04.2026 wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 30.04.2026 gebilligt.

Einsichtnahme und Auslegung:

Der Entwurf der 3. Änderung (Erweiterung) der Einbeziehungssatzung „Wiesweb“ einschließlich Begründung inkl. der Umweltbelange wird in der Zeit vom

Montag, den 01. Juni 2026 bis
einschließlich Freitag, den 03. Juli 2026

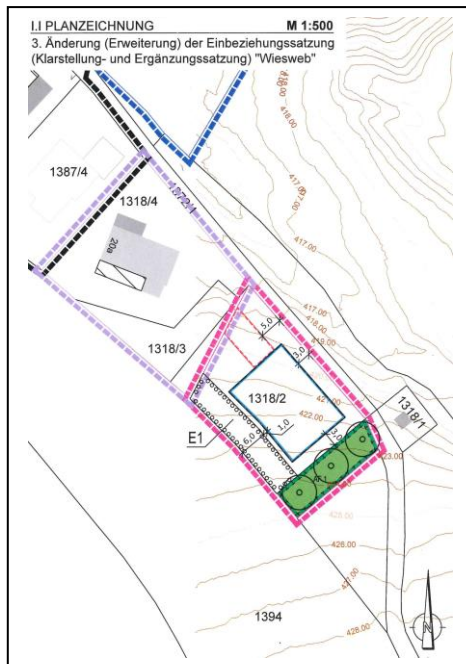
im Internet auf der Website der Gemeinde Reischach veröffentlicht und ist abrufbar unter <https://www.reischach.de/offene-verfahren/>

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die genannten Unterlagen während der allgemeinen Dienstzeiten im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Reischach, Rathaus Reischach, Zimmer-Nr. 17, EG, Öttinger Straße 1, 84571 Reischach zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

Während dieser Frist können von jedermann (schriftlich – auch per Mail an bauamt@reischach.de oder zur Niederschrift) Stellungnahmen abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Einbeziehungssatzung nicht von Bedeutung ist (§ 4a Abs. 6 Satz 1 BauGB).

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Hiermit ist darauf hingewiesen, dass bei der Beteiligung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB Absatz 2 Nummer 2, von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Erläuterung zur 3. Änderung (Erweiterung) der Einbeziehungssatzung „Wiesweb“



Mit dem Erlass der 3. Änderung (Erweiterung) der Einbeziehungssatzung „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.

Folgende umweltbezogene Informationen sind in der Begründung/Satzung verfügbar:

Umweltbelange

Schutzgebiete

Die Fläche des Geltungsbereiches der 3. Änderung der Einbeziehungssatzung „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.

Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen

Anhand 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.

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 Personen-schäden 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 Einzugsgebietes 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.

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 Einbeziehungssatzung „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).

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 Bayerischen Kompensationsverordnung bewertet worden.

Die Erfordernisse, die sich daraus ergeben, sind in der 3. Änderung der Einbeziehungssatzung „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 Einbeziehungssatzung „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 Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV).

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.

Bei der Planungsfläche der Erweiterung handelt es sich um eine intensiv genutzte 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.

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 Pflanzauflagen 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 Einbeziehungssatzung „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.

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.

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.

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.

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.

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 Ausgleichfläche 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, Grubensohle grobschollig gelockert für Wasserabzug
- Abstand der Bäume zueinander: 10-12m
- Anwuchspflege der Gehölze in den ersten 3 Jahren
- Ausgefällene 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.

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

HINWEIS:

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSVGO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern die Stellungnahme ohne Absenderangaben abgegeben werden, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen können aus dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ entnommen werden, das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Reischach, den 21.05.2026

GEMEINDE REISCHACH

.....
Alfred Stockner
1. Bürgermeister

Aushang an den Amtstafeln im Ort Reischach (digital) + Ortsteil Arbing:

Aushang angeheftet am: 21.05.2026

Aushang vom 21.05.2026 bis einschließlich 03.07.2026

Aushang abgenommen am:
Unterschrift + Dienstbezeichnung