



Markt Arnstorf

**Außenbereichssatzung
„Lampersdorf“**

**Verfahrensart:
Außenbereichssatzung
gem. §35 Absatz 6 BauGB**

Planungsträger

Markt Arnstorf
Marktplatz 8
94424 Arnstorf

Bearbeitung

planwerkstatt karlstetter
Dipl.Ing. Martin Karlstetter
Ringstr. 7
84163 Marklkofen
tel 08732-2763 fax 08732-939508
Karlstetter-Marklkofen@t-online.de

Stand

16.07.2018

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 24.07.2017 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Lampersdorf“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.09.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Außenbereichssatzung wurde in der Fassung vom 16.07.2018 mit Begründung in der Zeit vom 27.07.2018 bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 20.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

5. Beteiligung der Behörden

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

6. Satzungsbeschluss

Der Markt Arnstorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ die Außenbereichssatzung in der Fassung vom _____ gemäß § 10 Absatz 1 BauGB beschlossen.

Arnstorf, den _____

Alfons Sittinger, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Arnstorf, den _____

Alfons Sittinger, Erster Bürgermeister

8. Inkrafttreten

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Außenbereichssatzung gemäß §10 Absatz 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Arnstorf, den _____

Alfons Sittinger, Erster Bürgermeister

PRÄAMBEL

Der Markt Arnstorf erlässt aufgrund des § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch §2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S.375), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert am 22.03.2018 diese

Außenbereichssatzung

Die Satzung besteht aus

- Teil A: Satzungstext
- Teil B: Lageplan mit Festsetzungen durch Planzeichen
- Teil C: Begründung

TEIL A – Satzungstext

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 742, 744, 745, 745/7, 745/8, 745/9, 745/10, 753, 756 sowie die Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 739, 745/2, 746, 748, 751, 754, 768, 847, 931, 981, 983/1, 1083, 1086, 1094, 1095, 1098, 1104, 1105, 1106, 1107, 1107/2 Gmkg. Jägerndorf

§ 2 Zulässige Vorhaben

Für den Geltungsbereich der Satzung wird bestimmt, dass Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- oder Gewerbebetrieben dienende Vorhaben im Sinne des § 35 Absatz 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplanes widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3 Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung: Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen gem. Festsetzung durch Planzeichen festgesetzt.
2. Bauweise: Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise (§22 (2) BauNVO) zulässig.
3. Maximale Zahl der Vollgeschosse: II
4. Zulässige Dachformen: Satteldach; Dachneigung 18-38°
5. Wandhöhe bei 2 Vollgeschossen (II): 7,00m
Wandhöhe Wohnhaus bei E+D: 5,75m
Ermittlung der Wandhöhe gem. BayBauO
Bezugshöhe: bestehendes Urgelände
6. Zulässige Wohneinheiten: maximal 2 je Wohngebäude
7. Aufschüttungen und Abgrabungen: bis maximal 1 m gegenüber Urgelände;
Grenzabstand von Abgrabungen und Aufschüttungen mindestens 2,0 m
8. Grünordnung: Neubaumaßnahmen sind durch angemessene Eingrünungsmaßnahmen im Übergangsbereich zu den angrenzenden öffentlichen Flächen landschaftlich einzubinden. Ebenso sind funktionsfähige, ökologischen Kompensationsmaßnahmen auf den jeweiligen Bauparzellen nachzuweisen. Im Rahmen des einzelnen Bauantrages sind sowohl eine qualifizierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung als auch ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

§ 4 Hinweise

1. **Naturschutzfachlich sensible Bereiche:** Eine Bebauung der im Lageplan gekennzeichneten sensiblen Bereiche sowie eine Beseitigung des wertvollen Baumbestandes gem. Lageplan sollte möglichst vermieden werden.

2. **Denkmalschutz:** Bei Art und Maß der baulichen Nutzung sowie bei der Baugestaltung von Neubauten ist auf die Belange der beiden denkmalgeschützten Anwesen besondere Rücksicht zu nehmen.
3. **Geländehöhen, Wandhöhen:** Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden, als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen und die geplanten Wandhöhen zu bemaßen.
4. **Solaranlagen:** Solaranlagen zur Strom- oder Warmwassererzeugung sind zulässig.
5. **Oberflächenversiegelung:** Oberflächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.
6. **Versorgungsleitungen:** Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
7. **Abwasserentsorgung:** Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Marktgemeinde Arnstorf anzuschließen.
8. **Müllentsorgung:** Die Müllversorgung wird durch den AWV sichergestellt.
9. **Altlasten:** Die Flächen im Geltungsbereich wurden bisher landwirtschaftlich genutzt. Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.
10. **Landwirtschaftliche Emissionen:** Da das Planungsgebiet an landwirtschaftliche Flächen angrenzt, ist mit landwirtschaftlichen Emissionen und jahreszeitlich bedingten Geruchsbelästigungen zu rechnen.
11. **Wasserrückhaltung:** Private Wasserrückhaltungseinrichtungen zur Speicherung von unverschmutztem Oberflächenwasser in Form von geschlossenen Zisternen, bzw. offene Rückhalteeinrichtungen zur Deckung des Gartenwasserbedarfes sind zulässig.
12. **Bepflanzung von privaten Grünflächen/Vorgärten:** In den Vorgartenbereichen sollten folgende Gehölze nicht verwendet werden:
 - Immergrüne Bäume, Sträucher und Bodendecker
 - Koniferen
 - Säulen-, Hänge-, Kugelformen und andere Formgehölze
 - Feuerbrandgefährdete Arten wie Weißdorn, Feuerdorn, Cotoneaster, Berberitze u.ä.
13. **Artenschutz:** Es wird auf mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Neu- und Umbaumaßnahmen hingewiesen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.
14. **Archäologische Funde:** Beim Humus- und Bodenabtrag zu Tage tretende archäologische Funde unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht (Art. 8 Abs. 1-2 DSchG).

TEIL B – Lageplan mit Festsetzungen durch Planzeichen



Markt Arnstorf

Außenbereichssatzung „Lampersdorf“

Begründung

Planungsträger

Markt Arnstorf
Marktplatz 8
94424 Arnstorf

Bearbeitung

planwerkstatt karlstetter
Dipl.Ing. Martin Karlstetter
Ringstr. 7
84163 Marklkofen
tel 08732-2763 fax 08732-939508
Karlstetter-Marklkofen@t-online.de

Stand

16.07.2018

1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Der Markt Arnstorf liegt im nördlichen Landkreis Rottal-Inn des Regierungsbezirkes Niederbayern. Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich der Markt Arnstorf in der Region 13 – Landshut. Das Gemeindegebiet gehört zum ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Der Weiler Lampersdorf liegt sich ca. 3 km südwestlich des Ortskerns von Arnstorf.



Karte BayernAtlas

Die Zufahrt erfolgt über eine Gemeindeverbindungsstraße und die Staatsstraße St2115. Das Planungsgebiet ist allseits von landwirtschaftlicher Flur umgeben. Der Geltungsbereich des Planungsgebietes umfasst eine Fläche von ca. 35.000 m².

2 Aufstellungsanlass und Planungsziele

Die Gemeinde verfolgt mit dem Bebauungsplan folgende Entwicklungsziele:

- Ermöglichung einer ortsverträglichen, baulichen Nachverdichtung durch Wohnzwecken und Handwerks- bzw. kleineren Gewerbebetrieben dienende Nutzungen in Reaktion auf konkrete, örtliche Bedarfe
- optimierte Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur
- Erhaltung und Optimierung eines attraktiven, orts- und landschaftsbildverträglichen Übergangs zwischen Bebauung und freier Landschaft

3 Rahmenbedingungen und Vorgaben

3.1 Naturräumliche Situation

Naturraum	Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten
Geländegestalt	schwach bis mäßig geneigt, nordexponiert
Geologischer Untergrund	Obere Süßwassermolasse; Quarzrestschotter
Böden	Braunerde aus Sandlehm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm)
Wasser	keine Oberflächengewässer; keine Angaben zu Grundwasserflurabstand, aufgrund der Lage aber von hohem Abstand auszugehen

3.2 Landschafts- und siedlungsstrukturelle Ausgangssituation

Aktuelle Struktur und Nutzung im Geltungsbereich

Geltungsbereich	Weiler mit 11 Anwesen, davon ein Anwesen (SO) noch mit landwirtschaftlicher Nutzung (Tierhaltung)
-----------------	---

Angrenzende Nutzung außerhalb des Geltungsbereichs

allseitig	Landwirtschaft (Futterwiesen, Acker)
zusätzlich Norden	struktureicher Dorfrand mit Obstwiesen, Hecken, Tümpel
zusätzlich Süden	Flurweg mit begleitendem Feldgehölz (teilweise durch Biotopkartierung erfasst)

3.3 Planungsrechtliche Vorgaben

Regionalplan (Region Landshut, 13)	Ausschlussgebiet für Windkraftanlagen; keine weiteren spezifischen Vorgaben
aktueller Flächennutzungsplan	Geltungsbereich: gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende und landschaftstypische Grünflächen (Bestand); Bäume und Sträucher (orts- und landschaftsbildprägende Einzelbäume, Gehölzgruppen; Bestand); Fl.Nr. 744 und 745: Flächen für die Landwirtschaft Angrenzend allseits: Flächen für die Landwirtschaft



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

3.4 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Schutzgebiete i.S. des BNatSchG / BayNatSchG	im Geltungsbereich nicht vorhanden
Boden-/Baudenkmäler	Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereichs: zwei kleine Dreiseithöfe mit Scheune (19. Jhd.) mit Traidkasten und Scheune (Aktennr. D-2-77-111-72 und D-2-77-111-73)
andere Schutzgebiete	im Geltungsbereich nicht vorhanden

3.5 Weitere Vorgaben und Rahmenbedingungen

Biotopkartierung	südlich des Geltungsbereichs: Biotop Nr. 7442-0082-001 südlich des Geltungsbereichs: Biotop Nr. 7442-0083-001
Landschafts- entwicklungskonzept	keine spezifischen Aussagen
Arten- und Biotopschutzprogramm	keine spezifischen Aussagen
Immissionsschutz	ortsübliche, jahreszeitliche landwirtschaftliche Immissionen

4 Planungskonzeption und Rechtmäßigkeit der Satzung

Folgende Voraussetzungen für die Rechtmäßigkeit der Außenbereichssatzung sind gegeben bzw. durch die Satzung gesichert:

- Der Geltungsbereich ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und weist Wohnbebauung von einigem Gewicht auf (nur ein von insgesamt neun Anwesen derzeit noch mit landwirtschaftlichem Betrieb, acht Anwesen mit Wohnnutzung).
- Die geplante Entwicklung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Durch die Außenbereichssatzung sollen auf den bisherigen Siedlungszusammenhang beschränkte bauliche Erweiterungen und Ergänzungen der vorhandenen Gebäude ermöglicht werden. Durch die Beschränkung dieser erleichterten Zulässigkeit von Bauten im Außenbereich auf das Satzungsgebiet, das sich nach außen durch die gegebene Randbebauung definiert, wird gleichzeitig einer ungewünschten weiteren Ausdehnung der Siedlung sowie die Entwicklung einer Splittersiedlung vorgebeugt. Mittels Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen gekennzeichnet. Innerhalb dieser sind sowohl Neubauten als auch maßvolle Gebäudeerweiterungen möglich. Durch die Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich neue Bauvorhaben in das vorhandene Siedlungsgefüge einfügen und städtebauliche Konflikte vermieden werden.
- Einer Zulassung von Bauvorhaben mit einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht begründet.
- Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzrichtlinie sind nicht betroffen.

5 Weitere Erläuterungen

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Markt Arnstorf gesichert.

5.2 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation der Kläranlage des Marktes Arnstorf zugeführt. Ein Schmutzwasserkanal ist bereits in unmittelbarer Nähe vorhanden.

5.3 Regenwasserabführung

Das Regenwasser wird über vorhandene Gräben und Verrohrungen abgeleitet.

5.4 Grundwasser, Hochwasser

Die Grundwasseroberfläche liegt deutlich unter dem Gründungsniveau der geplanten Bebauung. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes besteht keine Hochwassergefährdung.

5.5 Stromversorgung

Die elektrische Versorgung erfolgt über das Netz der Bayernwerk AG und ist als gesichert zu betrachten.

5.6 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn.

5.7 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind weder der Gemeinde noch dem Wasserwirtschaftsamt bekannt und auch nicht dem Altlastenkataster des Landratsamtes zu entnehmen. Auffüllungen sind nicht bekannt.