



Markt Arnstorf

**Außenbereichssatzung
„Schlossfeldstraße“**

**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 09.04.2018 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Schlossfeldstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.04.2018 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 das Grundstück mit der Flurnummer 211/4 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 163, 163/2, 163/3 und 1296, Gmkg. Mariakirchen.

§ 2 Zulässige Vorhaben

Für den Geltungsbereich der Satzung wird bestimmt, dass Wohnzwecken 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): 7,80m
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 1,5 m gegenüber Urgelände;
Abstand von Abgrabungen und Aufschüttungen zu angrenzenden, zu erhaltenden Gehölzbeständen (Kronentraufe) mindestens 2,0 m
8. Grünordnung: Die durch Planzeichen festgesetzten Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten. Natürliche Abgänge sind wertgleich nachzupflanzen. Für die baulichen Eingriffe sind funktionsfähige, ökologische 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. **Geländehöhen, Wandhöhen:** Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden, als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen und die geplanten Wandhöhen zu bemaßen.
2. **Solaranlagen:** Solaranlagen zur Strom- oder Warmwassererzeugung sind zulässig.
3. **Oberflächenversiegelung:** Oberflächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

4. **Versorgungsleitungen:** Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
5. **Wasserversorgung und Abwasserentsorgung:** Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasserbeschaffungsverbandes Mariakirchen und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Marktgemeinde Arnstorf anzuschließen.
6. **Müllentsorgung:** Die Müllversorgung wird durch den AWW sichergestellt.
7. **Altlasten:** Die Flächen im Geltungsbereich wurden bisher gärtnerisch genutzt. Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.
8. **Landwirtschaftliche Emissionen:** Da das Planungsgebiet an landwirtschaftliche Flächen angrenzt, ist mit landwirtschaftlichen Emissionen und jahreszeitlich bedingten Geruchsbelästigungen zu rechnen.
9. **Wasserrückhaltung:** Private Wasserrückhaltungseinrichtungen zur Speicherung von unverschmutztem Oberflächenwasser in Form von geschlossenen Zisternen, bzw. offene Rückhalteeinrichtungen zur Deckung des Gartenwasserbedarfes sind zulässig.
10. **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.
11. **Artenschutz:** Es wird auf mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Neu- und Umbaumaßnahmen hingewiesen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen.
12. **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 **„Schlossfeldstraße“**

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 Verfahrensbereich liegt am südlichen Ortsrand von Mariakirchen und am östlichen Rand des Gemeindegebietes. Mariakirchen liegt sich ca. 4 km nordöstlich des Ortskerns von Arnstorf.



Karte BayernAtlas

Die Zufahrt erfolgt über die Schlossfeldstraße (St2325). Das Planungsgebiet grenzt im Norden an ein bestehendes Dorfgebiet (MD) an und ist auf den anderen Seiten von landwirtschaftlicher Flur umgeben. Der Geltungsbereich des Planungsgebietes umfasst eine Fläche von 8.435 m².

2 Aufstellungsanlass und Planungsziele

Die Gemeinde verfolgt mit dem Bebauungsplan folgende Entwicklungsziele:

- Baulandausweisung für Einheimische zur Deckung des örtlichen Bedarfs
- optimierte Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur
- Erhaltung und Ergänzung der vorhandenen Gehölzstrukturen im Übergangsbereich zwischen Siedlung und freier Landschaft

3 Rahmenbedingungen und Vorgaben

3.1 Naturräumliche Situation

Naturraum	Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten
Geländegestalt	mäßig geneigt, westexponiert
Geologischer Untergrund	Obere Süßwassermolasse; Löß, Lößlehm, Decklehm, z. T. Fließerde
Böden	Kolluvisol aus Schluff bis Lehm
Wasser	am Westrand des nördlichen Teilbereichs Verlauf des begradigten und verbauten Steinbachs; Steinbach nicht mehr dauerhaft wasserführend 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	Nebengebäude (Nordrand), artenarme Wiese (Mittelteil) Wohngebäude (Südrand) Gehölzbestand: <ul style="list-style-type: none"> • gemischter Behölzbestand höheren Alters mit hohem Laubbaumanteil (NO-Rand) • Baumreihe auf Böschung mit Dominanz Fichte, einzelne wertvolle Laubbäume, Buche, Kirsche (O-Rand Mittelteil) • gemischtes, strauchreiches Laubgehölz mittleren bis höheren Alters (NW-Rand) • straßenbegleitende, junge Birkenreihe; dahinter junger Fichtenbestand (W-Rand Mittelteil)
-----------------	--

Angrenzende Nutzung außerhalb des Geltungsbereichs

Norden	Wohnen (MI)
Osten	Wiese, wertvoller Einzelbaum (Fl.Nr. 163/2), ökologische Ausgleichsfläche (Fl.Nr. 1297, SO)
Süden	Landwirtschaft (Dauergrünland)
Westen	St2325, Landwirtschaft (Dauergrünland, Acker), ökologische Ausgleichsfläche am Steinbach

3.3 Planungsrechtliche Vorgaben

Regionalplan (Region Landshut, 13)

aktueller Flächennutzungsplan

Ausschlussgebiet für Windkraftanlagen; keine weiteren spezifischen Vorgaben

Geltungsbereich: gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende und landschaftstypische Grünflächen (Bestand); Bäume und Sträucher (orts- und landschaftsbildprägende Einzelbäume, Gehölzgruppen; Bestand);
 Angrenzend: nördlich Mischgebiet (MI)
 östlich und südlich 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

mehrere Bodendenkmäler im weiteren Umfeld (Mindestabstand 500m): Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Linearbandkeramik; Siedlung des Neolithikums, der Latènezeit, der römischen Kaiserzeit und des frühen Mittelalters; Siedlung allgemein neolithischer, mittel- und jungneolithischer Zeitstellung, Grabenwerk vorgeschichtlicher Zeitstellung.

Ökoflächen

westlich und südöstlich angrenzend befinden sich im Ökoflächenkataster geführte Ausgleichsflächen: ID 70178, ID 70179, ID 70123

andere Schutzgebiete

im Geltungsbereich nicht vorhanden

3.5 Weitere Vorgaben und Rahmenbedingungen

Biotopkartierung	ca. 60 m westlich des Geltungsbereichs Biotop, Nr. 7443-0037 am Steinbach
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 landwirtschaftlich geprägt und weist Wohnbebauung von einigem Gewicht auf.
- Die geplante Entwicklung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Durch die Außenbereichssatzung sollen beschränkte bauliche Erweiterungen und Ergänzungen der vorhandenen Gebäude ermöglicht werden. Der Geltungsbereich grenzt im Norden unmittelbar an ein bereits entwickeltes Mischgebiet und umfasst im Süden ein Bestandsgebäude. Die Fläche ist im Bestand zum Großteil als Gartengrundstück mit intensiver Eingrünung gefasst. Die Ausbildung einer Splittersiedlung kann somit ausgeschlossen werden. Mittels Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen gekennzeichnet. Der wertvolle Gehölzbestand wird durch planliche und textliche Festsetzungen gesichert.
- 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 Wasserbeschaffungsverband Mariakirchen gesichert.

5.2 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation der Kläranlage Mariakirchen 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.