



Markt Arnstorf

**Einbeziehungssatzung
„Schlossfeldstraße“**

**Verfahrensart:
Einbeziehungssatzung
gem. § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 und 3
sowie § 13 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

30.01.2019

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 19.11.2018 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Schloßfeldstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.11.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung wurde in der Fassung vom _____ mit Begründung in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegt. Dies wurde am _____ 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 Einbeziehungssatzung 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 Einbeziehungssatzung gemäß §10 Absatz 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Arnstorf, den _____

Alfons Sittinger, Erster Bürgermeister

PRÄAMBEL

Der Markt Arnstorf erlässt aufgrund des § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 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

Einbeziehungssatzung

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 Einbeziehungssatzung umfasst das Grundstück mit den Flurnummern 210/3, 214/1, 210/6, 214/2, 209/1, 209, 193/2, 207/5, 193/3, 207/6, 193/1, 207/7, 210/4, 207/11, 207/8, 210/2, 207/10, 207/9, 193/4, 193/5, 1302/1 sowie Teilflächen der Flurnummern 213, 214/3, 215, 224/1, 228/1, 211, 1306, 210/5, 210, 211/7, 211/6, 211/5, 207/4, 211/3, 211/14, 1303/1, 211/4, 163/3, 1302, 1303 der Gemarkung Mariakirchen.

Diese Flächen sind im Flächennutzungsplan als MI dargestellt und werden gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB als Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt (dunkelroter Bereich).

Der Geltungsbereich umfasst ebenfalls die Flurnummern 1304/5, 1304/4, 1304/3, 1304/2, 1304/1, 163/2, 163, 1297, 1296 sowie die Teilflächen der Flurnummern 213, 215, 224/1, 228/1, 211, 1306, 210/5, 211/7, 211/6, 211/5, 207/4, 211/3, 211/14, 211/4, 163/3, 1302, 1303, der Gemarkung Mariakirchen.

Diese Flächen werden gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen (hellroter Bereich).



§ 2 Zulässige Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach §34 BauGB.

§ 3 Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet (§6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,35

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,7

Vollgeschosse: maximal 2

3. Bauweise:

Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise (§22 (2) BauNVO) zulässig.

4. Zulässige Dachformen:

Satteldach; Dachneigung 18-35°

Für untergeordnete Nebengebäude bis 30 m² Brutto-Grundfläche, Garagen, überdachte Stellplätze und Wintergärten sind auch zulässig: Flachdächer, Pultdächer bis 15°

5. Wandhöhen:

bei 2 Vollgeschossen (II): 7,80m

bei E+D: 5,75m

Ermittlung der Wandhöhe gem. BayBO

Bezugshöhe: bestehendes Urgelände

6. Zulässige Wohneinheiten:

maximal 2 je Wohngebäude

7. Aufschüttungen und Abgrabungen:

bis maximal 1,5 m gegenüber Urgelände

8. Von Bebauung freizuhaltende Flächen gem. §9 Abs. 1 Nr.10 BauGB:

Die durch Planzeichen festgesetzten Flächen sind von Bebauung freizuhalten.

Die vorhandenen Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten. Die Flächen entlang der Staatsstraße dürfen je anliegendem Wohnhaus von einem Zufahrtsweg mit einer maximalen Breite von 4,50 m gequert werden.

9. Solaranlagen:

Solaranlagen zur Strom- oder Warmwassererzeugung sind zulässig.

§ 4 Hinweise

1. Geländehöhen, Wandhöhen:

In Bauanträgen sind sowohl die bestehenden, als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen und die geplanten Wandhöhen zu bemaßen.

2. Oberflächenversiegelung:

Oberflächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

3. Versorgungsleitungen:

Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

4. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung:

Anschlusszwang an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasserbeschaffungsverbandes Mariakirchen und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Marktgemeinde Arnstorf anzuschließen.

5. Müllentsorgung:

Die Müllversorgung wird durch den AWV sichergestellt.

6. Altlasten:

Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.

7. Landwirtschaftliche Emissionen:

Da große Teile des Planungsgebiets an landwirtschaftliche Flächen angrenzen, ist mit landwirtschaftlichen Emissionen und jahreszeitlich bedingten Geruchsbelästigungen zu rechnen.

8. Wasserversickerung und -rückhaltung:

Anfallendes Regenwasser ist möglichst auf dem Grundstück zu versickern/verdunsten, bzw. rückzuhalten. Private Wasserrückhaltungseinrichtungen zur Speicherung von unverschmutztem Oberflächenwasser in Form von geschlossenen Zisternen, bzw. offene Rückhalteeinrichtungen zur Deckung des Gartenwasserbedarfes sind zulässig.

9. 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.

10. Artenschutz:

Es wird auf mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Neu- und Umbaumaßnahmen hingewiesen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen.

11. 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

Einbeziehungssatzung „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

30.01.2019

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 südlich des Dorfkerns von Mariakirchen und am östlichen Rand des Gemeindegebietes.



Karte BayernAtlas

Die Zufahrt erfolgt über die Schlossfeldstraße (St2325).
Das Planungsgebiet grenzt im Westen an die Schlossfeldstraße an und ist auf den anderen Seiten von landwirtschaftlicher Flur umgeben.
Der Geltungsbereich des Planungsgebietes umfasst eine Fläche von 4,40 ha.

2 Aufstellungsanlass und Planungsziele

Mit der Festlegung von Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile soll der vorhandene Baubestand gesichert und die Weiterentwicklung städtebaulich geregelt werden. Durch Miteinbeziehung zusätzlicher Entwicklungsflächen geringen Umfangs sollen zusätzliche beschränkte Spielräume für die Baulandnachfrage durch Ortsansässige geschaffen werden.

Die Gemeinde verfolgt mit der Einbeziehungssatzung folgende Entwicklungsziele:

- Baulandausweisung für Einheimische zur Deckung des örtlichen Bedarfs
- Ortsabrundung
- Herstellung eines orts- und landschaftsbildverträglichen zwischen Bebauung und Außenbereich

3 Begründung der Verfahrensart

Die Festlegung von Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile erfolgt gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Die Einbeziehung zusätzlicher Entwicklungsflächen erfolgt gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Die entsprechenden Voraussetzungen für die Satzung gem. § 34 Abs. 5 Satz 1 sind gegeben:

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

Bei der Verfahrensdurchführung finden die §§ 13 bzw. 13b BauGB Anwendung. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung und von der Ausfertigung eines Umweltberichts abgesehen.

Die Gemeinde verfolgt mit der Einbeziehungssatzung folgende Entwicklungsziele:

- Baulandausweisung für Einheimische zur Deckung des örtlichen Bedarfs
- Ortsabrundung
- Herstellung eines orts- und landschaftsbildverträglichen zwischen Bebauung und Außenbereich

4 Prüfung der Verfügbarkeit bebaubarer Flächen, Begründung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für Siedlungsgebiete, §1a Abs. 2 Satz 4 BauGB

Der Geltungsbereich umfasst mit Ausnahme einer kleinen, derzeit als Kurzumtriebsplantage genutzten Teilfläche am Nordrand (ca. 1.600 qm, auf zwei Seiten von Wohnbebauung eingerahmt) keine landwirtschaftlichen Nutzflächen.

5 Rahmenbedingungen und Vorgaben

5.1 Naturräumliche Situation

Naturraum	Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten
Geländegestalt	mäßig geneigt, west-/nordwestexponiert, steile Böschungskanten am östlichen Rand und im zentralen Bereich
Geologischer Untergrund	Obere Süßwassermolasse; Löss, Lösslehm, Decklehm, z. T. Fließerde
Böden	Kolluvisol aus Schluff bis Lehm
Wasser	am Westrand straßenbegleitende Verlauf des begradigten und verbauten Steinbachs; Steinbach nicht mehr dauerhaft wasserführend keine Angaben zu Grundwasserflurabstand, aufgrund der Lage aber von hohem Abstand auszugehen

5.2 Landschafts- und siedlungsstrukturelle Ausgangssituation

Aktuelle Struktur und Nutzung im Geltungsbereich

Geltungsbereich	<p>Nordteil:</p> <ul style="list-style-type: none"> • im Zusammenhang bebauter Ortsteil mit lockerer Einfamilienhausbebauung, einem Gewerbebetrieb (KfZ-Werkstatt), Feuerwehrhaus • Baulücken mit artenarmen Wiesenbestand bzw. Kurzumtriebsplantage • in Teilen gute Ortsrandausbildung durch ältere Gehölzbestände mit Biotopfunktion auf Privatgrund <p>Südteil:</p> <ul style="list-style-type: none"> • wenige Einzelgebäude: 2 Wohngebäude am Südrand, Schuppen • artenarme Wiese (Mittelteil) • z.T. wertvolle Gehölzbestände: ältere Baumreihe auf Böschung mit Fichte und mehreren wertvollen Laubbäumen wie Buche, Kirsche (O-Rand) • gemischtes, strauchreiches Laubgehölz mittleren bis höheren Alters (W-Rand) • straßenbegleitende, junge Birkenreihe; dahinter junger Fichtenbestand (W-Rand, südlich anschließend)
-----------------	--

Angrenzende Nutzung außerhalb des Geltungsbereichs

Norden	Landwirtschaft: Kurzumtriebsplantage, Wiesen
Osten	Landwirtschaft: Acker; im Südteil Wiesen, z.T. mit wertvollem älterem Baumbestand (Fl.Nr. 163/2, 1302) ökologische Ausgleichsfläche (SO-Rand, Fl.Nr. 129)
Süden	Landwirtschaft (Dauergrünland)
Westen	St2325, Landwirtschaft (Dauergrünland, Acker), ökologische Ausgleichsfläche am Steinbach

5.3 Planungsrechtliche Vorgaben

Regionalplan (Region Landshut,13)
aktueller
Flächennutzungsplan

Ausschlussgebiet für Windkraftanlagen; keine weiteren spezifischen Vorgaben

Geltungsbereich Nordteil (im Zusammenhang bebaut):

- Mischgebiet (MI)

Geltungsbereich Südteil und Ortsränder:

- gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende und landschaftstypische Grünflächen; Bäume und Sträucher (orts- und landschaftsbildprägende Einzelbäume, Gehölzgruppen; Bestand);

Angrenzend: allseits Flächen für die Landwirtschaft



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

5.4 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

5.5 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

6 Begründung einzelner Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung als Mischgebiet (MI) wird aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht der aktuellen Nutzungssituation.

2-5 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, zulässige Dachformen, Wandhöhen:

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 entspricht den Vorgaben der BauNVO und der aktuellen Nutzungsintensität im baulichen Bestand.

Durch die Begrenzung der Vollgeschosse und Wandhöhen sowie die Beschränkung auf Einzelhausbebauung und Satteldächer soll die bestehende, ländlich geprägte Baustruktur bewahrt und Nachbarschaftskonflikte (Verschattung, Blickbezüge) vermieden werden.

6 Zulässige Wohneinheiten:

Eine die Maßstäblichkeit und Sozialstruktur der dörflichen Kleinsiedlung gefährdende Mehrfamilienhausbebauung soll vermieden werden.

7 Aufschüttungen und Abgrabungen:

Die Festsetzungen maximaler Aufschüttungs- und Abgrabungshöhen dient dem Ziel, negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch zu starke Eingriffe in die Topographie v.a. der stärker geneigten Flächen in Ortsrandlage) zu vermeiden.

8 Von Bebauung freizuhalten Flächen gem. §9 Abs. 1 Nr.10 BauGB:

Die Festsetzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, entspricht Vorgaben des Flächennutzungsplans und dient dem Erhalt und der Entwicklung einer wertvollen, von naturnahen Gehölzen bestimmten Ortsrandausbildung. Gleichzeitig sollten mit der Einschränkung Eingriffe in Natur und Landschaft sowie artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden. Im Bereich der Staatsstraße dient die Festsetzung auch der Freihaltung wichtiger Sichtdreiecke.

7 Weitere Erläuterungen

7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Wasserbeschaffungsverband Mariakirchen gesichert.

7.2 Abwasserbeseitigung

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

7.3 Regenwasserabführung

Das Regenwasser wird über vorhandene Gräben und Verrohrungen abgeleitet.

7.4 Grundwasser, Hochwasser

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

7.5 Stromversorgung

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

7.6 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn.

7.7 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.

8 Naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung

Gemäß § 13b, § 13a Abs 2 Nr.4 und § 1a Abs 3 BauGB gelten Eingriffe, die im Zuge eines vereinfachten Bebauungsplans der Innenentwicklung zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig und führen somit zu keinem Ausgleichserfordernis.

9 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Da mit der Satzung nur neue Baurechte im Bereich artenarmer Wiesenflächen ermöglicht, ist nach dem „Maßstab der praktischen Vernunft“ davon auszugehen, dass das Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlichen Konflikte generiert. Daher ist entsprechend den Verfahrenshinweisen des bayerischen Landesamts für Umweltschutz die Durchführung einer saP entbehrlich. Es kann jedoch generell nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden, dass in Abhängigkeit von Lage, Art und Zeitpunkt konkreter Bauvorhaben dennoch artenschutzrechtliche Konflikte ausgelöst werden können (z.B. Schädigung von Brutvögeln beim Bau von Zufahrten durch Gehölzbestände). Die erforderliche, rechtzeitige Prüfung im Einzelfall obliegt dem jeweiligen Bauwerber in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.