



**Markt Arnstorf**

**Außenbereichssatzung  
„Reisach“**

**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*

Entwurfssfassung vom 11.11.2019

## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 27.05.2019 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Reisach“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.05.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

### 2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Außenbereichssatzung 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 Bau- und Umweltausschusses vom ..... die Außenbereichssatzung in der Fassung vom ....., zuletzt geändert am ....., 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 2285, 2285/3, 2295/2 und Teilflächen der Flurnummern 2219/1, 2221, 2221/1, 2221/2, 2223, 2226, 2228, 2235/1, 2276, 2277/1, 2278, 2284, 2284/2, 2284/4, 2295/1 und 2334/5, alle Gemarkung 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. Art und Maß der baulichen Nutzung: Art und Maß der baulichen Nutzung hat sich an den Maßgaben von § 34 BauGB zu orientieren.
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. BayBO  
Bezugshöhe: bestehendes Urgelände talseitig
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 sowie zu den Siedlungsändern landschaftlich einzubinden. Ebenso sind funktionsfähige, ökologischen Kompensationsmaßnahmen auf den jeweiligen Bauparzellen nachzuweisen. Im Rahmen des einzelnen Bauantrages sind eine qualifizierte Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

### § 4 Hinweise

1. **Wertvoller Baumbestand:** Der wertvolle Baumbestand gem. Lageplan sollte möglichst vermieden werden.
2. **Geländehöhen, Wandhöhen:** Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden, als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen und die geplanten Wandhöhen zu bemaßen.

3. **Solaranlagen:** Solaranlagen zur Strom- oder Warmwassererzeugung sind zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind nicht zulässig.
4. **Oberflächenversiegelung:** Oberflächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.
5. **Versorgungsleitungen:** Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
6. **Wasserversorgung:** Der Ortsteil Reisach wird über eine Gemeinschafts-anlage sowie Einzelbrunnen versorgt.
7. **Abwasserentsorgung:** Anfallendes Schmutzwasser wird über Kleinkläranlagen gereinigt und entsorgt. Anfallendes Regenwasser wird über bestehende Verrohrungen und Gräben abgeleitet.
8. **Müllentsorgung:** Die Müllversorgung wird durch den AWW 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
13. **Artenschutz:** Es wird auf mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Neu- und Umbaumaßnahmen hingewiesen (v.a. bei Beseitigung älterer Bäume und Abriss oder Umbau älterer Gebäude. 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 „Reisach“

### 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*

Fassung vom 11.11.2019  
zuletzt geändert am 11.11.2019

# 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 Weiler Reisach liegt ca. 6 km südwestlich des Ortskerns von Arnstorf.



Karte BayernAtlas

Die Zufahrt erfolgt über eine Gemeindeverbindungsstraße und die Kreisstraße PAN36. Das Planungsgebiet ist allseits von landwirtschaftlicher Flur umgeben. Der Geltungsbereich des Planungsgebietes umfasst eine Fläche von ca. 21.500 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss im Bereich von Fl.Nr. 2226 leicht reduziert, um einen bestehenden Weiher zu sichern.

# 2 Aufstellungsanlass und Planungsziele

Die Gemeinde verfolgt mit dem Bebauungsplan folgende Entwicklungsziele:

- Ermöglichung einer ortsverträglichen, baulichen Nachverdichtung durch Wohnzwecken 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

## 4 Rahmenbedingungen und Vorgaben

### 4.1 Naturräumliche Situation

Naturraum	Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten
Geländegestalt	mäßig bis stark hängig, süd- bzw. südwestexponiert
Geologischer Untergrund	Obere Süßwassermolasse; kiesführend
Böden	Braunerde aus Lehmsand bis Sandlehm, Kryolehm (Molasse, Lösslehm)
Wasser	keine Oberflächengewässer; keine Angaben zu Grundwasserflurabstand, aufgrund der Lage aber von hohem Abstand auszugehen

### 4.2 Landschafts- und siedlungsstrukturelle Ausgangssituation

#### *Aktuelle Struktur und Nutzung im Geltungsbereich*

Geltungsbereich	Weiler mit 9 Anwesen, davon ein Anwesen (Südosten) noch mit landwirtschaftlicher Nutzung (Tierhaltung)
-----------------	--

#### *Angrenzende Nutzung außerhalb des Geltungsbereichs*

allseitig	Landwirtschaft (Acker, Futterwiesen,)
zusätzlich Norden (Fl.Nr. 2284, 2284/2, 22271)	Strukturreiche Privatgärten mit z.T. älteren, standorttypischen Gehölzbeständen Dorfrand mit Obstwiesen, Hecken, Tümpel
zusätzlich Süden Fl.Nr. 2226	Weiler mit Röhrichtgürtel (Löschweiher)

### 4.3 Planungsrechtliche Vorgaben<sup>1</sup>

Regionalplan (Region Landshut,13)	Landschaftliches Vorbehaltsgebiet; Ausschlussgebiet für Windkraftanlagen; keine weiteren spezifischen Vorgaben
aktueller Flächennutzungsplan	Angrenzend allseits: Flächen für die Landwirtschaft



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

#### 4.4 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Schutzgebiete i.S. des BNatSchG / BayNatSchG	im Geltungsbereich nicht vorhanden
Boden-/Baudenkmäler	keine Bau- und Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereichs; nächstgelegenes Bodendenkmal rund 550 m südwestlich des Geltungsbereichs: Burgstall des hohen und späten Mittelalters (Aktennr. D-2-7442-0040); 850 m südwestlich: Siedlung der Bronze- oder Urnenfelderzeit (Aktennr. D-2-7442-0065)
andere Schutzgebiete	im Geltungsbereich nicht vorhanden

#### 4.5 Weitere Vorgaben und Rahmenbedingungen

Biotopkartierung	keine kartierte Biotope innerhalb des Geltungsbereichs und dessen näheren Umfeld
Landschafts-entwicklungskonzept	keine spezifischen Aussagen
Arten- und Biotopschutzprogramm	keine spezifischen Aussagen
Immissionsschutz	ortsübliche, jahreszeitliche landwirtschaftliche Immissionen

## 5 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. Art und Maß der möglichen baulichen Nutzung orientiert sich an den Maßgaben des § 34 BauGB zur Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung. Innerhalb des Geltungsbereichs sind sowohl Neubauten als auch maßvolle Gebäudeerweiterungen möglich. Durch die Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich neue Bauvorhaben in das vorhandene Siedlungsgefüge einfügen, nachbarschaftliche Konflikte vermieden werden sowie die Geländetopographie (z.T. stark hängiges Gelände) bei Neu-, Um- und Ersatzbauten hinreichend Berücksichtigung findet.
- Einer Zulassung von Bauvorhaben mit einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht begründet.

- Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzrichtlinie sind nicht betroffen.

## **6 Weitere Erläuterungen**

### **6.1 Wasserversorgung**

Der Ortsteil Reisach wird über eine Gemeinschaftsanlage sowie Einzelbrunnen versorgt.

### **6.2 Abwasserbeseitigung**

Anfallendes Schmutzwasser wird über Kleinkläranlagen gereinigt und entsorgt.

### **6.3 Regenwasserabführung**

Das Regenwasser wird über vorhandene Gräben und Verrohrungen abgeleitet.

### **6.4 Grundwasser, Hochwasser**

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

### **6.5 Stromversorgung**

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

### **6.6 Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn.

### **6.7 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.