



Markt Arnstorf



**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
nach § 13b BauGB
Beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne im Außenbereich**

BBP „WA Sandäcker“

Markt Arnstorf
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

Begründung

Entwurfssfassung vom 18.12.2019

COPLAN AG, Eggenfelden
Dipl.-Ing.(FH) Landschaftsarchitektur, Felicitas Kurmis

Projekt-Nr. 34096



Entwurf

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung

BBP „WA Sandäcker“

Markt Arnstorf

Verfasser:

COPLAN AG

Hofmark 35, 84307 Eggenfelden

Eggenfelden, 18.12.2019

.....
Felicitas Kurmis, Dipl.-Ing.(FH)

Planungsträger:

Markt Arnstorf

Marktplatz 8, 94424 Arnstorf

Arnstorf, den 18.12.2019

.....
1. Bürgermeister, Hr. Sittinger



Begründung

Markt Arnstorf

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „WA Sandäcker“

Inhaltsverzeichnis

1	BEGRÜNDUNG	1
1.1	Anlass, Grundsatzziel und Zweck des Bebauungsplanes.....	1
1.2	Auswahl des Planungsbereiches.....	2
1.3	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
1.3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018	3
1.3.2	Regionalplan Landshut (13).....	4
1.3.3	Bestehender Flächennutzungsplan/ Baugebietsausweisung.....	10
1.3.4	Tatsächliche Nutzung auf der geplanten Fläche aktuell.....	10
1.3.5	Weitere Planungsvorgaben.....	11
1.4	Beschreibung des Planungsgebietes.....	11
1.4.1	Lage.....	11
1.4.2	Größe.....	11
1.4.3	Beschaffenheit	12
1.5	Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht	12
1.5.1	Ziel und Zweck der Planung	12
1.5.2	Flächenübersicht	12
1.6	Städtebauliches Konzept.....	13
1.6.1	Erschließungs- und Bauungskonzept	13
1.6.2	Ver- und Entsorgungskonzept.....	14
1.6.3	Denkmalschutz	15
1.6.4	Immissionen und Emissionen	15
1.6.5	Wasserwirtschaftliche Belange	16
1.6.6	Altlasten	16
1.6.7	Anbauverbotszonen entlang von Straßen.....	16
1.7	Gestalterische Ziele der Grünordnung.....	16
1.8	Artenschutzrechtliche Belange.....	17
1.8.1	Artenschutz allgemein.....	17
1.9	Umweltbericht	17



Begründung

Markt Arnstorf

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „WA Sandäcker“

2 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG 17

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug aus der Machbarkeitsstudie	1
Abbildung 2: Raumstrukturkarte, LEP, Stand 18.10.2017.....	3
Abbildung 3: Bevölkerungsskizze im Jahr 2014/2034 für Markt Arnstorf, Statistikamt Bayern	4
Abbildung 4: Landschaftliches Vorbehaltsgebiet 24, Ausschnitt RP Landshut (13)	5
Abbildung 5: Regionaler Grünzug, Ausschnitt aus Tekturkarte des RP Landshut (13), Stand 2019 ..	5
Abbildung 6: Genauere Darstellung aus dem RP Landshut (13)	6
Abbildung 7: Luftbild mit Beschriftung, Bayernatlas, Stand 2019.....	6
Abbildung 8: Ziele der Raumordnung in der Planungsregion; Ausschnitt aus Raumstrukturkarte.....	7
Abbildung 9: Ausschnitt Topographische Karte, BayernAtlas, Stand 2019	7
Abbildung 10: Trinkwasserschutzgebiete, Ausschnitt aus Tekturkarte des RP Landshut (13), Stand 01.11.2009.....	9
Abbildung 11:, Ausschnitt Hochwasser HQ100, BayernAtlas, Stand 2019	9
Abbildung 12: Ausschnitt aus aktuellem Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich	10
Abbildung 13: Ausschnitt Luftbild, Bayernatlas, Stand 2019, mit Darstellung Geltungsbereich.....	10
Abbildung 14: Ausschnitt aus Webkarte, Bayernatlas, Stand 2019	11
Abbildung 15: Flurstückskarte mit Lage des geplanten Wohngebietes „WA Sandäcker“	12



Begründung

Markt Arnstorf

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „WA Sandäcker“

1 BEGRÜNDUNG

1.1 Anlass, Grundsatzziel und Zweck des Bebauungsplanes

Aufgrund der hohen Nachfrage im Gemeindegebiet plant der Markt Arnstorf, im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung in Geißberg – Wimmer G'Wanden, die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes.

Es wurde eine Machbarkeitsstudie im Jahre 2018 durchgeführt, welche mögliche Potentialflächen für Industrie und Gewerbe untersuchen sollte. Innerhalb dieser Studie wurde die Fläche bereits einer Betrachtung unterzogen. Die Beurteilung der Fläche hat ergeben, diese für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes vorzubehalten.

Fläche 7, Fl. Nr. 530/2 (T), 538 (T), 539 (T); Gmkg Arnstorf, Gmd Arnstorf

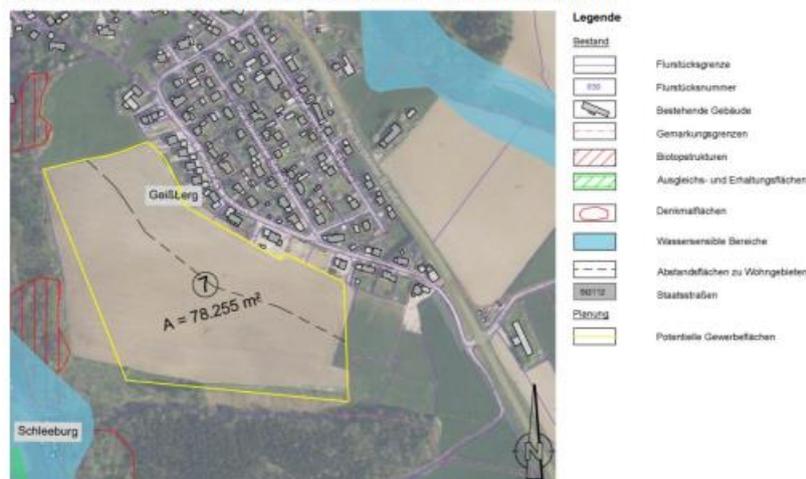


Abbildung 42: Ausschnitt aus Übersichtskarte der potentiell geeigneten Flächen, Fläche 7

Leitzielmenge	Wirksamkeit	Durchführbarkeit	Punkte	Priorität
LZ1, LZ2	gering	langfristig	4	!

Restriktionen berührt:

- Abstandsflächen müssen zum Wohngebiet eingehalten werden. Dies schmälert die Potentialfläche.

Einschränkungen:

- Flächen sind für eine mögliche Wohngebietserweiterung vorgesehen.
- Immissionsschutz (Lärmbelastung durch Industriebetrieb und erhöhtes Aufkommen innerhalb des angrenzenden Wohngebietes durch LKW-Verkehr)

Ergebnis

Die Fläche 7 bedient zwar die Leitziele 1 und 2, allerdings ist die Fläche aus stadtplanerischer Sicht nicht sinnvoll. Mit Auswahl dieser Fläche würde ein Industriegebiet inmitten eines wohnbaulichen Umfeldes geschaffen und andere stadtplanerische, als auch landschaftsplanerische Potentiale eliminiert werden. Zudem ist die Fläche nicht in Gemeindeeigentum, was die Umsetzung nur langfristig gesehen, wenn überhaupt, durchsetzbar macht.

Abbildung 1: Auszug aus der Machbarkeitsstudie



Begründung

Markt Arnstorf

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „WA Sandäcker“

Wie bereits in der Machbarkeitsstudie vorgeschlagen wird nun in diesem Bereich für landwirtschaftliche Nutzung ausgewiesene Fläche, in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt.

Die Ausweisung dient zum einen der Schaffung neuer Wohnbaugrundstücke (WA01), zum anderen für die Ansiedlung eines Wohnhauses mit Förderstätte für Menschen mit Autismus-Spektrums-Störungen (WA02).

In der Marktgemeinderatssitzung von Arnstorf wurde hierfür am 15.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Sandäcker“ mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen.

Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Rottal-Inn kann hier das Verfahren nach § 13b BauGB (Beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne im Außenbereich) angewendet werden.

Auszug aus § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren)

„Bis zum 31.12.2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 ist bis zum 31.12.2021 zu fassen.“

Dabei ist zu beachten:

- Der Bebauungsplan darf maximal 10.000m² Grundfläche umfassen;
- Die Fläche muss sich an den bereits bebauten Ortsrand anschließen.

Für die Berechnung der Grundfläche ist die Fläche maßgeblich, die tatsächlich überbaut und versiegelt werden kann. Je nach der im B-Plan festgelegten Grundflächenzahl kann die insgesamt überplante Fläche daher deutlich größer sein als die genannten 10.000m².

Zusätzlich gelten die Anforderungen, die das Baugesetzbuch generell an das beschleunigte Verfahren stellt:

- Die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen.
- Der Bebauungsplan darf nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründen.
- Es darf keine Hinweise auf die Beeinträchtigung von Schutzzweck und Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten geben.

Diese Kriterien erfüllt die vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Sandäcker“ und kann somit im beschleunigten Verfahren gem. §13b BauGB durchgeführt werden.

Hierzu wird nun der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 4 (2) BauGB und die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB veranlasst.

1.2 Auswahl des Planungsbereiches

Der vorliegende Planungsbereich wurde aus folgenden Gründen gewählt:

- Fläche wurde in der erwähnten Machbarkeitsstudie für Wohnbebauung als optimal eingestuft (siehe hierzu Seitenausschnitt der Machbarkeitsstudie in der Begründung des Flächennutzungsplanes),
- Fläche steht zur Verfügung,
- Gute Erreichbarkeit der Fläche,
- Anbindung an bestehende Wohnbebauung.



Begründung

Markt Arnstorf

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „WA Sandäcker“

All diese Kriterien werden durch den Standort erfüllt. Daher ist die geplante Fläche wegen seiner Lage im Gemeindegebiet als optimal zu bewerten.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Als Planungsgrundlage dienen die allgemeinen Vorschriften des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) 2013, mit Änderungen von 2018, Regionalplan RP Landshut (13) und die sonstigen öffentlich zugänglichen Planungsinstrumente des bayerischen Freistaates (z.B. FIS-Natur, GeoFachdatenatlas, etc.).

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018

Im Landesentwicklungsprogramm werden bayernweit übergeordnet betrachtet:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns
2. Raumstruktur
3. Siedlungsstruktur
4. Verkehr
5. Wirtschaft
6. Energieversorgung
7. Freiraumstruktur und
8. Soziale und kulturelle Infrastruktur

Grundsätzlich ist zu diesen oben genannten Punkten, bezogen auf den Markt Arnstorf, anzumerken, dass aufgrund der räumlichen Struktur und im Hinblick auf den demographischen Wandel es wünschenswert ist, das Umfeld wirtschaftlich, aber auch die Lebensbedingungen entsprechend aufzuwerten, um einer Abwanderung der Gemeinden entgegen zu wirken.

Die Raumstrukturkarte des LEPs (Stand 18.10.2017) zeigt deutlich, dass sich der Markt Arnstorf in einem allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf befindet. Dieser bildet dabei ein wichtiges Mittelzentrum für die umliegend wohnende Bevölkerung dieser Region.

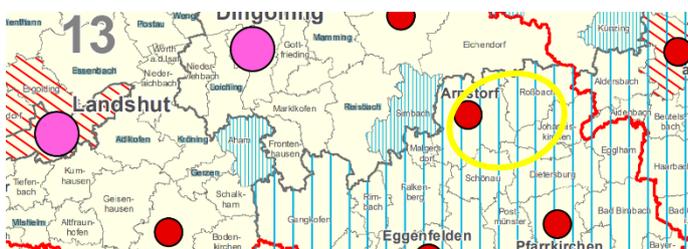


Abbildung 2: Raumstrukturkarte, LEP, Stand 18.10.2017

Auch der Demographie-Spiegel für Bayern stellt in Berechnungen des Marktes Arnstorf bis 2028/2034 einen Rückgang der 0 - 40 jährigen und einen starken Anstieg der 40 – 90 jährigen dar. Dies ist durchaus darauf hin zu führen, dass junge Familien sich Standorte suchen, die Arbeitsplätze und attraktive Lebensbedingungen miteinander vereinbaren lassen.



Begründung

Markt Arnstorf

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „WA Sandäcker“

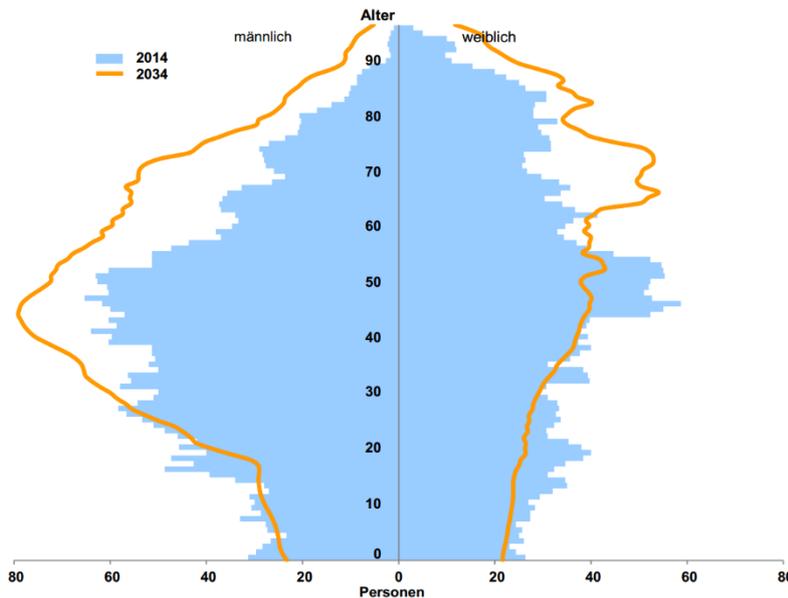


Abbildung 3: Bevölkerungsskizze im Jahr 2014/2034 für Markt Arnstorf, Statistikamt Bayern

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes wird vor allem den Grundsätzen und Zielen des LEPs bezüglich des demographischen Wandels gerecht werden. Hier ein Auszug aus dem LEP:

„1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten - zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen, - zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, - zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden“.

Durch die vorliegende Planung werden die Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes befolgt.

1.3.2 Regionalplan Landshut (13)

Den Regionalplan betrachtet ergeben sich weitere wichtige Bestandserfassungen zum Umgriff des zu erörternden Planungsgebietes.

Hierzu werden die Bereiche Natur und Landschaft, Siedlungswesen, Rohstoffsicherung, Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wasserwirtschaft genauer betrachtet.



Begründung

Markt Arnstorf

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „WA Sandäcker“

1.3.2.1 Natur und Landschaft

Der Markt Arnstorf liegt mitten auf der Achse des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes (Nr. 24 – Kollbachtal zwischen Malgersdorf, Mariakirchen und Roßbach sowie dessen Wiesenbrütergebiete) des Kollbachtals. Hier steht die Sicherung der Kollbachaue und ihrer Auenfunktion wegen ihrer hohen Lebensraumqualität und hohen Bedeutung als überregionale Biotopverbundachse im Vordergrund. Auch den Erhalt des wertvollen Arten- (Wiesenbrüter) und Biotopbestandes wie Nasswiesen, Streuwiesenreste und Altwasserkomplexe, sowie der Erhalt und die Extensivierung des Grünlandbandes entlang der Kollbach sind wichtige Ziele entlang dieses regional bedeutsamen Grünzuges.

Laut Regionalplan sollen hier noch weitere Ziele verfolgt werden, die da wären:

- „Das Zulassen der dynamischen Bildung von Altwässern und Altarmen und Rückbau begradigter oder verbauter Teilschnitte.
- Sicherung der Hochwasserdynamik und Erhalt von Prallufem (Eisvogel) sowie der Durchgängigkeit des Fließgewässers.
- Sicherung der Gebiete in ihrer Funktion als aktuelle Lebensräume wiesenbrütender Vogelarten“ (siehe RP (13) – B I, Natur und Landschaft - Begründung, S. 14).“

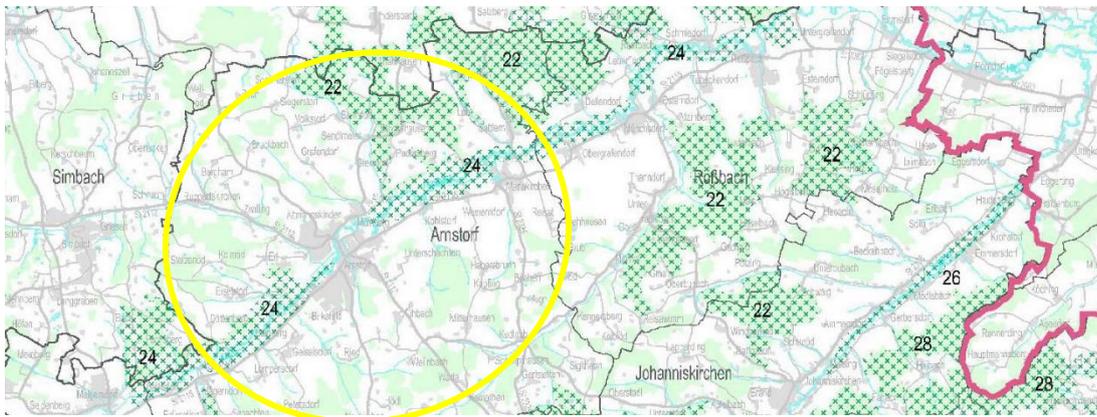


Abbildung 4: Landschaftliches Vorbehaltsgebiet 24, Ausschnitt RP Landshut (13)

Die Auen entlang von Fließgewässern sind grundsätzlich als sehr wertvoll zu betrachten und sollen hier, wie bereits beschrieben, als wichtiger regionaler Grünzug weiterentwickelt werden.



Abbildung 5: Regionaler Grünzug, Ausschnitt aus Tekturkarte des RP Landshut (13), Stand 2019



Begründung

Markt Arnstorf

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „WA Sandäcker“

Wie im Ausschnitt der Abbildung Nr. 6 bei genauerer Betrachtung erkennbar ist, liegt das Planungsgebiet außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes. Die Planung wirkt sich daher nicht negativ auf die oben genannten Schwerpunkte und Ziele aus.

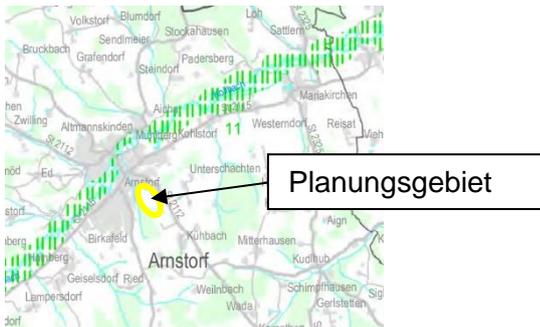


Abbildung 6: Genauere Darstellung aus dem RP Landshut (13)

1.3.2.2 Siedlungswesen

Für den Markt Arnstorf ist es wichtig, eine Siedlungsentwicklung entlang von „leistungsfähigen Verkehrswegen, unter Berücksichtigung des Naturpotenzials“, anzustreben. Dazu kommen die Staatsstraße St 2112, mit Anschluss an die Bundesstraßen B 20 westlich und B 388 südlich sowie die Staatsstraße St 2115, mit Anschluss an B 8 östlich und ebenfalls B20 westlich, in Frage.

Zudem soll auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild, die Belastbarkeit des Naturhaushalts und die Belange der Denkmalpflege Rücksicht genommen werden.

Eine bandartige Siedlungsstruktur/-ausbreitung, die freie Flächen zwischen den Siedlungseinheiten schafft, muss vermieden werden.



Abbildung 7: Luftbild mit Beschriftung, Bayernatlas, Stand 2019



Begründung

Markt Arnstorf

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „WA Sandäcker“

Der Markt liegt östlich der Entwicklungsachse Eggenfelden/ Landau an der Isar.

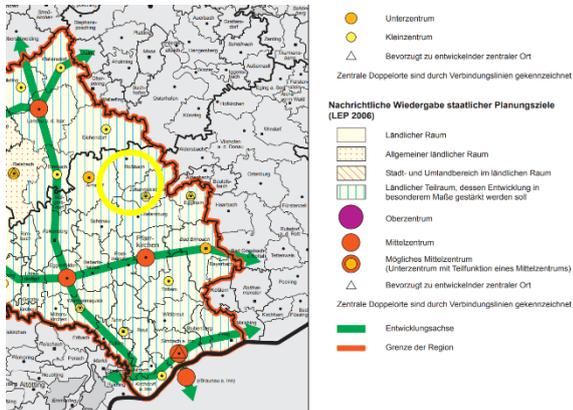


Abbildung 8: Ziele der Raumordnung in der Planungsregion; Ausschnitt aus Raumstrukturkarte

Wie hier auf dem Ausschnitt der topographischen Karte zu sehen ist, hat das Planungsgebiet einen unmittelbaren Anschluss an die Staatsstraße St 2112 und somit eine sehr schnelle Anbindung an den übergeordneten Straßenverkehr in alle Himmelsrichtungen.

Die Einsehbarkeit des Geltungsbereichs wird nördlich, westlich und südlich von Wald unterbrochen. Von Nordost bis Südost zieht sich ein angrenzendes allgemeines Wohngebiet, an das mit der neu geplanten Bebauung direkt angeschlossen wird. Mit einer entsprechenden Eingrünung, auch zwischen allgemeinem Wohngebiet „alt“ und Geltungsbereich „Baugebiet neu“, kann eine Durchgrünung an sich sichergestellt, als auch positive Auswirkungen auf Schutzgüter wie Kleinklima, Arten- und Lebensräume und weitere, erzielt werden.

Der positiven Siedlungsentwicklung des Marktes wird mit dem gewählten Standort Rechnung getragen.



Abbildung 9: Ausschnitt Topographische Karte, BayernAtlas, Stand 2019



Begründung

Markt Arnstorf

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „WA Sandäcker“

1.3.2.3 Rohstoffsicherung

Im zu betrachtenden Umgriff befinden sich keine für die Rohstoffsicherung relevanten Vorbehaltsgebiete.

1.3.2.4 Wirtschaft

Da der Druck im zunehmenden Standortwettbewerb um Fachkräfte weiter wächst, muss auch der ländliche Raum gestärkt werden, um als attraktiver, leistungsfähiger und innovativer Wirtschaftsraum mithalten zu können.

„Die dezentrale, regionale Wirtschaftsstruktur, mit einer gesunden Mischung aus Großbetrieben und leistungsfähigen, mittelständischen Betrieben sowie einem breiten Branchenspektrum, ist für die Wettbewerbsfähigkeit von besonderer Bedeutung. [...]

Eine Erweiterung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebots insgesamt, vor allem aber von qualitativ hochwertigen Arbeitsplätzen, sowie eine Verbreiterung der Branchenstruktur, sind in allen Teilräumen der Region anzustreben. [...] (siehe RP (13) – B V, Wirtschaft, Ziele und Grundsätze S. 1 ff)

Die Ausweisung des geplanten allgemeinen Wohngebietes entspricht diesen Zielen des Regionalplanes (Schaffung von Arbeitsplätzen aufgrund des geplanten Wohnhauses mit Förderstätte für Menschen mit Autismus-Spektrums-Störungen).

1.3.2.5 Energie

Im zu betrachtenden Umgriff des Marktes Arnstorf sind keine Standorte für Windenergie vorgesehen/geeignet und können somit von der weiteren Betrachtung ausgeschlossen werden.

1.3.2.6 Verkehr

Der Markt Arnstorf befindet sich zwischen den Achsen der Staatstraßen St 2112 und 2115 (siehe auch Punkt 2.1.2.2 Siedlungswesen).

Der Regionalplan weist darauf hin, dass „dem Regionalen Straßennetz (Staatsstraßen sowie regional bedeutsamen Kreis- und Gemeindeverbindungsstraßen) eine besondere Bedeutung zukommt. Insbesondere für die Anbindung an das Fernstraßennetz, die Verknüpfung der wichtigen zentralen Orte der Regionen untereinander und die Erreichbarkeit der zentralen Orte aus ihren jeweiligen Verflechtungsbereichen“ (siehe RP (13) – B VII, Verkehr, Begründung S. 9).

Daher ist es durchaus gewünscht, die Standortauswahl an diesen Achsen auszurichten, um somit eine gute Anbindung und Zufahrtsmöglichkeiten an den überörtlichen Verkehr sicher zu stellen. Dies ist mit der Lage des geplanten allgemeinen Wohngebietes gesichert.

1.3.2.7 Wasserwirtschaft

Unter das Thema Wasserwirtschaft fallen die Punkte

- Wasserversorgung,
- Schutz des Wassers,
- Hochwasserschutz,
- Abwasserentsorgung,
- Erosionsschutz und
- Gewässerentwicklung, Restwasserabfluss.

Die Wasserversorgung des Marktes findet über das zu schützende Trinkwassergebiet T30 Kohlstorf, als auch über den Zweckverband Wasserversorgung Oberes Kollbachtal statt (siehe hierzu die Abb. 10 Tekturkarte – Trinkwasserschutzgebiete, des RP (13)).



Begründung

Markt Arnstorf

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „WA Sandäcker“

Direkt im und um das Planungsgebiet befinden sich keine Trinkwasserschutzgebiete.

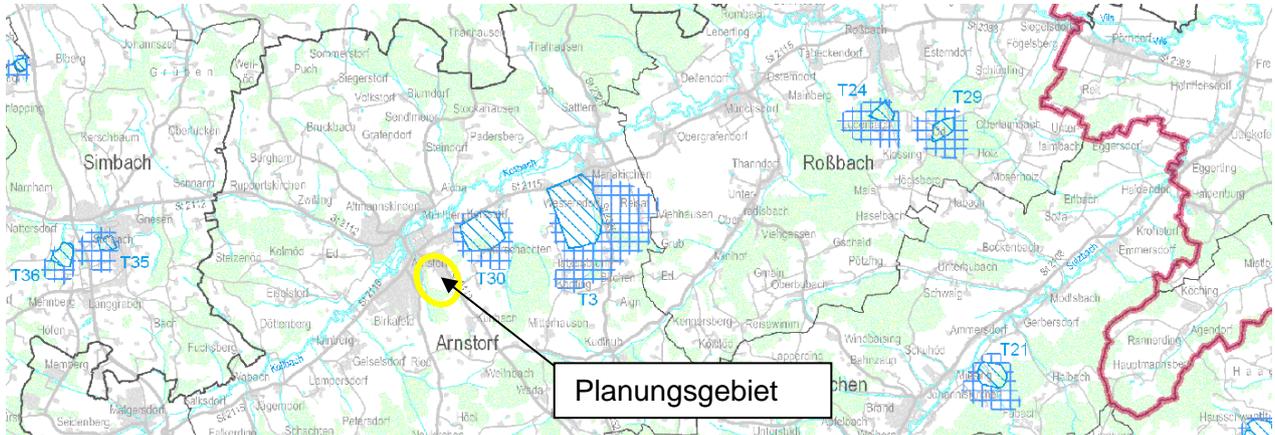


Abbildung 10: Trinkwasserschutzgebiete, Ausschnitt aus Tekturkarte des RP Landshut (13), Stand 01.11.2009

Des Weiteren ist der Hochwasserschutz zu betrachten. „Es ist darauf hinzuwirken, die flussbegleitenden Auen, die der Hochwasserrückhaltung, der Grundwasserneubildung, dem Naturhaushalt und dem Klimaschutz dienen, zu erhalten oder, soweit möglich, neu zu schaffen“ (siehe RP (13) – B VIII, Wasserwirtschaft, Ziele und Grundsätze, 3.2).

Direkt im und um das Planungsgebiet befinden sich keine Hochwasserschutzgebiete.



Abbildung 11: Ausschnitt Hochwasser HQ100, BayernAtlas, Stand 2019

Das Abwasser des zukünftigen Wohngebietes wird am vorhandenen Schmutzwasserkanal angeschlossen, Niederschlagswasser wird aufgrund der bekannten, schlechten Versickerungsmöglichkeit, in ein geplantes Regenrückhaltebecken (südlich des Planungsgebietes) eingeleitet.



Begründung

Markt Arnstorf

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „WA Sandäcker“

1.3.3 Bestehender Flächennutzungsplan/ Baugebietsausweisung

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des geplanten allgemeinen Wohngebietes als landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker und Grünland), allgemeines Wohngebiet und Ortsrandeingrünung ausgewiesen.

Die Nutzung umliegend des Geltungsbereiches besteht aus

- landwirtschaftlich genutzter Fläche (südöstlich bis nordwestlich),
- allgemeines Wohngebiet mit Ortsrandeingrünung (nordöstlich bis südwestlich)

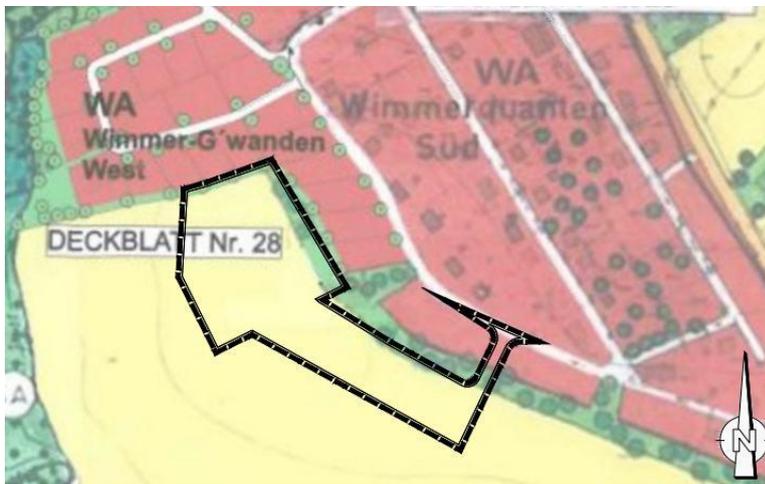


Abbildung 12: Ausschnitt aus aktuellem Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich

Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA), mit sehr naher Anbindung an die Staatsstraße St2112, ausgewiesen.

1.3.4 Tatsächliche Nutzung auf der geplanten Fläche aktuell

Wie im Luftbild zu sehen ist, wird die auszuweisende Fläche innerhalb des Geltungsbereiches derzeit landwirtschaftlich und als landwirtschaftlicher Zufahrtsweg durch das allgemeine Wohngebiet genutzt.



Abbildung 13: Ausschnitt Luftbild, Bayernatlas, Stand 2019, mit Darstellung Geltungsbereich



Begründung

Markt Arnstorf

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „WA Sandäcker“

1.3.5 Weitere Planungsvorgaben

Neben den genannten Vorgaben aus der Regionalplanung sind in der Bauleitplanung, wie auch im konkreten Einzelfall, die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen heranzuziehen und zu berücksichtigen. Dazu zählen das Baugesetzbuch, Vorschriften, Gesetze und Merkblätter zum Naturschutz, Wasserschutz, Brandschutz, Denkmalschutz, Immissionsschutz sowie Vorgaben des Straßenbaulastträgers. Zusätzlich ist die Spartenlage der Energieversorger und Telekommunikationseinrichtungen und deren Planungen heranzuziehen und zu berücksichtigen.

1.4 Beschreibung des Planungsgebietes

1.4.1 Lage

Der Markt Arnstorf ist der größte Markt des Landkreises Rottal-Inn und liegt davon in nördlicher Richtung. Die Siedlung Wimmer G'Wanden liegt südöstlich/östlich im Gemeindegebiet von Arnstorf.

Durch die St 2112 ist man gut an den überörtlichen Verkehr angeschlossen und befindet sich nur ca. 19 km von Pfarrkirchen, 26 km von Eggenfelden und 23 km von Landau a. d. Isar entfernt. Zu den Städten Vilshofen a. d. Donau, Dingolfing, Deggendorf, Passau und Landshut sind es zwischen 35 und 60 km.



Abbildung 14: Ausschnitt aus Webkarte, Bayernatlas, Stand 2019

1.4.2 Größe

In der Bekanntmachung des Marktes Arnstorf über die Aufstellung des Bebauungsplans „WA Sandäcker“ wurde der Geltungsbereich die Flurstücke 539 (T), 539/30 und 539/31 umfassend dargestellt. Der Geltungsbereich hat sich nun um die Flurstücke 539/30 und 539/31 reduziert. Wie im Flächennutzungsplan ersichtlich soll dieser Bereich für Grünflächen (Ortsrandeingrünung) bestehen bleiben (siehe Abb. 12). Somit ist eine sich entwickelnde Durchgrünung (Trenngrün) zwischen den Wohngebieten Wimmer G'Wanden (Bestand) und Sandäcker (Neu) positiv zu bewerten.

Die vorliegende Planung umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,2 ha mit folgenden Flurstücken der Gemarkung Arnstorf, Markt Arnstorf und beinhaltet nun folgende Flurstücknummern:

- 539/24 (hiermit ist die Erschließung des Planungsgebietes gesichert)
- 539 (T)

Vgl. Abb. 15



Begründung

Markt Arnstorf

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „WA Sandäcker“



Abbildung 15: Flurstückskarte mit Lage des geplanten Wohngebietes „WA Sandäcker“

1.4.3 Beschaffenheit

Die geplante Fläche wird aktuell als Landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Das innerhalb des Geltungsbereiches liegende Gebiet umfasst eine Fläche von rund 1,2 ha. Die mittlere Höhe liegt bei ca. 430 m ü. NN. Die ausgewiesenen Flächen befinden sich in überwiegend hangartigem Gelände. Das Gelände fällt vor allem von Ost nach West.

1.5 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

1.5.1 Ziel und Zweck der Planung

Der Markt Arnstorf beabsichtigt ein Allgemeines Wohngebiet (WA nach § 4 BauNVO) auszuweisen. Dabei kommt der Markt Arnstorf der aktuellen Nachfrage nach Bauwerkern nach.

1.5.2 Flächenübersicht

1. Öffentliche Flächen

Straßenverkehrsfläche	1.634 m ²	=	13,87 %
Öffentliche Flächen gesamt	1.634 m²	=	13,87 %

2. Private Flächen

WA01



Begründung

Markt Arnstorf

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „WA Sandäcker“

Parzelle 1-5	3.553 m ²	=	30,15 %
<u>WA02</u>			
Wohnhaus und Förderstätte	6.596 m ²	=	55,98 %
Private Flächen Gesamt	10.149 m²	=	86,13 %
<u>Geltungsbereich gesamt</u>	11.783 m²	=	100,00%

1.6 Städtebauliches Konzept

Die geplante Erweiterung Allgemeines Wohngebiet fügt sich harmonisch in den östlichen Kern des Gemeindegebietes Arnstorf, an die bestehende Wohnbebauung entlang der Straße „Wimmer G´wanden“, ein.

Nach § 4 BauNVO wird das Allgemeine Wohngebiet in die Teilbereiche WA01 und WA02 unterteilt, die wie folgt auch in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu finden sind:

WA01:

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 2),
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2).

WA02:

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 2),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3),
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2),
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3).

Im Bebauungsplan werden Vorgaben zum Erscheinungsbild, zur Aufenthaltsqualität und zum Gebäude- und Flächenmanagement (Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Baugrenzen, Grünflächen und Bepflanzungen) festgesetzt.

1.6.1 Erschließungs- und Bauungskonzept

Die Erschließung des allgemeinen Wohngebietes ist von Norden über die Straße „Wimmer G´wanden“ geplant.

1.6.1.1 Innere Erschließung

Die Teilbereiche WA01 und WA02 werden über die neu geplante Erschließungsstraße (Breite 6,0m) erschlossen. Die Verkehrsfläche mündet innerhalb des WA02 in einen Wendehammer, welcher ausreichend bemessen ist, um sowohl für den PKW-Verkehr, als auch für Müllfahrzeuge, Feuerwehr etc. eine Wendemöglichkeit zu gewährleisten. Die Erschließung erfolgt sowohl in der Planung, als auch in der Ausführung, durch die Brandhuber Transporte GmbH.



Begründung

Markt Arnstorf

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „WA Sandäcker“

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Marktgemeinde Arnstorf anzuschließen.

1.6.2.9 Niederschlagswasser

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Flächen sind, soweit möglich, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Da jedoch die Bodenverhältnisse als nicht versickerungsfähig bekannt sind, wird überschüssiges Niederschlagswasser über einen geplanten Regenwasserkanal in ein Regenrückhaltebecken (nordwestlich, außerhalb des Geltungsbereichs) eingeleitet.

Private Wasserrückhalteeinrichtungen, zur Speicherung von unverschmutztem Oberflächenwasser, in Form von geschlossenen Zisternen bzw. offenen Rückhalteeinrichtungen zur Deckung des Gartenwasserbedarfes, sind zulässig.

Überlaufwasser sowie Niederschlagswasser von öffentlichen Flächen sind in die Trennkanalisation einzuleiten.

1.6.3 Denkmalschutz

Nach bisherigen Stand sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Bodendenkmäler bekannt.

In der näheren Umgebung, südlich des Geltungsbereiches, können folgende Boden- und Baudenkmäler genannt werden:

- Bodendenkmal D-2-7442-0121: Untertägige frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Wallfahrtskirche Maria Schnee von Schleeburg (ca. 350m Luftlinie entfernt).
- Baudenkmal D-2-77-111-112: Wallfahrtskirche (ca. 350m Luftlinie entfernt).
- Bodendenkmal D-2-7442-0029: Burgstall des hohen oder späten Mittelalters (ca. 280m Luftlinie entfernt).
- Baudenkmal D-2-77-111-113: Kreuzwegstation, syn. Kreuzweg, Kalvarienberg, Kapelle (ca. 350 m Luftlinie entfernt).

Nach Art. 8 Abs. 1 bis 2 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodendenkmäler dem Bayerischen Landesamt f. Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

1.6.4 Immissionen und Emissionen

Nach § 1 BauGB sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes bzw. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angemessen zu berücksichtigen.

1.6.4.1 Immissionsschutz (Einwirkungen von außen auf das Plangebiet)

Schallschutz:

Da das östlich angrenzende Gebiet einem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet ist, sind bezüglich Lärmimmissionen keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Das neue allgemeine Wohngebiet liegt nicht im Einwirkungsbe- reich von Lärm emittierenden Anlagen.

Die Staatsstraße St 2112 liegt in ca. 300 m Entfernung, ist aber durch das vorgelagerte Wohngebiet zum Bau- gebiet abgeschirmt und wird deshalb als nicht störend angesehen.

Geruch-/ Staubschutz:

Das Planungsgebiet ist westlich von Ackerflächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung umgeben. Zeit- weise auftretende Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen, im Zuge der Landbewirtschaftung, können daher nicht ausgeschlossen werden.



Begründung

Markt Arnstorf

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „WA Sandäcker“

1.6.4.2 Emissionsschutz (Auswirkungen des Baugebietes auf das nähere Umfeld)

Vom Planungsgebiet ausgehende, unverträgliche Wirkungen auf das nähere Umfeld sind im Hinblick auf die zulässige Art der Nutzung (allgemeines Wohngebiet) nicht zu erwarten und müssen daher nicht näher betrachtet werden.

1.6.5 Wasserwirtschaftliche Belange

1.6.5.1 Grundstücksentwässerung, Versiegelung, Grundwasserneubildung

Durch die neue Bebauung werden bestehende landwirtschaftlich genutzte Flächen versiegelt, wodurch die Grundwasserneubildung vor Ort beeinflusst wird. Das anfallende Regenwasser soll vorzugsweise auf den bebauten Grundstücken versickert werden und somit wieder zur Grundwasserneubildung beitragen. Da jedoch die Bodenverhältnisse als nicht versickerungsfähig bekannt sind, wird überschüssiges Niederschlagswasser über einen geplanten Regenwasserkanal in ein Regenrückhaltebecken (nordwestlich, außerhalb des Geltungsbereichs) eingeleitet.

Überschüssiges Regenwasser soll durch den Anschluss an den geplanten Regenwasserkanal in ein Regenrückhaltebecken abgeführt werden.

1.6.5.2 Oberflächengewässer

Im und außerhalb des Planungsgebietes sind keine Oberflächengewässer (Fließ-/ Stillgewässer) vorhanden, die in irgendeiner Form durch das Wohngebiet beeinflusst werden könnten.

1.6.6 Altlasten

Es liegen keine Informationen zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen, Altlastenverdachtsflächen, Altlastenstandorte, Altlasten etc. im Plangebiet vor.

1.6.7 Anbauverbotszonen entlang von Straßen

Gemäß den Richtlinien für den passiven Schutz von Straßen – RPS, Kapitel 3.3 „Äußerer Fahrbahnrand“, sind nicht verformbare flächenhafte Hindernisse und punktuelle nicht verformbare Einzelhindernisse unzulässig. Die gesetzlichen Grundlagen bilden Art. 23 und 24 BayStrWG.

1.7 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die gemeindliche Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange einzubeziehen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB).

Im integrierten Grünordnungsplan sind detaillierte grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) bezüglich Art und Lage bzw. Umfang der Begrünung verbindlich festgelegt.

Innerhalb des WA01 wird alle 500m² Grundstücksfläche die Pflanzung eines Baumes festgesetzt. Von einer geschlossenen Ortsrandeingrünung muss in diesem Bereich, aufgrund der Abstandshaltung zu Leitungen, abgesehen werden.

Im Geltungsbereich, innerhalb des WA02, wird ein öffentlicher Parkplatz ausgewiesen. Hier wird je 5 PKW-Stellplätze die Pflanzung eines Baumes festgesetzt.



Begründung

Markt Arnstorf

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „WA Sandäcker“

Innerhalb des WA02 ist an allen Übergängen (Norden, Osten, Süden, Westen) eine lockere, freiwachsende Hecke anzulegen, um eine Eingrünung des Wohnhauses mit Förderstätte sicherzustellen.

Die Pflanzliste für die Baum- und Strauchauswahl für WA01 und WA02 sowie weitere Gestaltungselemente sind in den textlichen Festsetzungen beschrieben.

1.8 Artenschutzrechtliche Belange

1.8.1 Artenschutz allgemein

Das Planungsgebiet ist insgesamt, aufgrund seiner derzeit landwirtschaftlichen Nutzung, nicht mit Bäumen und Sträuchern begrünt. Nach Überprüfung des Arten- und Biotopschutzprogrammes sowie derzeit bekannter ASK-Daten sind keine artenschutzrechtlichen Tier- und Pflanzenarten im Geltungsbereich / direkt umliegend, bekannt.

Bei Durchführung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne im Außenbereich nach § 13b BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes mit erheblichen, negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen ist, die gesondert darzustellen wären.

1.9 Umweltbericht

Durch die gewählte Verfahrensart ist keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Ab. 6 Nr. 7 BauGB durchzuführen.

2 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes BBP „WA Sandäcker“, der den Bedarf der Nachfrage nach Wohnbebauung, sowie für Wohnen und Arbeit für Menschen mit Autismus-Spektrum-Störungen mit sofortiger Wirkung decken soll, wurde eine Fläche gewählt, welche direkt zur Verfügung steht und eine ideale Verkehrsanbindung aufweist.

Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Durch eine intensive Ein- und Durchgrünung und durch schonenden Umgang mit den Schutzgütern werden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen innerhalb der Grünordnung getroffen.

Der gewählte Standort wird vom Markt Arnstorf als für die Umwelt verträglichster Standort erachtet.