

SATZUNG ZUR FESTLEGUNG DER GRENZEN UND ZUR ERGÄNZUNG DES IM
ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS GEISELSDORF
- KLARSTELLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG „GEISELSDORF“ -

BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 20.09.2021

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Lage	3
2.	Aufstellungsanlass und Planungsziele	4
3.	Verfahrensart.....	4
4.	Planungsvoraussetzungen	5
5.	Begründung zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung	6
6.	Erschließung	6
7.	Wasserversorgung	7
8.	Löschwasserversorgung.....	7
9.	Abwasserbeseitigung.....	7
10.	Stromversorgung.....	8
11.	Telekommunikation.....	8
12.	Abfallentsorgung	8
13.	Altlasten / Schadensfälle.....	9
14.	Denkmalschutz.....	9
15.	Umweltbelange	10
16.	Abhandlung der Eingriffsregelung.....	12
17.	Planunterlagen	22

1. Lage

Die Planungsfläche des Ortsteils Geiselsdorf liegt im Markt Arnstorf, im Landkreis Rottal-Inn. Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich der Markt Arnstorf in der Region 13–Landshut. Der Verfahrensbereich ist als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, dargestellt. Arnstorf ist als Mittelzentrum eingestuft.¹

Der Ortsteil Geiselsdorf liegt ca. 1,2 km südwestlich von Arnstorf. Die Gemarkungsgrenze der Gemarkungen Hainberg und Jägerndorf führt durch die Ortschaft. Die geplante Erweiterungsfläche schließt am östlichen Ortsrand an bestehende Bebauung an.

Das Gelände steigt von Norden bei ca. 416 m ü.NN. nach Süden bei ca. i.M. 429 m ü.NN.

Die Klarstellungssatzung beinhaltet den gesamten Ortsteil Geiselsdorf. Die Einbeziehung beinhaltet eine Abrundung des östlichen Ortsrandes in einer Größe von ca. 9.876 m². Die Fläche der Einbeziehung wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche bzw. Grünlandfläche genutzt.



Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsfläche im Marktgemeindegebiet Arnstorf (roter Kreis); (BayernAtlas 2021), Darstellung unmaßstäblich

¹ (Regionalplan 13 - Landshut, 2020)

2. Aufstellungsanlass und Planungsziele

Der Marktrat hat von Arnstorf hat am 19.04.2021 beschlossen, für den Ortsteil Geiselsdorf eine Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 sowie § 13 BauGB aufzustellen.

Mit dem Erlass der Klarstellungssatzung sollen Zweifel an der räumlichen Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von einem bestehenden Siedlungskörper im Ortsteil Geiselsdorf ausgeräumt werden. Die bestehende Bebauung wird gesichert und die Nachverdichtung und Weiterentwicklung wird städtebaulich geregelt. Es soll eineindeutig ablesbarer Ortsrand entwickelt und gleichzeitig ein Zusammenwachsen mit dem benachbarten Ortsteil Hainberg verhindert werden.

Durch die Einbeziehungssatzung werden Flächen am östlichen Ortsrand des Siedlungskörpers in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil miteinbezogen. Die Satzung ermöglicht die Abrundung der bestehenden Bebauung und die Schaffung eines Ortsrandes. Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB werden die gekennzeichneten Außenbereichsteilgrundstücke zur Abrundung des Gebiets einbezogen.

Für das Gebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Baulandausweisung für Einheimische zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs bzw. für andere Nutzungen, die der Gebietsart entsprechen
- Ortsabrundung
- Schaffung einer Ortsrandeingrünung im Osten

3. Verfahrensart

Gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB werden die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt. Zusätzlich werden Flächen am östlichen Ortsrand des Siedlungskörpers gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogen.

Gem. § 34 Abs. 5 BauGB² sind die Voraussetzungen für die Aufstellung von Satzungen nach Abs. 4 Satz 1 Nummer 3, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. 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 zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen sind gegeben.

² (BauGB, 2020)

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung und von der Ausfertigung eines Umweltberichts abgesehen.

4. Planungsvoraussetzungen

Der Flächennutzungsplan des Marktes Arnstorf wird im Parallelverfahren geändert.

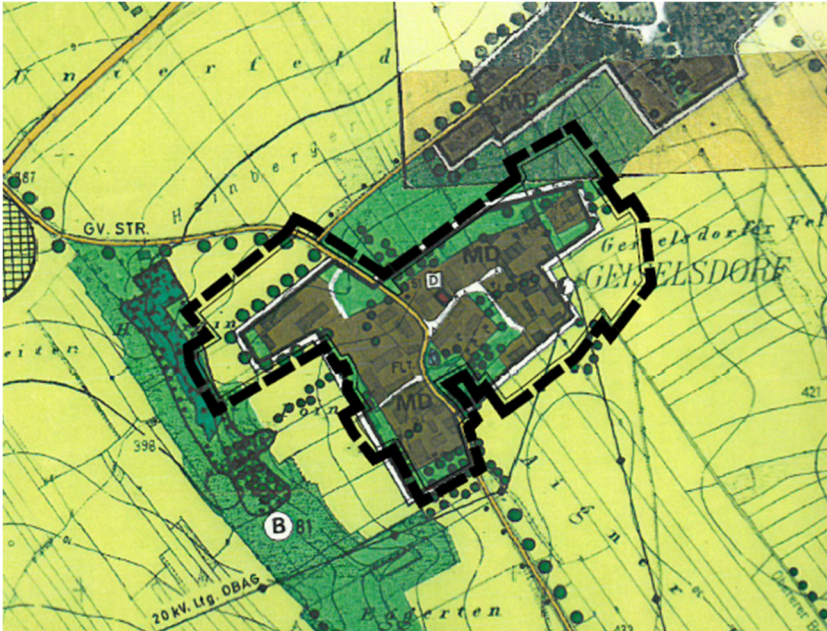


Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Arnstorf mit Lage der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung (schwarzer Umgriff), unmaßstäblich

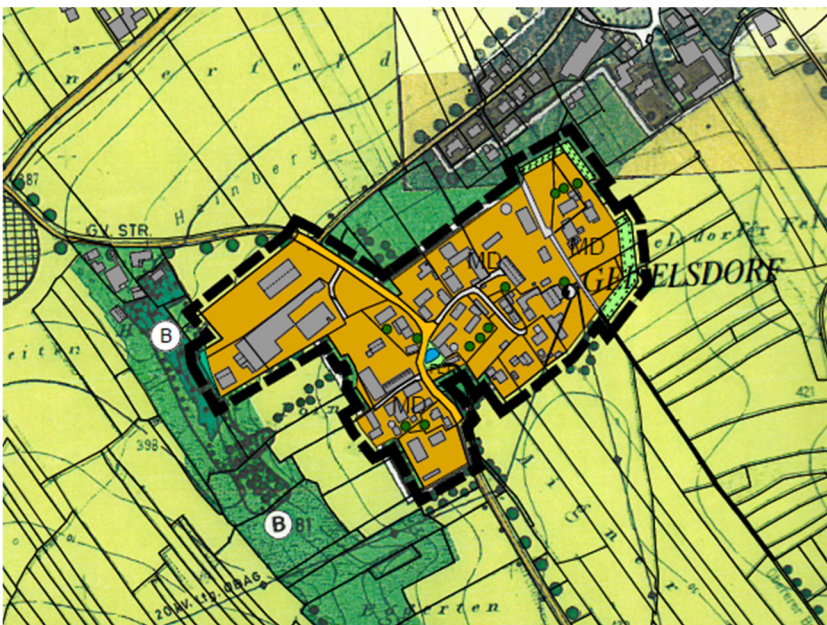


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Deckblatt Nr. 44 zum Flächennutzungsplan des Marktes Arnstorf mit Lage der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung (schwarzer Umgriff), unmaßstäblich

Der Ortsteil Geiselsdorf, sowie die Erweiterungsflächen im Osten werden im Deckblatt Nr. 44 zum Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Die Darstellung wird an den tatsächlichen Bestand angepasst. Zusätzlich werden die Erweiterungsflächen im Osten ebenfalls als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Die Ausgleichsflächen bilden eine östliche Ortsrandeingrünung.

5. Begründung zur Klarstellungs- und Einziehungssatzung

Der Markt Arnstorf ist gehalten für die Ausweisung von Bauflächen zur Deckung des dringenden Wohnbaubedarfs, bzw. für die Unterbringung aller im Dorfgebiet (MD) zulässigen Nutzungen zu sorgen. Eine behutsame bauliche Fortentwicklung in den Randbereichen der kleineren Ortschaften steht dieser Aussage nicht entgegen.

Dabei hat die Stadt gem. § 34 Abs. 4 und § 1 Abs. 5 BauGB die städtebaulichen Anforderungen und das Wohl der Allgemeinheit untereinander gerecht abzuwägen. Die Erweiterungsflächen der Einziehungssatzung wurden sehr behutsam ausgewählt. Die Bedarfseinrichtungen wie zentrale Wasserversorgungsanlage, Erschließungsstraße und die Stromversorgung sind im Satzungsgebiet vorhanden bzw. die nötigen Anschlussleitungen können in der öffentlichen Zuwegung verlegt werden.

Die vorgesehene Bebauung bedingt zwar eine Abrundung der Baufläche in die freie Landschaft, was zwar grundsätzlich den städtebaulichen und naturschutzrechtlichen Anforderungen im Hinblick auf die sparsame Bodennutzung widerspricht, diese Erweiterung ist aber aufgrund der vorhandenen Bedarfseinrichtungen (Straße, Wasser und Strom) eindeutig abgrenzbar. Der Markt ist auch gehalten, die vorhandenen Bedarfseinrichtungen wirtschaftlich auszunutzen und nicht immer Neue zu bauen, die ebenfalls die Landschaft beeinträchtigen.

Gerade die Ausweisung von Bauland im Anschluss an die Ortschaft an einer bereits vorhandenen Erschließungsstraße ist eine sinnvolle städtebauliche Bodennutzung.

6. Erschließung

Verkehr

Die Planungsflächen werden über die Ortsstraßen und teilweise über Privatwege erschlossen.

Die Erschließung der Erweiterungsflächen am östlichen Ortsrand erfolgt über den angrenzenden Wirtschaftsweg. Ein Ausbau dieses Weges ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu regeln.

Wirtschaftswege

Die bestehenden Wirtschaftswege bleiben von der Deckblattänderung unberührt. Eine Bewirtschaftung der umliegenden Felder ist gegeben.

7. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist als gesichert anzusehen und erfolgt über den Markt Arnstorf.

8. Löschwasserversorgung

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO, sowie dem Art. 5 BayBO und DIN 14090 entsprechen.

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise vom Markt Arnstorf bereitgestellte Maß von 48 m³/h für die Dauer von mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 96 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen und in einem Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

Die Löschwasserversorgung ist im Einzelfall zu prüfen.

9. Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) wird in die bestehende Kläranlage der Marktgemeinde zugeführt. Die Ableitung der Abwässer ist im Einzelfall zu prüfen.

Oberflächenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird breitflächig auf den Grundstücken versickert bzw. dem Regenwasserkanal zugeführt.

Generell sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TREN OG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“) zu beachten.

Wild abfließendes Niederschlagswasser, Starkregen und Sturzfluten

Als Starkregen bezeichnet man laut den Warnkriterien des Deutschen Wetterdienstes Niederschläge von mehr als 25 Millimeter pro Stunde oder mehr als 35 Millimeter in sechs Stunden. Starkregen entsteht häufig beim Abregnen massiver Gewitterwolken. Sturzfluten entstehen meist infolge von solchen Starkregenereignissen, wenn das Wasser nicht schnell genug im Erdreich versickern oder über ein Kanalsystem abgeführt werden kann. Es bilden sich schlagartig oberirdische Wasserstraßen bis hin zu ganzen Seen.

Sturzfluten können überall auftreten, unabhängig davon, ob Bäche oder andere fließende Gewässer in der Nähe sind. Bereits leichtere Hanglagen begünstigen, dass herabstürzende Wassermassen auf Gebäude zuströmen.

Ebenso kann es bei ebenen Straßen zu einem Rückstau im Kanalsystem kommen, was zu Überschwemmungen führt. Die Entwässerungskanäle sind meist nicht auf Sturzfluten ausgelegt. Daher können die Regenmassen nur zum Teil über das Kanalsystem abgeführt werden und der andere, oft erhebliche Teil der Regenmassen bahnt sich oberirdisch in meist unkontrollierter Weise seinen Weg über Straßen und Grundstücke. Dies führt zu Schäden an und in Bauwerken, sofern keine ausreichenden Schutzvorkehrungen bestehen.

Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten empfohlen:

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 15- bis 20 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

10. Stromversorgung

Die Stromversorgung der Gebiete ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gewährleistet. Bestehende Leitungstrassen sind in der weiterführenden Bauleitplanung bzw. bei den Einzelbauvorhaben zu beachten.

Schutzstreifen für Versorgungsleitungen sind nach den jeweiligen Vorschriften von jeglichen Eingriffen, die betriebserschwerende sowie leitungsgefährdende Einwirkungen darstellen, freizuhalten.

Schutzstreifen müssen zur Ausübung der Leitungswartung sowie bei der Durchführung eventueller Prüf- und Reparaturarbeiten an den Leitungen zu jeder Zeit zugänglich sein und befahrbar und begehbar bleiben.

11. Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung ist durch die Kabel - Telekom Deutschland GmbH gesichert.

12. Abfallentsorgung

Der in den Planungsgebieten anfallende Abfall wird über den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn entsorgt.

Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

Der Bauherr wird dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.

13. Altlasten / Schadensfälle

Auf den Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden und ebenfalls keine Altlasten kartiert.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

14. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung liegen gem. BayernAtlas³ keine Bodendenkmäler. Das kartierte Bodendenkmal D-2-7442-0034 („Siedlung des Neolithikums, der Urnenfelderzeit und der Latènezeit.“) liegt ca. 160 m westlich des Ortsteils Geiselsdorf und das Bodendenkmal D-2-7442-0087 („Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Jakobus d. Ä. von Hainberg und ihres Vorgängerbaus.“) ca. 180 m nordöstlich im Ortsteil Hainberg. Diese Bodendenkmäler werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Denkmalgeschützte Gebäude liegen weder innerhalb der Planungsfläche noch im näheren Umfeld. Das im rechtswirksamen Flächennutzungsplan eingezeichnete denkmalgeschützte Gebäude ist jedoch nicht mehr vorhanden.

³ (BayernAtlas, 2021)

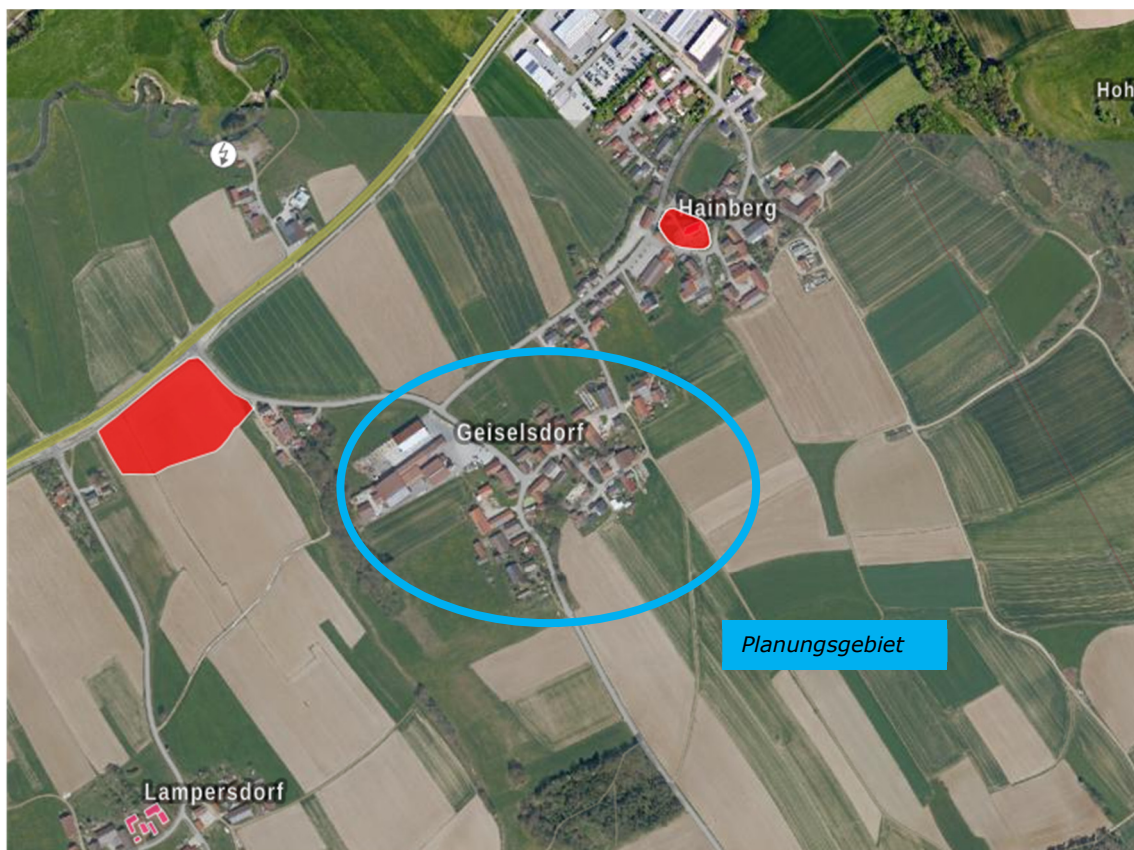


Abb. 4: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2021), Darstellung unmaßstäblich

Rot: Bodendenkmal
Rosa: Baudenkmäler

15. Umweltbelange

Schutzgebiete

Die Fläche des Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung befindet sich weder innerhalb eines europäischen Schutzgebietes noch eines nationalen Schutzgebietes. Auch in der näheren Umgebung befinden sich keine derartigen Schutzgebiete.

Biotope

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich ein Teilbereich des amtlich kartierten Biotops Nr. 7442-0081-001 Feldgehölz westlich Geiselsdorf.⁴ Dieses Biotop, sowie die umliegenden Biotope Nr. 7442-1071-000 (Extensivwiese südwestlich Geiselsdorf), Nr. 7442-1070-000 (Extensivwiese südlich Geiselsdorf) und Nr. 7442-1107-000 (Röhrichtsraum nordwestlich Geiselsdorf) werden von der Planung jedoch nicht berührt.

Das Biotop Nr. 7442-0081-001 (Feldgehölz) wird durch die vorliegende

⁴ (FINWeb, 2021)

Planung nicht beeinträchtigt und bleibt unverändert bestehen. Ein Eingriff erfolgt hier nicht.



Abb. 5: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2021); Darstellung unmaßstäblich

Rosa: amtlich kartierte Biotope

Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen

An Hand der Karte des UmweltAtlas Bayern⁵ ist erkennbar, dass Schutzgebiete und festgesetzte Überschwemmungsgebiete entlang des Kollbachs das Planungsgebiet nicht berühren. Somit ist ersichtlich, dass die geplanten Standorte frei von jeglichen Restriktionen dieser Art sind.

Es wird jedoch darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge vor allem auf Grund der prognostizierten Klimaänderungen an ihrer Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch in den Planungsgebieten kann bei sogenannten Sturzfluten der flächenhafte Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen. Auch §37 WHG bezüglich des Wasserabflusses sollte berücksichtigt werden.

⁵ (UmweltAtlas, 2021)

16. Abhandlung der Eingriffsregelung

Vorbereitende Bauleitplanung

Die durch die Einbeziehung betroffenen Grundstücke befinden sich am östlichen Siedlungsrand im direkten Anschluss an die vorhandene Bebauung. Diese Flächen werden durch eine Einbeziehungssatzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Deshalb ist die seit dem 01.01.2001 durchzuführende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung im Rahmen dieser Satzung für diese Fläche abzuhandeln.

Bestandteile und Integration der Planung

Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden in die Satzung eingearbeitet. Weiterer Bestandteil der Planung ist die Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter und der sich daraus ergebenden Kompensationsfaktoren (erarbeitet auf der Grundlage der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen)⁶.

Fachliche Ziele, Naturschutz und Landschaftspflege

Die fachlichen Ziele leiten sich als Erfordernisse aus den vorhandenen landschaftlichen Werten, den geplanten Eingriffen sowie aus den gesetzlichen Oberzielen gemäß Art. 1 BayNatSchG⁷ ab.

Die Eingriffe in den Landschafts- und Naturhaushalt sind auf der Grundlage der Listen 1a – 1c bewertet worden. Die Zuordnung der einzelnen Schutzgüter nach ihrer Bedeutung in die verschiedenen Kategorien sind mit Hilfe der Listen nachzuvollziehen. Diese Aufschlüsselung zeigt auch zugleich die am stärksten beeinträchtigten Schutzgüter auf.

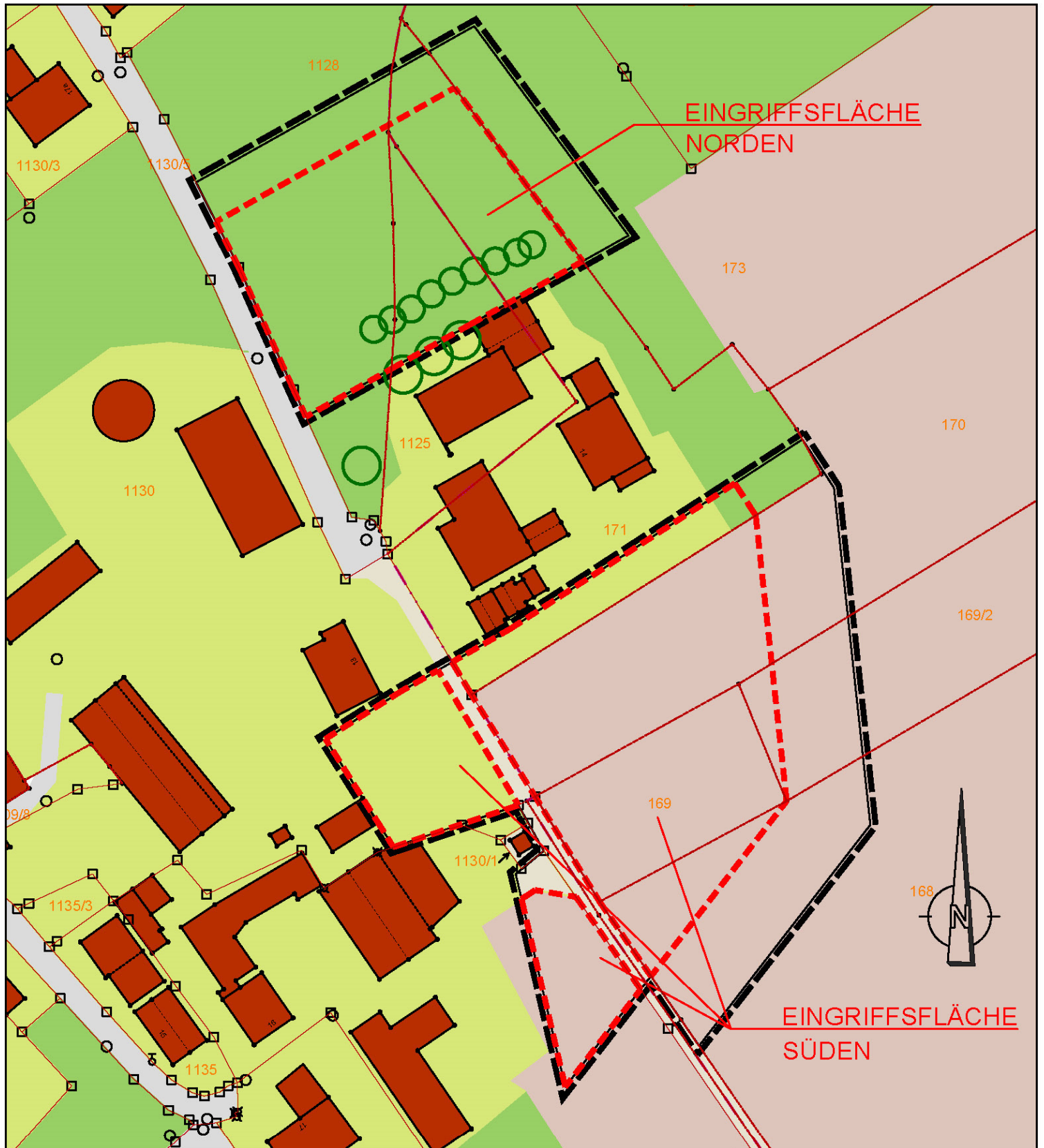
Die Erfordernisse, die sich daraus ergeben, sind in der Einbeziehungssatzung mit integrierter Grünordnung und der Ausgleichsflächenplanung berücksichtigt.

Bestandsaufnahme









Der nördliche Bereich der Einbeziehungssatzung wird überwiegend intensiv als landwirtschaftliche Grünlandfläche genutzt. Die südlich gelegenen Flächen sind hauptsächlich als Ackerfläche genutzt. Teilbereiche der Satzung liegen auf Hofflächen der angrenzenden Bebauung mit intensiv gepflegten Gartenflächen.




⁶ (Leitfaden StMLU, 2003)

⁷ (BayNatSchG, 2020)



Legende:

-  Geltungsbereichsgrenze
-  Acker
-  intensiv genutztes Grünland
-  Hof- bzw. intensiv gepflegte Gartenfläche
-  Straßenfläche, befestigte Fläche (Asphalt)
-  unbefestigte Flächen / Wege
-  Gebäude mit Hausnummern
-  Baum, Bestand

-  Flurgrenze
-  Flurnummer
-  Eingriffsfläche
Norden 2.170 m²
Süden 4.486 m²
gesamt ca. 6.656 m²

Plan 1: Bestand M 1:1.000
Klarstellungs- und
Einbeziehungssatzung
"Geiselsdorf"

Markt Arnstorf
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

Arten- und Lebensräume

Auf den überplanten Eingriffsflächen der Erweiterung nach Osten befinden sich keine Biotope oder geschützte Flächen gemäß Art. 23 BayNatSchG, sowie besonders erhaltenswerter Vegetationsbestände.

Die Erweiterungsgebiete bestehen aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker und Grünland), bzw. einer intensiv genutzten Gartenfläche. Bis auf die einzelnen Obstbäume jüngerer Alters auf der Grünlandfläche im Osten sind die Grundlagen für alle Tiergruppen als ungünstig zu betrachten. Faunistisch bedeutsame Arten oder Habitate sind in dem Gebiet nicht zu erwarten. Auf Grund des mittleren Alters der Obstbäume sind hier keine Höhlenstrukturen in den Bäumen vorhanden. Bei Bautätigkeit sind bei Beeinträchtigung der vorhandenen Gehölze diese artenschutzrechtlich zu betrachten.

Die biologische Vielfalt (Biodiversität) auf den Siedlungsflächen und den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen ist als relativ gering anzusprechen.

Boden

Der Boden ist innerorts zum Teil bereits versiegelt und zum Teil anthropogen beeinflusst und ohne kulturhistorische Bedeutung. Es sind keine altlastverdächtigen Flächen bekannt und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen. Baubedingt können Flächen verändert und durch den Bau von Gebäuden versiegelt werden.

Wasserhaushalt

Das Gelände liegt nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes und besitzt einen intakten hohen Grundwasserflurabstand. Die Planungsfläche liegt östlich eines wassersensiblen Bereiches. Durch die Art der Nutzung sind keine Beeinflussungen des Grundwassers zu erwarten.

Klima und Luft

Die Planungsfläche liegt am Ortsrand von Geiselsdorf. Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind im Planungsgebiet nicht festzustellen.

Landschaftsbild

Die zukünftige Bebauung im Anschluss an die bestehende Bebauung stellt mit der im Westen und Norden anschließenden Bebauung eine Erweiterung des Ortes dar, nach Norden und Osten hin wird die Erweiterungsfläche im Zuge der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen eingegrünt, so dass der Ortsrandsituation Rechnung getragen wird. Zusätzlich werden die Ausgleichsflächen am Ortsrand angelegt.

Durch den räumlichen Zusammenhang stellt diese Erweiterung eine geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.

Bewertung des Bestandes

Für diese Erweiterung muss für die Berechnung der Ausgleichsflächen das Regelverfahren nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung angewandt werden. Als Grundlage dient der Leitfaden für „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ –Eingriffsregelung in der Bauleitplanung-, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Die Erweiterungsfläche wurde anhand von den Listen 1a – 1c, bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter, in folgende Kategorien eingeteilt.

Dabei wurden die einzelnen 5 Schutzgüter wie folgt bewertet:

Einstufung des Bestandes	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaftsbild	Gesamtbeurteilung
intensiv genutztes Grünland	intensiv genutztes Grünland → Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)	anthropogen überprägter Boden ohne kulturhistorische Bedeutung → Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert)	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert)	Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)	ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften bzw. Ortsabrundung → Gebiet geringer Bedeutung (unterer Wert)	Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild
Ackerfläche	Ackerfläche → Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)	anthropogen überprägter Boden ohne kulturhistorische Bedeutung → Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert)	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert)	Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)	ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften bzw. Ortsabrundung → Gebiet geringer Bedeutung (unterer Wert)	Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Einstufung des Bestandes	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaftsbild	Gesamtbeurteilung
Hoffläche - intensiv gepflegte Grünflächen	intensiv gepflegte Grünflächen → Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)	anthropogen überprägter Boden ohne kulturhistorische Bedeutung → Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert)	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert)	Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)	ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften bzw. Ortsabrundung → Gebiet geringer Bedeutung (unterer Wert)	Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild

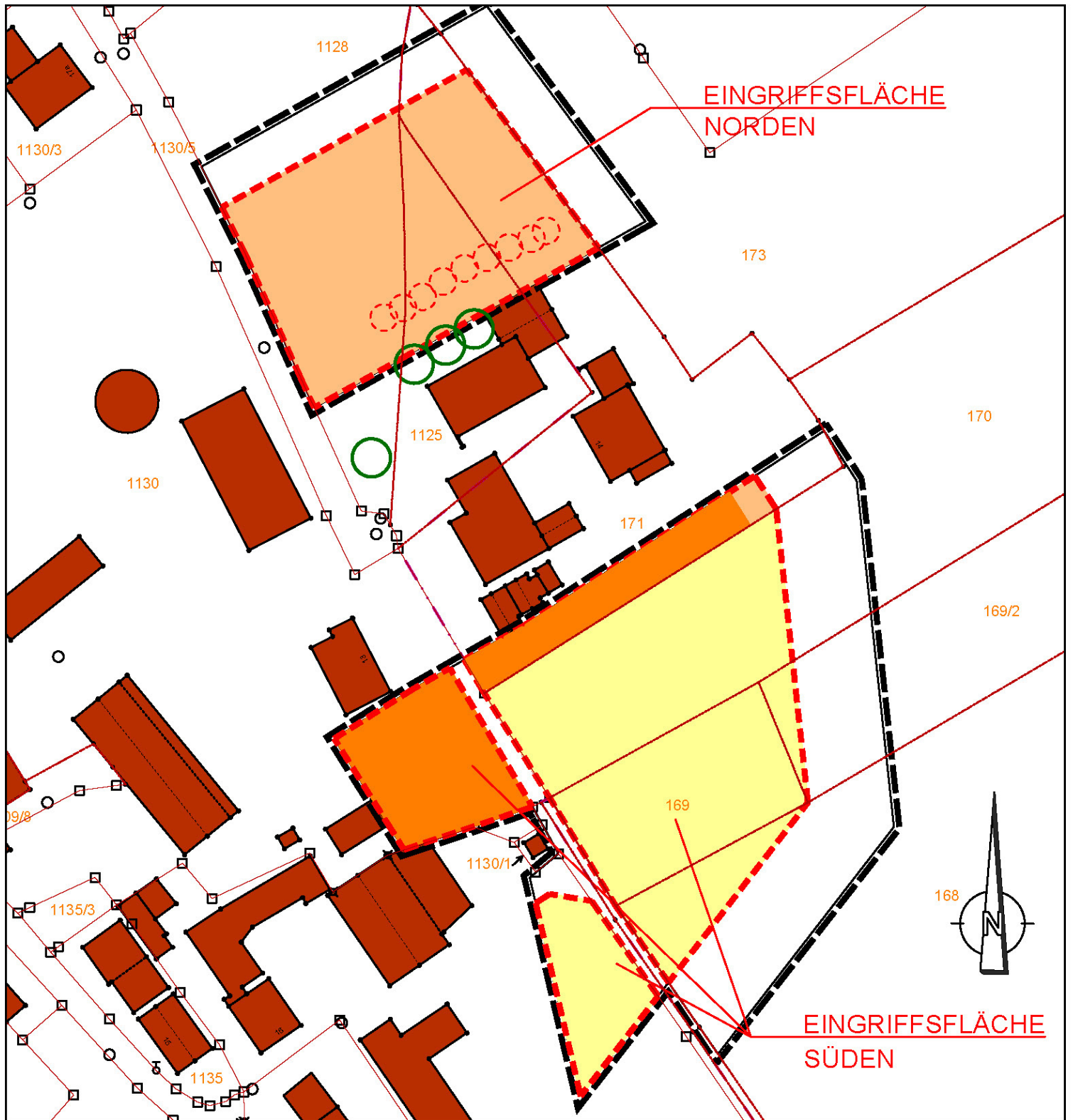
Intensiv genutztes Grünland, Acker, Grünflächen

Für das intensiv genutzte Grünland, den Acker und die intensiv gepflegten Grünflächen sind drei Schutzgüter in Kategorie I (geringe Bedeutung) und zwei Schutzgüter in die Kategorie II (mittlere Bedeutung) einzuordnen. Der Schwerpunkt der Schutzgüter liegt somit in der **Kategorie I – geringer - Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Auf Grund der geplanten Bebauung im Bereich der Einbeziehungssatzung „Geiselsdorf“ ist hier von einer Grundflächenzahl (GRZ) von über 0,35 auszugehen und somit ist diese Fläche nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Abb. 7 nach dem Leitfaden) zu den Gebieten mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ von $> 0,35$), Typ A einzuordnen.

Im Leitfaden ist folgende Faktorenspanne für den Typ A angegeben:
Gebiete geringer Bedeutung (= Kategorie I) 0,3 – 0,6.

Auf Grund der geplanten Minimierungsmaßnahmen, die in den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung festgeschrieben sind, ist für den Bereich „Geiselsdorf“ ein Ausgleichsfaktor von 0,4 vertretbar.



Legende:

Geltungsbereichsgrenze

Eingriffsfläche Süden

Eingriff Acker
Eingriffsfläche: 3.345 m²
Kategorie I, Typ A; Faktor 0,4
erforderl. Ausgleichsfläche: 1.338 m²

Eingriff intensives Grünland
Eingriffsfläche: 42 m²
Kategorie I, Typ A; Faktor 0,4
erforderl. Ausgleichsfläche: 17 m²

Eingriff Hoffläche - intensiv gepflegte Grünfläche
Eingriffsfläche: 1.099 m²
Kategorie I, Typ A; Faktor 0,4
erforderl. Ausgleichsfläche: 440 m²

Eingriffsfläche Süden
gesamt ca. 4.486 m²
Gesamtbedarf an Kompensationsfläche
gesamt ca. 1.795 m²

Eingriffsfläche Norden

Eingriff intensives Grünland
Eingriffsfläche: 2.329 m²
Kategorie I, Typ A; Faktor 0,4
erforderl. Ausgleichsfläche: 932 m²

Eingriffsfläche Norden
gesamt ca. 2.329 m²
Gesamtbedarf an Kompensationsfläche
gesamt ca. 932 m²

Gebäude, Bestand

Baum, Bestand

Baum, Rodung

Flurgrenze

Flurnummer

Plan 2: Eingriff M 1:1.000
Klarstellungs- und
Einbeziehungsatzung
"Geiselsdorf"

Markt Arnstorf
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

Bilanzierung der Flächen

Die in Anspruch genommenen Flächen sind der Kategorie „Gebiete geringer Bedeutung“ (Kategorie I) zuzuordnen, somit errechnet sich der Ausgleichsflächenbedarf folgendermaßen:

Eingriffsfläche Süden

Eingriff Acker

Eingriffsfläche: 3.345 m²

Kategorie I, Typ A; Faktor 0,4

erforderl. Ausgleichsfläche: 1.338 m²

Eingriff intensives Grünland

Eingriffsfläche: 42 m²

Kategorie I, Typ A; Faktor 0,4

erforderl. Ausgleichsfläche: 17 m²

Eingriff Hofffläche - intensiv gepflegte Grünfläche

Eingriffsfläche: 1.099 m²

Kategorie I, Typ A; Faktor 0,4

erforderl. Ausgleichsfläche: 440 m²

Eingriffsfläche Süden gesamt ca. 4.486 m²

Gesamtbedarf an Kompensationsfläche gesamt ca. 1.795 m²

Eingriffsfläche Norden

Eingriff intensives Grünland

Eingriffsfläche: 2.329 m²

Kategorie I, Typ A; Faktor 0,4

erforderl. Ausgleichsfläche: 932 m²

Eingriffsfläche Norden gesamt ca. 2.329 m²

Gesamtbedarf an Kompensationsfläche gesamt ca. 932 m²

Für die Einbeziehungssatzung „Geiselsdorf“ wird eine interne Ausgleichsfläche festgesetzt.

Grünordnerische Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes in den Naturhaushalt

Folgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Arten und Lebensräume** durchgeführt:

- Pflanzgebot für Freiflächen, Aufbau mehrreihiger Gehölzhecken
- Ortsrandeingrünung im Osten
- Ansaat von autochthonem Saatgut (Regio-Saatgut) für extensives Grünland
- Verwendung heimischer Gehölze
- Pflanzung einzelner Bäume I. und II. Ordnung
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten
- Verbot von Pflanzenschutzmitteln
- zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen

Nachfolgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Boden** durchgeführt:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauweise im Anschluss an bestehende Bebauung
- möglichst geringer Versiegelungsgrad
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf den privaten PKW-Stellplätzen und Zufahrten

Für das Schutzgut **Wasser** werden nachfolgende Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der privaten Stellplätze und Zufahrten
- Verbot von Pflanzenschutzmitteln

Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Landschaftsbild** werden minimiert durch:

- Aufbau einer mehrreihigen Gehölzpflanzung als Ortsrand
- Pflanzung einzelner Bäume I. und II. Ordnung
- räumlicher Zusammenhang zur bestehenden Bebauung
- Anlage der Ausgleichsflächen am östlichen Ortsrand

Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt

Die Eingriffsfläche im Süden wurde gesamt mit ca. 4.486 m² ermittelt, die Eingriffsfläche im Norden gesamt mit ca. 2.329 m². Die Ausgleichsflächen werden innerhalb des Geltungsbereiches für den Norden auf Teilflächen der Flur-Nrn. 1128 Gemarkung Jägerndorf, sowie Teilflächen der Flur-Nrn. 171 und 173 Gemarkung Hainberg erbracht, für den Süden auf Teilflächen der Flur-Nrn. 168, 169/2, 170 und 171 Gemarkung Hainberg.

Die Flächen werden im Bestand als intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen genutzt. Auf Grund der Aufwertung zu einer Streuobstwiese mit standortgerechten, regionaltypischen Obstgehölzen im Komplex mit extensivem Grünland wird ein Ausgleichsfaktor von 1,0 angesetzt.

Für den südlichen Eingriff im Bereich der Einbeziehungssatzung "Geiselsdorf" sind ca. 1.795 m² Ausgleichsfläche und den nördlichen Eingriff ca. 932 m² Ausgleichsfläche zu erbringen. Gesamt ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 2.663 m². Bei einem Ausgleichsfaktor von 1,0 ergibt sich eine tatsächliche Ausgleichsflächengröße von 2.727 m².

Die geplante interne Ausgleichsfläche AF1 im Süden beträgt tatsächlich 941 m², die Fläche AF2 im Norden 1.822 m². Somit gilt mit gesamt 2.763 m² Ausgleichsfläche der Ausgleich in einer Höhe von 2.727 m² als erbracht.

Festgesetzte Maßnahmen für die Ausgleichsfläche

Interne Ausgleichsflächen A1 + A2

Entwicklungsziel:

Streuobstwiese mit standortgerechten, regionaltypischen Obstgehölzen im Komplex mit extensivem Grünland

Entwicklungsmaßnahmen:

Umwandlung von intensivem Grünland in extensives Grünland:

- 3-malige Aushagerungsmahd im Jahr, 1. Schnitt nicht vor dem 15. Juli; für 1 - 3 Jahre
- Entfernen des Mähguts
- Anpflanzung von regionaltypischen Obst- und Walnussbäumen (Pflanzqualität: mind. Halbstamm)

Umwandlung von intensivem Acker in extensives Grünland:

- Oberbodenabtrag in einer max. Stärke von 10-30 cm
- Ansaat von autochthonem Saatgut (Regio-Saatgut) für extensives Grünland (mind. 30 % Kräuter, 70 % Gräser); alternativ: Saatgut aus Mahdgutübertragung von geeigneten Flächen; die genaue Saatgut-Zusammensetzung bzw. die Auswahl der Spenderflächen ist in Abstimmung mit der UNB zu treffen. Saatgut muss frei von Leguminosen sein.
- ca. 6-8 Wochen nach Ansaat (vor allem bei Frühjahrsansaat) Schröpfschnitt zur Eliminierung eventuell vorhandener Beikräuter, der Schnitt muss vor Samenreife erfolgen.
- Anpflanzung von regionaltypischen Obst- und Walnussbäumen (Pflanzqualität: mind. Halbstamm)

Pfleßmaßnahmen:

Gehölze

- Anwuchspfleß der Gehölze in den ersten 3 Jahren
- ausgefallene Pflanzen müssen spätestens in der nächsten Vegetationsperiode in der angegebenen Qualität ersetzt werden

Grünland, nach erfolgreicher Ansaat bzw. Aushagerungsmahd

- 2-malige Mahd pro Jahr, die verschiedenen Wiesen (inkl. Grünland der Streuobstwiesen) sollen im Wechsel zu unterschiedlichen Zeitpunkten im Jahr gemäht werden: 1. Schnitt Juni, Juli, Mitte August; der Zeitpunkt des 1. Schnitts wechselt jährlich auf den Flächen
- keine Mahd auf 10 - 15 % der Fläche (aller Grünlandflächen), im jährlichen Wechsel, als Rückzugsort für Insekten
- Entfernen des Mähguts
- Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- Die Verwendung eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt.
- Einzäunung der Ausgleichsfläche zur angrenzenden Grünland- bzw. Ackerfläche hin.

Pflanzenauswahl

Obst- und Walnussbäume, regionaltypische Sorten

Pflanzgröße: Halbstamm

Pflanzhinweise

- Pflanzgrube 1,5 x 1,5 x 0,8 m, Grubensohle grobschollig gelockert für Wasserabzug
- Pflanzabstand der Bäume zueinander: 8,0 - 10,0 m im Bereich der flächigen Streuobstwiesen
- Die gesetzlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

Durch das Festlegen der grünordnerischen Maßnahmen und der Ausweisung der Ausgleichsflächen wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend Rechnung getragen.

17. Planunterlagen

- 1) Lageplan Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Geiselsdorf“
M 1:1.000 / 500

Altötting, den 20.09.2021



Petra Kellhuber
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

Literaturverzeichnis

BauGB, B. (2020). Baugesetzbuch BauGB.

BayernAtlas, B. S. (2021). BayernAtlas. Von <https://geoportal.bayern.de>:

www.geoportal.bayern.de/bayernatlas; Bayerische Vermessungsverwaltung abgerufen
BayNatSchG. (2020). Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die
Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG).

FINWeb. (2021). Von FIN-Web – FIS-Natur Online:

https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen

Leitfaden StMLU, B. S. (Januar 2003). Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. München,
Bayern.

Regionalplan 13 - Landshut. (30. Januar 2020). Regionalplan 13 - Landshut (Fortschreibung).

11. Verordnung zur Änderung des Regionalplans. Regionaler Planungsverband Landshut.

UmweltAtlas. (2021). UmweltAtlas Bayern. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de>:

<https://www.umweltatlas.bayern.de> abgerufen

Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsfläche im Marktgemeindegebiet Arnstorf (roter Kreis);
(BayernAtlas 2021), Darstellung unmaßstäblich _____ 3
- Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Arnstorf mit
Lage der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung (schwarzer Umgriff), unmaßstäblich 5
- Abb. 3: Ausschnitt aus dem Deckblatt Nr. 44 zum Flächennutzungsplan des Marktes Arnstorf mit
Lage der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung (schwarzer Umgriff), unmaßstäblich 5
- Abb. 4: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2021),
Darstellung unmaßstäblich _____ 10
- Abb. 5: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2021); Darstellung
unmaßstäblich _____ 11