

**B E G R Ü N D U N G**  
**M I T**  
**U M W E L T B E R I C H T**  
**Z U M**

**Deckblatt Nr. 44 des  
Flächennutzungsplanes**

**Gemarkung Hainberg und Jägerndorf  
Ortsteil Geiselsdorf  
Markt Arnstorf**



**Landkreis:  
Regierungsbezirk:**

**Rottal-Inn  
Niederbayern**

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	2
1. Allgemeines .....	4
2. Lage .....	5
3. Planungsgrundlagen für die kommunale Bauleitplanung .....	6
3.1 Vorgaben aus der Raumordnung.....	6
3.2 Schutzgebiete gemäß Europarecht (NATURA 2000) .....	10
3.3 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht.....	12
3.4 Biotopkartierung Bayern.....	13
3.5 Bindung BNatSchG und BayNatSchG .....	14
3.6 Überschwemmungsgebiete .....	15
3.7 Wassersensibler Bereich .....	16
3.8 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht .....	17
3.9 Bindung und Vorgaben aus dem Naturschutz.....	18
3.10 Aussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes .....	19
4. Änderungen im Planbereich und Auswirkungen auf die Erschließung.....	20
4.1 Anlass .....	20
4.2 Planungsidee .....	21
4.3 Straßen und Wegeanbindungen .....	21
4.4 Wasserversorgung.....	21
4.5 Löschwasserversorgung .....	21
4.6 Abwasserbeseitigung .....	22
4.7 Stromversorgung .....	22
4.8 Telekommunikation .....	22
4.9 Abfallentsorgung .....	22
4.10 Altlasten .....	22
5. Immissionsschutz .....	23
5.1 Lärm .....	23
5.2 Staub / Geruch .....	23
5.3 Lichtemissionen .....	23
5.4 Elektromagnetische Felder.....	23
6. Klimaschutz und Klimaanpassung.....	24
7. Grünordnerische Maßnahmen .....	24
8. Umweltbericht.....	26

8.1	Allgemeines.....	26
8.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die Änderung des Flächennutzungsplanes von Bedeutung sind, und der Art wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Änderung berücksichtigt wurden .....	27
8.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden .....	31
8.4	Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands) .....	34
8.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtaufstellung des Deckblattes zum gültigen Flächennutzungsplan 39	
8.6	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	39
8.7	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten .....	39
8.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	39
8.9	Zusammenfassung .....	40
	Literaturverzeichnis.....	40
	Abbildungsverzeichnis .....	41

## 1. Allgemeines

Der Markt Arnstorf beabsichtigt den rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Bereich des Ortsteils Geiselsdorf, Gemarkung Hainberg und Jägerndorf durch das Deckblatt Nr. 44 zu ändern, um damit diesem Ortsteil eine städtebauliche, geordnete Richtung zu geben. Damit soll eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, um im Parallelverfahren eine Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufstellen zu können.

Ziel dieser Deckblattänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Darstellung des Dorfgebietes angepasst an die tatsächliche Bebauung mit Abgrenzung des Innenbereiches zum Außenbereich, sowie die Erweiterung des Dorfgebietes nach Osten, die eingezogen werden soll. In der Planung wird besonders darauf geachtet, dass der Ort Geiselsdorf nicht mit dem östlich gelegenen Ort Hainberg zusammenwächst.

Derzeit wird für den Markt Arnstorf der Flächennutzungsplan neu aufgestellt. Da das Verfahren jedoch noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird und die Rechtswirksamkeit noch nicht absehbar ist, hat der Markt beschlossen, die geplante Deckblattänderung für diesen Ort vorzuziehen.

Es soll damit das dringend notwendige Angebot für konkrete bestehende Nachfragen nach Bauland für Einheimische geschaffen werden. Diese moderate Weiterentwicklung der Ortschaft Geiselsdorf wird vom Markt Arnstorf als sinnvoll und zielführend erachtet.

Da in der Ortschaft landwirtschaftliche Betriebe, teilweise mit Viehhaltung, neben der vorhandenen Wohnbebauung angesiedelt sind, werden die Erweiterungsflächen gem. § 5 BauNVO, wie bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan für den Ort dargestellt, als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

Der Innenbereich wird über eine Klarstellungssatzung im Parallelverfahren klar gestellt. Die weiteren Bauparzellen im Osten werden in den Innenbereich einbezogen. Die Erschließung ist gesichert. Somit soll der ländlich geprägte Ortsteil in der Gesamtgröße von 7,5 ha gem. § 5 BauNVO als Dorfgebiet (MD) dargestellt werden.

Der Ort Geiselsdorf ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Teilflächen innerorts und im Randbereich sind als allgemeine Grünflächen dargestellt. Die Randbereiche der Ortschaft, die bereits bebaut sind und nun klargestellt werden sollen, sowie die einzubeziehenden Flächen im Osten sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Innerhalb der Ortschaft ist eine Trafostation mit den Freileitungen, sowie ein Feuerlöschteich dargestellt. Das eingezeichnete denkmalgeschützte Gebäude ist jedoch nicht mehr vorhanden.

Mit der geplanten Darstellung bzw. Überarbeitung des Dorfgebietes (MD) in einer Gesamtgröße von ca. 7,5 ha im Deckblatt Nr. 44 möchte der Markt Arnstorf der bestehenden konkreten Nachfragen nach Bauland für Einheimische nachkommen und gleichzeitig Bauflächen für andere mögliche Nutzungen des Dorfgebietes für die Zukunft bereitstellen.

## 2. Lage

Die Planungsfläche des Ortsteils Geiselsdorf liegt im Markt Arnstorf, im Landkreis Rottal-Inn.

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.



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

### 3. Planungsgrundlagen für die kommunale Bauleitplanung

#### 3.1 Vorgaben aus der Raumordnung

##### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Der Markt Arnstorf ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern als Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion) eingeordnet, wobei Arnstorf als Mittelzentrum ausgewiesen ist.<sup>1</sup>

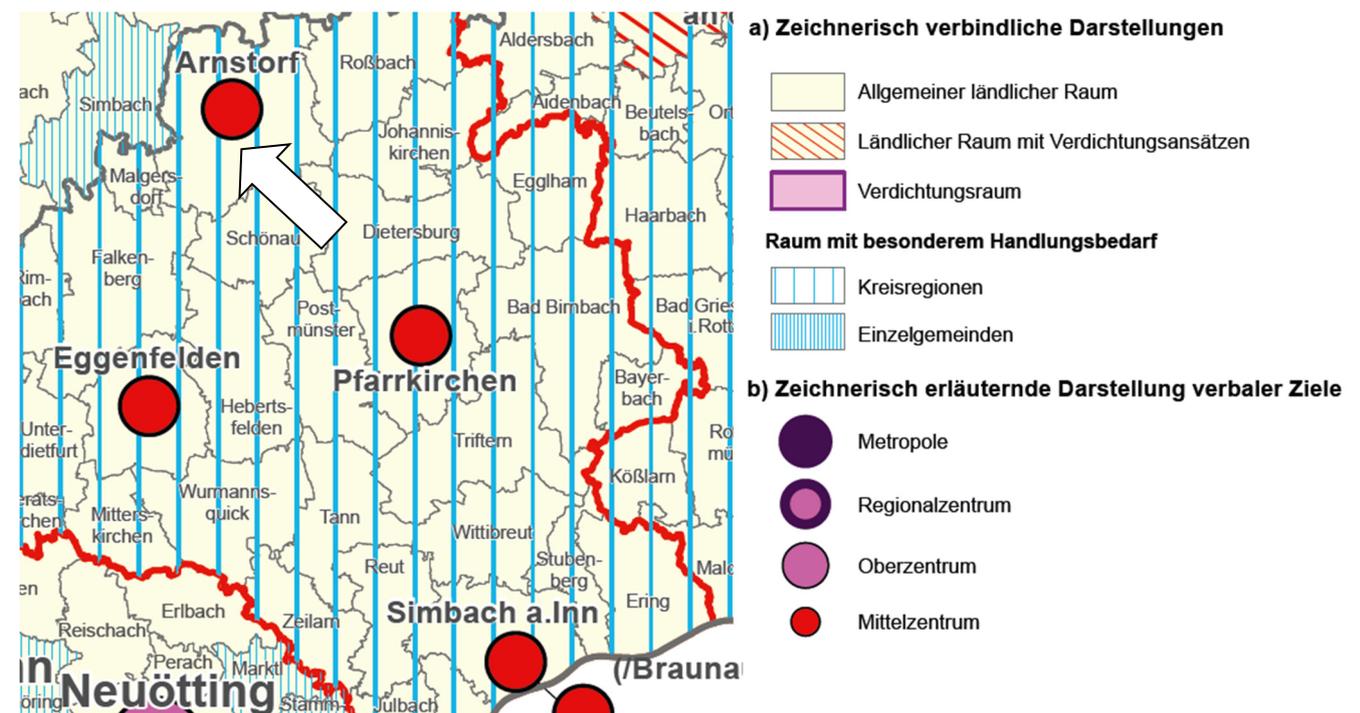


Abb. 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020), Darstellung unmaßstäblich

Zur Schaffung von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen hat das Landesentwicklungsprogramm folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume formuliert:

#### 1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

##### 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 Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

<sup>1</sup> (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2020)

## **1. 2 Demographischer Wandel**

### *1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen*

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

## **3 Siedlungsstruktur**

### **3.1 Flächensparen**

*(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

*Zu 3.1 (B) Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle Aspekte zu berücksichtigen. Bei Planungsentscheidungen sollen frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden.*

Diese Vorgaben der Landesplanung berühren und begründen das Planungsinteresse des Marktes Arnstorf, für den hier beplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen und die Siedlungsentwicklung, insbesondere für Ortsansässige, flächensparend zu betreiben und dabei den demografischen Wandel zu beachten.

## Regionalplan

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.<sup>2</sup>

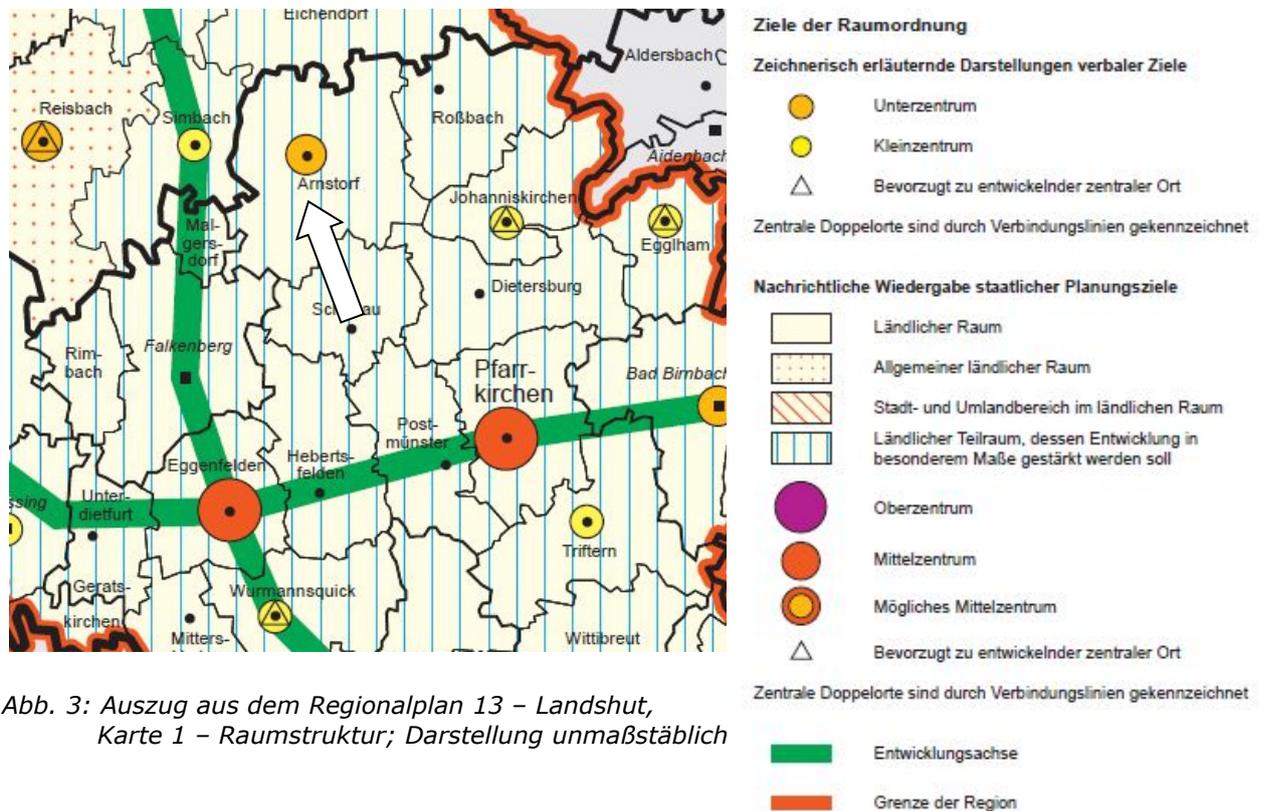


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan 13 – Landshut, Karte 1 – Raumstruktur; Darstellung unmaßstäblich

Gemäß Regionalplan 13 sind für das Plangebiet folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu berücksichtigen:

- Erhalt und Schaffung von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen (Z)
- Stärkung der Region als eigenständigen, gesunden Lebensraum und leistungsfähigen Wirtschaftsstandort (G)
- bevorzugte Entwicklung der östlichen, südöstlichen und westlichen Teilräume (G)

Aus den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung geht hervor, dass der Markt Arnstorf durch eine vorausschauende Kommunalpolitik attraktive Wohnstandorte schaffen muss.

Diese Vorgaben der Landesplanung berühren und begründen das Planungsinteresse des Marktes Arnstorf für den hier überplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen und durch die Deckblattänderung hier die Ortschaft Geiselsdorf moderat weiterzuentwickeln. Damit wird dem wichtigen Ziel der

<sup>2</sup> (Regionalplan 13 - Landshut, 2020)

Landesplanung und damit dem Grundsatz mit sparsamen Umgang von Grund und Boden entsprechen.

Bezüglich des Ziels „Vermeidung von Zersiedlung“ muss in diesem Zusammenhang angeführt werden, dass durch die Planungsabsicht eine Anbindung an die Bauflächen entlang der Ortsränder erreicht wird.

### **3.2 Schutzgebiete gemäß Europarecht (NATURA 2000)**

Im Planungsgebiet befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet) noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet)<sup>3</sup>.

Da keine Schutzgebiete gemäß Europarecht direkt betroffen sind, kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, ausgeschlossen werden.



Abb. 4: Luftbild mit Darstellung von Schutzgebieten; (FINWeb 2021), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: FFH-Gebiet „Niedermoore und Quellsümpfe im Isar-Inn-Hügelland“

---

<sup>3</sup> (FINWeb, 2021)

Ca. 280 m nordwestlich der Ortschaft Geiselsdorf beginnt die Wiesenbrüter-Kulisse „Gebiet am Kollbach, südwestlich von Arnstorf“. Durch die Entfernung und die räumliche Trennung durch die Staatsstraße St 2115 ist eine Beeinflussung nicht gegeben.



Abb. 5: Luftbild mit Darstellung der Wiesenbrüterkulisse; (FINWeb 2021), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: Wiesenbrüter-Kulisse „Gebiet am Kollbach, südwestlich von Arnstorf“

### **3.3 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht**

Im Planungsgebiet befindet sich weder ein Naturpark, ein Nationalpark, ein Landschaftsschutzgebiet noch ein Naturschutzgebiet.<sup>4</sup> Auch in direkter Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete.

Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im Bereich des Planungsgebiets.

Eine Beeinflussung von Schutzgebieten gemäß nationalem Recht durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden.



Abb. 6: Luftbild mit Darstellung von nationalen Schutzgebieten – im Bildausschnitt nicht vorhanden; (FINWeb 2021), Darstellung unmaßstäblich

Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im Bereich des Planungsgebiets.

---

<sup>4</sup> (FINWeb, 2021)

### 3.4 Biotopkartierung Bayern

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich ein Teilbereich des amtlich kartierten Biotops Nr. 7442-0081-001 Feldgehölz westlich Geiselsdorf.<sup>5</sup> 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 (Röhrichtsaum nordwestlich Geiselsdorf) werden von der Planung jedoch nicht berührt. Das Biotop Nr. 7442-0081-001 (Feldgehölz) wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt und bleibt unverändert bestehen. Ein Eingriff erfolgt hier nicht.

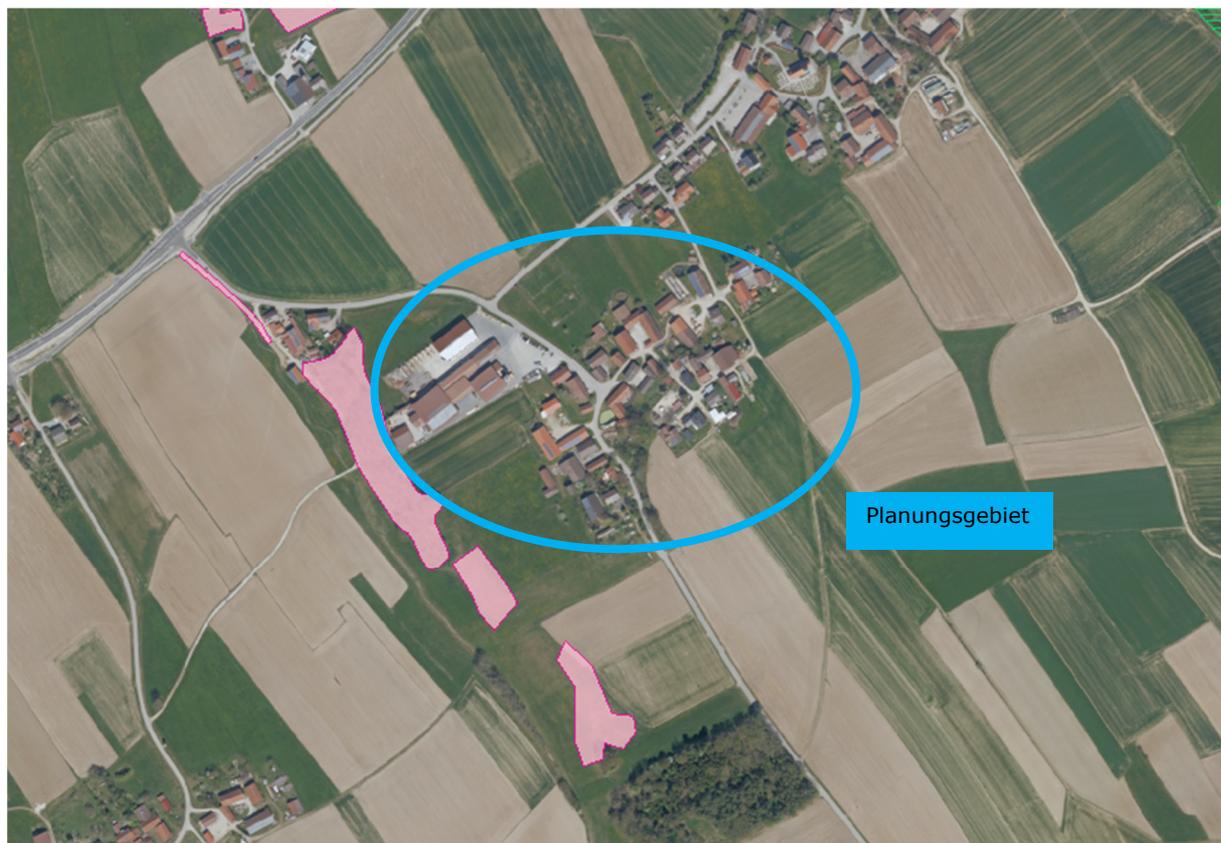


Abb. 7: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (FINWeb 2021); Darstellung unmaßstäblich

Rosa: amtlich kartierte Biotope

---

<sup>5</sup> (FINWeb, 2021)

### **3.5 Bindung BNatSchG und BayNatSchG**

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen<sup>6</sup>:

1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
2. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,
3. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,
4. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,
5. offene Felsbildungen, Höhlen sowie naturnahe Stollen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,
6. Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schlickgründe im Meeres- und Küstenbereich.

Im Bereich des Deckblattes Nr. 44 des Flächennutzungsplanes des Marktes Arnstorf sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen, vorhanden.

Ergänzend zu den im § 30 BNatSchG genannten Biotopen sind noch folgende gesetzlich geschützten Biotope in Verbindung mit BayNatSchG gem. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG zu betrachten<sup>7</sup>:

1. Landröhrichte, Pfeifengraswiesen,
2. Moorwälder,
3. wärmeliebende Säume,
4. Magerrasen, Felsheiden,
5. alpine Hochstaudenfluren,
6. extensiv genutzte Obstbaumwiesen oder -weiden aus hochstämmigen Obstbäumen mit einer Fläche ab 2.500 Quadratmetern (Streuobstbestände) mit Ausnahme von Bäumen, die weniger als 50 Meter vom nächstgelegenen Wohngebäude oder Hofgebäude entfernt sind und
7. arten- und strukturreiches Dauergrünland.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Strukturen vorhanden, die als Biotop im Sinne des Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG eingeordnet werden können.

---

<sup>6</sup> (BNatSchG, 2020)

<sup>7</sup> (BayNatSchG, 2020)

### 3.6 Überschwemmungsgebiete

An Hand der Karte des UmweltAtlas Bayern<sup>8</sup> 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.

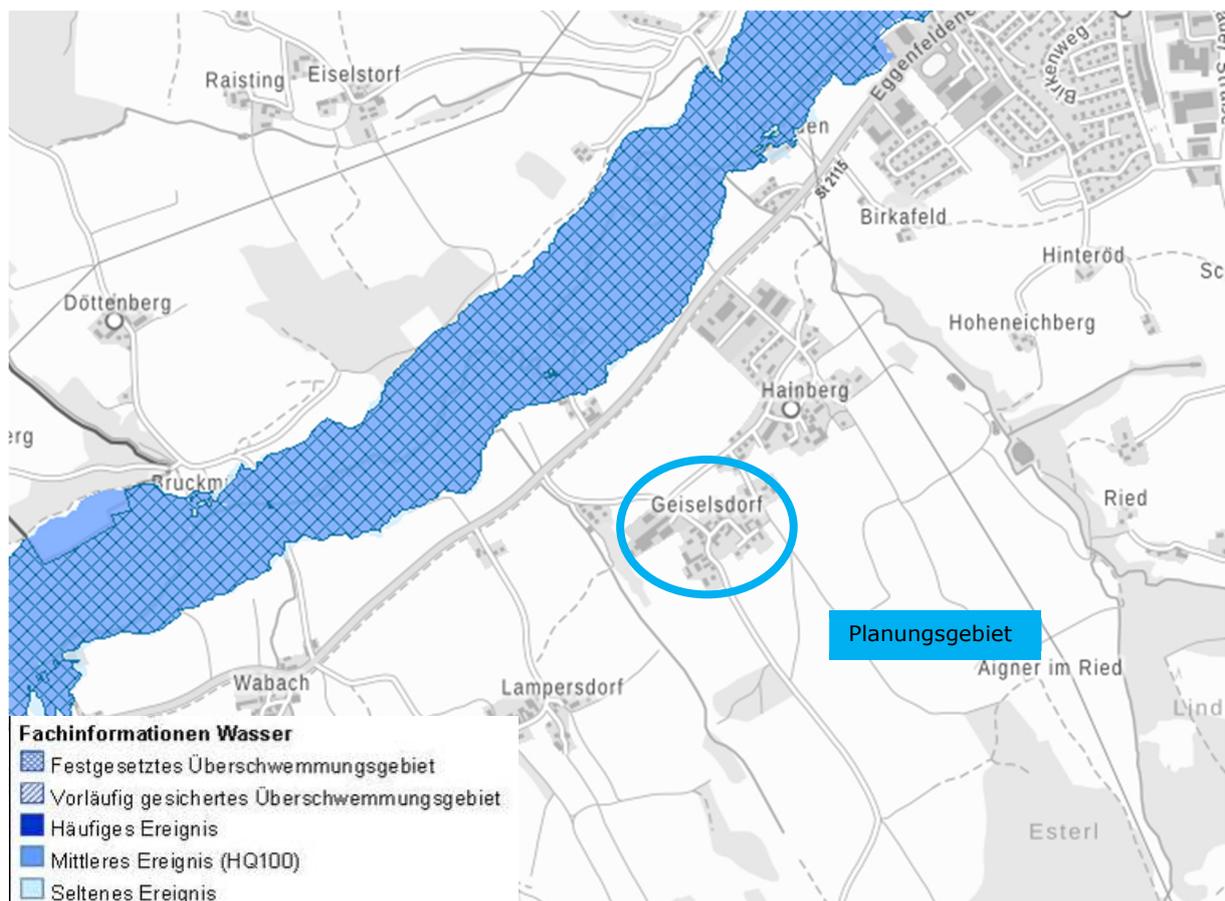


Abb. 8: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete, (UmweltAtlas LfU Bayern 2021); Darstellung unmaßstäblich

<sup>8</sup> (UmweltAtlas, 2021)

### 3.7 Wassersensibler Bereich

Wassersensible Bereiche sind Standorte, die vom Wasser beeinflusst werden. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

An Hand der Karte des BayernAtlas<sup>9</sup> ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches erkennbar. Daraus ist ersichtlich, dass das Planungsgebiet unmittelbar östlich eines wassersensiblen Bereiches liegt.



Abb. 9: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2021);  
Darstellung unmaßstäblich

<sup>9</sup> (BayernAtlas, 2021)

### 3.8 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung liegen gem. BayernAtlas<sup>10</sup> 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. Ferialkirche 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.



Abb. 10: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2021), Darstellung unmaßstäblich

Rot: Bodendenkmal  
Rosa: Baudenkmäler

<sup>10</sup> (BayernAtlas, 2021)

### **3.9 Bindung und Vorgaben aus dem Naturschutz**

Spätestens seit der Novellierung des Baugesetzbuches muss bereits mit dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan die Vermeidung von Eingriffen und die Entwicklung von Ausgleichskonzepten einbezogen werden. So ist die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Deckblattänderung Nr. 44 des Flächennutzungsplanes des Marktes Arnstorf überschlüssig bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung abzuhandeln.

Ebenso ist in einem eigenen Punkt der Begründung im Umweltbericht die Auswirkungen der vorbereitenden Bauleitplanung zusammenfassend darzulegen.

### 3.10 Aussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes

Der Ort Geiselsdorf ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Teilflächen innerorts und im Randbereich sind als allgemeine Grünflächen dargestellt. Die Randbereiche der Ortschaft, die bereits bebaut sind und nun klargestellt werden sollen, sowie die einzubeziehenden Flächen im Osten sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Innerhalb der Ortschaft ist eine Trafostation mit den Freileitungen, sowie ein Feuerlöschteich dargestellt. Das eingezeichnete denkmalgeschützte Gebäude ist jedoch nicht mehr vorhanden.

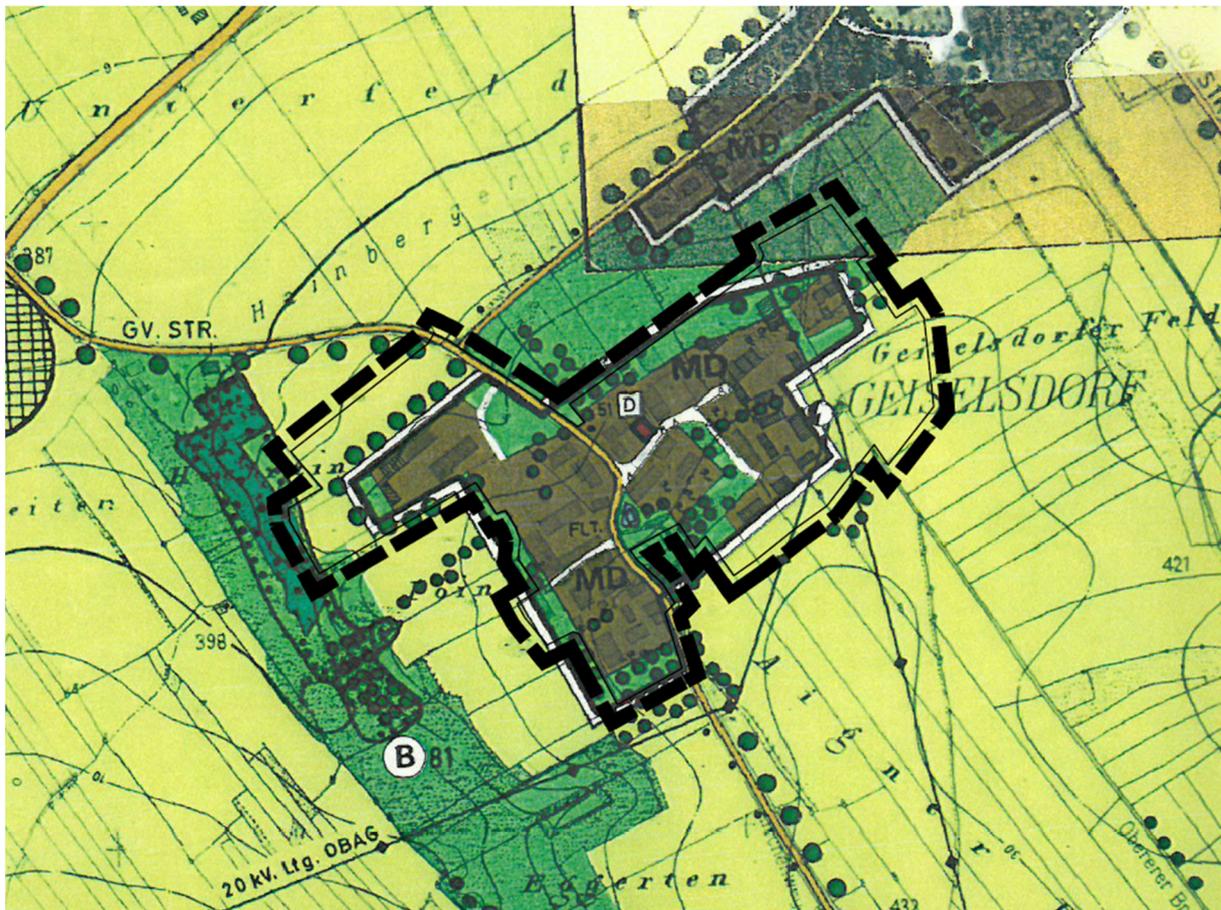


Abb. 11: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Arnstorf mit Deckblatt Nr. 17; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich

## **4. Änderungen im Planbereich und Auswirkungen auf die Erschließung**

### **4.1 Anlass**

Der Markt Arnstorf beabsichtigt den rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Bereich des Ortsteils Geiselsdorf, Gemarkung Hainberg und Jägerndorf durch das Deckblatt Nr. 44 zu ändern, um damit diesem Ortsteil eine städtebauliche, geordnete Richtung zu geben. Damit soll eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, um im Parallelverfahren eine Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufstellen zu können.

Ziel dieser Deckblattänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Darstellung des Dorfgebietes angepasst an die tatsächliche Bebauung mit Abgrenzung des Innenbereiches zum Außenbereich, sowie die Erweiterung des Dorfgebietes nach Osten, die eingezogen werden soll. In der Planung wird darauf geachtet, dass der Ort Geiselsdorf nicht mit dem östlich gelegenen Ort Hainberg zusammenwächst.

Derzeit wird für den Markt Arnstorf der Flächennutzungsplan neu aufgestellt. Da das Verfahren jedoch noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird und die Rechtswirksamkeit noch nicht absehbar ist, hat der Markt beschlossen, die geplante Deckblattänderung für diesen Ort vorzuziehen.

Es soll damit das dringend notwendige Angebot für konkrete bestehende Nachfragen nach Bauland für Einheimische geschaffen werden. Diese moderate Weiterentwicklung der Ortschaft Geiselsdorf wird vom Markt Arnstorf als sinnvoll und zielführend erachtet.

Da in der Ortschaft landwirtschaftliche Betriebe, teilweise mit Viehhaltung, neben der vorhandenen Wohnbebauung angesiedelt sind, werden die Erweiterungsflächen gem. § 5 BauNVO, wie bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan für den Ort dargestellt, als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

Der Innenbereich wird über eine Klarstellungssatzung im Parallelverfahren klar gestellt. Die weiteren Bauparzellen im Osten werden in den Innenbereich einbezogen. Die Erschließung ist gesichert. Somit soll der ländlich geprägte Ortsteil in der Gesamtgröße von 7,5 ha gem. § 5 BauNVO als Dorfgebiet (MD) dargestellt werden.

Die o.a. Planungsabsichten erfordern die Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 44.

## **4.2 Planungsidee**

Das gesamte Planungsgebiet des Deckblatts Nr. 44 des Flächennutzungsplanes des Marktes Arnstorf umfasst insgesamt eine Größe von ca. 7,5 ha.

Für das Deckblatt im Bereich Geiselsdorf werden folgende Flächen bzw. Teilflächen (TF) der Flur-Nummern der Gemarkung Hainberg und Jägerndorf überplant:

Gemarkung Hainberg:

140/1 (TF), 168 (TF), 169, 169/2 (TF), 170 (TF), 171 (TF), 173 (TF);

Gemarkung Jägerndorf:

1125, 1128 (TF), 1130 (TF), 1130/1, 1130/5 (TF), 1133 (TF), 1135, 1135/2, 1135/3, 1136 (TF), 1138, 1139, 1140 (TF), 1142, 1145, 1145/1, 1147 (TF), 1149, 1246/11, 1249/7, 1249/8, 1252, 1252/1, 1253 (TF), 1269 (TF), 1369 (TF), 1406 (TF), 1407/1 (TF), 1409/2, 1409/7, 1409/8, 1412/1 (TF), 1413, 1439 (TF).

## **4.3 Straßen und Wegeanbindungen**

### **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.

## **4.4 Wasserversorgung**

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

## **4.5 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 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 96 m<sup>3</sup> 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.

#### **4.6 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.

#### **4.7 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.

#### **4.8 Telekommunikation**

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

#### **4.9 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.

#### **4.10 Altlasten**

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.

## **5. Immissionsschutz**

### **5.1 Lärm**

Das vorliegende Deckblatt hat hauptsächlich zum Inhalt, eine Erweiterung der Ortschaft im Randbereich durch Abrundung im Bereich von bereits bestehenden Dorfgebietsflächen durch weitere Dorfgebietsflächen darzustellen. Es soll damit ein Angebot zur bestehenden Nachfrage nach Baugebietserweiterungsflächen geschaffen werden. Im Zuge der Ortsabrundung ist nicht zu erwarten, dass vom Planungsgebiet Emissionen auf die Umgebung ausgehen. Ebenso wenig ist mit einer Erhöhung der Emissionen durch die Überplanung des bestehenden Ortsteils Geiselsdorf zu rechnen.

Daher sind im konkreten Einzelbauvorhaben die Emissionen bei gewerblichen oder landwirtschaftlichen Bauvorhaben zu ermitteln bzw. erforderliche Nachweise zu erbringen. Möglicherweise sind gewisse Nutzungseinschränkungen bzw. die Notwendigkeit von baulichem Schallschutz gegenüber von schützenswerter Bebauung zu erwarten.

### **5.2 Staub / Geruch**

Von den landwirtschaftlich genutzten Flächen und Betrieben können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr, sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

### **5.3 Lichtemissionen**

Die Beleuchtung des geplanten Gebietes sollten möglichst „insektenfreundlich“ und umweltschonend in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung gestaltet werden sowie auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränkt werden. Es werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 3.300 Kelvin) empfohlen. Das Lampengehäuse soll zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

### **5.4 Elektromagnetische Felder**

Der nächstgelegene Funkmast befindet sich in Arnstorf an der John-F.-Kennedy-Straße, ca. 1,4 km nordöstlich der Planungsfläche. Die für Funkanlagen

anzuwendenden Personenschutzgrenzwerte sind in der 26. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (26. BImSchV) festgelegt. Durch die Entfernung des Funkmastes dürfte eine Beeinträchtigung durch elektromagnetische Felder auf die Planungsflächen ausgeschlossen sein.

## 6. Klimaschutz und Klimaanpassung

Im eventuell nachfolgenden weiterführenden Bauleitplanverfahren werden konkrete Maßnahmen benannt, die zum Schutz des Klimas im Bereich des Planungsgebietes berücksichtigt werden. Die konkreten Maßnahmen werden im späteren Bauleitplanverfahren aufgeführt.

Der politischen Vorgabe bezüglich des Klimaschutzes und damit auch u.a. die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden.

## 7. Grünordnerische Maßnahmen

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur, sowie durch Versiegelung in den Planungsgebieten zu einer Veränderung des derzeitigen Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des § 14 BNatSchG.

Auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung ist überschlüssig die Eingriffsregelung abzuhandeln.

Im Rahmen dieses Verfahrens wird bereits eine grobe Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem vom Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung u. Umweltfragen herausgegebenen Leitfaden (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)<sup>11</sup> vollzogen, siehe nachfolgende Tabelle:

### Darstellung der Eingriffsregelung mit vorläufigem Kompensationsbedarf:

Geplante Nutzung	Dorfgebiet (MD)
im Plan	Ortsrand von Geiseldorf
Flurnummer (Teilflächen TF)	sh. Aufstellung Punkt 4.2, Gemarkung Hainberg und Jägerndorf
Größe der Deckblätter in ha	ca. 1,0 ha Einbeziehungssatzung und ca. 6,5 ha Klarstellungssatzung; ca. 7,5 ha gesamt
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ)	über 0,35 (Typ A hoher Versiegelungsgrad)

<sup>11</sup> (Leitfaden StMLU, 2003)

Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes	Kategorie I (geringe Bedeutung)
Begründung	Es handelt sich bei der Erweiterungsfläche in Geiselsdorf um eine landwirtschaftliche Fläche unmittelbar am Ortsrand. Amtlich kartierte Biotope sind im Bereich nicht vorhanden. Durch diese spezielle Nutzung der Fläche wird nur in geringem Umfang in die Schutzgüter Arten- und Lebensräume, Boden, Wasser und Klima eingegriffen.
erwarteter durchschnittl. Kompensationsfaktor	0,4
erwarteter Kompensationsbedarf (in ha)	2,8 ha
empfohlenes Kompensationsmodell	Die erforderliche Ausgleichsfläche ist in der verbindlichen Bauleitplanung nachzuweisen.

Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ist eine flächenscharfe Abhandlung der Eingriffsregelung erforderlich, ebenso wie die Zuordnung des Ausgleichsfaktors aus der angegebenen Faktorenspanne, die genaue Berechnung des Ausgleichsbedarfes und die flächenscharfe Zuordnung von Ausgleichsflächen mit den geplanten Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung.

## 8. Umweltbericht

### 8.1 Allgemeines

#### **Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

Die vom Deckblatt Nr. 44 zum Flächennutzungsplan des Marktes Arnstorf betroffenen Flächen umschließen den gesamten Ortsteil und einen Erweiterungsbe- reich am östlichen Ortsrand von Geiselsdorf in einer Gesamtgröße von 7,5 ha.

Die Planungsflächen liegen im Gebiet des Marktes Arnstorf in den Gemarkungen Hainberg und Jägerndorf, im Landkreis Rottal-Inn.

Der Ortsteil Geiselsdorf liegt ca. 1,2 km südwestlich von Arnstorf. Die geplanten Erweiterungsflächen schließen 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.

Der Ort Geiselsdorf ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Dorf- gebiet (MD) dargestellt. Teilflächen innerorts und im Randbereich sind als allge- meine Grünflächen dargestellt. Die Randbereiche der Ortschaft, die bereits bebaut sind und nun klargestellt werden sollen, sowie die einzubeziehenden Flä- chen im Osten sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Innerhalb der Ortschaft ist eine Trafostation mit den Freileitungen, sowie ein Feuerlöschteich dargestellt. Das eingezeichnete denkmalgeschützte Gebäude ist jedoch nicht mehr vorhanden.

#### **Ziele der übergeordneten Bauleitplanung und vorgesehene Nutzungs- konzept**

##### **Inhalt und Ziele**

Der Marktrat von Arnstorf hat am 19.04.2021 beschlossen, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Bereich des Ortsteils Geiselsdorf durch das Deckblatt Nr. 44 zu ändern, um damit diesem Ortsteil eine städtebauliche, geordnete Richtung zu geben. Damit soll eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, um im Parallelverfahren eine Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung im vereinfach- ten Verfahren nach § 13 BauGB aufstellen zu können.

Ziel dieser Deckblattänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraus- setzung für die Darstellung des Dorfgebietes angepasst an die tatsächliche Be- bauung mit Abgrenzung des Innenbereiches zum Außenbereich, sowie die Erweiterung des Dorfgebietes nach Osten, die eingezogen werden soll. In der Planung wird darauf geachtet, dass der Ort Geiselsdorf nicht mit dem östlich ge- legenen Ort Hainberg zusammenwächst.

Derzeit wird für den Markt Arnstorf der Flächennutzungsplan neu aufgestellt. Da das Verfahren jedoch noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird und die Rechts- wirksamkeit noch nicht absehbar ist, hat der Markt beschlossen, die geplante Deckblattänderung für diesen Ort vorzuziehen.

Es soll damit das dringend notwendige Angebot für konkrete bestehende Nachfragen nach Bauland für Einheimische geschaffen werden. Diese moderate Weiterentwicklung der Ortschaft Geiselsdorf wird vom Markt Arnstorf als sinnvoll und zielführend erachtet.

Da in der Ortschaft landwirtschaftliche Betriebe, teilweise mit Viehhaltung, neben der vorhandenen Wohnbebauung angesiedelt sind, werden die Erweiterungsflächen gem. § 5 BauNVO, wie bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan für den Ort dargestellt, als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

Der Innenbereich wird über eine Klarstellungssatzung im Parallelverfahren klar gestellt. Die weiteren Bauparzellen im Osten werden in den Innenbereich einbezogen. Die Erschließung ist gesichert. Somit soll der ländlich geprägte Ortsteil in der Gesamtgröße von 7,5 ha gem. § 5 BauNVO als Dorfgebiet (MD) dargestellt werden.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 44 werden dargestellt:

- Dorfgebiet Ortsteil Geiselsdorf
- Hauptverkehrs- und sonstige Straßen
- Flächen für Versorgungsanlagen – Elektrizität mit Hauptversorgungsleitungen
- zu erhaltende Einzelbäume
- allgemeine Grünflächen
- Ausgleichsflächen
- Biotope
- Feuerlöschteich

## **8.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die Änderung des Flächennutzungsplanes von Bedeutung sind, und der Art wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Änderung berücksichtigt wurden**

### **Ziele der Raumordnung:**

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.<sup>12</sup>

Gemäß Regionalplan 13 sind für das Plangebiet folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu berücksichtigen:

- Erhalt und Schaffung von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen (Z)
- Stärkung der Region als eigenständigen, gesunden Lebensraum und leistungsfähigen Wirtschaftsstandort (G)
- bevorzugte Entwicklung der östlichen, südöstlichen und westlichen Teilräume (G)

---

<sup>12</sup> (Regionalplan 13 - Landshut, 2020)

Aus den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung geht hervor, dass der Markt Arnstorf durch eine vorausschauende Kommunalpolitik attraktive Wohnstandorte schaffen muss. Diese Vorgaben der Landesplanung berühren und begründen das Planungsinteresse des Marktes Arnstorf für den hier überplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen und durch die Deckblattänderung hier die Ortschaft Geiselsdorf moderat weiterzuentwickeln. Damit wird dem wichtigen Ziel der Landesplanung und damit dem Grundsatz mit sparsamen Umgang von Grund und Boden entsprochen.

Bezüglich des Ziels „Vermeidung von Zersiedlung“ muss in diesem Zusammenhang angeführt werden, dass durch die Planungsabsicht eine Anbindung an die Bauflächen entlang der Ortsränder erreicht wird.

## Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplans

Der Ort Geiselsdorf ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Teilflächen innerorts und im Randbereich sind als allgemeine Grünflächen dargestellt. Die Randbereiche der Ortschaft, die bereits bebaut sind und nun klargestellt werden sollen, sowie die einzubeziehenden Flächen im Osten sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Innerhalb der Ortschaft ist eine Trafostation mit den Freileitungen, sowie ein Feuerlöschteich dargestellt. Das eingezeichnete denkmalgeschützte Gebäude ist jedoch nicht mehr vorhanden.

	<b>Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>nach Fachgesetz, Fachplan</b>	<b>Berücksichtigung bei Aufstellung des Deckblatts Nr. 14 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan</b>
1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	§ 1 a Abs. 2 BauGB	Darstellung einer Dorfgebietsfläche im direkten Anschluss an bereits dargestellte Dorfgebietsflächen. Direkte Anbindung an die bestehende Erschließung. Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen.
2	Retention betreffenden Oberflächenwasserabfluss	Wasserhaushaltsrecht	Oberflächenwasser wird versickert bzw. dem Regenwasserkanal zugeführt.
3	Luftreinhaltung	Immissionsschutzrecht	Bei den Planungsflächen handelt es sich um ein Dorfgebiet. Hier besteht ein Nebeneinander von überwiegend landwirtschaftlichen Betrieben und Wohnen. Eine genauere Betrachtung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung oder den Einzelbauanträgen. Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind jedoch durch die Abrundung der Ortsränder bzw. Überplanung des Ortsteils nicht zu erwarten.
4	Vermeidung von Lärm	Immissionsschutzrecht	Das Deckblatt hat hauptsächlich zum Inhalt, eine Erweiterung des Ortsteils Geiselsdorf im Randbereich durch Abrundung im Bereich von bereits bestehenden Dorfgebietsflächen darzustellen. Der Ortsteil Geiselsdorf wird komplett überplant. Im Zuge der Planung ist nicht zu erwarten, dass vom Planungsgebiet Emissionen auf die Umgebung ausgehen. Daher sind im konkreten Einzelbauvorhaben die Emissionen bei gewerblichen oder landwirtschaftlichen Bauvorhaben zu ermitteln bzw. erforderliche Nachweise zu erbringen. Möglicherweise sind gewisse Nutzungseinschränkungen bzw. die Notwendigkeit von baulichem Schallschutz gegenüber von schützenswerter Bebauung zu erwarten.

	<b>Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>nach Fachgesetz, Fachplan</b>	<b>Berücksichtigung bei Aufstellung des Deckblatts Nr. 14 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan</b>
5	Vermeidung von Abfällen bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abfällen	Abfallrecht	Der in den Planungsgebieten anfallende Abfall wird über den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn entsorgt. Auf der Fläche sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten bekannt und es ist nicht mit Altlasten zu rechnen. Eine zusätzliche bauleitplanerische Berücksichtigung ist hier neben den geltenden fachgesetzlichen Regelungen nicht notwendig.
6	Vermeidung bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abwässern	Wasserhaushaltsrecht	Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.
7	Erhalt schützenswerter Vegetationsbestände	Amtliche Biotopkartierung	Innerhalb der Planungsflächen des Deckblattes befinden sich im Westen eine Teilfläche des amtlich kartierten Biotops Nr. 7442-0081-001 (Feldgehölz). Dieses wird durch die vorliegende Planung jedoch nicht beeinträchtigt und bleibt unverändert bestehen. Ein Eingriff erfolgt hier nicht.
8	Schutz des Landschaftsbilds	Flächennutzungsplan	Durch die bereits bestehende Bebauung besteht bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Ausgehend vom Bestand wird mit der Erweiterung des Dorfgebietes und der Errichtung von Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Gebäuden das Landschaftsbild nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt. Durch eine umfangreiche Ein- und Durchgrünung, sowie einer Verstärkung der östlichen Eingrünung durch vorgelagerte Ausgleichsflächen werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild ausgeglichen.

### 8.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

#### Untersuchungsrelevante Schutzgüter

Bewertung der Schutzgüter (Bestandssituation): Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit von Wasser, Boden, Fläche, Natur und Landschaft

Schutzgut	Leistungsfähigkeit			Empfindlichkeit			Gesamtbewertung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
Arten- und Lebensräume	x			x			x			<p>Auf den überplanten Eingriffsflächen der Erweiterung nach Osten befinden sich keine Biotop- oder geschützte Flächen gemäß Art. 23 BayNatSchG, sowie besonders erhaltenswerter Vegetationsbestände.</p> <p>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.</p>
Boden		x		x				x		<p>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.</p>

Schutzgut	Leistungs-fähigkeit			Empfind-lichkeit			Gesamt-bedeu-tung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
Klima/ Luft	x			x			x			Kleinklimatisch wirksame Luftaus-tauschbahnen sind im Planungsgebiet nicht festzustellen.
Wasser		x		x			x			Das Gelände liegt nicht innerhalb ei-nes vorläufig gesicherten Über-schwemmungsgebietes und besitzt einen intakten hohen Grundwasser-flurabstand. Die Planungsfläche liegt östlich eines wassersensiblen Berei-ches. Durch die Art der Nutzung sind keine Beeinflussungen des Grund-wassers zu erwarten.
Landschafts-bild und Erholung	x			x			x			Das Landschaftsbild erfährt durch die Darstellung des Dorfgebietes (MD) keine wesentlichen zusätzlichen Be-einträchtigungen des bereits durch die bestehende Bebauung veränder-ten Landschaftsbildes. Die Flächen befinden sich im Anschluss an beste-hende Bebauung und weisen nur ge-ringe Erholungsfunktion aus.
Kultur- und Sachgüter	x			x			x			Im Bereich der Planungsgebiete be-finden sich keine Bau- oder Boden-denkmäler.
Mensch und Gesundheit, Lärm	x			x			x			Von den Planungsgebieten selbst ge-hen keine kritischen Emissionen auf Nachbargebäude aus. Die geplanten Erweiterungen des MD befinden sich im Anschluss an beste-hende Dorfgebietsflächen. Hier ist eine relativ geringe Schutzwürdigkeit vorhanden. In der näheren Umge-bung befinden sich neben Wohnge-bäuden in den Dorfgebietsflächen auch landwirtschaftliche Betriebe. Die daraus entstehenden Emissionen sind im MD zu dulden. Eine genauere Be-trachtung erfolgt im Rahmen von nachfolgenden Genehmigungsverfah-ren.
Fläche	x			x			x			Durch den direkten Anschluss der Er-weiterungsflächen an die bestehende Bebauung und Infrastruktur kann ein sparsamer Flächenverbrauch nachge-wiesen werden.

Schutzgut	Leistungsfähigkeit			Empfindlichkeit			Gesamtbedeutung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	x			x			x			Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

### Schwere Unfälle und Katastrophen

Ein schwerer Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU ist ein Ereignis wie z.B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallende Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebes zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind.

Hier ist nicht davon auszugehen, dass es zu einem schweren Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU kommt, da im Rahmen der weiterführenden Planung alle erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen für den Innen- und Außenbereich berücksichtigt werden.

#### 8.4 Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands)

- durch die Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 44
- bei Nichtdurchführung der Änderungen

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 44			Bemerkung Planungsziele und -vorgaben im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 44 sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich		
Schutzgut Mensch Immissionen, Lärm, Lufthygiene		X		<p><u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> Die geplanten Erweiterungen des MD befinden sich im Anschluss an bestehende Dorfgebietsflächen. Hier ist eine relativ geringe Schutzwürdigkeit vorhanden. In der näheren Umgebung befinden sich neben Wohngebäuden auch landwirtschaftliche Betrieb. Die daraus entstehenden Emissionen sind im MD zu dulden. Eine genauere Betrachtung erfolgt im Rahmen von nachfolgenden Genehmigungsverfahren.</p> <p>In der weiterführenden Bauleitplanung sind die notwendigen Maßnahmen ausführlich darzustellen und die notwendigen Festsetzungen zu treffen. Es entsteht nur eine geringfügige Luftbelastung durch zusätzlichen Verkehr.</p> <p><u>Erholung</u> Die Flächen sind umgeben von bestehender Bebauung und landwirtschaftlichen Flächen und weisen eine geringe Erholungsfunktion auf. Diese</p>	<p>Der IST-Zustand mit der Darstellung als MD der Ortschaft, der Grünflächen und der Flächen für die Landwirtschaft bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.</p>

Begründung mit Umweltbericht  
zum Deckblatt Nr. 44 des Flächennutzungsplanes des Marktes Arnstorf

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 44			Bemerkung Planungsziele und -vorgaben im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 44 sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich		
				Erholungsfunktion ist mit entsprechenden Maßnahmen auf der verbindlichen Bauleitplanung im Gesamtkontext der umgebenden Bebauung nach wie vor gegeben.	
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Schutzgut Tiere und Pflanzen, sowie biologische Vielfalt		X		<p>Das Biotop Nr. 7442-0081-001 (Feldgehölz) im Westen des MD wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt und bleibt unverändert bestehen. Ein Eingriff erfolgt hier nicht.</p> <p>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 jüngeren 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</p>	<p>Der IST-Zustand mit der Darstellung als MD der Ortschaft, der Grünflächen und der Flächen für die Landwirtschaft bliebe erhalten.</p> <p>Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.</p>

Begründung mit Umweltbericht  
zum Deckblatt Nr. 44 des Flächennutzungsplanes des Marktes Arnstorf

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 44			Bemerkung Planungsziele und -vorgaben im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 44 sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich		
				<p>Höhlenstrukturen in den Bäumen vorhanden. Bei Bautätigkeit sind bei Beeinträchtigung der vorhandenen Gehölze diese artenschutzrechtlich zu betrachten.</p> <p>Die biologische Vielfalt (Biodiversität) auf den Siedlungsflächen und den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen ist als relativ gering anzusprechen.</p> <p>Für den Eingriff bezüglich der notwendigen Bauflächen werden in der verbindlichen Bauleitplanung Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen festgelegt.</p>	
Schutzgut Boden		X		<p>In Geiselsdorf wird grundsätzlich der bestehende bebaute Ortsteil überplant. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 44 ergibt sich auf der Erweiterungsfläche im Osten eine zusätzliche Versiegelung durch die geplante Bebauung. Das Schutzgut Boden erfährt somit einen zusätzlichen Eingriff. Durch die Nutzung der vorhandenen guten Anbindungen an die bestehende Infrastruktur und die unmittelbare Lage am bebauten Ortsrand wird dem Grundsatz „flächenschonender Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen.</p>	<p>Der IST-Zustand mit der Darstellung als MD der Ortschaft, der Grünflächen und der Flächen für die Landwirtschaft bliebe erhalten.</p> <p>Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.</p>

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 44			Bemerkung Planungsziele und -vorgaben im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 44 sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich		
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Festsetzungen getroffen.	
Schutzgut Wasser	X			Das Gelände liegt nicht innerhalb eines 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.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als MD der Ortschaft, der Grünflächen und der Flächen für die Landwirtschaft bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Schutzgut Luft und Klima	X			Durch die Änderung ist keine zusätzlich nennenswerte Beeinträchtigung von kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen im Planungsgebiet zu erwarten.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als MD der Ortschaft, der Grünflächen und der Flächen für die Landwirtschaft bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Wechselwirkungen zwischen den o.g. einzelnen Belangen	X			Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in	Der IST-Zustand mit der Darstellung als MD der Ortschaft, der Grünflächen und der Flächen

Begründung mit Umweltbericht  
zum Deckblatt Nr. 44 des Flächennutzungsplanes des Marktes Arnstorf

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 44			Bemerkung Planungsziele und -vorgaben im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 44 sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich		
des Umweltschutzes				den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.	für die Landwirtschaft bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Schutzgut Landschaftsbild und Erholung		X		Das Landschaftsbild erfährt durch die Darstellung des Dorfgebietes (MD) keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des bereits durch die bestehende Bebauung veränderten Landschaftsbildes. Die Flächen befinden sich im Anschluss an bestehende Bebauung und weisen nur geringe Erholungsfunktion aus.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als MD der Ortschaft, der Grünflächen und der Flächen für die Landwirtschaft bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Schutzgut Kultur und Sachgüter		X		Innerhalb des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 44 sind keine Boden- und Baudenkmäler vorhanden. Das Baudenkmal aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist nicht mehr vorhanden und wird nicht dargestellt.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als MD der Ortschaft, der Grünflächen und der Flächen für die Landwirtschaft bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	

### **8.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtaufstellung des Deckblattes zum gültigen Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan würden die Flächen unverändert als Dorfgebiet (MD) der Ortschaft, der Grünflächen und der Flächen für die Landwirtschaft dargestellt bleiben.

Die geringen Eingriffe in den Naturhaushalt würden zwar an dieser Stelle nicht stattfinden, würden aber an anderer Stelle erfolgen, ohne die vorhandene Infrastruktur des Standortes (vorhandene Bebauung, vorhandene Erschließung, gute Verkehrsanbindung) nutzen zu können.

Nachdem der Markt Arnstorf dringend Bauflächen für ortsansässige Einwohner benötigt, ist dies die einzig sinnvolle und moderate Möglichkeit zur Erweiterung.

### **8.6 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Wie bereits einführend erwähnt, möchte der Markt Arnstorf durch die Deckblattänderungen neue Bauflächen am Ortsrand für ortsansässige Einwohner erschließen. Diese sehr moderate Weiterentwicklung der Ortschaft wird vom Markt Arnstorf als sinnvoll und zielführend erachtet. Es handelt sich bei der Klarstellung der Ortschaft um eine Flächengröße von ca. 6,5 ha und bei der einzubeziehenden Fläche um ca. 1,0 ha.

Eine Betrachtung alternativer Standorte ist auf Grund der Geringfügigkeit und der konkreten Bauwünsche nicht zielführend. Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur ermöglicht am gewählten Standort einen relativ sparsamen Flächenverbrauch.

### **8.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ.

### **8.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Da diese geplante Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, sind Überwachungsmaßnahmen hinfällig.

## **8.9 Zusammenfassung**

Die Darstellung des Dorfgebietes (MD) von Geiselsdorf soll durch das Deckblatt Nr. 44 auf Flächennutzungsplanebene an die tatsächliche Bebauung angepasst werden. Des Weiteren sollen ca. 1,0 ha Baufläche im Osten im Anschluss an den Ortsrand als Dorfgebiet dargestellt werden.

Dort möchte der Markt Arnstorf der bestehenden Nachfrage nach Bauland nachkommen und Flächen für die Zukunft bereitstellen. Diese moderate Weiterentwicklung der Ortschaft wird vom Markt Arnstorf als sinnvoll und zielführend erachtet.

Die Neuplanung verursacht dauerhaft anlagebedingte Auswirkungen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter. Diese werden durch intensive Durch- und Eingrünung der Fläche minimiert. Die nicht minimierbaren Auswirkungen werden ausgeglichen.

Altötting, den 20.09.2021



---

Petra Kellhuber  
Landschaftsarchitektin  
Stadtplanerin

## Literaturverzeichnis

- BayernAtlas, B. S. (2021). *BayernAtlas*. Von <https://geoportal.bayern.de:www.geoportal.bayern.de/bayernatlas>; Bayerische Vermessungsverwaltung abgerufen
- BNatSchG. (2020). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz).
- FINWeb. (2021). Von FIN-Web – FIS-Natur Online: [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm) abgerufen
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (2020). Landesentwicklungsprogramm Bayern.
- Leitfaden StMLU, B. S. (Januar 2003). Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. München, Bayern.
- Regionalplan 12 - Donau-Wald. (2019). Regionalplan Donau-Wald - Region 12.
- 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 \_\_\_\_\_ 5
- Abb. 5: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020), Darstellung unmaßstäblich \_\_\_\_\_ 6
- Abb. 6: Auszug aus dem Regionalplan 13 – Landshut, \_\_\_\_\_ 8
- Abb. 7: Luftbild mit Darstellung von Schutzgebieten; (FINWeb 2021), Darstellung unmaßstäblich \_\_\_\_\_ 10
- Abb. 7: Luftbild mit Darstellung der Wiesenbrüterkulisse; (FINWeb 2021), Darstellung unmaßstäblich \_\_\_\_\_ 11
- Abb. 8: Luftbild mit Darstellung von nationalen Schutzgebieten – im Bildausschnitt nicht vorhanden; (FINWeb 2021), Darstellung unmaßstäblich \_\_\_\_\_ 12
- Abb. 9: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (FINWeb 2021); Darstellung unmaßstäblich \_\_\_\_\_ 13
- Abb. 12: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete, (UmweltAtlas LfU Bayern 2021); Darstellung unmaßstäblich \_\_\_\_\_ 15
- Abb. 13: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2021); Darstellung unmaßstäblich \_\_\_\_\_ 16
- Abb. 14: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2021), Darstellung unmaßstäblich \_\_\_\_\_ 17
- Abb. 17: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Arnstorf mit Deckblatt Nr. 17; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich \_\_\_\_\_ 19