

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

## MARKT ARNSTORF



Landkreis Rottal-Inn  
Regierungsbezirk Niederbayern

## BEGRÜNDUNG

Stand:

Bekanntmachung zur frühzeitigen Beteiligung      xx.xx.2023  
Billigungsbeschluss Entwurf                              xx.xx.2023

Genehmigungsfassung                                      xx.xx.20xx

**Verfahrensträger:** Markt Arnstorf  
vertr. d. den Bürgermeister  
Herrn Christoph Brunner  
Marktplatz 8  
94424 Arnstorf  
Tel. 08723 9610-0  
Fax. 08723 9610-40  
[info@arnstorf.de](mailto:info@arnstorf.de)

---

Christoph Brunner  
Bürgermeister

**Planung:** JOCHAM + KELLHUBER  
Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH  
Am Sportplatz 7  
94547 Iggenbach  
Tel 09903 – 20141 0  
[info@jocham-kellhuber.de](mailto:info@jocham-kellhuber.de)

---

Petra Kellhuber  
Landschaftsarchitektin + Stadtplanerin

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>EINFÜHRUNG.....</b>	<b>10</b>
1.1	ANLASS UND PLANUNGS-AUFTRAG.....	10
1.2	RECHTSGRUNDLAGEN, ZIELE UND AUFGABEN .....	10
1.3	VERFAHRENSABLAUF .....	11
<b>1.4</b>	<b>BETEILIGTE BEHÖRDEN, DIENSTSTELLEN UND VERBÄNDE.....</b>	<b>12</b>
<b>2.</b>	<b>PLANUNGSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>13</b>
2.1	LAGE, GRÖSSE UND BEDEUTUNG DES GEMEINDEGEBIETES IN DER REGION ...	13
2.2	ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG .....	13
2.2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	13
2.2.2	Regionalplan Region Landshut (13) .....	20
2.3	SONSTIGE FACHLICHE PLANUNGEN UND PROGRAMME .....	24
2.3.1	Waldfunktionsplan.....	24
2.3.2	Wasserrechtliche Vorgaben.....	25
2.3.2.1	Überschwemmungsgebiete .....	25
2.3.2.2	Hochwassergefahrenflächen .....	25
2.3.2.3	Vorranggebiete für Hochwasserschutz.....	26
2.3.2.4	Wassersensible Bereiche .....	26
2.3.3	Hochwasserschutz.....	26
2.4	NATURSCHUTZRECHTLICHE PLANUNGEN UND VORGABEN .....	27
2.4.1	Naturschutzfachliche Ziele aus dem LEP Bayern .....	27
2.4.2	Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rottal-Inn (ABSP) ...	27
2.4.3	Amtliche Biotopkartierung Bayern und gesetzlich geschützte Biotope.....	29
2.4.4	Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000) .....	31
2.4.5	Schutzgebiete gemäß nationalem Recht .....	31
2.4.5.1	Naturdenkmale .....	31
2.4.5.2	Besonderer Schutz von Pflanzen, Tieren und Lebensstätten .....	31
2.4.6	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	33
2.5	AKTUELLE FLÄCHENERHEBUNGEN DES MARKTES ARNSTORF .....	33
<b>3.</b>	<b>NATÜRLICHE GRUNDLAGEN.....</b>	<b>34</b>
3.1	NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG / LANDSCHAFTSSTRUKTUR.....	34
3.2	GEOLOGIE / BÖDEN.....	35
3.3	KLIMA.....	35
3.3.1	Niederschlag und Temperaturen.....	35
3.3.2	Klimawandel.....	35
3.4	WASSERHAUSHALT / GEWÄSSER .....	36
3.4.1	Fließgewässer .....	36
3.4.2	Stillgewässer .....	36
3.4.3	Grundwasser / Quellen .....	36
3.5	TIERWELT .....	37
3.6	PFLANZENWELT .....	37
3.6.1	Potentiell natürliche Vegetation.....	37

3.7	LANDSCHAFTSBILD .....	39
3.8	ERHOLUNGSFUNKTION .....	42
3.9	BODENSCHÄTZUNG .....	43
3.10	BESTANDSKARTIERUNG NATUR UND LANDSCHAFT .....	44
3.10.1	Landnutzung .....	45
3.10.2	Ortsrandeingrünung .....	45
3.10.3	Vernetzungsstrukturen an Gräben und Bächen.....	46
3.10.4	Vernetzungsstrukturen in der der freien Landschaft.....	46
3.10.5	Waldränder .....	46
3.10.6	Gehölze in der freien Landschaft .....	46
<b>4.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE GRUNDLAGEN .....</b>	<b>47</b>
4.1	GEMEINDEGEBIETSSTRUKTUR .....	47
4.1.1	Geschichtlicher Überblick .....	47
4.1.2	Das Wappen .....	47
4.1.3	Siedlungsstruktur/ Stadtentwicklung .....	47
4.1.4	Bestehende Nutzung.....	49
4.1.4.1	Historische Orte .....	49
4.1.4.2	Gemischte Bauflächen .....	49
4.1.4.3	Wohnbauflächen .....	50
4.1.4.4	Gewerbliche Bauflächen .....	50
4.1.4.5	Sonderbauflächen .....	50
4.1.4.6	Flächen für den Gemeinbedarf .....	50
4.1.4.7	Grünflächen.....	51
4.1.4.8	Sonstige Siedlungsflächen / Außenbereich.....	51
4.2	BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR .....	51
4.2.1	Bevölkerungsentwicklung 1840 - 2021.....	51
4.2.2	Bevölkerungsbewegung 1960 -2021 .....	52
4.2.3	Altersstruktur / Geschlechter .....	52
4.2.4	Ziele der Bevölkerungsentwicklung.....	52
4.3	WIRTSCHAFTSSTRUKTUR.....	53
4.3.1	Wirtschaftsbereiche und Beschäftigte.....	53
4.3.2	Bautätigkeit und Wohnungswesen .....	53
4.3.3	Fremdenverkehr .....	54
4.4	LANDWIRTSCHAFT .....	54
4.4.1	Betriebsgrößenstruktur .....	55
4.4.2	Bodennutzung landwirtschaftlicher Nutzfläche.....	55
4.4.3	Tierhaltung.....	55
4.5	FORSTWIRTSCHAFT.....	56
4.5.1	Daten zur Forstwirtschaft .....	56
4.5.2	Wälder mit besonderen Funktionen.....	56
4.6	SOZIALE / KULTURELLE INFRASTRUKTUR.....	57
4.6.1	Anlagen für Gemeinbedarf, öffentliche Einrichtungen .....	57
4.6.1.1	Städtische Verwaltung .....	57

4.6.1.2	Kulturelle Einrichtungen .....	57
4.6.1.3	Kindertagesstätten .....	57
4.6.1.4	Bildung / Schulen .....	58
4.6.1.5	Kirchen / Kirchliche Einrichtungen .....	58
4.6.1.6	Friedhöfe .....	59
4.6.1.7	Gesundheitswesen .....	59
4.6.1.8	Vereine und sonstige Verbände .....	59
4.6.2	Freizeit- und Erholungseinrichtungen .....	60
4.6.2.1	Sportanlagen und Schwimmbäder .....	60
4.6.2.2	Spielplätze .....	60
4.6.2.3	Parkanlagen .....	60
4.7	VER- UND ENTSORGUNG .....	60
4.7.1	Energieversorgung – Erneuerbare Energien (EE) .....	60
4.7.1.1	Strom .....	60
4.7.1.2	Gas .....	61
4.7.1.3	Windkraft .....	61
4.7.1.4	Wasserkraft .....	61
4.7.1.5	Biogasanlagen / Bioheizkraftwerke .....	61
4.7.1.6	Solare Strahlungsenergie .....	62
4.7.1.7	Geothermie und Fern-/Nahwärmeversorgung .....	62
4.7.2	Telekommunikation .....	62
4.7.3	Wasserversorgung .....	63
4.7.4	Abwehrender Brandschutz / Feuerwehren .....	63
4.7.5	Abwasserbeseitigung .....	63
4.7.6	Abfallbeseitigung .....	63
4.7.7	Altlastenverdachtsflächen .....	64
4.8	IMMISSIONSSCHUTZ .....	64
4.8.1	rechtliche Vorgaben allgemein .....	64
4.8.2	Landwirtschaft .....	65
4.8.3	Gewerbe .....	65
4.8.4	Immissionsschutzrechtliche Vorgaben der Versorgungsträger .....	65
4.9	ROHSTOFFGEWINNUNG .....	66
4.9.1	Abbaugelände und Lagerstätten .....	66
4.9.2	Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung .....	66
4.10	DENKMALE .....	66
4.10.1	Baudenkmale .....	66
4.10.2	Bodendenkmale .....	66
5.	VERKEHR .....	67
5.1	REGIONALES UND ÜBERREGIONALES VERKEHRSNETZ .....	67
5.1.1	Bundesstraßen und Autobahnen .....	67
5.1.2	Staats- und Kreisstraßen .....	67
5.1.3	Ausbauvorhaben Verkehr .....	67
5.2	ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR .....	67

5.3	SCHIENENVERKEHR.....	68
5.4	FLUGVERKEHR .....	68
<b>6.</b>	<b>PLANUNGSZIELE SIEDLUNGSRAUM .....</b>	<b>69</b>
6.1	GEBÄUDEBESTAND UND BAUTÄTIGKEIT .....	69
6.2	BESTEHENDES BAURECHT .....	70
6.2.1	Bebauungspläne .....	70
6.2.2	Satzungen.....	71
6.2.3	Innenbereich (§34-Flächen) .....	72
6.3	RÜCKNAHME VON BAUFLÄCHENDARSTELLUNGEN AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	72
6.4	BAULANDRESERVEN WOHNEN .....	73
6.5	BAUFLÄCHENBEDARF WOHNEN .....	75
6.5.1	Ersatzbedarf für Wohnraumverlust .....	75
6.5.2	Auflockerungsbedarf .....	75
6.5.3	Entwicklungsbedarf .....	76
6.5.4	Bedarfsprognose Bauflächen.....	77
6.5.5	Neuplanung Bauflächen .....	77
6.6	ZUSAMMENFASSUNG BAUFLÄCHEN WOHNEN .....	78
6.7	NACHVERDICHTUNG .....	79
6.7.1	Definition .....	79
6.7.2	Vorteile einer Nachverdichtung .....	79
6.7.3	Chance für den Denkmalschutz .....	80
6.7.4	Potentiale im Ortsgebiet von Arnstorf .....	80
6.8	ENTWICKLUNG SIEDLUNGSFLÄCHEN .....	80
6.8.1	Siedlungen im Außenbereich.....	81
6.8.2	Darstellung und Beschreibung der Siedlungsflächen .....	81
6.8.2.1	Arnstorf .....	81
6.8.2.2	Geiselsdorf .....	82
6.8.2.3	Daimhäuseln .....	82
6.8.2.4	Hainberg .....	83
6.8.2.5	Holzham .....	83
6.8.2.6	Holzhäuseln.....	83
6.8.2.7	Jägerndorf.....	83
6.8.2.8	Kemathen .....	84
6.8.2.9	Kohlstorf .....	84
6.8.2.10	Mariakirchen.....	84
6.8.2.11	Mitterhausen .....	85
6.8.2.12	Sattlern .....	85
6.8.2.13	Westerndorf .....	85
6.9	HINWEISE FÜR DIE VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG.....	86
<b>7.</b>	<b>PLANUNGSZIELE GEWERBE / SONDERBAUFLÄCHEN.....</b>	<b>87</b>
7.1	GEWERBE .....	87
7.1.1	Im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbeflächen .....	87

7.1.2	Planungsflächen und Auswahl möglicher Gewerbestandorte .....	88
7.1.3	Zusammenfassung des Bauflächenbedarfs Gewerbebauflächen .....	89
7.2	<b>SONDERBAUFLÄCHEN</b> .....	89
7.2.1	Im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbauflächen .....	89
7.2.2	Bedarf Sonderbauflächen .....	90
7.3	<b>FLÄCHEN FÜR HANDWERK / HANDEL</b> .....	90
7.3.1	Ausgangslage .....	90
7.3.2	Bedarf .....	90
7.3.3	Nahversorgung und großflächiger Einzelhandel .....	91
7.3.4	Zusammenfassung Flächenbedarf Handwerk/Handel .....	91
<b>8.</b>	<b>PLANUNGSZIELE LANDSCHAFT</b> .....	<b>92</b>
8.1	<b>LANDWIRTSCHAFT</b> .....	<b>92</b>
8.2	<b>FORSTWIRTSCHAFT</b> .....	<b>92</b>
8.3	<b>WASSERWIRTSCHAFT / GEWÄSSER / HOCHWASSERSCHUTZ</b> .....	<b>93</b>
8.4	<b>ROHSTOFFGEWINNUNG</b> .....	<b>93</b>
8.5	<b>ERNEUERBARE ENERGIEN</b> .....	<b>93</b>
8.6	<b>TOURISMUS</b> .....	<b>93</b>
8.7	<b>NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSENTWICKLUNG</b> .....	<b>93</b>
8.7.1	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung .....	93
8.7.2	Entwicklung von Natur und Landschaft im Siedlungsbereich .....	94
8.7.2.1	Durchgrünung der Siedlungsbereiche .....	95
8.7.2.2	Ortsrandeingrünung .....	95
8.7.3	Entwicklung von Natur und Landschaft .....	96
8.7.3.1	Vernetzungsstrukturen an Fließgewässern .....	96
8.7.3.2	Wälder und Waldränder .....	97
8.7.3.3	Extensivierung .....	98
8.7.3.4	Vorhandene Biotopstrukturen sichern und erhalten .....	98
8.7.3.5	Ausgleichsflächen .....	99
8.7.4	Ökoflächenkataster / Ökokonto .....	99
8.7.4.1	Allgemeines .....	99
8.7.4.2	Ökokonto des Marktes Arnstorf .....	100
8.8	<b>GRÜNFLÄCHEN MIT ZWECKBESTIMMUNG</b> .....	<b>100</b>
<b>9.</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>101</b>
9.1	<b>EINLEITUNG</b> .....	<b>101</b>
9.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans .....	101
9.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	101
9.2	<b>BESCHREIBUNG DER BESTANDSSITUATION</b> .....	<b>102</b>
9.2.1	Schutzgut Boden .....	102
9.2.2	Schutzgut Wasser .....	103
9.2.3	Schutzgut Klima / Luft .....	104
9.2.4	Schutzgut Arten und Lebensräume (Tiere und Pflanzen) .....	105

9.2.5	Schutzgut Landschaftsbild und Landschaftserleben .....	105
9.2.6	Schutzgut Mensch und Gesundheit .....	107
9.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	107
9.3	<b>BERÜCKSICHTIGUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND BIOTOPEN BEI DEN NEUDARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS.....</b>	<b>108</b>
9.3.1	Europäische Schutzgebiete Natura-2000 .....	108
9.3.2	Nationale Schutzgebiete.....	108
9.3.3	Naturdenkmale .....	109
9.3.4	Biotopkartierung und gesetzlich geschützte Biotope.....	109
9.4	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>110</b>
9.4.1	Siedlungsentwicklung .....	110
9.4.1.1	Arnstorf – Wohnbauflächen „Kühbacher Feld“ .....	110
9.4.1.2	Arnstorf – Triefeldener Feld .....	112
9.4.1.3	Mariakirchen - Wohnbaufläche .....	113
9.4.1.4	Hainberg – gemischte und gewerbliche Bauflächen.....	115
9.4.1.5	Geiseldorf – gemischte Bauflächen .....	117
9.4.1.6	Kemathen – gemischte Bauflächen .....	118
9.4.2	Rücknahme von Bauflächen.....	119
9.4.2.1	Arnstorf – Wohnbauflächen .....	120
9.4.2.2	Hainberg – gemischte Bauflächen.....	121
9.4.3	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	122
9.4.4	Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten (FFH-Verträglichkeit) .....	122
9.5	<b>VERLUST AN LANDWIRTSCHAFTLICHEN NUTZFLÄCHEN .....</b>	<b>122</b>
9.6	<b>PROGNOSE BEI NICHTÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS MIT INTEGRIERTER LANDSCHAFTSPLANUNG.....</b>	<b>122</b>
9.7	<b>MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH.....</b>	<b>123</b>
9.7.1	Schutzgutbezogene Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung ....	123
9.7.2	Berechnung des Ausgleichsbedarfs .....	124
9.7.2.1	Arnstorf .....	125
9.7.2.2	Mariakirchen.....	126
9.7.2.3	Geiselsdorf .....	126
9.7.2.4	Hainberg .....	127
9.7.2.5	Kemathen .....	128
9.7.3	Kompensationsersparnis durch Rücknahme .....	128
9.7.3.1	Arnstorf .....	128
9.7.3.2	Hainberg .....	129
9.7.4	Zusammenfassung der Ausgleichsbilanzierung .....	130
9.7.5	Maßnahmen zum Ausgleich .....	130
9.8	<b>ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN .....</b>	<b>131</b>
9.9	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....</b>	<b>133</b>
9.9.1	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten .....	133
9.9.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	134
9.9.3	Zusammenfassung .....	134

<b>10. ANHANG .....</b>	<b>135</b>
10.1 ABKÜRZUNGEN / WORTERKLÄRUNGEN .....	135
10.2 LITERATURVERZEICHNIS / QUELLEN .....	136
10.3 VERZEICHNIS DER ABBILDUNGEN.....	137
10.4 LISTE DER BAUDENKMALE.....	139
10.5 LISTE DER BODENDENKMALE .....	146
10.6 DATENBLÄTTER DER NATURA-2000-GEBIETE.....	151
10.6.1 FFH-Gebiet „Obere Hengersberger Ohe mit Hangwiesen“ .....	151
<b>11. ÜBERSICHT ANLAGEN.....</b>	<b>152</b>

## **1. EINFÜHRUNG**

### **1.1 ANLASS UND PLANUNGSaufTRAG**

Für das Marktgebiet des Marktes Arnstorf liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor, der im Jahr 1989 von der Regierung von Niederbayern genehmigt wurde. Durch zahlreiche Änderungen dieses Planes durch Deckblätter (Deckblatt 1 bis 45) wurde der Flächennutzungsplan fortgeschrieben.

Der Marktrat von Arnstorf hat am \_\_.\_\_.20\_\_ beschlossen, den bestehenden Flächennutzungsplan neu aufzustellen. Zusätzlich soll ein Landschaftsplan integrierter werden. Im Flächennutzungsplan soll die städtebauliche Entwicklung des Marktes Arnstorf für die nächsten 10-15 Jahre formuliert werden, um die bauliche Entwicklung mit der gebotenen Umsicht für eine Weiterentwicklung von Arnstorf und seinen Ortsteilen sicherzustellen. Daher werden die bestehenden Baulücken und Rücknahmemöglichkeiten von bisher nicht genutzten Bauflächen, sowie die Nachverdichtungspotentiale für das Marktgebiet von Arnstorf ermittelt.

Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan wurde das Büro Jocham+Kellhuber Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH, Iggenbach beauftragt.

Der Darstellung der Flächen im Gemeindegebiet wurden die digitalen Daten der tatsächlichen Nutzung<sup>1</sup> zu Grunde gelegt. Die Siedlungsbereiche wurden in mehreren Arbeitskreisen mit Teilnehmern aus dem Bauausschuss der Marktgemeinde Arnstorf, der Verwaltung und den Planern intensiv besprochen. Die Darstellung im Flächennutzungsplan wurde dabei der aktuellen Nutzung sowie der geplanten Entwicklung angepasst.

Nachrichtlich dargestellt werden bestehende Bebauungspläne und Satzungen, sowie weitere Fachthemen (Schutzgebiete, Biotope, Ausgleichsflächen, Denkmäler, Leitungstrassen etc.). Die digitalen Daten der Fachinformationen wurden von den jeweiligen Fachstellen bezogen.

### **1.2 RECHTSGRUNDLAGEN, ZIELE UND AUFGABEN**

Die Aufstellung bzw. Änderung von Flächennutzungsplänen ist im Baugesetzbuch in der derzeit gültigen Fassung<sup>2</sup> geregelt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung, gewährleisten.

Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

Die Planungshoheit der vorbereitenden Bauleitplanung liegt bei den Kommunen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

<sup>1</sup> Stand der Daten 2021

<sup>2</sup> (BauGB, 2023)

### 1.3 VERFAHRENSABLAUF

1. Der Marktrat von Arnstorf hat in der Sitzung vom \_\_.\_\_.20\_\_ die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für den Markt Arnstorf beschlossen. Dies wurde am \_\_.\_\_.20\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom \_\_.\_\_.20\_\_ hat in der Zeit vom \_\_.\_\_.20\_\_ bis \_\_.\_\_.20\_\_ stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom \_\_.\_\_.20\_\_ hat mit Schreiben vom \_\_.\_\_.20\_\_ mit Terminstellung bis \_\_.\_\_.20\_\_ stattgefunden.
4. Der Entwurf des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bis \_\_.\_\_.\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ mit Terminstellung bis \_\_.\_\_.\_\_\_\_ beteiligt.
6. Der Markt Arnstorf hat mit Beschluss des Marktrats vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ die Flächennutzungsplanneuaufstellung mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ festgestellt.
7. Das Landratsamt Rottal-Inn hat die Neuaufstellung des Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan mit Bescheid vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_, gemäß § 6 BauGB genehmigt.
8. Ausgefertigt am \_\_.\_\_.\_\_\_\_.
9. Die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplanneuaufstellung mit integriertem Landschaftsplan wurde am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist damit wirksam.

#### 1.4 BETEILIGTE BEHÖRDEN, DIENSTSTELLEN UND VERBÄNDE

1. Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn
2. Amt für ländliche Entwicklung Niederbayern
3. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
4. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Landau a.d. Isar, Außenstelle Pfarrkirchen
5. Bayerischer Bauernverband
6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
7. Bayernwerk Netz GmbH
8. BUND Naturschutz in Bayern e.V.
9. Energienetze Bayern GmbH & Co KG
10. Gemeinde Dietersburg
11. Gemeinde Johanniskirchen
12. Gemeinde Roßbach
13. Gemeinde Schönau
14. Handwerkskammer Niederbayern – Oberpfalz
15. Industrie- und Handelskammer für Niederbayern
16. Landratsamt Rottal-Inn – SG Bauleitplanung
17. Landratsamt Rottal-Inn – SG Tiefbauverwaltung
18. Landratsamt Rottal-Inn – SG Technischer Umweltschutz
19. Landratsamt Rottal-Inn – SG Untere Naturschutzbehörde
20. Landratsamt Rottal-Inn – Brandschutzdienststelle
21. Markt Eichendorf
22. Markt Simbach
23. Regierung von Niederbayern
24. Regionaler Planungsverband Landshut
25. Staatliches Bauamt Passau
26. Deutsche Telekom Technik GmbH
27. VG Falkenberg
28. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
29. Luftamt Südbayern

## 2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 2.1 LAGE, GRÖSSE UND BEDEUTUNG DES GEMEINDEGEBIETES IN DER REGION

Der Markt Arnstorf liegt im nördlichen Teil des Landkreises Rottal-Inn in Niederbayern, etwa 17 km Luftlinie von der Stadt Pfarrkirchen in Niederbayern entfernt. Der Markt Arnstorf hatte im Jahr 2021 über 7300 Einwohner<sup>3</sup>.

Das Gemeindegebiet des Marktes Arnstorf hat eine Flächengröße von etwa 80 km<sup>2</sup>.

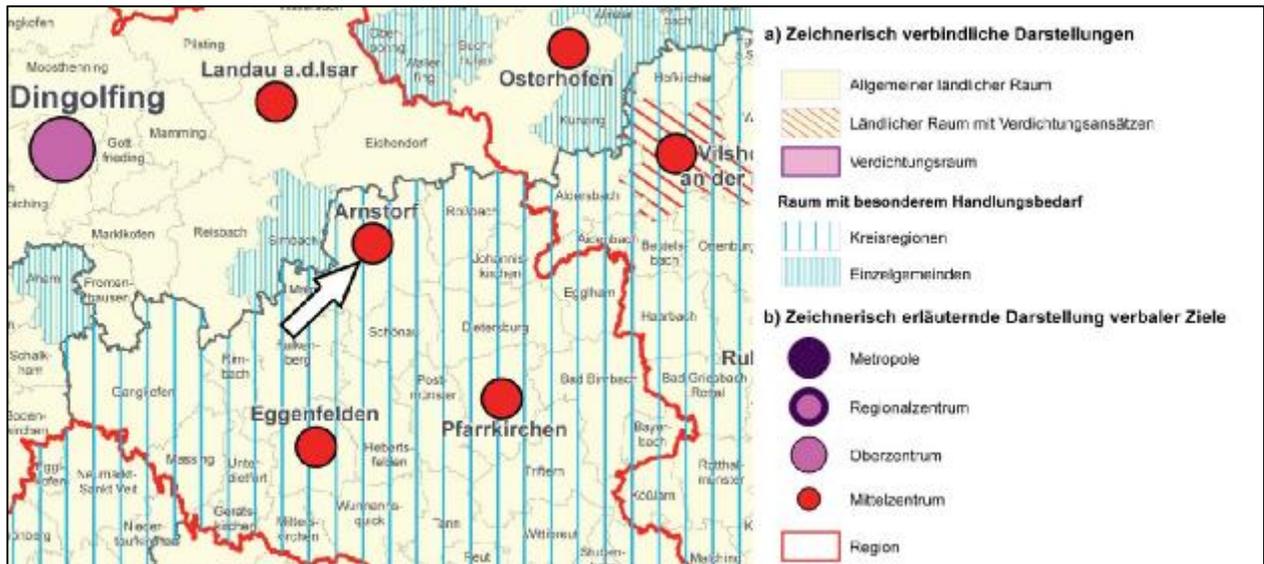


Abb. 1: Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern mit Fokus auf das Gemeindegebiet von Arnstorf, Strukturkarte (Stand 01.03.2018)

Der Markt Arnstorf ist in ein Netz übergeordneter fachlicher Planungsziele eingebunden, die vor allem im Landesentwicklungsprogramm Bayern und im Regionalplan (Region 13 Landshut) dargestellt sind.

Entsprechend den Bestimmungen des BauGB sind die Bauleitpläne des Marktes den dort definierten Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

## 2.2 ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

### 2.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern legt die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung und Entwicklung in Bayern fest. Es stellt Spielregeln dafür auf, wo im begrenzten Raum welche Nutzungen unter welchen Voraussetzungen zulässig sind.

Das Gebiet des Marktes Arnstorf ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern als *Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion)* festgelegt<sup>4</sup>. Der Ort ist als Mittelzentrum im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt.

Das nächstgelegene Oberzentrum ist die etwa 26 km (Luftlinie) entfernte Stadt Dingolfing, sowie die ebenfalls ca. 26 km (Luftlinie) entfernten Stadt Plattling.

<sup>3</sup> (GENESIS Datenbank, 2022) Bevölkerungsstand Dezember 2021

<sup>4</sup> (LEP Bayern, 2023) Anhang 2: Strukturkarte

Im Hinblick auf die Änderung des Flächennutzungsplanes sind besonders die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze(G) des LEP Bayern vom 01. Juni 2023 zu beachten (Nummerierung gemäß LEP):

### **1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit**

#### **1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen**

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

#### **1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung**

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

### **1.2 Demographischer Wandel**

#### **1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen**

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

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

#### **1.2.2 Abwanderung vermindern**

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

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

#### **1.2.4 Anpassung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge**

(G) Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden.

#### **1.2.5 Vorhalteprinzip**

(Z) Der Gewährleistung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit ist insbesondere in Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.

#### **1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen**

(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

### **1.3 Klimawandel**

#### **1.3.1 Klimaschutz**

(G) Die Klimafunktionen der natürlichen Ressourcen, insbesondere des Bodens und dessen Humusschichten, der Moore, Auen und Wälder sowie der natürlichen und naturnahen Vegetation, als speichernde, regulierende und puffernde Medien im landschaftshaushalt sollen erhalten und gestärkt werden.

#### **1.3.2 Anpassung an den Klimawandel**

(G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.

### **1.4 Wettbewerbsfähigkeit**

#### **1.4.1 Hohe Standortqualität**

(G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

## **2 Raumstruktur**

### **2.1 Zentrale Orte**

#### **2.1.1 Funktion der Zentralen Orte**

(G) Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen.

#### **2.1.7 Mittelzentren**

(G) Die als Mittelzentrum eingestuftes Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

### **2.2 Gebietskategorien**

#### **2.2.1 Abgrenzung der Teilräume**

(G) Den sich aus der Raum- und Siedlungsstruktur ergebenden unterschiedlichen raumordnerischen Erfordernissen der Teilräume soll Rechnung getragen werden.

(Z) Hierzu werden folgende Gebietskategorien festgelegt:

- Ländlicher Raum, untergliedert in
  - a) allgemeiner ländlicher Raum und
  - b) ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen,
- Verdichtungsraum.

Lage und Abgrenzung ergeben sich aus Anhang 2.

#### **2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf**

(Z) Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der

Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. Lage und Abgrenzung ergeben sich aus Anhang 2.

### **2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums**

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

## **3 Siedlungsstruktur**

### **3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen**

#### **3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot**

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

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

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

#### **3.1.3 Abgestimmte Siedlungs- und Freiflächenentwicklung**

(G) Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden.

### **3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

### **3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot**

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangieren-der Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nichtvorhanden ist,
- ein Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle einer vierstreifigauto-bahnähnlich ausgebauten Straße oder an einem Gleisanschluss ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,

- ein Gewerbe- oder Industriegebiet, dessen interkommunale Planung, Realisierung und Vermarktung rechtlich gesichert sind, unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen ohne wesentliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,
- ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,
- ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
- von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,
- militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen, in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann oder
- eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage oder dem Tourismus dienende Einrichtung errichtet werden soll, die auf Grund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder auf Grund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden kann.

## **5 Wirtschaft**

### **5.1 Wirtschaftsstruktur**

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

### **5.2 Bodenschätze**

#### **5.2.1 Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze**

(Z) In den Regionalplänen sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Gewinnung von Steinen und Erden für den regionalen und überregionalen Bedarf festzulegen.

#### **5.2.2 Abbau und Folgefunktionen**

(G) Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch die Gewinnung von Bodenschätzen sollen so gering wie möglich gehalten werden.

### **5.4 Land- und Forstwirtschaft**

#### **5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen**

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

#### 5.4.2 Wald und Waldfunktionen

(G) Große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder ökologisch besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden.

### 6 Energieversorgung

#### 6.1 Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur

##### 6.1.1 Sichere und effiziente Energieversorgung

(G) Die Energieversorgung soll durch den Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur weiterhin sichergestellt werden. Hierzu gehören insbesondere

- Anlagen der Energieerzeugung und -umwandlung
- Energienetze sowie
- Energiespeicher

#### 6.2 Erneuerbare Energien

##### 6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

(Z) Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

##### 6.2.3 Photovoltaik

(G) Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden.

### 7 Freiraumstruktur

#### 7.1 Natur und Landschaft

##### 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

##### 7.1.3 Erhalt freier Landschaftsbereiche

(G) In freien Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrssarme Räume sollen erhalten werden.

##### 7.1.4 Regionale Grünzüge und Grünstrukturen

(Z) In den Regionalplänen sind regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig.

(G) Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden.

##### 7.1.5 Ökologisch bedeutsame Naturräume

(G) Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen

- Gewässer erhalten und renaturiert,
- geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen und
- ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt
- Streuobstbestände erhalten, gepflegt und neu angelegt

werden.

#### **7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem**

(G) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.

(Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

### **7.2 Wasserwirtschaft**

#### **7.2.1 Schutz des Wassers**

(G) Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt und seine Ökosystemleistungen auf Dauer erfüllen kann.

(G) Gewässer und das Grundwasser sollen als raumbedeutsame Strukturen geschützt und nachhaltig bewirtschaftet werden.

#### **7.2.5 Hochwasserschutz**

(G) Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen

- die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert,
- Rückhalteräume an Gewässern von mit dem Hochwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen freigehalten sowie
- Bestehende Siedlungen vor einem mindestens hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.

(G) Gebiete, die bei Extremereignissen überflutet werden, sollen von raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, kritischen Infrastrukturen und Nutzungen, die hochwasserempfindlich sind oder den Hochwasserschutz in nicht nur geringfügiger Weise beeinträchtigen, freigehalten werden.

## **8 Soziale und kulturelle Infrastruktur**

### **8.1 Soziales**

(Z) Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen unter Beachtung der demographischen Entwicklung flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. Dies gilt in besonderer Weise für Pflegeeinrichtungen und -dienstleistungen.

(Z) Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten.

### **8.2 Gesundheit**

(Z) In allen Teilräumen ist flächendeckend eine bedarfsgerechte medizinische und pharmazeutische Versorgung zu gewährleisten.

### **8.3 Bildung**

#### **8.3.1 Schulen und außerschulische Bildungsangebote**

(Z) Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

### **8.4 Kultur**

#### **8.4.1 Schutz des kulturellen Erbes**

(G) Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter

Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden.

## 2.2.2 Regionalplan Region Landshut (13)

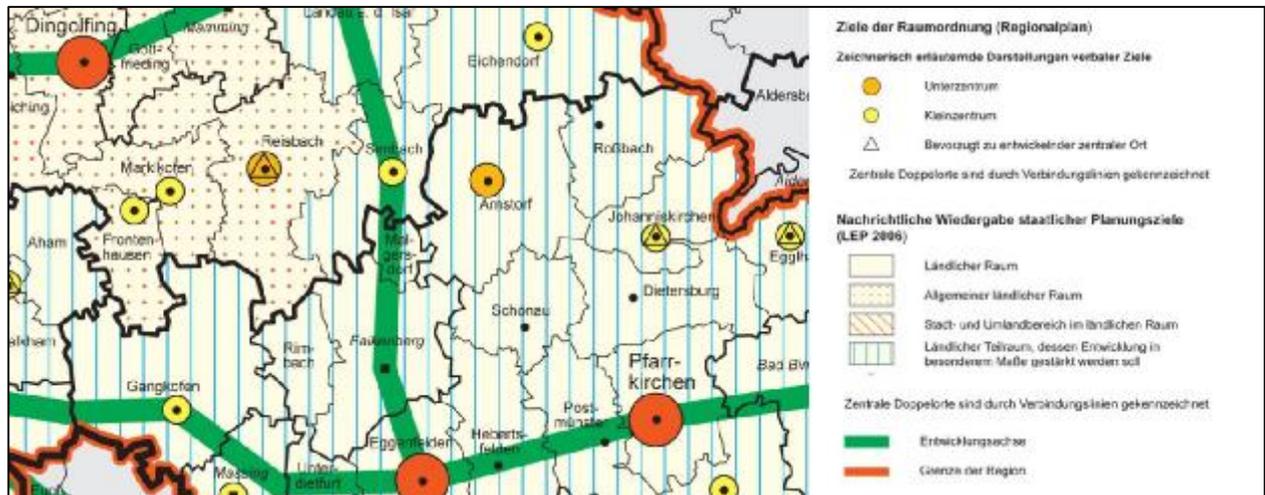


Abb. 2: Auszug aus der Strukturkarte des Regionalplans Landshut, Stand März 2007

Der Regionalplan ist mittel- bis langfristig ausgerichtet und steckt den Rahmen ab, innerhalb dessen sich die Kommunen im Rahmen ihrer grundgesetzlich verankerten Planungshoheit weiterentwickeln sollen. Darüber hinaus bindet der Regionalplan die öffentlichen Planung- und Maßnahmenträger. Im Regionalplan Region Landshut ist der Markt Arnstorf als *Unterkern* dargestellt. Das Marktgebiet Arnstorf liegt im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Aus dem Regionalplan Bayern, Region 13 (Landshut), in der Fassung vom 19.01.2008, mit aktuelleren Fortschreibungen in verschiedenen Teilbereichen, sind folgende Ziele und Grundsätze für das Gemeindegebiet von Bedeutung: <sup>5</sup>

### A II RAUMSTRUKTUR

2 (G) Die bevorzugte Entwicklung der östlichen, südöstlichen und westlichen Teilräume ist anzustreben. Dabei ist die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur durch Entwicklung des gewerblich-industriellen Bereichs und des Dienstleistungsbereichs, vor allem auch des öffentlichen Sektors, sowie der Anbindung an das Bundesfernstraßennetz von besonderer Bedeutung.

5 (G) Eine ausgewogene Siedlungsentwicklung von Wohnen und Gewerbe unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen ist von besonderer Bedeutung. Dies ist besonders für die Zentralen Orte und die Gemeinden entlang der Entwicklungsachsen anzustreben.

### A III ZENTRALE ORTE

2.1 (Z) Als Unterkernen werden folgende Gemeinden bestimmt, wobei durch Schrägstrich verbundene Gemeinden Doppelzentren bezeichnen:

- im Landkreis Landshut:
  - Aldorf
  - Ergolding
  - Ergoldsbach/Neufahrn i. NB
  - Essenbach

<sup>5</sup> (Regionalplan Region Donau-Wald, 2019)

Geisenhausen  
Velden

- Im Landkreis Rottal-Inn:  
Arnstorf  
Bad Birnbach
- im Landkreis Dingolfing-Landau:  
Reisbach

## **B I NATUR UND LANDSCHAFT**

### **2 Sicherung, Pflege und Entwicklung der Landschaft**

#### **2.1 Sicherung der Landschaft**

##### **2.1.1 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete**

2.1.1.1 (Z) In einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet soll den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommen.

Lage und Abgrenzung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete bestimmen sich nach der Tekturkarte „Landschaftliche Vorbehaltsgebiete“ zu Karte 3 „Landschaft und Erholung“.

2.1.1.2 (G) Beim Ausbau bzw. bei der Schaffung und Erhaltung von Einrichtungen zur Erholung in der freien Landschaft, vor allem in den Auwäldern, an den Stauseen und in den Hangleitenwäldern von Isar und Inn sowie im Rottal und seinen Seitentälern und im Dürnbucher Forst ist auf die Tier- und Pflanzenwelt, insbesondere auf selten gewordene Pflanzen- und Tierarten, Rücksicht zu nehmen.

2.1.1.3 (G) Abbaumaßnahmen und Windkraftanlagen in Hangleitenbereichen, insbesondere mit großer Fernwirkung, sollen vermieden werden.

##### **2.1.2 Regionale Grünzüge**

2.1.2.1 (Z) In den regionalen Grünzügen sind vorrangig die zusammenhängenden Teile der freien Landschaft zu sichern.

(G) Insbesondere sollen die ökologischen Freiraumfunktionen, die klimatischen Funktionen, die Erholungseignung, das Landschaftsbild mit seinen charakteristischen Landschaftsbestandteilen und die wasserwirtschaftlichen Funktionen erhalten und entwickelt werden.

2.1.2.2 (Z) In den regionalen Grünzügen ist den Freiraumfunktionen gegenüber anderen raumbedeutsamen, mit den jeweiligen Freiraumfunktionen nicht zu vereinbarenden Nutzungen Priorität einzuräumen.

2.1.2.3 (Z) Den nachfolgend bezeichneten regionalen Grünzügen werden folgende Freiraumfunktionen

(S) Gliederung der Siedlungsräume,

(K) Verbesserung des Bioklimas und

(E) Erholungsvorsorge

zugeordnet:

11 Kollbachtal (S) (K) (E);

Lage und Abgrenzung der regionalen Grünzüge bestimmen sich nach der Tekturkarte „B I Natur und Landschaft, Regionale Grünzüge“ zur Karte 3 „Landschaft und Erholung“.

## **B II SIEDLUNGSWESEN**

### **1 Siedlungsentwicklung**

1.1 (G) Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.

- 1.2 (G) Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.  
Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.  
Neue Siedlungsflächen sollen bezüglich ihrer städtebaulichen Gestalt den besonderen Anforderungen einer regionaltypischen, flächensparenden und kompakten Bauweise entsprechen.
- 1.3 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.
- 1.4 (G) Der Flächenverbrauch in den Gemeinden soll durch  
- die Revitalisierung bestehender Strukturen und  
- die Einrichtung eines Flächenmanagements  
reduziert werden.
- 1.5 (G) Regionale und kommunale Energiekonzepte sollen bei der Siedlungsentwicklung berücksichtigt werden.
- 1.6 (G) Die Siedlungstätigkeit sollte an der Entwicklung und dem Erhalt attraktiver und lebendiger Ortsmitten ausgerichtet werden.  
Funktionsfähige Siedlungsstrukturen zu erhalten und weiterzuentwickeln, ist vor dem Hintergrund des demografischen Wandels von besonderer Bedeutung.
- 1.7 (G) Die Ausweisung größerer Wohnbaugebiete soll mit einem leistungsfähigen Angebot an öffentlichen Verkehrsleistungen kombiniert werden.
- 2 Siedlungsgliederung**
- 2.1 (G) Die innerörtlichen Grünsysteme sollen erhalten, wenn notwendig erweitert und mit den siedlungsnahen Freiräumen im Umland verknüpft werden.
- B III Soziales, Gesundheit, Bildung und Kultur**
- 1 Soziales**
- 1.2 (G) Ambulante und stationäre Einrichtungen zur Betreuung und Pflege älterer und hilfsbedürftiger Menschen sollen zumindest in allen Zentralen Orten angeboten werden. Alternative Wohnformen im Alter sollen gefördert und ausgebaut werden.
- B IV Rohstoffsicherung**
- 1 Allgemeines**
- 1.1 (Z) Zur Deckung des regionalen und, soweit erforderlich, des überregionalen Bedarfs an Rohstoffen sollen Vorkommen erkundet und Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Rohstoffgewinnung ausgewiesen werden. Großflächige Abbauvorhaben sollen vorrangig auf diese Vorrang- und Vorbehaltsgebiete konzentriert werden.
- 1.2 (Z) In den Vorranggebieten sollen der geregelte Abbau unter Berücksichtigung der betroffenen Belange und die nachfolgende Rekultivierung sofort nach Abbau entsprechend einem Gesamtkonzept vorgenommen werden. Die Abbaumaßnahmen innerhalb der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sollen bereits die künftige Nutzungsart beachten.
- 1.5 (Z) Einer teilweisen Renaturierung der Abbaustellen soll gegenüber einer vollständigen Rekultivierung der Vorzug gegeben werden. Insbesondere im Isar- und im Inntal soll die Renaturierung neben der Erholungsnutzung bevorzugt werden.
- (G) Es ist anzustreben, dass nach Beendigung des Abbaus möglichst eine Bereicherung des Landschaftsbildes und eine Vernetzung von Lebensräumen erreicht wird.

(G) Jede größere Abbaumaßnahme ist in einzelne Abbauabschnitte zu gliedern und abschnittsweise zu rekultivieren, insbesondere ist anzustreben, dass in den großen Vorrang- und Vorbehaltsgebieten, so in den Gebieten BE 53, BE 54, ST 1 und ST 2 mit LE 38 der Abbau in geeigneten Teilabschnitten erfolgt.

## **B V Wirtschaft**

### **1 Leitbild, regionale Wirtschaftsstruktur**

1.2 (G) Die dezentrale, regionale Wirtschaftsstruktur mit einer gesunden Mischung aus Großbetrieben und leistungsfähigen, mittelständischen Betrieben sowie einem breiten Branchenspektrum ist für die Wettbewerbsfähigkeit von besonderer Bedeutung.

### **2 Sektorale Wirtschaftsstruktur**

#### **2.1 Land- und Forstwirtschaft**

2.1.1 (Z) In der Region ist eine Landbewirtschaftung, die durch eine bäuerlich betriebene Landwirtschaft und die Zusammenarbeit von Haupt- und Nebenerwerbsbetrieben gekennzeichnet ist, von besonderer Bedeutung.

(G) Die Erzeugung von hochwertigen Nahrungsmitteln, Rohstoffen und Energie ist anzustreben.

(G) Die Pflege, der Erhalt und die Gestaltung der Kulturlandschaft durch eine bäuerlich geprägte Landbewirtschaftung sind anzustreben.

2.1.7 (G) Der rasche Umbau entmischter, instabiler und nicht mehr standortgerechter Bestände in leistungsfähige, standortgerechte Mischwälder ist wegen des Klimawandels anzustreben. Eine diesen Umbau unterstützende Jagd ist von besonderer Bedeutung.

#### **2.2 Handwerk und Verarbeitendes Gewerbe**

2.2.2 (G) Zur Verfestigung der Standortbindung der Betriebe im Verarbeitenden Gewerbe sind teilträumliche Netzwerke zwischen Zulieferern, Produzenten und Abnehmern von besonderer Bedeutung.

#### **2.3 Tourismus**

2.3.7 (Z) Das vorhandene Netz der Hauptradwanderwege soll in der Region weiter verdichtet werden.

(G) Eine möglichst gute Anbindung der Radwanderwege an entsprechende Wege insbesondere in die Nachbarregion Donau-Wald (12) sowie in den Nachbarregierungsbezirken Oberbayern und Oberpfalz und Oberösterreich ist anzustreben.

## **B VI Energie**

### **1.1 Windenergie**

1.1.2 (Z) Zur räumlichen Steuerung der Errichtung raumbedeutsamer Windkraftanlagen erden Vorrang-, Vorbehaltsgebiete und Ausschlussgebiete dargestellt. Lage und Abgrenzung dieser Gebiete bestimmen sich nach den Tekturkarten zur Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ „Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Windkraftanlagen“ und „Ausschlussgebiete für Windkraftanlagen“, die Bestandteile des Regionalplans sind.

## **BVIII Wasserwirtschaft**

### **1 Wasserversorgung**

1.4 (Z) Für die Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung werden im Regionalplan folgende Vorranggebiete für die Wasserversorgung festgelegt:

T3 Mariakirchener-Quellen

T30 Kohlstorf

Ihre Lage und Abgrenzung bestimmen sich nach der Tekturkarte „Wasserwirtschaft“ zu

Karte 2 „Siedlung und Versorgung“.

(Z) In den Vorranggebieten für die öffentliche Wasserversorgung (Vorranggebiete für Wasserversorgung) ist dem Trinkwasserschutz gegenüber anderen raum-bedeutenden, mit dem Trinkwasserschutz

**2 Schutz des Wassers**

2.1 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, das Tiefengrundwasser des tertiären Hauptgrundwasserleiters als Trinkwasserreserve zu erhalten. Seine Nutzung ist auf die Trinkwasserversorgung zu beschränken und auf den Erhalt der vorhandenen natürlichen Deckschichten ist hinzuwirken.

2.4 (G) Einer möglichen Grundwasserbelastung durch die Landwirtschaft soll entgegen gewirkt werden.

**3 Hochwasserschutz**

3.1 (G) Es ist darauf hinzuwirken, die flussbegleitenden Auen, die der Hochwasserrückhaltung, der Grundwasserneubildung, dem Naturhaushalt und dem Klimaschutz dienen, zu erhalten oder soweit möglich, neu zu schaffen.

---

**2.3 SONSTIGE FACHLICHE PLANUNGEN UND PROGRAMME**

---

**2.3.1 Waldfunktionsplan**

---

Waldfunktionspläne sind in Art. 5 und 6 des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) verankert. Sie stellen eine forstliche Rahmenplanung dar und werden von der Bayerischen Forstverwaltung im Einvernehmen mit den Regierungen aufgestellt. Die Aufteilung der Waldfunktionspläne entspricht den Regionalplänen. Demnach ist der Waldfunktionsplan für den Markt Arnstorf in der Region Landshut (13) verankert.

Die Waldfunktionskartierung kann über das Geoportal „BayernAtlas“ des bayerischen Staatsministeriums für Finanzen und für Heimat eingesehen werden.

Mit Hilfe der Waldfunktionsplanung soll die Waldbehandlung auf die Ansprüche der Gesellschaft an den Wald abgestimmt werden. Zu diesem Zweck werden die Waldgebiete nach ihren jeweiligen Funktionen unterteilt in:

- Wälder mit Nutzfunktionen
- Wälder mit Schutzfunktionen (Wasserschutzwald, Bodenschutzwald, Klimaschutzwald, Immissionsschutzwald, Sichtschutzwald, Straßenschutzwald, Lärmschutzwald, Lawenschutzwald)
- Wälder mit Erholungsfunktion
- Wälder mit Sonderfunktionen (z.B. Wald für wissenschaftliche Zwecke) und hinsichtlich seiner Bedeutung für die biologische Vielfalt

Die Festlegungen im Waldfunktionsplan sind für den Staatswald und den Körperschaftswald verbindlich. Für private Waldbesitzer sind die Waldfunktionspläne nicht bindend. Sollte bei Planungen für andere Nutzungsarten eine Inanspruchnahme von Wald vorgesehen sein, ist gemäß Art. 7 BayWaldG die zuständige Forstbehörde zu beteiligen.

Im Gemeindegebiet Arnstorf befinden sich einige kleinere Wälder mit Schutzstatus. Der jeweilige Schutzstatus bezieht sich im Wesentlichen auf das Landschaftsbild und den Bodenschutz.

## 2.3.2 Wasserrechtliche Vorgaben

### 2.3.2.1 Überschwemmungsgebiete

Für die Festsetzung von Überschwemmungsgebieten werden HQ<sub>100</sub> Flächen herangezogen. Sie werden durch amtliche Bekanntmachung vorläufig gesichert. Ab dem Zeitpunkt der offiziellen Bekanntmachung durch die Kreisverwaltungsbehörde gelten die darin enthaltenen Einschränkungen zunächst vorläufig. Daran schließt sich ein formelles Verfahren an, in dem die Überschwemmungsgebiete letztendlich per Rechtsverordnung festgesetzt werden (§76 Wasserhaushaltsgesetz). In den festgesetzten Überschwemmungsgebieten sind Nutzungseinschränkungen zu beachten.

Im Gemeindegebiet von Arnstorf verläuft das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Kollbach

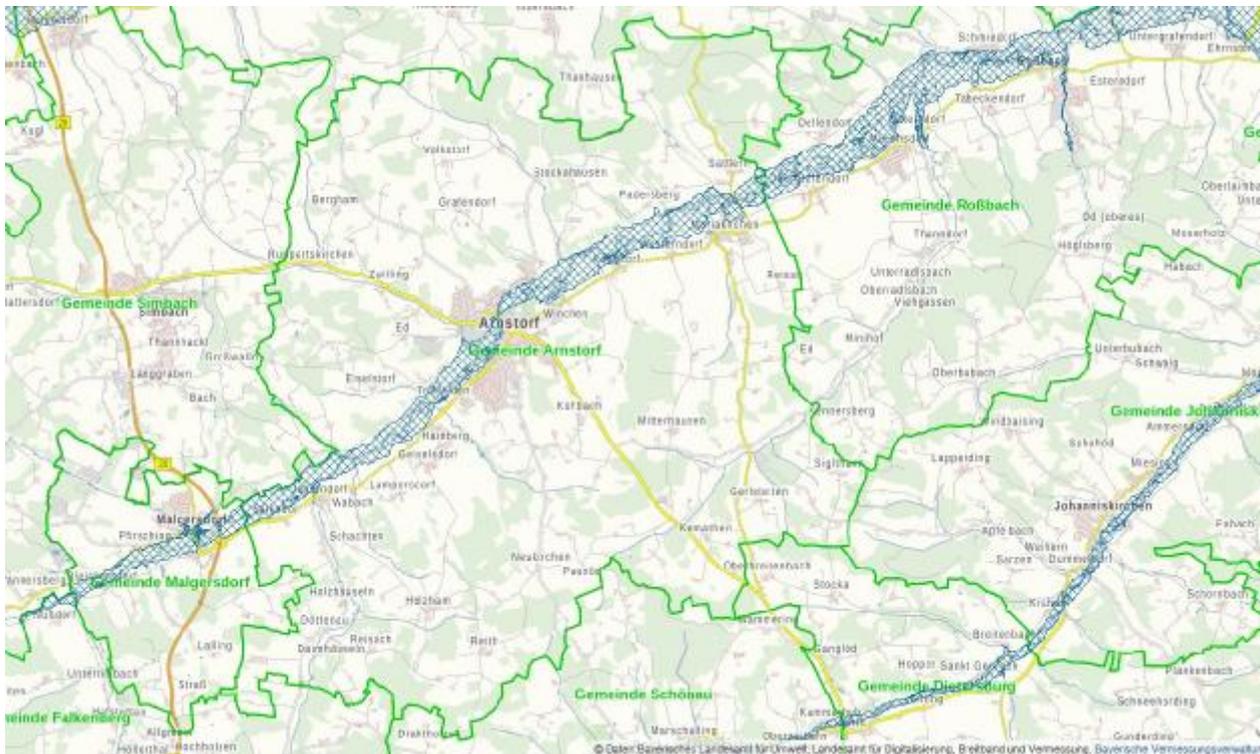


Abb. 3 festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Kollbach im Gemeindegebiet Arnstorf (Quelle: (BayernAtlas Plus, 2023))

### 2.3.2.2 Hochwassergefahrenflächen

Von den Wasserwirtschaftsämtern werden verschiedene Hochwassergefahrenflächen anhand hydraulischer Modelle berechnet. Diese Flächen zeigen, welche Gebiete bei Hochwasserereignissen unterschiedlicher Eintrittswahrscheinlichkeit betroffen sind. Es werden in der Regel drei Hochwasserszenarien betrachtet:

- häufiges Hochwasser (HQ<sub>häufig</sub>)
- 100-jährliches Hochwasser (HQ<sub>100</sub>)
- Extremhochwasser (HQ<sub>extrem</sub>)

Ein HQ<sub>100</sub> ist ein Hochwasserereignis, das statistisch gesehen einmal in hundert Jahren auftritt. Das Extremhochwasser tritt deutlich seltener auf. Das HQ<sub>häufig</sub> entspricht einem Hochwasserereignis, das alle 5 bis 20 Jahre auftritt.

Im Marktbereich Arnstorf sind vom Wasserwirtschaftsamt Deggendorf Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub> des Kollbachs verzeichnet, die sich westlich von Salksdorf über Arnstorf zur östlichen Gemeindegrenze bei Mariakirchen erstrecken.

### 2.3.2.3 Vorranggebiete für Hochwasserschutz

Vorranggebiete für Hochwasserschutz gehen aus den Regionalplänen hervor. Im Gemeindegebiet Arnstorf befinden sich keine derartigen Vorranggebiete.

### 2.3.2.4 Wassersensible Bereiche

Die wassersensiblen Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss in Trockentälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen keine definierte Jährlichkeit des Abflusses angegeben werden. An Gewässern ohne Informationen zu Hochwassergefahren und Hochwasserrisiken kann der wassersensible Bereich dabei helfen, Hochwasserrisiken einzuschätzen.

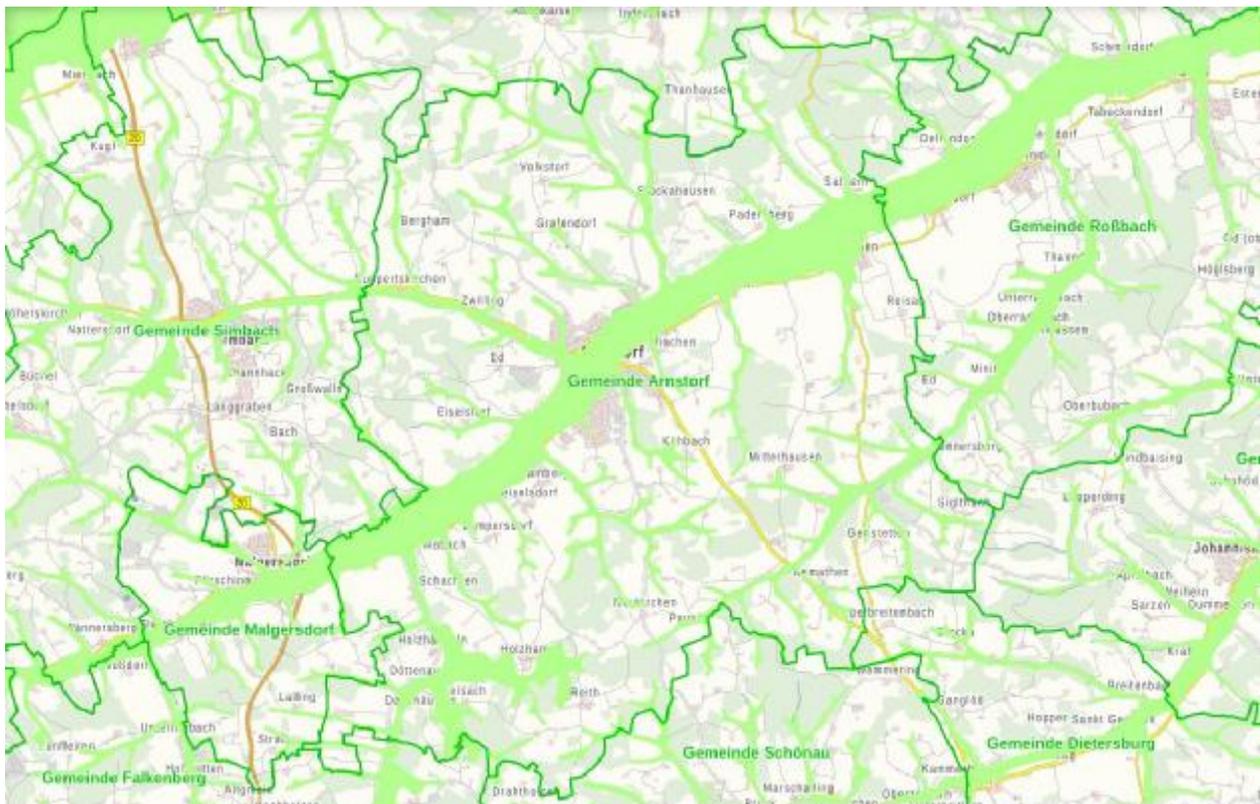


Abb. 4 wassersensible Bereiche im Gemeindegebiet (Quelle: (BayernAtlas Plus, 2023))

## 2.3.3 Hochwasserschutz

Das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf ist Ansprechpartner für den Hochwasserschutz im Gemeindegebiet Arnstorf. Die Behörde beobachtet und misst regelmäßig Wasserstände, ermittelt Überschwemmungsgebiete, plant, baut und betreibt die staatlichen Hochwasserschutzanlagen.

Im Hochwasserfall sind die Behörden der Wasserwirtschaft zuständig für die Hochwasservorhersage, den Hochwassernachrichtendienst sowie für die Steuerung der staatlichen Talsperrren und Hochwasserrückhaltebecken.

Die Maßnahmen der Wasserwirtschaft werden im „Hochwasserschutz Aktionsprogramm 2020“ zusammengefasst, welches nach dem letzten Jahrhunderthochwasser 2013 durch das Aktionsprogramm 2020plus erweitert wurde. Es beinhaltet einen kombinierten Hochwasserschutz, bestehend aus natürlichem Rückhalt (Renaturierungsmaßnahmen, Nutzungsvorgaben für Böden), technischem Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge.<sup>6</sup>

Für den Hochwasserschutz an Gewässern 3. Ordnung ist die jeweilige Gemeinde zuständig.

---

## **2.4 NATURSCHUTZRECHTLICHE PLANUNGEN UND VORGABEN**

---

Aussagen zum landschaftlichen Leitbild werden im Landesentwicklungsprogramm, im Regionalplan und im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises gemacht. Der Erhaltung, Sicherung und Verbesserung der weitgehend noch vorhandenen Güte der natürlichen Lebensgrundlagen soll bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen von regionaler und überregionaler Bedeutung besonderes Gewicht eingeräumt werden.

---

### **2.4.1 Naturschutzfachliche Ziele aus dem LEP Bayern**

---

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 01.01.2022) werden u.a. naturschutzfachliche Ziele zur Entwicklung des ländlichen Raumes vorgegeben. Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des LEP wurde eine Umweltprüfung im Sinne der Richtlinie 2001/42/EG durchgeführt. Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie mögliche Alternativen entsprechend dem Planungsstand ermittelt, beschrieben und bewertet. Die überwiegend abstrakt gefassten Festlegungen im LEP müssen bei konkreten Planungen und nach Maßgabe der regionalen Bedingungen (Regionalplan) weiter konkretisiert werden.

---

### **2.4.2 Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rottal-Inn (ABSP)**

---

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) stellt den Gesamtrahmen aller erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Arten- und Biotopschutz dar. Es ermöglicht eine fachlich abgestimmte Darstellung und die Umsetzung der Ziele des Naturschutzes. Das ABSP, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, für den Landkreis Rottal-Inn liegt in der Fassung vom September 2008 vor.

#### **Landschaftliches Leitbild<sup>7</sup>**

*Auszug aus dem ABSP Landkreis Rottal-Inn:*

Das landschaftliche Leitbild im Sinne des Arten- und Biotopschutzes beschreibt die naturschutzfachlichen Zielvorstellungen für die Naturräume des Landkreises, die innerhalb eines längeren Zeitraumes (30 – 50 Jahre) verwirklicht werden sollen.

#### **Ausgangslage**

[...] Mit einer Fläche von 1281 qkm zählt der Landkreis Rottal-Inn zu den Landkreisen mittlerer Größe in Bayern. Die Bevölkerungsdichte mit etwa 90 Einwohnern pro qkm verhältnismäßig gering. [...]

Charakteristisch für den traditionell ländlich geprägten Landkreis ist ein Streusiedlungsgefüge mit fast gleichmäßig verstreuten Weilern und Einödhöfen. Infolgedessen zählen fast

---

<sup>6</sup> (LfU, 2023) „Umgang mit dem Hochwasserrisiko in Bayern“ & (Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, 2023) „Hochwasserschutzstrategie in Bayern“

<sup>7</sup> (ABSP Rottal-Inn, 2008)

40 % des Hügellandes zu den unzerschnittenen verkehrsarmen Räumen (> 100 qkm) ohne stark befahrene Bundes- oder Staatsstraßen (allerdings mit einem engmaschigen Netz kleinerer Straßen).

[...]

Rund 95 % des Landkreises zählen zum Tertiärhügelland, das zu den kleingliedrigen, hügeligen Kulturlandschaften mit mosaikartig eingestreuten naturbetonten Fragmenten gehört.

[...]

Seit den fünfziger Jahren hat sich der Maisanbau vervielfacht, die Ackernutzung ist in die ehemals grünlandgenutzten Bachauen vorgedrungen. Diese Entwicklungen wurden begünstigt durch eine allgemeine Flurausräumung, die in den 1920er Jahren durch eine weitgehende Begradigung der ehemals mäandrierenden bis gewunden verlaufenden Gewässersysteme begann und mit den großräumigen Hochwasserfreilegungen und Flurberreinigungen der 1960er bis 1980er Jahre abgeschlossen wurde. Diese Entwicklungen haben zu einer starken Einschränkung der biozönotischen Funktion der Landschaften im Landkreis geführt.

[...]

Für die Artenvielfalt im Landkreis bedeuten diese fortwährenden Belastungen ein großes allgemeines Zukunftsrisiko, zumindest für die Lebensraumtypen

- Gewässer,
- Feuchtstandorte in den Talauen (z. B. Feuchtwälder),
- - tradierte Offenlandlebensräume wie Streu- und Nasswiesen, Hangquellmoore und Magerrasen.

Gerade letztgenannte Lebensraumtypen besitzen im Landkreis aber nach wie vor einen hohen Stellenwert verglichen mit anderen Landkreisen im Unterbayerischen Tertiärhügelland. Daher wird es wesentliche Zukunftsaufgabe des Naturschutzes sowie aller Akteure im ländlichen Raum sein müssen dafür zu sorgen, dass diese Lebensraumtypen mit ihrer hohen Artenvielfalt in der Landschaft weiterhin präsent bleiben und Wege zur Wiederherstellung und Neuentwicklung gefunden werden.

[...]

### Ziele

Für das Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn ergibt sich folgendes Leitbild:

Angestrebt werden soll eine Betonung bzw. Wiederherstellung der landschaftlichen Eigenart der Teilräume im Tertiärhügelland, die derzeit durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung weitgehend überformt ist und durch landschaftliche Monotonie ersetzt wurde. Alle Maßnahmen sind auf eine deutliche Reduktion der negativen Auswirkungen der Landwirtschaft auf den Natur- und Landschaftshaushalt auszurichten. Im Einklang mit den Zielen des Regionalplanes sind in diesen landwirtschaftlich intensiv genutzten Gebieten ökologische Ausgleichsflächen zu schaffen.

1.1 Erhalt und Verbesserung aller Reste naturnaher Lebensräume. Angesichts der ökologisch defizitären Situation sind alle von der Biotopkartierung erfassten Bestände zu erhalten und zu verbessern; Vorrang müssen dabei die hochgradig gefährdeten Reste extensiv genutzten Grünlandes haben (Streuwiesen, Nasswiesen, Magerrasen, magere Extensivwiesen).

1.2 Schaffung von Biotopkomplexen bzw. -verbundsystemen durch Extensivierung, Erweiterung und Vernetzung isolierter Elemente, insbesondere entlang der Talzüge und Hänge der Bachtäler als Biotopverbundachsen:

- Erhalt und Entwicklung feuchter Wiesenauen unter Einbeziehung einer naturnahen Fließgewässerdynamik, Ausübung oberflächen- und grundwasserschonender Nutzungen auch im Einzugsgebiet, Umgestaltung der Täler zu Pufferräumen (vgl. auch Leitbilder in: Landschaftspflegekonzept Bd. II. 19 Bäche und Bachufer, S. 191 u. S. 206)

- Erhalt und Wiederherstellung naturnaher Quellbereiche; Förderung einer naturnahen Bestockung und Sicherung des Wasserhaushaltes in den zahlreichen, teilweise hochwertigen Feuchtwäldern
- Reaktivierung des Biotop- und Vernetzungspotenzials an den Talhängen (Wiesen, Weiden, Magerrasen, Sandhänge in Abbaustellen, Brachflächen, Ranken und Raine, Hecken, Säume, Laubmischwälder); vgl. auch Leitbilder in: Landschaftspflegekonzept Bayern, Bd. II.12 Hecken und Feldgehölze, S. 302-323.

1.3 Verbesserung von Rott-Tal und Kollbachaue als wichtige Biotopverbundlinien im Isar-Inn-Hügelland; Sicherung und Entwicklung von Fluss- und Auenlebensräumen sowie Grünlandgebieten (Leitart: Großer Brachvogel).

1.4 Verstärkte Entwicklung der Wälder hin zu naturnahen Laub- und Mischwäldern mit strukturreichen, im Übergang zu Magerrasen, artenreichen Wiesen und Abbaustellen auch offenen Waldrändern, Erhöhung der Umtriebszeiten sowie des Alt- und Totholzanteils.

1.5 Entwicklung einer Übergangszone zwischen Wald und Offenland als Lebensraum und Verbundkorridor mit herabgesetzter Nutzungsintensität (Pflegezone, Beweidung); Verbund von Offenland- und Wald-Saumbiotopen (vgl. Leitbild in: Landschaftspflegekonzept Bd. II.11 Agrotrope, S. 4/33).

1.6 Wiederherstellung einer reich strukturierten bäuerlichen Kulturlandschaft; Wiederaufbau eines Netzes an naturbetonten bzw. zu entwickelnden Lebensräumen; Erhöhung des Anteils naturnaher bzw. extensiv genutzter Flächen auf mindestens 5 % der Kulturlandschaft (mögliche Strukturelemente sind: Gehölze, Hecken, Raine, Wildgrasfluren und Extensivgrünland, Magerstandorte).

1.7 Entwicklung strukturreicher, extensiv genutzter Gürtel im Übergangsbereich zwischen Siedlung und offener Kulturlandschaft (Obstwiesen, Magerwiesen und Magerweiden).

1.8 Folgefunktion Naturschutz in mindestens 50 % aller bestehenden bzw. neu zu schaffenden Abbaustellen.

---

### **2.4.3 Amtliche Biotopkartierung Bayern und gesetzlich geschützte Biotope**

---

„Die Biotopkartierung liefert wichtige Grundlagen für den Naturschutz und trägt dadurch wesentlich zur Erhaltung der ökologisch wertvollen Landschaftsbestandteile für die nachfolgende Generation bei. Die Biotope werden im Gelände in Karten eingezeichnet und dazu ihre wichtigsten Eigenschaften und Merkmale beschrieben. Da nach einheitlichen Vorgaben kartiert wird, erhält man eine bayernweit vergleichbare Übersicht über Lage, Verbreitung, Häufigkeit und Zustand der wertvollen und erhaltenswerten Biotope. [...]”<sup>8</sup>

Rechtliche Einschränkungen ergeben sich nicht durch die Abgrenzung als Biotop, sondern durch die natürlichen Gegebenheiten vor Ort, die durch Naturschutzgesetze auf regionaler und überregionaler Ebene festgesetzt sind. Eine genaue Erfassung der Biotope hat jedoch den Vorteil, ohne zusätzliche Erhebungen vor Ort feststellen zu können, welche Flächen unter diese Bestimmungen oder Verordnungen fallen. Falls eine Fläche nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG geschützt ist, sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Fläche führen, unzulässig.

Das Bayerische Naturschutzgesetz wurde zum 23.06.2021 überarbeitet. Unter anderem wurden die gesetzlich geschützten Biotope erweitert. Neben

- Landröhrichten, Pfeifengraswiesen

---

<sup>8</sup> Aus: (LfU, 2023): Biotopkartierung

- Moorwäldern
- Wärmeliebenden Säumen
- Magerrasen, Felsheiden und
- alpinen Hochstaudenfluren

gehören nun

- Extensiv genutzte Obstbaumwiesen oder -weiden aus hochstämmigen Obstbäumen ab 2.500 m<sup>2</sup> (Ausnahme: Bäume, die weniger als 50m vom nächstgelegenen Wohngebäude / Hofgebäude entfernt sind) und
- Arten- und strukturreiches Dauergrünland

dazu.

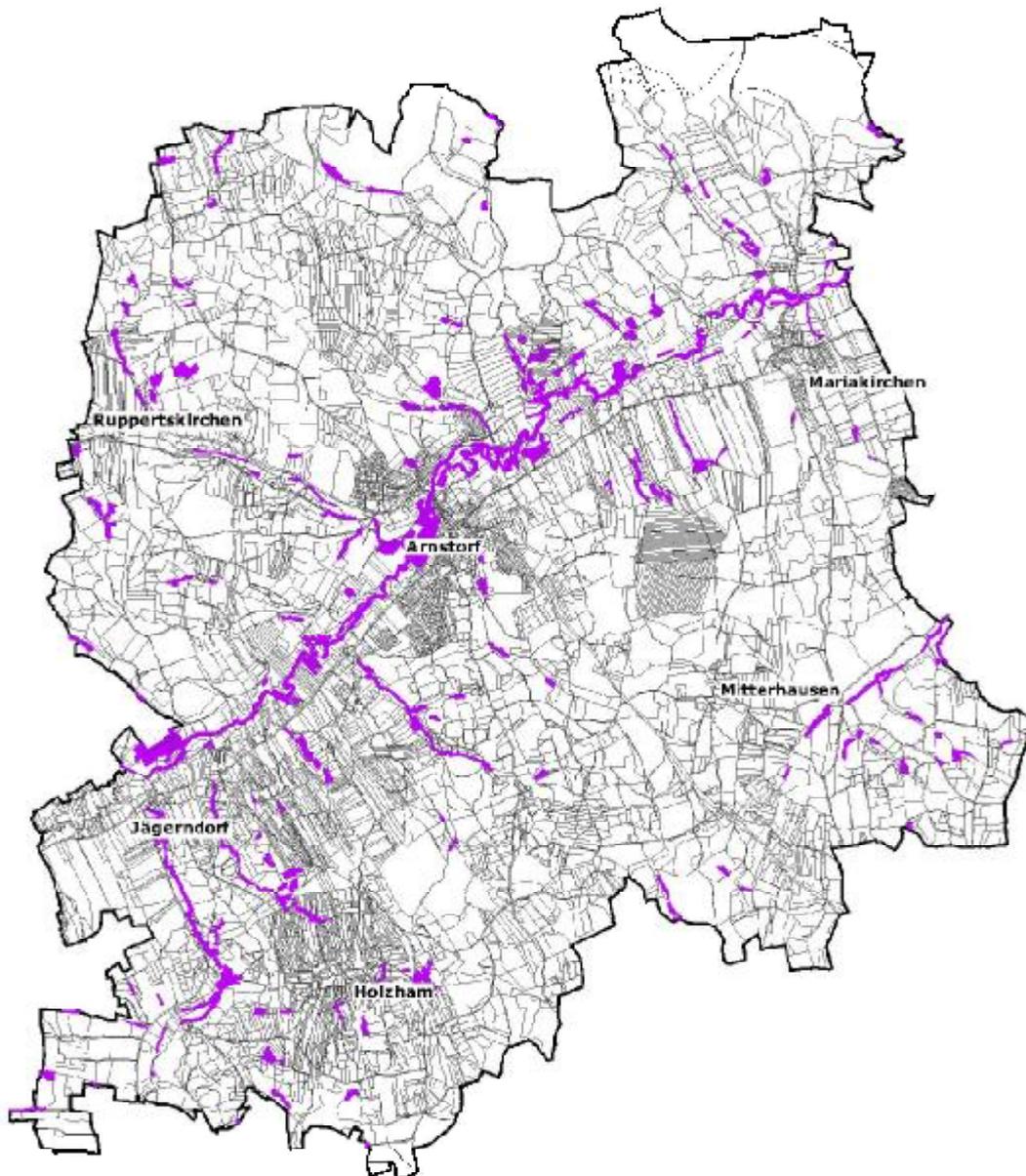


Abb. 5 Übersicht der Biotope im Gemeindegebiet

Im Planwerk des Flächennutzungsplanes sind die einzelnen Biotope im zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans aktuellen Stand eingezeichnet.

Die Biotope im Gemeindegebiet verteilen sich vorrangig entlang der Fließgewässer. Es handelt sich dabei vielfach um Biotoptypen feuchter und nasser Standorte (z.B. Nasswiesen, Extensivwiesen mit Nasswiesen- oder Seggenanteil)

Bei der Planung des Landschaftsplanes wurde hierauf besonders Wert gelegt.

---

#### 2.4.4 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)

---

Die Grundlage für das zusammenhängende ökologische Netz NATURA 2000 in der europäischen Union, bilden die beiden Richtlinien „Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie“ „FFH-Richtlinie“) und „Vogelschutz-Richtlinie“ (SPA-Gebiete = special protected areas). Ziel von NATURA 2000 ist es, Arten und Lebensräume in der Europäischen Union zu schützen und damit die biologische Vielfalt zu erhöhen.

Im Gemeindegebiet Arnstorf befindet sich kein Vogelschutzgebiet (SPA), jedoch das FFH-Gebiet *Niedermoore und Quellsümpfe im Isar-Inn-Hügelland* (7442-301.01). Dieses FFH-Gebiet erstreckt sich von der im Westen befindlichen Fuchsberger Straße entlang der nördlichen Seite des Kohlbachs bis zur der Ortschaft Bruckmühle. Es enthält Lebensraumtypen feuchter und nasser Standorte (Gewässer, Pfeifengraswiesen, feuchte Hochstaudenfluren, Niederermoore, Auwälder). Ziel des FFH sind der Erhalt und die Wiederherstellung der genannten Lebensraumtypen.<sup>9</sup>

---

#### 2.4.5 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

---

Die in Deutschland geltenden Schutzgebietskategorien beruhen auf dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Die unterschiedlichen Schutzgebiete können hinsichtlich ihrer Größe, ihres Schutzzwecks und ihrer Schutzziele und den daraus abzuleitenden Nutzungseinschränkungen unterschieden werden. Die wichtigsten Schutzgebietskategorien nach nationalem Recht sind Naturschutzgebiete, Nationalparks, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete und Naturparks.

Im Markt Arnstorf sind keine Schutzgebiete gem. nationalem Recht vorhanden.

---

##### 2.4.5.1 Naturdenkmale

---

Als Naturdenkmale können Einzelschöpfungen der Natur geschützt werden, deren Erhaltung z.B. wegen ihrer Schönheit, Seltenheit, ökologischen oder wissenschaftlichen Bedeutung im öffentlichen Interesse liegt. Das Landratsamt kann im Interesse des Naturhaushalts oder zur Belebung des Landschaftsbildes auch ganze Landschaftsbestandteile durch Rechtsverordnung schützen. Die als Naturdenkmale oder Landschaftsbestandteile geschützten Gegenstände und Flächen dürfen grundsätzlich nicht zerstört oder verändert werden.

Im Gemeindegebiet von Arnstorf sind vier Naturdenkmäler vorhanden. Diese sind im Plan dargestellt.

---

##### 2.4.5.2 Besonderer Schutz von Pflanzen, Tieren und Lebensstätten

---

In Bayern gelten zahlreiche Tier- und Pflanzenarten als streng geschützt, viele streng geschützte Arten sind auch im Markt Arnstorf vorzufinden, es handelt sich u.a. um wildlebende Vogelarten sowie etliche Fledermausarten.

Dieser gesetzliche Schutz bezieht sich nicht auf bestimmte Schutzgebiete, sondern betrifft die Arten generell. Es wird dabei unterschieden zwischen Tötungs- und Verletzungsverboten, Störungsverboten und Schädigungsverboten.

---

<sup>9</sup> (NATURA 2000: 7442-301 - Gebietsbezogene Konkretisierung der Erhaltungsziele, 2016) + (NATURA 2000: 7442-301 - Gebietsrecherche online, 2016)

### **Pflanzen**

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Neben diesem Zugriffsverbot werden in diesem Paragraphen ebenso Besitz- und Vermarktungsverbote besonders geschützter Arten ausgesprochen.

Besonders geschützte Pflanzenarten nach Europäischem Recht und nach Bundesrecht sind

- alle in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 09. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels mit Folgeverordnungen aufgeführten Pflanzen.
- Pflanzenarten, die in Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG) aufgeführt sind.
- die in der Bundesartenschutzverordnung aufgeführten Arten.

Zu den geschützten Pflanzen, die nicht entnommen werden dürfen, zählen z.B. Arnika, sämtliche Orchideenarten, Enziane, Seidelbast, Märzenbecher, Türkenbund, Schwertlilien, Akelei, Fingerhut, Frauenschuh und viele mehr.

Weitere Angaben zu geschützten Pflanzen sind auch auf der Internetseite des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zu finden.

### **Tiere**

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten

- wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Neben diesem Zugriffsverbot werden in diesem Paragraphen ebenso Besitz- und Vermarktungsverbote besonders geschützter Arten ausgesprochen.

Besonders geschützte Tierarten nach Europäischem Recht und nach Bundesrecht sind

- alle in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 09. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels mit Folgeverordnungen aufgeführten Tiere.
- Tierarten, die in Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG) aufgeführt sind.
- die in der Bundesartenschutzverordnung aufgeführten Tierarten.

Die zulässige Ausübung der Jagd im Rahmen jagdrechtlicher Bestimmungen bleibt unberührt.

Geschützte Tiere finden Sie z. B. auch in der Roten Liste gefährdeter Tiere Bayerns auf der Internetseite des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz.

### **Lebensstätten**

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist es außerdem verboten,

- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- Streng geschützte Arten sind dabei jeweils solche, die entweder

- in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 09. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels mit Folgeverordnungen,
- in Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG),
- oder in der Bundesartenschutzverordnung als streng geschützt bezeichnet, aufgeführt sind.

Im Einzelfall ist zu prüfen, ob für (bauliche) Maßnahmen/Eingriffe eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) notwendig wird.

---

#### 2.4.6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

---

Artikel 1 des Bayerischen Naturschutzgesetzes beschreibt die besondere Verpflichtung des Staates, der Bezirke, Landkreise, Städte und Gemeinden und der öffentlichen Hand zum Schutz der Natur. Im Zuge der Umsetzung der Landschaftsplanung sollen Flächen im Sinne der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege bewirtschaftet werden. Die jeweilige Zweckbestimmung eines Grundstückes bleibt unberührt. Ökologisch besonders wertvolle Grundstücke sollen dabei vorrangig Naturschutzzwecken dienen.

Die Eingriffsregelung ist im Baugesetzbuch integriert (§ 1a BauGB). Die Gemeinden sind verpflichtet, die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, also bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes, anzuwenden, d.h. es ist im Einzelfall zu prüfen und abzuwägen, ob für neue Bauflächen Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in den Naturhaushalt erforderlich sind. Alle derzeit aktuellen Ausgleichsflächen (gem. Ökoflächenkataster des LfU<sup>10</sup> und bestehende Bebauungspläne / Satzungen) wurden in den Flächennutzungsplan übernommen und dargestellt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans des Marktes Arnstorf wird im Umweltbericht (*Kapitel 9.7.2*) überschlüssig abgehandelt. Die unter *Kapitel 8.7.2 und 8.7.3* in dieser Begründung vorgeschlagenen Maßnahmen besitzen eine besondere Eignung für die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

---

### 2.5 AKTUELLE FLÄCHENERHEBUNGEN DES MARKTES ARNSTORF

---

Die aktuellste Aufstellung zu Flächenerhebungen in dem Markt Arnstorf ist dem „Statistik kommunal 2022“, herausgegeben März 2023, zu entnehmen. Die Übersicht zeigt Daten aus dem Jahre 2020 und 2021.<sup>11</sup>

Aus der Tabelle ist ablesbar, dass ca. 90% der Bodenfläche im Marktgebiet Arnstorf von Vegetation bzw. von Landwirtschaft und Wald bedeckt ist. Siedlungsflächen in Form von Wohnbau-, Industrie- und Gewerbeflächen sind mit knapp 6% und Verkehrsflächen mit knapp 3% vorhanden. Eine signifikante Änderung in den Flächenerhebungen von 2020 und 2021 kann nicht ausgemacht werden.

---

<sup>10</sup> (LfU, 2023)

<sup>11</sup> (Statistik kommunal Arnstorf 2022, 2023)

**19. Flächenerhebungen zum 31. Dezember 2020 und 2021**

Bodenfläche nach Nutzungsart (ALKIS)	Fläche am 31. Dezember			
	2020		2021	
	ha	%	ha	%
Siedlung	468	5,8	465	5,8
dar.: Wohnbaufläche	138	1,7	142	1,8
Industrie- und Gewerbefläche	90	1,1	89	1,1
Verkehr	267	3,3	264	3,3
Vegetation	7 260	90,3	7 266	90,4
dar.: Landwirtschaft	4 904	61,0	4 924	61,3
Wald	2 267	28,2	2 262	28,1
Gewässer	41	0,5	41	0,5
<b>Bodenfläche insgesamt</b>	<b>8 037</b>	<b>100,0</b>	<b>8 037</b>	<b>100,0</b>
dar.: Siedlungs- und Verkehrsfläche	723	9,0	717	8,9

**Anteile ausgewählter Flächen in Prozent**



Abb. 6 Flächenerhebung zum 31. Dezember 2020 und 2021, Markt Arnstorf (Quelle: (Statistik kommunal Arnstorf 2022, 2023))

### 3. NATÜRLICHE GRUNDLAGEN

#### 3.1 NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG / LANDSCHAFTSSTRUKTUR

Nach der Naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt das Marktgebiet Arnstorf in der Naturraum-Haupteinheit (nach SSYMAN) D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten.

Diese Gliederung kann weiter unterteilt werden in die Naturraum-Einheiten nach MEYNEN & SCHMITHÜSEN et al <sup>12</sup>. Demnach befindet sich das Gemeindegebiet in folgender Untereinheit: 060 Isar-Inn-Hügelland. Nach ABSP befindet sich des Gemeindegebiets in der Naturraum-Untereinheit 060-A Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn.

Der Naturraum 060 liegt zwischen den beiden Flüssen Rott und Kollbach und wird zusammen mit den zahllosen, oftmals fein verzweigten Bächen in eine strukturreiche Hügellandschaft gegliedert. <sup>13</sup>

<sup>12</sup> (MEYNEN+SCHMITHÜSEN, 1962)

<sup>13</sup> (ABSP Rottal-Inn, 2008)

### 3.2 GEOLOGIE / BÖDEN

*Aus: ABSP Rottal-Inn*

„Zwischen Simbach am Inn im Süden und Arnstorf im Norden lagern die 18 bis 9 Mio. Jahre alten Sedimente des Tertiärhügellandes. Sie bedecken flächenmäßig etwa 95% des Landkreises. [...]

Die anderen Gebiete des Tertiärhügellandes, die den westlichen und südlichen Teil des Landkreises bedecken, bauen auf 17 bis 9 Mio. Jahre alte Sedimente auf. Petrographisch handelt es sich dabei um wechselnd mächtige, zum Teil sehr mächtige Schotter, Kiese und Sande (wie beispielsweise den "Südlichen Vollsotter" westlich von Simbach am Inn), Schluffe, Mergel und Tone, die dem Mittel- bis Obermiozän zuzuordnen sind. Nördlich der Rott werden Geländehöhen bis + 480 m NN, [...]

In den Flusstälern von Kollbach und Rott bildet erodiertes, von den Flüssen transportiertes und wieder abgesetztes Bodenausgangsmaterial in Mächtigkeiten bis über 1,5 m das Ausgangssubstrat. Den Einzugsgebieten entsprechend handelt es sich um sandig- bis schluffig-lehmiges Bodenmaterial aus Lösslehm und feinkörnigem Tertiärmaterial, das die holozänen, kiesig-sandigen Ablagerungen und den Niederterrassenschotter überdeckt. Auf diesen Auenlehmen sind allochthone braune Auenböden, bei hochstehendem Grundwasser oder bei vom Hügelland zufließendem Schichtwasser (Auen-) Gleye verbreitet. In den Seitentälern des Hügellandes haben sich auf jüngster Talfüllung Kolluvien aus Braunerdenmaterial, bei hochanstehendem Grundwasser verbreitet Gleye sowie örtlich Anmoor- und Moorgleye entwickelt.“

### 3.3 KLIMA

#### 3.3.1 Niederschlag und Temperaturen

*Aus: ABSP Rottal-Inn*

„Der Landkreis liegt im Klimabezirk "Niederbayerisches Hügelland", der durch ein mild kontinentales Klima mit im Vergleich zu den Winterniederschlägen ergiebigeren Sommerregen und besonders hohen Temperaturdifferenzen zwischen kältestem und wärmstem Monat gekennzeichnet ist.

Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 7-8°C. Die jährlichen Niederschläge liegen im Rott- und Inntal sowie im Tertiärhügelland nördlich der Rott bei 750 mm.“

#### 3.3.2 Klimawandel

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. Die mit dem Klimawandel verbundene Erderwärmung, deren Zunahme bei unvermindertem CO<sub>2</sub>-Ausstoß bis zum Jahr 2100 um bis zu 6,4 Grad Celsius prognostiziert wird, sowie vermehrte Hitzeperioden und Orkane stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen. Diese machen sich insbesondere beim Hochwasser- und Naturschutz bemerkbar. Allein die voraussichtlichen Kosten, die durch den Klimawandel entstehen, wenn keine wirksamen Klimaschutzmaßnahmen getroffen werden, wurden vor kurzem für den Zeitraum bis zum Jahr 2050 weltweit mit bis zu 800 Milliarden Euro beziffert.<sup>14</sup>

Von daher ist es für die Kommunen essentiell, die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Konkret sollen folgende Prinzipien zum Klimaschutz zukünftig in den Bebauungsplänen des Marktes Arnstorf angewandt werden:

- Durchgrünung der Planungsgebiete durch CO<sub>2</sub>-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern etc.

<sup>14</sup> (Portz, 2009)

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Ausweisung von Planungsgebieten innerhalb bzw. in direktem Anschluss an bebaute Gebiete
- (Mögliche) Anbindung an den ÖPNV
- Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern bzw. eine Dachbegrünung erlauben
- Ermöglichung der Anbringung von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren an der Fassade
- Reduzierung der versiegelten Flächen durch Festsetzung einer Maximalversiegelung
- Festsetzung von versickerungsfähiger Befestigung der Verkehrsflächen/Stellplätze
- Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort bzw. Rückhalt des Niederschlagswassers in Rückhaltebecken und verzögerte Ableitung in ein Trennsystem

Durch diese Maßnahmen werden die Ziele des Klimaschutzes unterstützt. Auch der politischen Vorgabe, die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden.

---

### 3.4 WASSERHAUSHALT / GEWÄSSER

---

#### 3.4.1 Fließgewässer

---

Das dominierende Fließgewässer in Arnstorf ist der Kollbach, der von Westen nach Osten das Gemeindegebiet durchfließt. Der Kollbach ist als Gewässer 2. Ordnung eingestuft und wird in der Gesamtbewertung als gering bis stark verändert bewertet.

Der Zeller Bach, der von Süden nach Jägerndorf fließt und dort in den Kollbach mündet, ist von mäßig bis vollständig verändert bewertet.

Der Radlsbach, der im Südosten des Gemeindegebietes verläuft, ist ebenfalls als mäßig bis vollständig verändert eingestuft.

Der Simbach und der Blumdorfer Graben sind beide als deutlich bis sehr stark verändert einzustufen, mit einzelnen Abschnitten vollständige veränderter Bereiche.

Generell kann gesagt werden, dass die Fließgewässer im Gemeindegebiet nur in sehr kleinen Teilabschnitten vollständig verändert sind. Der Kollbach ist größtenteils als mäßig bis deutlich verändert einzustufen. Die Nebengewässer hingegen sind stärker verändert (durchschnittlich als deutlich bis sehr stark verändert einzustufen).<sup>15</sup>

---

#### 3.4.2 Stillgewässer

---

Nennenswerte Stillgewässer sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

---

#### 3.4.3 Grundwasser / Quellen

---

Das Grundwasser als Teil des Wasserkreislaufs besitzt eine besondere Bedeutung für Mensch und Natur. Oberflächennahes Grundwasser versorgt Pflanzen mit Wasser und bildet wertvolle Feuchtbiotope. Das Grundwasser tritt in Quellen aus dem Boden und speist Bäche und Flüsse. Gerade in regenarmen Zeiten, ein großer Teil des Wassers in den Flüssen aus dem Grundwasser. Qualität und Menge des Grundwassers beeinflussen damit auch die Oberflächengewässer. Über 70% des Trinkwassers in Deutschland wird aus dem Grundwasser gewonnen, damit ist es die wichtigste Trinkwasserressource des Landes.

Grundwasser ist darüber hinaus ein äußerst belebtes Ökosystem mit einer großen biologischen Vielfalt. Eine der wichtigsten Funktionen der Grundwassertierchen und Mikroorganismen ist es, das Grundwasser reinzuhalten.

---

<sup>15</sup> (UmweltAtlas, 2023) + (BayernAtlas Plus, 2023)

Gefahren für das Grundwasser gehen vor allem von Menschen aus, so sind es überwiegend Einträge von Stickstoff und Pestiziden aus der Landwirtschaft, die das Grundwasser belasten. Weitere Verunreinigungen kommen mit diffusen Einträgen aus Industrie und Verkehr sowie aus punktuellen Quellen oder linienförmigen Belastungen wie zum Beispiel Altstandorte, Altablagerungen, Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen oder undichten Abwasserkanälen. Auch Entnahmen und Untergrundnutzungen – zum Beispiel zur Gewinnung von Rohstoffen – können negative Auswirkungen auf das Grundwasser haben.<sup>16</sup>

In Arnstorf sind keine besonders hohen Grundwasserstände bekannt.

---

### 3.5 TIERWELT

---

In Bayern gibt es vielfältige Lebensraumtypen für viele verschiedene Tierarten, darunter auch für seltene Tiere.

Im Landkreis Rottal-Inn wurde die Naturschutzfachkartierung 2005 bereits abgeschlossen. In der Naturschutzfachkartierung (NFK) werden die Artengruppen Vögel, Reptilien, Amphibien, Libellen, Tagfalter und Heuschrecken untersucht.

Im ABSP<sup>17</sup> werden für alle Tiergruppen Angaben zum Vorkommen der verschiedenen Arten gemacht, dabei werden sowohl die landkreisbedeutsamen Tierarten als auch die überregional und landesweit bedeutsamen Arten betrachtet.

Maßnahmen der Landschaftsplanung haben den Schutz und die Entwicklung der Lebensräume dieser Tierarten im Fokus.

---

### 3.6 PFLANZENWELT

---

Durch die Vielgestalt der Naturräume von den Flussauen bis hin zum Hügelland weist das Marktgebiet von Arnstorf ein breites Spektrum an Pflanzengesellschaften auf, daher kann in diesem Kapitel nur auf die naturschutzfachlich besonders maßgeblichen Pflanzengesellschaften eingegangen werden.

Da es nur ein sehr kleines FFH-Gebiet gibt und sonst keine weiteren, für die Pflanzenwelt relevanten Schutzgebiete im Gemeindegebiet vorhanden sind, kann die Beschreibung der Pflanzengesellschaften von Schutzgebieten hier vernachlässigt werden.

---

#### 3.6.1 Potentiell natürliche Vegetation

---

Die tatsächlich vorhandene Vegetation ist fast überall in Mitteleuropa durch den Menschen geprägt, sei es durch land- oder forstwirtschaftliche Nutzung, Rohstoff-Abbau, Bebauung oder „Schutz vor der Natur“ (z.B. baulicher Hochwasserschutz).

Da der Mensch seit Jahrtausenden in die Natur eingreift, ist die Rekonstruktion der „tatsächlich natürlichen Vegetation“ nicht mehr möglich. In der gleichen Zeit änderte sich zudem das Klima und die Artenzusammensetzung (Pflanzen und Tiere) änderte sich. Nutzungsbedingte Lebensraumtypen, die heute als besonders schutzwürdig gelten (z.B. Halbtrockenrasen, Streuobstwiesen), würden dabei gar nicht berücksichtigt werden.

Demgegenüber steht das Modell der „potentiellen natürlichen Vegetation“. Dieses Modell prognostiziert die Vegetation die entstehen würden, wenn jeglicher menschlicher Einfluss stoppen würde und die Vegetation Zeit hätte, ihren Endzustand zu entwickeln.

---

<sup>16</sup> (Grundwasser in Deutschland, 2008)

<sup>17</sup> (ABSP Rottal-Inn, 2008)

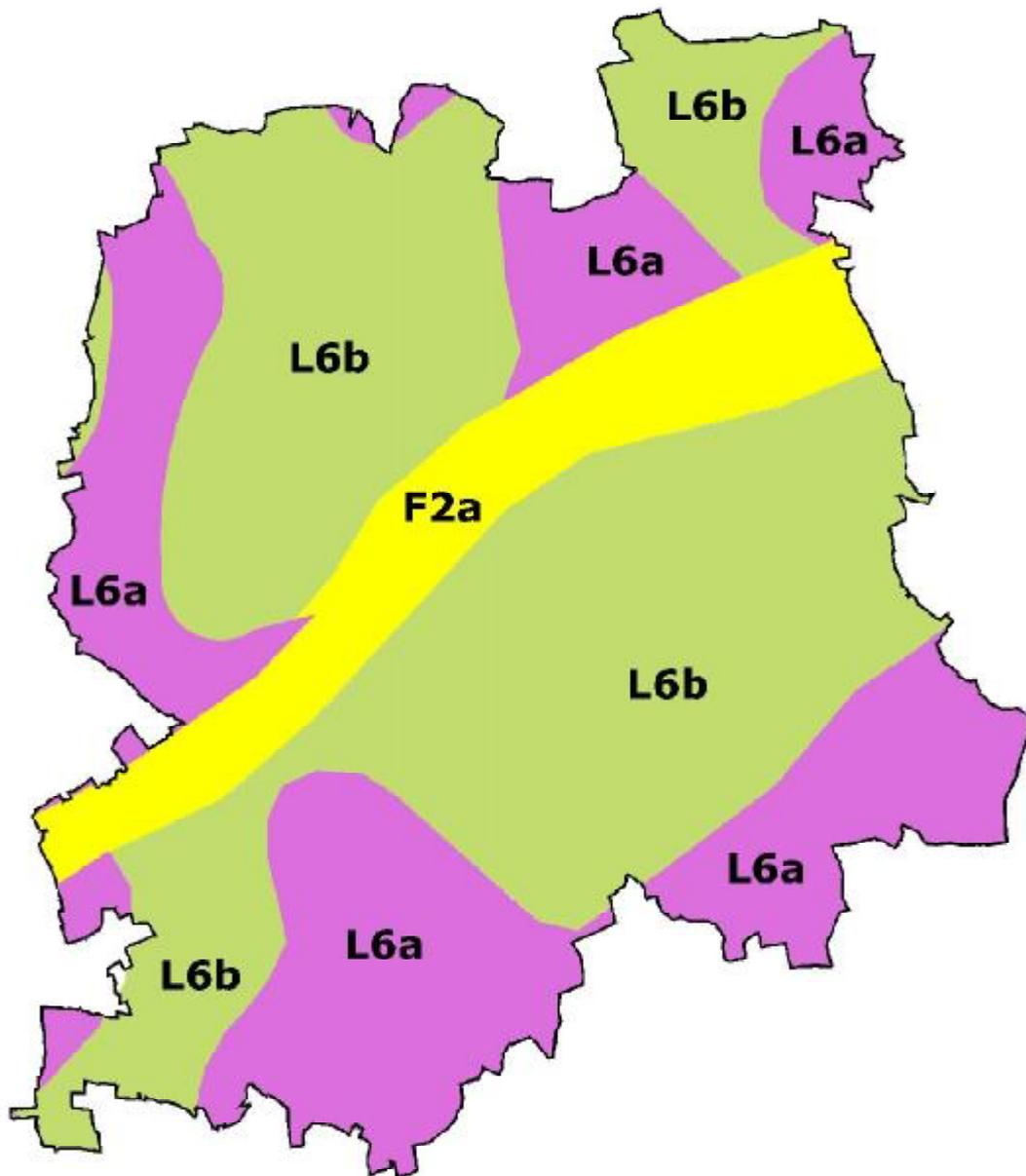


Abb. 7 potentielle natürliche Vegetation

Im Gemeindegebiet Arnstorf würde sich folgende potentielle natürliche Vegetation entwickeln:

- **L6a:** Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald
- **L6b:** Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald
- **F2a:** Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald

Die Analyse der Pflanzengesellschaften der potentiellen natürlichen Vegetation dient mehreren Zwecken:

- Aus ihrer Kenntnis lässt sich die Naturnähe eines Vegetationsbestandes ermitteln und daraus der Grad der Schutzwürdigkeit ableiten.

- Das Artenspektrum der potentiellen natürlichen Vegetation gibt darüber Aufschluss, welche Artenauswahl für landschaftsgestalterische Maßnahmen standortbezogen zu treffen ist.
- Mit der Standortanalyse und der potentiellen natürlichen Vegetation lassen sich Fehlentwicklungen beziehungsweise Übernutzung von Landschaftsteilen bewerten und daraus der Grad der menschlichen Einflussnahme auf zurzeit bestehende Vegetationseinheiten abschätzen (Vergleich realer mit potentieller natürlicher Vegetation).
- Um im Waldbereich standortheimische von standortfremder Bestockung zu trennen und letztere durch gezielte Bewirtschaftung in Richtung auf die potentielle natürliche Vegetation zu entwickeln (diese stellt im Waldbereich i. d. R. die derzeit "natürlichste" Bestockung dar; die zugehörigen Ökosysteme sind relativ am "stabilsten", da sie dem Klimaxstadium nahekommen).
- Um im Rahmen der Biotopentwicklung (Pflege und Neuschaffung) sinnvolle Ziele zu definieren und geeignete Maßnahmen einzuleiten. So sollten bei Biotopneuschaffungen möglichst Typen verwirklicht werden, die der potentiellen natürlichen Vegetation bzw. den entsprechenden Ersatzgesellschaften des jeweiligen Gebietes entsprechen. Pflegemaßnahmen sind in der Regel so zu konzipieren, dass die Ersatzgesellschaften erhalten bleiben.

### 3.7 LANDSCHAFTSBILD

Im Gemeindegebiet verläuft der Kollbach in Ost-West-Richtung. Er bildet ein rund 1km breites, relativ ebenes Tal. Diese Ebene teilt das Gemeindegebiet topographisch in zwei Bereiche.



Abb. 8 Blick Richtung Norden auf das Kollbachtal (Foto: JK)

Nördlich und südlich des Kollbachtals steigen sanft die Hügel des Tertiärhügellandes an, die relativ kleinteilig durch Wald, Wiesen, Äcker und (Feld-)Gehölzen bewachsen und genutzt sind. So entsteht ein zum Teil sehr kleinteiliges Mosaik unterschiedlicher Nutzung. Immer wieder unterbrochen wird diese Landschaft durch kleine Siedlungen und einzelne Höfer und Weiler. Die Landschaft wurde punktuell besiedelt und durch großflächige Waldrodungen landwirtschaftlich nutzbar gemacht, allerdings überwiegt bis heute in den meisten Fällen ein dörfliches, der Landschaft untergeordnetes Siedlungsbild.



*Abb. 9 flache Hügel des Tertiärhügellandes (Foto: JK)*



*Abb. 10 Hügel mit Kollbachtal im Hintergrund (Foto: JK)*



Abb. 11 In die Landschaft eingebettete Ortschaft (Foto: JK)

Arnstorf selbst ist geprägt von Gewerbe. Die Ortseinfahrten von Norden und Osten führen zuerst durch Gewerbebestandorte.



Abb. 12 Ortseinfahrt von Norden (Foto: JK)

Die Ortsmitte zeigt sich als bunte Mischung von Wohngebäuden, Ladengeschäften, kleinen Gewerbebetrieben und Leerstand.



Abb. 13 Zentraler Knotenpunkt in der Ortsmitte mit Blick nach Norden auf die Bahnhofstraße (Foto: JK)

Um den sichtbaren Einfluss des Menschen auf das Landschaftsbild abzuschwächen, ist im Bereich der Siedlungsflächen der Erhalt bzw. die Neuanlage von folgenden landschaftsbild- oder ortsrandprägenden Elementen von Bedeutung:

- Grüne Ortsränder / Hofeingrünung
- Größere Hecken und Feldgehölze
- Markante Einzelbäume und Baumreihen
- Naturnahe Bachtäler

---

### 3.8 ERHOLUNGSFUNKTION

---

Eines der Grundbedürfnisse des Menschen ist die Erholung. Dabei bieten Natur und Landschaft einen Erholungsraum, in dem der Mensch Abstand von seinem (städtischen) Umfeld nehmen kann und mit dessen Landschaftsbild sich die Bewohner identifizieren. Alleine die vielseitigen Landschaftsbilder haben eine große Bedeutung für die Gesundheit und Leistungsfähigkeit der Bevölkerung.

Die Bedeutung der Erholungsfunktion der Natur ist auch im Bayerischen Naturschutzgesetz verankert, so regeln alleine die Artikel 26 bis 38 (BayNatSchG) nur die Rechte und Pflichten rund um Naturgenuss und Erholung.

Erholung kann für jeden Menschen etwas anderes bedeuten, so werden hier nur beispielhaft unterschiedliche Aspekte der Erholung genannt:

- Ruhe, Stille

- Wandern mit Genuss des Landschaftsbilds
- frische, saubere, würzige Waldluft
- kühles und feuchtes Klima im sommerlichen Wald
- Vogelgezwitscher
- Familienausflüge zu Naturlehrpfaden, geologischen oder naturkundlichen Besonderheiten, Mooren, Felsen, Grillplätzen oder Liegewiesen
- Erkundung der Pflanzen- und Pilzwelt für den Hobby-Botaniker
- Entdecken der vielen kleinen und großen Tiere insbesondere für Kinder
- Abenteuer Natur mit sportlichen Aktivitäten
- Baden in Baggerseen oder Naturseen
- Fahrradfahren
- Flugsport
- Nervenkitzel auf Mountainbike-Tracks
- Jogging durch den Wald zum Auftanken
- Reiten in Wald und freier Landschaft
- Skilanglauf und Schneeschuhwandern
- Klettersport
- ständig neue Aktivitäten und Sportarten wie z.B. Geo-Caching

Heutzutage verkleinert und zerschneidet der Flächenverbrauch die Erholungsräume. Der Weg in die Landschaft wird mit der Ausdehnung der Siedlungsflächen immer weiter, die Zunahme des Verkehrs mindert die Erholungsfunktion.

In Anbetracht der Bedeutung für Gesundheit und Wohlbefinden der Gesellschaft ist den verschiedenen Erholungsfunktionen auch bei der Flächennutzungsplanung ausreichend Rechnung zu tragen.

#### **Erholung im Gemeindegebiet Arnstorf**

Arnstorf weist ein verzweigtes Netz an örtlichen Wanderwegen und Radwanderwegen auf.

Quer durch das Gemeindegebiet verläuft außerdem der knapp 97 km lange Wanderweg „Gothik Tour“, der als Rundwanderweg durch Schönau, Dietersburg, Johanniskirchen, Malgersdorf und Zell führt.

Durch das westliche Gemeindegebiet verlaufen 3 Fernradwege, die im Bereich von Arnstorf die gleiche Strecke nutzen. Dazu gehört der 159 km lange Fernradwegs „Landidyll Süd“ (Rundweg über Vilsbiburg, Velden, Pfarrkirchen), der 168 km lange „Herrschaftszeiten“ (Rundweg über Vilshofen, Passau, Ruhstorf, Pfarrkirchen) und der 49 km lange „Bockerlbahn-Radweg“ (von Landau a.d. Isar über Arnstorf nach Postmünster). Die genannten Rad- und Wanderwege sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

Im Ortszentrum gibt es ein Freibad.

---

### **3.9 BODENSCHÄTZUNG**

---

Die Bodenschätzung, die für alle Böden in Bayern vorgenommen wurde, beinhaltet Angaben u.a. zur Art der Nutzung, den Bodenarten, den Ertragsfaktoren und der Ertragsfähigkeit. Für die Ertragsfähigkeit wird durch die Werte der Zustandsstufe dargestellt, wobei es unterschiedliche Bewertungen für Ackerflächen und Grünlandflächen gibt.

**Ackerflächen:** In den Zustandsstufen 1- 4 werden Böden mit einer sehr hohen bis mittleren Ertragsfähigkeit eingestuft. Böden mit einer geringen bis sehr geringen Ertragsfähigkeit werden in die Stufen 5 – 7 eingestuft.

Bei Grünland entspricht etwa die Stufe III den Stufen 5-7 des Ackerlandes.

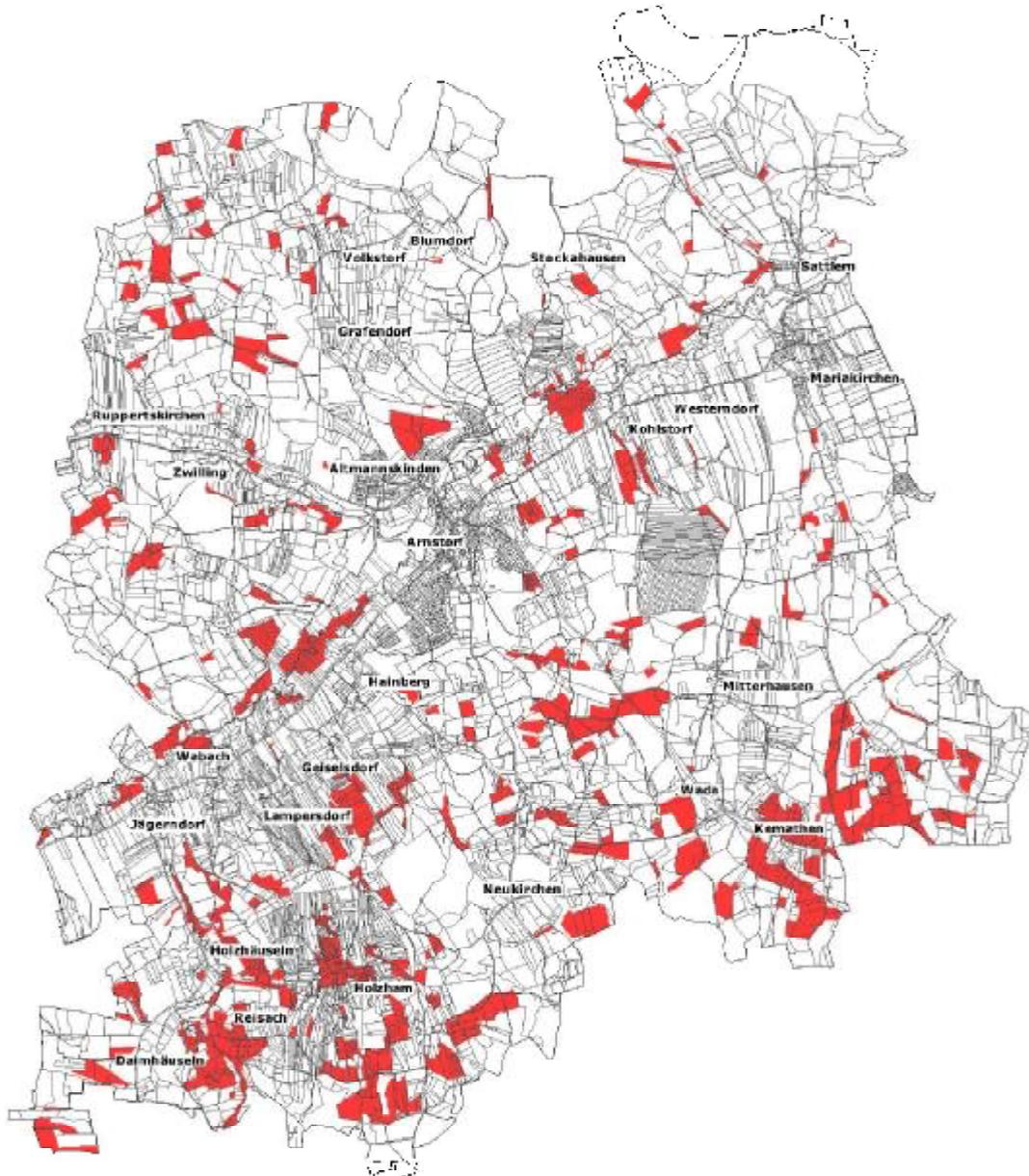


Abb. 14 Zustandsstufen 5 - 7 für Ackerland und III für Grünland, nur außerhalb von Siedlungs- und Waldflächen, eigene Grafik

Für die Bearbeitung des Landschaftsplanes wurde die Ertragsfähigkeit des gesamten Gemeindegebiets geprüft. Dabei werden ausschließlich Ackerflächen und Grünlandflächen betrachtet. Alle Flächen im Bereich der Siedlungen und Wälder werden nicht berücksichtigt.

Dabei wurde festgestellt, dass Arnstorf insgesamt keine hohe Dichte an Flächen mit einer geringen bis sehr geringen Ertragsfähigkeit hat. (siehe Abb. 14) Im Süden sind größere, zusammenhängende Flächen mit einer geringeren Ertragsfähigkeit zu erkennen. Im nördlichen Gemeindegebiet hingegen sind immer nur einzelne Flächenrot markiert.

### 3.10 BESTANDSKARTIERUNG NATUR UND LANDSCHAFT

Grundlage des Landschaftsplanes ist eine detaillierte Bestandsaufnahme mit Hilfe von Luftbildern und Kartierungen im Gelände. Die Kartierungen für den Landschaftsplan wurden im

Sommer und Herbst 2022 durchgeführt. Dabei wurden folgende Flächen, Lebensraumtypen und Landschaftselemente aufgenommen:

#### **Landwirtschaftliche Flächen**

- intensive Ackerflächen
- extensive Ackerflächen
- intensive Grünlandflächen

#### **Offenlandflächen/Grünland**

- extensive Grünlandflächen
- artenreiche Grünlandflächen
- Feucht- und Nasswiesen;
- Kraut-/Staudenfluren unterschiedlicher Ausprägungen (trocken, feucht, artenarm artenreich)

#### **Wald und Gehölzstrukturen**

- landschaftsprägende Einzelbäume
- locker stehende Baumgruppen
- flächige und lineare Gehölzgruppen mit dichtem Wuchs, aus Sträuchern und / oder Bäumen
- (fehlende) Waldränder

#### **Gewässer**

- Gewässerbegleitgehölze
- Uferrandstreifen

Die Bestandserhebung erfolgt für das gesamte Gemeindegebiet. Die Gehölze innerhalb der bebauten Flächen werden im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als Umgrenzung ohne eigene Flächenfüllung dargestellt, um die darunter liegenden Inhalte des Flächennutzungsplanes lesbar zu halten. Das ist dringen erforderlich, um in der Statistik keinen Fehler zu verursachen.

---

### **3.10.1 Landnutzung**

---

Knapp 28% des Gemeindegebietes sind von Wald bedeckt (Stand 2021). Lediglich knapp 9% sind derzeit von Siedlungsfläche und Verkehrsflächen belegt.

Über 60% der Gemeindefläche bestehen somit aus Offenlandflächen, die neben Grünland und Ackerland auch Staudenfluren beinhaltet.<sup>18</sup>

---

### **3.10.2 Ortsrandeingrünung**

---

Eine positive Ortsrandsituation hat vorrangig die Eingrünung der Siedlungsflächen hin zur freien Landschaft als Ziel und soll somit die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild minimieren, die durch Bebauung entstanden sind. Eine Ortsrandeingrünung sollte aus heimischen Gehölzen bestehen, wobei die Eingrünung durch große Einzelbäume, Baumreihen, sowie flächige Baum- und Strauchhecken erfolgen kann. Vor allem im dörflichen Umfeld sind auch Obstwiesen oder eingegrünte Spielplätze in Ortsrandlage sinnvoll.

Die meisten Siedlungen und Bebauungen im Gemeindegebiet Arnstorf sind bereits sehr gut eingegrünt. In einigen Bereichen fehlt eine Eingrünung vollständig oder weist noch deutlichen Verbesserungsbedarf auf. Diese Ortsränder sind im Plan markiert.

---

<sup>18</sup> (Statistik kommunal Arnstorf 2022, 2023)

---

### 3.10.3 Vernetzungsstrukturen an Gräben und Bächen

---

Das Gemeindegebiet weist nur eine geringe Anzahl an Fließgewässern auf. Die meisten der Fließgewässer werden bereits durch Gehölzstrukturen und artenarmen und artenreichen Staudenfluren begleitet.

In einigen Teilbereichen jedoch grenzen landwirtschaftliche Flächen an, oder die Verläufe der Gewässer sind sehr geradlinig. Hier ist Aufwertungspotential vorhanden. Im Landschaftsplan werden entsprechende Maßnahmen dargestellt.

---

### 3.10.4 Vernetzungsstrukturen in der der freien Landschaft

---

Das Marktgebiet Arnstorf weist bereits eine sehr hohe Vielfalt an unterschiedlichen Lebensraumtypen auf

- intensiv genutzten Ackerflächen
- Ackerbrachen und Blühbrachen
- intensiv genutztes Grünland
- extensiv genutztes Grünland
- Feucht- und Nasswiesen, feuchte und nasse Staudenfluren
- trockene Staudenfluren, Altgrasbestände
- Waldflächen
- flächige und lineare Gehölzstrukturen entlang von Fließgewässern und in der freien Landschaft

Zum Teil sind diese Lebensraumtypen im Bestand sehr kleinteilig vorhanden, wodurch eine vielfältige und strukturreiche Landschaft entsteht.

---

### 3.10.5 Waldränder

---

Als Waldränder im naturschutzfachlichen Sinne werden die Übergänge vom Wald (mit großen Bäumen) zur freien Landschaft bezeichnet. Waldränder bestehen aus einem Bereich mit Bäumen (vorwiegend II. Ordnung) und Sträuchern, der übergeht in einen Bereich mit kleineren Sträuchern. Anschließend sollte sich eine Kraut- und Staudenflur entwickelt haben, die mit dem Strauchbereich keine gerade Kante bildet, sondern fließend und verzahrend ineinander übergeht. So entsteht ein wertvoller Lebensraum für die verschiedensten Tierarten.

Weniger als ein Drittel des Gemeindegebietes besteht aus Wald. Dabei handelt es sich sowohl um Nadelwälder, als auch um Laubmischwälder.

Nur sehr wenige Wälder weisen tatsächlich einen aus naturschutzfachlicher Sicht positiven Waldrand auf. In wenigen Bereichen ist am Übergang zwischen Wald und freier Landschaft noch ein Bereich mit einem abgestuften Waldrand (mit Sträuchern) zu finden.

Im Landschaftsplan sind die Bereiche dargestellt, die keinen hochwertigen Waldmantel aufweisen und in denen eine Entwicklung von entsprechenden Waldrändern anzustreben ist.

---

### 3.10.6 Gehölze in der freien Landschaft

---

Im Gemeindegebiet Arnstorf finden sich viele freistehende Einzelbäume in der freien Landschaft. Darunter sind auch einige Bäume, die aufgrund ihrer Größe eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild haben. Diese sind im Landschaftsplan separat markiert.

Das Gemeindegebiet ist immer wieder von kleinen Gehölzen durchzogen, wobei es einige Flächen gibt, die nur sehr wenige flächige Gehölze aufweisen.

## 4. STÄDTEBAULICHE GRUNDLAGEN

### 4.1 GEMEINDEGEBIETSSTRUKTUR

#### 4.1.1 Geschichtlicher Überblick<sup>19</sup>

Arnstorf wurde 1145 erstmalig als Siedlung erwähnt. Bis 1847 gehörte der Markt den Freiherrn von Closen und stand unter der Landeshoheit des Kurfürstentums Bayern. Seit 1419 besitzt Arnstorf Marktrecht, war Sitz einer geschlossenen Hofmark und lag in drei verschiedenen Hochgerichtsgebieten (Eggenfelden, Reichenbach, Landau). Mit der Erhebung als Markt hatte Arnstorf das Recht Jahrmärkte abzuhalten. Die Verleihung des Marktrechtes war somit die wirtschaftliche Grundlage.

#### 4.1.2 Das Wappen

*„ Ein säbelschwingender Arm.“*

„Ein säbelschwingender Arm, der ein altes Reichssymbol für Marktfrieden sein soll. Die Beschreibung des jetzigen Wappens lautet: „In von Schwarz und Gold gespaltenem Schild ein von links vordringender, in verwechselten Farben gekleideter Arm, ein silbernes Schwert mit goldenem Griff haltend“. Die Farben sind diejenigen des Wappens des Closen-Geschlechts. Der Markt war von Beginn an in Besitz der Adelsfamilie Closen, die 1766 die Grafenkrone erhielten. Die Closen und Ihre Nachfolger besaßen ein hohes Maß an Vorrechten. Als Grundherren besaßen sie das Scharwerksrecht sowie das alleinige Jagd- und Fischereirecht. Sie genehmigten die Zunft- und Handwerksordnung. Sie waren ausgestattet mit dem Patronatsrecht. Es schließt das Präsentationsrecht, das Vorschlagsrecht, auf niedere Kirchenämter ein. Als das Geschlecht der Closen in Arnstorf Ende des 18. Jahrhunderts ausstarb, gingen die Güter durch Verheiratung 1847 auf die Grafen von Deym über.“<sup>20</sup>



#### 4.1.3 Siedlungsstruktur/ Stadtentwicklung

Arnstorf liegt im Regierungsbezirk Niederbayern, an der nördlichen Grenze des Landkreises Rottal-Inn.

<sup>19</sup> (Markt Arnstorf, 2023) / Geschichte Markt Arnstorf

<sup>20</sup> (Markt Arnstorf, 2023) / Geschichte Markt Arnstorf / Das Arnstorfer Wappen

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE ARNSTORF  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

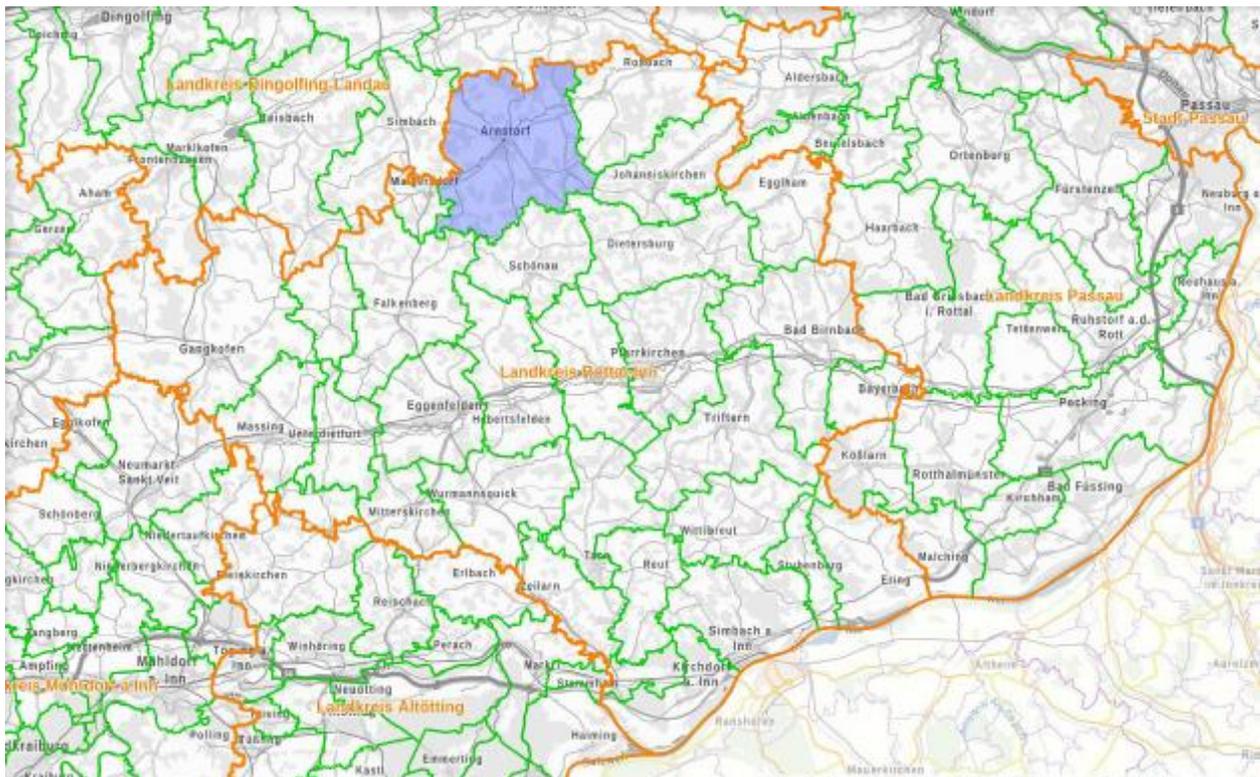


Abb. 15 Lage des Marktes Arnstorf im Landkreis Rottal-Inn

Es gibt die Gemarkungen Arnstorf, Hainberg, Jägerndorf, Kohlstorf, Mariakirchen, Mitterhausen, Ruppertskirchen, Sattlern und Unterhöft.  
Das Gemeindegebiet Arnstorf hat 151 Ortsteile:<sup>21</sup>

Adermann	Heißenhub	Neukirchen	Siegerstorf
Aicha	Henning	Niederlucken	Siglthann
Aign	Hinterholzen	Nömer	Sommerstorf
Aigner im Ried	Hinteröd	Oberelend	Speisöd
Altmannskinden	Hochwimm	Oberradlsbach	Stadl
Arnstorf	Hödl	Oberreut	Staudach
Asbach	Hof	Oberwimpersing	Steindorf
Baumgarten	Hoheneichberg	Ofen	Stelzenöd
Bergham	Holz	Padersberg	Stierberg
Birchen	Holzen	Pauxöd	Stocka
Birkafeld	Holzham	Petersdorf	Stockahausen
Blumdorf	Holzhäuseln	Picklöd	Thal
Bruckbach	Holzmann	Puch	Thalhausen
Bruckmühle	Holzweber	Püchl	Thannermann
Burgerfeld	Jägerndorf	Qualn	Thanning
Daimhäuseln	Kapfing	Rabenbrunn	Triefelden
Dingelsberg	Kattenberg	Radelsbach	Unterehend
Döttenau	Kellerhaus	Raisting	Unterkager
Döttenberg	Kemathen	Reisach	Unterreut
Eck	Kloberg	Reisat	Unterschachten
Ed	Knockenthal	Reitberg	Unterwimpersing
Eiselstorf	Kohlstorf	Reith	Volkstorf

<sup>21</sup> (Markt Arnstorf, 2023) / Markt Arnstorf heute / Gemeindegliederung

Falkering	Kolmöd	Ried	Wabach
Fernbirchen	Kornöd	Ruppertskirchen	Wada
Freising	Kreiling	Sägmühl	Wadermann
Furtschneid	Kroneck	Salksdorf	Weilnbach
Gaiswimm	Kudlhub	Sattlern	Weingarten
Gartenöd	Kühbach	Schachten	Westerndorf
Geiersberg	Kühblei	Schachtenmann	Wiedmais
Geiselsdorf	Kürpen	Schickanöd	Wimpersing
Gerlstetten	Lampersdorf	Schimpfhausen	Winchen
Grafendorf	Langhub	Schleeburg	Zachenöd
Grub	Lindach am Burgerfeld	Schlott	Zankl
Habersbrunn	Loh	Schmidhub	Zeil
Hafenöd	Lohmann	Schornöd	Zeilling
Hag	Mariakirchen	Schröttendorf	Zenzlhub
Hainberg	Mitterhausen	Sendlmeier	Zwilling
Heißen	Mühlberg	Sichenpoint	

#### 4.1.4 Bestehende Nutzung

An dieser Stelle erfolgt eine kurze Beschreibung der bestehenden Bauflächen und ihre Verteilung über das Gemeindegebiet. Eine detaillierte Ausführung zu den im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen und Nutzungen des Marktes Arnstorf ist dem *Kapitel 6.8* zu entnehmen.

##### 4.1.4.1 Historische Orte

Viele der Ortsteile im Gemeindegebiet Arnstorf sind aus Bauernhöfen und ursprünglich kleineren Gemeinden entstanden. So wurden die ursprünglich eigenständigen Gemeinden Hainberg, Ruppertskirchen, Mitterhausen, Unterhöft, Jägerndorf, Kohlstorf und Mariakirchen zwischen 1972 und 1978 in die Gemeinde Arnstorf eingegliedert.<sup>22</sup>

Die heutigen zwei Hauptorte, Arnstorf und Mariakirchen, beheimaten insgesamt 3 Schlösser, wobei das „Obere Schloss“ in Arnstorf und das Schloss in Mariakirchen in Privatbesitz sind. Die Barockanlage „Unteres Schloss“ ist im Besitz des Marktes und wird vorwiegend als Kulturzentrum des Marktes genutzt.<sup>23</sup>

Diese beiden Ortsteile heben sich flächenmäßig und strukturell von den übrigen, umliegenden kleinen Ortschaften deutlich ab. Hier befinden sich weniger landwirtschaftliche Gebäude, dafür vermehrt Wohn- und Geschäftshäuser, Handwerks- und Gewerbebetriebe, Industrie und Dienstleistungseinrichtungen.

##### 4.1.4.2 Gemischte Bauflächen

Gemischte Bauflächen dienen der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, von der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben und dem Wohnen. Je nach Gebietsart ist die Gewichtung der verschiedenen Nutzungen unterschiedlich.

Die hier beschriebenen gemischten Nutzungen werden bereits im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen unterteilt entsprechend dem zum Zeitpunkt der Erhebung vorgefunden Bestand in MD (Dorfgebiet), MI (Mischgebiet), MU (Urbanes Gebiet) und MDW (dörfliches Wohngebiet) gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO dargestellt.

<sup>22</sup> (Wikipedia - Arnstorf, 2023)

<sup>23</sup> (Markt Arnstorf, 2023) / Geschichte Markt Arnstorf / Schlösser in der Marktgemeinde

Die meisten der kleinen Ortschaften im Gemeindegebiet Arnstorf sind als gemischte Baufläche einzustufen. Aber auch die Hauptorte Arnstorf und Mariakirchen sind vor allem im Zentrum deutlich von gemischter Nutzung geprägt, wobei hier neben MD und MI vor allem die Gebietsarten MU und MDW zu finden sind.

---

#### 4.1.4.3 Wohnbauflächen

---

Wohnbauflächen dienen vorwiegend dem Wohnen, nicht störende kleine Läden und Betriebe sind zulässig.

Die hier beschriebenen Wohnsiedlungen werden im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt, die weitere Konkretisierung in z.B. allgemeine oder reine Wohngebiete erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung.

Wohnbauflächen in den beiden Hauptorten schließen zum Teil an gemischten Bauflächen an. Hierbei handelt es sich sowohl um gewachsene Strukturen, als auch durch verbindliche Bauleitplanung gezielt entwickelte Flächen. Auch in kleineren Ortschaften finden sich in zum Teil Wohngebiete.

---

#### 4.1.4.4 Gewerbliche Bauflächen

---

Gewerbliche Bauflächen spielen in Arnstorf eine große Rolle. Rund um den Hauptort Arnstorf finden sich großflächige Gewerbegebiete, aber auch in anderen Ortsteilen hat sich Gewerbe entwickelt (z.B. Hainberg). Durch die zahlreichen Gewerbe ist Arnstorf ein wichtiger Wirtschaftsstandort in der Region.

Die Nachfrage nach neuen Gewerbebeständen ist hoch. Sowohl die Weiterentwicklung bestehender Betriebe, als auch die Ansiedlung neuer Betriebe soll forciert werden. Somit spielt auch die Entwicklung von Gewerbebeständen eine wichtige Rolle bei der städtebaulichen Planung.

Die hier beschriebenen Siedlungsflächen sind im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen (G) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt, eine Konkretisierung in Gewerbegebiete und Industriegebiete erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung.

---

#### 4.1.4.5 Sonderbauflächen

---

Im Gemeindegebiet Arnstorf sind derzeit 6 Sondergebiete dargestellt. Diese dienen überwiegend der Erzeugung erneuerbarer Energien (PV-Anlagen) oder dem Einzelhandel. Zusätzlich ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Flugplatz“ vorhanden.

Die hier beschriebenen Flächen sind im Flächennutzungsplan als Sonderbauflächen (S) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt, eine grobe Konkretisierung der Zweckbestimmung erfolgt bereits im Flächennutzungsplan.

---

#### 4.1.4.6 Flächen für den Gemeinbedarf

---

Gemeinbedarfseinrichtungen sind insbesondere der Allgemeinheit dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Die meisten Flächen für den Gemeinbedarf konzentrieren sich auf den Hauptort Arnstorf (Schul- und Sportanlagen, öffentliche Verwaltung), in Mariakirchen findet sich zudem ein Kindergarten.

In den vielen kleinen Orten sind vor allem Feuerwehren und Kirchen als Gemeinbedarfsflächen dargestellt.

Die vorhandenen Einrichtungen werden im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsflächen mit Symbol zur Konkretisierung der Zweckbestimmung dargestellt.

---

#### 4.1.4.7 Grünflächen

---

Grünflächen im Sinne der Bauleitplanung, welche im Flächennutzungsplan dargestellt werden können, sind insbesondere Flächen wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze sowie Friedhöfe (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB). Neben diesen zumeist öffentlichen Grünflächen mit einer bestimmten Zweckbestimmung können aber auch (private) Freiflächen als Grünflächen dargestellt werden, wenn der Erhalt dieser Flächen aus stadt- oder landschaftsplanerischer Sicht notwendig bzw. sinnvoll erscheint (z.B. große alte Privatgärten können als grüne Schneise innerhalb der Bebauung wichtig für den Luftzufluss in das Siedlungsgebiet sein).

Diese beschriebenen Flächen werden im Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellt; wenn sie mit einer Zweckbestimmung belegt sind, erfolgt die Darstellung als Grünfläche mit entsprechendem Planzeichensymbol.

---

#### 4.1.4.8 Sonstige Siedlungsflächen / Außenbereich

---

Verteilt im gesamten Gemeindegebiet befinden sich landwirtschaftliche Betriebsstandorte, einzelne Wohnhäuser und sonstige Bebauung im Außenbereich. Diese Siedlungsstrukturen sind gemäß § 35 BauGB im Außenbereich privilegiert (z.B. Landwirtschaft) oder gründen sich noch auf alte bzw. historische Ansiedlungen, die heute dem Bestandsschutz unterliegen. Diese Bebauungen finden sich verstreut in der freien Landschaft im gesamten Gemeindegebiet.

Diese „Siedlungen im Außenbereich“ werden im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in einer eigenen Flächenfarbe zur besseren Lesbarkeit des Planwerks als Hinweis dargestellt, mit der Beschreibung *„bebaute Flächen im Außenbereich (Baubestand), inkl. dazugehörigen Garten- und Nutzflächen“*. Hierbei handelt es sich ausschließlich um bestehende Gebäude, inkl. angrenzender Nutzflächen (Gärten, landwirtschaftliche Hofflächen etc.). Es besteht keine Planung für weitere Entwicklung, die Darstellung der „Außenbereichsflächen“ stellt also kein städtebauliches Entwicklungsziel dar.

---

## 4.2 BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR<sup>24</sup>

---

---

### 4.2.1 Bevölkerungsentwicklung 1840 - 2021

---

Bei den von 1840 bis einschließlich 2011 nachgewiesenen Ergebnissen handelt es sich um die bei der jeweiligen Volkszählung festgestellte Einwohnerzahl. Den verschiedenen Volkszählungen und der Fortschreibung des Bevölkerungsstandes liegen seit 1840 unterschiedliche Bevölkerungsbegriffe zugrunde. Wegen der methodischen Änderungen wird hier der allgemeinere Ausdruck „Bevölkerung“ gebraucht.

Einen deutlichen Bevölkerungszuwachs hatte Arnstorf nach 1939, wobei die Zahlen bis zum Ende des Jahrtausends immer wieder schwanken. Seit Anfang des Jahrtausends steigt die Zahl der Bevölkerung stetig an.

Im Jahr 2011 erfolgte ein Zensus.

---

<sup>24</sup> (Statistik kommunal Arnstorf 2022, 2023)

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE ARNSTORF  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

Jahr (Dezember)	Einwohnende Arnstorf, gesamt
1840	3.759
1871	3.999
1900	4.296
1925	4.870
1939	4.674
1950	6.253
1961	5.302
1970	5.286
1987	5.579

Jahr (Dezember)	Einwohnende Arnstorf, gesamt
2011	6.174
2012	6.671
2013	6.729
2014	6.695
2015	6.654
2016	6.779
2017	6.979
2018	6.978
2019	7.148
2020	7.148
2021	7.320

*Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung in Zahlen von 1840 - 1987 und 2011-2020 (Quelle: (Statistik kommunal Arnstorf 2022, 2023))*

#### **4.2.2 Bevölkerungsbewegung 1960 -2021**

Die Zahl der Geburten sank nach 1960 (120 Geburten) über die nächsten Jahrzehnte deutlich ab und erreichte einen Tiefpunkt 2019 (56 Geburten). Die vergangenen 2 Jahre stieg die Zahl der Geburtenzahlen wieder an (2020: 65 und 2021: 80).

Die Zahl der Gestorbenen hingegen schwankt seit 1960 zwischen 83 (1960) bis zu 133 (2021). Es ist keine Tendenz nach oben oder unten zu erkennen.

Der Zuzug nach Arnstorf schwankte in den Jahrzehnten von 1960 bis 2010 zwischen knapp 300 und etwas über 400. Seitdem ist ein deutlicher Anstieg der Zahl der Zugezogenen zu verzeichnen (778 im Jahr 2018, 833 als höchster Wert im Jahr 2019). Die zahlreichen Gewerbebetriebe als Arbeitgeber, aber auch die Altenwohnheime sind als Hauptgründe für diesen deutlich Anstieg nennen.

Auch die Zahl der Abwandernden schwankte zwischen 1960 und 2010 verhältnismäßig regelmäßig zwischen 150 und 350. Ein Höchstwert der Abwanderung zeigt sich im Jahr 2018 mit 722 Fortgezogenen, seitdem sinkt der Wert wieder (510 im Jahr 2021).

Die geänderten Zahlen der Bevölkerung (Zuzug + Abzug) sind vermutlich auch durch den Zensus im Jahr 2011 verursacht.

#### **4.2.3 Altersstruktur / Geschlechter**

Das Durchschnittsalter in Arnstorf liegt seit 2012 relativ konstant bei etwas über 43 Jahre (männlich: 41 Jahre, weiblich: 46 Jahre). Der Trend des demografischen Wandels und der Überalterung der Gesellschaft, wie er in vielen anderen bayerischen Gemeinden erkennbar ist, zeigt sich in Arnstorf nicht.

Das gleichbleibende Durchschnittsalter ist vor allem dahingehend interessant, da Arnstorf durch das große Seniorenstift einen, im Vergleich zu anderen Gemeinden, verhältnismäßig hohen Zuzug an älteren Menschen hat. Die ansteigenden Geburtenzahlen, sowie der hohe Anteil an jüngeren Menschen hingegen reduzieren das durchschnittliche Alter wieder.

#### **4.2.4 Ziele der Bevölkerungsentwicklung**

In Bayern stieg die Bevölkerung in den letzten Jahrzehnten bis 2021 auf etwas über 13 Mio. Einwohner\*innen an. Dabei muss erwähnt werden, dass vor allem in urbanen Räumen und deren Einzugsgebieten (Metropolregionen) die Bevölkerung zunimmt, wogegen die Zahl der in ländlichen Gebieten wohnenden Bevölkerung in der Regel abnehmen.

Arnstorf verzeichnet einen eindeutigen Zuwachs der Bevölkerung. Vor diesem Hintergrund bleibt es vorrangiges Ziel der Gemeinde auf den weiter bestehenden Entwicklungsdruck mit

entsprechend weiterentwickelten Angeboten zu reagieren (weitere Entwicklung als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort, familien-, kinder-, und seniorenspezifische Angebote, Sicherung und Ausbau der lokalen und regionalen Versorgungsfunktionen, Berücksichtigung sich verändernder Wohnparameter etc.).

#### 4.3 WIRTSCHAFTSSTRUKTUR<sup>25</sup>

##### 4.3.1 Wirtschaftsbereiche und Beschäftigte

###### 6. Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer seit 2016

Gegenstand der Nachweisung	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni <sup>21</sup>					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Beschäftigte am Arbeitsort	4 671	4 775	4 898	5 076	5 089	5 055
davon männlich	3 068	3 140	3 216	3 321	3 347	3 316
weiblich	1 603	1 635	1 682	1 755	1 742	1 739
darunter <sup>1)</sup> Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	19	18	26	29	.	31
Produzierendes Gewerbe	3 041	3 095	3 176	3 253	3 193	3 164
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	388	411	428	449	452	440
Unternehmensdienstleister	767	774	775	813	911	908
Öffentliche und private Dienstleister	458	477	493	532	.	512
Beschäftigte am Wohnort	3 046	3 109	3 168	3 319	3 382	3 576

<sup>1)</sup> Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

<sup>21)</sup> Bei den Ergebnissen des Jahres 2016 handelt es sich um revidierte Werte der Bundesagentur für Arbeit, 2020 – 2021 vorläufige Ergebnisse.

Abb. 16: Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (Quelle: (Statistik kommunal Arnstorf 2022, 2023))

Insgesamt verdienten 2021 3.576 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Wohnort und 5.055 Beschäftigte am Arbeitsort ihren Lebensunterhalt. In den letzten Jahren seit 2016 stieg die Beschäftigtenzahl bis 2021 stetig an.

##### 4.3.2 Bautätigkeit und Wohnungswesen

In Arnstorf werden seit 2014 durchschnittlich 20 Baugenehmigungen im Jahr für Wohngebäude erteilt, wobei die Zahl zwischen 14 und 25 schwankt. Es ist kein Trend nach oben oder unten erkennbar.

Auch die Baufertigstellung neuer Wohngebäude schwankt seit 2014 zwischen 10 und 22, auch hier ist kein Trend erkennbar.

<sup>25)</sup> (Statistik kommunal Arnstorf 2022, 2023)

### 4.3.3 Fremdenverkehr

#### 27. Tourismus seit 2016

Gegenstand der Nachweisung	Tourismus					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Beherbergungsbetriebe mit zehn<sup>1)</sup> oder mehr Gästebetten<sup>2)</sup></b>						
Geöffnete Beherbergungsbetriebe im Juni	5	5	5	5	4	4
Angebotene Gästebetten im Juni	150	178	178	181	169	169
Gästeankünfte	12 354	12 399	12 966	12 793	6 951	7 318
davon von Gästen aus dem Inland	9 865	9 882	10 667	10 813	6 221	6 710
von Gästen aus dem Ausland	2 489	2 517	2 299	1 980	730	608
Gästeübernachtungen	18 062	18 547	19 144	19 430	12 128	12 372
davon von Gästen aus dem Inland	14 362	14 488	15 412	16 019	11 031	11 344
von Gästen aus dem Ausland	3 700	4 059	3 732	3 411	1 097	1 028
Durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Tagen	1,5	1,5	1,5	1,5	1,7	1,7
hiervon von Gästen aus dem Inland	1,5	1,5	1,4	1,5	1,8	1,7
von Gästen aus dem Ausland	1,5	1,6	1,6	1,7	1,5	1,7
<b>Beherbergungsbetriebe mit weniger als zehn Gästebetten in Prädikatsgemeinden<sup>3)4)</sup></b>						
Gästeankünfte	-	-	-	-	-	-
Gästeübernachtungen	-	-	-	-	-	-
Durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Tagen	-	-	-	-	-	-

Abb. 17: Tourismus in Arnstorf, seit 2016 (Quelle: (Statistik kommunal Arnstorf 2022, 2023))

Der Tourismus in Arnstorf spielt keine übergeordnete Rolle. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Zahl der Übernachtungen zu einem großen Teil auf einem erhöhten Anteil an Geschäftsreisenden basiert. In der Tabelle ist erkennbar, dass die Zahl der Gäste aus In- und Ausland seit 2016 rückläufig ist. Auch die Zahl der Beherbergungsbetriebe hat abgenommen.

## 4.4 LANDWIRTSCHAFT

Unter Landwirtschaft ist im Sinne des § 201 BauGB Ackerbau, Wiesen- und Weidewirtschaft, Pensionstierhaltung auf überwiegend eigener Futtergrundlage, gartenbauliche Erzeugung, Erwerbsobstbau, Weinbau, berufsmäßige Imkerei und berufsmäßige Binnenfischerei zu verstehen.

Im Flächennutzungsplan kann dabei eine spezifische Darstellung nach den einzelnen Zweigen der Landwirtschaft nicht in Betracht gezogen werden. Die Darstellung erfolgt für bestehende landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Landschaftsplan wird für landwirtschaftlich genutzte Flächen unterschieden zwischen Ackerflächen und Dauergrünland (intensives Grünland).

#### 4.4.1 Betriebsgrößenstruktur

##### 22. Betriebsgrößenstruktur in der Landwirtschaft 2005, 2007, 2010, 2016 und 2020

Gegensatz der Nachweisung	2005	2007	2010 <sup>1)</sup>	2016	2020
Landwirtschaftliche Betriebe insgesamt	196	179	150	146	135
davon mit einer LF von ... ha					
unter 5	32	23	2	3	3
5 bis unter 10	40	35	31	35	31
10 bis unter 20	39	38	39	33	29
20 bis unter 50	68	64	58	51	48
50 oder mehr	17	19	20	24	24

<sup>1)</sup> Seit 2010 schränken Änderungen im Erfassungs- und Darstellungsbereich Vergleichbarkeit der Ergebnisse ein (v. a. in der Größenklasse unter 5 ha).

Abb. 18 Betriebsgrößenstruktur in der Landwirtschaft (Quelle: (Statistik kommunal Arnstorf 2022, 2023))

Die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe ist seit 2005 von knapp 200 auf 130 (Jahr 2020) gesunken.

Gut ein Drittel der Betriebe bewirtschaften eine Flächen 20 – 50 ha, nur ca. 2% der Betriebe haben weniger als 5 ha. Knapp 20% der Betriebe haben sogar eine Größe von über 50 ha, wobei die Zahl dieser großen Betriebe seit 2005 zugenommen hat, während alle anderen Betriebsgrößen in der Anzahl angenommen haben.

#### 4.4.2 Bodennutzung landwirtschaftlicher Nutzfläche

##### 20. Bodennutzung<sup>1)</sup> 2007, 2010, 2016 und 2020

Nutzungsart	Fläche in ha			
	2007	2010	2016	2020
Landwirtschaftlich genutzte Fläche (LF)	4 398	4 280	4 232	4 231
darunter Dauergrünland	1 202	1 107	1 083	-
darunter Wiesen und Weiden <sup>2)</sup>	-	1 104	1 089	1 101
Ackerland	3 196	3 171	3 138	3 127
darunter Getreide	1 597	1 730	1 862	1 844
darunter Weizen insgesamt	923	1 032	902	918
Roggen <sup>3)</sup>	-	-	16	-
Wintergerste	381	-	-	-
Sommergerste	3	-	-	-
Hülsenfrüchte	-	35	34	69
Hackfrüchte	36	33	-	34
darunter Kartoffeln	-	-	-	2
Gartengewächse	-	17	-	20
Handelsgewächse	194	114	91	-
darunter Wintererbsen	-	112	83	93
Pflanzen zur Grünemte	1 230	1 212	1 283	1 241
darunter Silomais einschließlich Grünmais	1 116	1 050	1 081	997

<sup>1)</sup> Änderungen im Erfassungs- und Darstellungsbereich schränken die Vergleichbarkeit der Ergebnisse ab 2010 gegenüber den Vorehebungen ein.

<sup>2)</sup> Ohne ertragsames Dauergrünland / Weiden ohne Hutung.

<sup>3)</sup> Ab 2010 auch Wintererbsen enthalten.

Abb. 19 landwirtschaftliche Bodennutzung seit 2007 (Quelle: (Statistik kommunal Arnstorf 2022, 2023))

Die landwirtschaftliche Nutzfläche hat sich von 2007 bis 2020 um ca. 167 ha verkleinert.

#### 4.4.3 Tierhaltung

Die Vergleichbarkeit der Zahlen vor 2010 und nach 2010 ist nur bedingt gegeben, da es Änderungen im Erfassungs- und Darstellungsbereich gab.

Der Viehbestand der Rinder ist von 2007 (8.796 Rinder) bis 2020 auf 6.893 Rinder gesunken, die Zahl der Schweine bleibt mit einer kleinen Schwankung im Jahr 2016 nach unten relativ gleich bei ca. 3.500 Schweinen.

Die Zahl der Hühner stieg von 2007 bis 2016 von 27.425 auf 187.698 Hühnern an, für das Jahr 2020 liegen keine Zahlen vor.

Die Zahl der Pferde (bzw. aller Einhufer) stieg moderat von 66 im Jahr 2007 auf 80 im Jahr 2020 an.<sup>26</sup>

---

## **4.5 FORSTWIRTSCHAFT**

---

---

### **4.5.1 Daten zur Forstwirtschaft**

---

Das Gemeindegebiet Arnstorf weist ca. 2.262 ha Waldfläche auf, das entspricht etwa 28% der Gemeindegebietsfläche.<sup>27</sup> Die Waldflächen sind über das Gemeindegebiet verteilt. Es finden sich nur wenige große Wälder, oftmals handelt es sich um kleinere Waldflächen.

---

### **4.5.2 Wälder mit besonderen Funktionen**

---

Die Bayerische Forstverwaltung hat 18 Wald funktionspläne aufgestellt, die die vielfältigen Funktionen der Wälder Bayerns darstellen und bewerten. In den Wald funktionsplänen werden die vielfältigen Schutz-, Nutz- und Erholungsfunktionen der Wälder sowie ihre Bedeutung für die biologische Vielfalt dargestellt und bewertet. Die Pläne nennen zudem Ziele und Maßnahmen, die zur Erfüllung der Wald funktionsfunktionen erforderlich sind, und zeigen Wege zu ihrer Verwirklichung auf. Gesetzliche Grundlagen für die Wald funktionsplanung sind Artikel 5 und 6 des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG).

Die Wald funktionspläne werden in Bayern als forstliche Fachplanung erstellt. Sie sind für staatliche Behörden und Kommunen ein wichtiges Hilfsmittel, um Maßnahmen in und angrenzend an Wäldern zu beurteilen. Denn diese haben bei allen Planungen, Vorhaben und Entscheidungen, die Wald betreffen, insbesondere die Funktionen des Waldes und seine Bedeutung für die biologische Vielfalt zu berücksichtigen (Art. 7 BayWaldG).<sup>28</sup>

Waldgebiete werden nach ihren jeweiligen Funktionen unterteilt in:

- Wälder mit Nutzfunktionen
- Wälder mit Schutzfunktionen (Wasserschutzwald, Bodenschutzwald, Klimaschutzwald, Immissionsschutzwald, Sichtschutzwald, Straßenschutzwald, Lärmschutzwald, Lawinenschutzwald)
- Wälder mit Erholungsfunktion
- Wälder mit Sonderfunktionen (z.B. Wald für wissenschaftliche Zwecke)

Auf den Wald funktionsplan wird im Rahmen der aktuellen Flächennutzungsplanänderung hingewiesen. Im Rahmen des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes werden die Inhalte des Wald funktionsplanes (Zweckbestimmung Wald) nachrichtlich übernommen.

Im Gemeindegebiet Arnstorf sind folgende Zweckbestimmungen zu finden:

- Schutzwald Bodenschutz
- Schutzwald Klima, lokal
- Schutzwald Lebensraum

---

<sup>26</sup> (Statistik kommunal Arnstorf 2022, 2023)

<sup>27</sup> (Statistik kommunal 2021, 2022)

<sup>28</sup> (Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, 2018)

Bei weiterem Bedarf ist das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Landau a.d.Isar - Pfarrkirchen der Ansprechpartner.

#### **4.6 SOZIALE / KULTURELLE INFRASTRUKTUR**

Die der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs werden nach § 5 (2) Nr. 2 BauGB im Flächennutzungsplan dargestellt. Das Angebot und die Struktur der öffentlichen Einrichtungen dienen der Deckung der erforderlichen Grundversorgung der Bevölkerung. Die Aufgabe des Flächennutzungsplans im Bereich der sozialen Infrastruktur umfasst angesichts der demographischen und gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in erster Linie die Standortsicherung der bestehenden Einrichtungen.

##### **4.6.1 Anlagen für Gemeinbedarf, öffentliche Einrichtungen**

###### **4.6.1.1 Städtische Verwaltung**

Das Rathaus mit der Gemeindeverwaltung befindet sich relativ zentral in der Ortsmitte, direkt am Marktplatz von Arnstorf. Das Rathaus befindet sich im Flächennutzungsplan allerdings nicht in der flächigen Darstellung der „Gemeinbedarfsflächen“, sondern im urbanen Gebiet (MU). Durch das Planzeichen-Symbol ist das Rathaus dennoch als Einrichtung des Gemeinbedarfs gekennzeichnet.

###### **4.6.1.2 Kulturelle Einrichtungen**

Die Gemeindebücherei befindet sich im Unteren Schloss im Zentrum Arnstorfs.

Des Weiteren sind die beiden Schlösser, auch wenn sie in Privatbesitz sind, als kulturelle Einrichtung zu sehen.

Keine der „kulturellen Einrichtung“ sind in als Gemeinbedarf dargestellt, sondern entsprechend der umliegenden Gebietsart („Außenbereich“ bzw. urbanes Gebiet).

###### **4.6.1.3 Kindertagesstätten**

**28. Kindertageseinrichtungen seit 2017**

Jahr	Anzahl der Einrichtungen	Genehmigte Plätze	Betreute Kinder insgesamt	Betreute Kinder nach Altersgruppen				Tätige Personen insgesamt
				unter 3 Jahren	3 bis unter 6 Jahren	6 bis unter 11 Jahren	11 bis unter 14 Jahren	
2017	3	228	215	35	148	32	–	40
2018	3	228	216	25	167	24	–	44
2019	3	246	223	41	159	23	–	46
2020	3	268	231	37	166	28	–	49
2021	3	278	243	54	157	32	–	52
2022	3	278	252	45	176	31	–	47

Abb. 20: Kindertageseinrichtungen seit 2017 (Statistik kommunal Arnstorf 2022, 2023)

Es gibt derzeit 4 Einrichtungen zur Kinderbetreuung in Arnstorf:<sup>29</sup>

- „Pustebume“, Träger Markt Arnstorf, in Arnstorf mit 2 Standorten (1x Arnstorf, 1x Mariakirchen)
- „Schatzkiste“, Träger Parkwohnstift Arnstorf GmbH, in Arnstorf

<sup>29</sup> (Markt Arnstorf, 2023) / Soziales und Gesellschaft / Familie / Kinderbetreuung

- „Arnstorfer Kindernetz e.V.“, Träger Montessori Fördergemeinschaft Arnstorf und Umgebung e.V.

Des Weiteren gibt es den „Arnstorfer Zwergentreff e.V.“, der kein klassischer Kindergarten ist, sondern ein „Mutter-Kind-Zentrum“, dessen Treffen von den Eltern selbst organisiert werden.

Die Anzahl der betreuten Kinder steigt seit 2017 kontinuierlich an, was den steigenden Geburtenraten entspricht.

Das Ziel der Gemeinde ist die bedarfsgerechte, möglichst wohnortnahe Versorgung der Kinder mit Betreuungsangeboten in Kindertagesstätten (Krippe, Kindergarten) und bei Tagesmüttern (Krippe, Kindergarten). Bisher konnte eine bedarfsgerechte Versorgung mit Betreuungsplätzen gesichert werden.

---

#### 4.6.1.4 Bildung / Schulen

---

Arnstorf besitzt 3 allgemeinbildende Schulen:

- Grundschule Arnstorf
- Closen-Mittelschule Arnstorf
- Staatliche Realschule Arnstorf

Daneben gibt es 3 weitere Bildungseinrichtungen:

- Berufsfachschule für Altenpflege und Altenpflegehilfe, Arnstorf
- Volkshochschule, Arnstorf

Erklärtes Ziel ist der Fortbestand dieser Schulen. Die mittelfristige Entwicklung der Schülerzahlen erfordert derzeit keine weiteren Neubauten. Der zukünftige Bedarf an Kinder- und Schuleinrichtungen orientiert sich an der Entwicklung der Kinder- und Schülerzahlen der nächsten Jahre.

---

#### 4.6.1.5 Kirchen / Kirchliche Einrichtungen

---

Folgende katholische Pfarreien, die dem Bistum Passau und dem Dekanat Pfarrkirchen, zugeordnet sind, befinden sich Gemeindegebiet, mitaufgelistet sind die dazugehörigen Kirchen, Kapellen und kirchlichen Einrichtungen:<sup>30</sup>

- Pfarrei Arnstorf
  - Pfarrkirche St. Georg Patrozinium, Arnstorf
  - Kathol. Pfarrzentrum St. Georg, Arnstorf
  - Filialkirche St. Johannes der Täufer, Kühbach
  - Filialkirche St. Rupert, Ruppertskirchen
  - Filialkirche St. Hippolyt und St. Leopold, Blumdorf
  - Filialkirche St. Pankratius, Steindorf
  - Filialkirche Hainberg
  - Filialkirche Hl. Petrus, Döttenberg
  - Wallfahrtskirche Maria Schnee, „Schneekapelle“, Arnstorf
  - Bruder Konrad Kapelle, Arnstorf
  - Emmauskapelle im „Parkwohnstift“, Arnstorf
  - Schloßkapelle Hl. Katharina im „Oberen Schloss“
  - Hl. Bruder Konrad-Kapelle, Stockahausen
  - Kalvarienberg, Arnstorf
  - Priestergruft – Lourdes Grotte
- Pfarrei Mariakirchen

---

<sup>30</sup> (Markt Arnstorf, 2023) / Leben im Markt Arnstorf / Religion / katholische Pfarramt und (katholischer Pfarrverband Arnstorf, 2023)

- Pfarrkirche Maria Himmelfahrt, Mariakirchen
- Kath. Pfarrheim, „Benefizium“, Mariakirchen
- Pfarrei Mitterhausen
  - Pfarrkirche St. Stephanus
  - Filialkirche St. Quirinus, Kemathen
  - Dorfhaus, Mitterhausen (im FLÄCHENNUTZUNGSPLAN mit Planzeichen-Symbol dargestellt als „sozialen Zwecken dienende Einrichtung“)
- Expositur Neukirchen
  - Expositur Neukirchen, Patrozinium Mariä Namen

Die evangelische Kirchengemeinde hat ein Gemeindezentrum mit Pfarramt in Arnstorf.<sup>31</sup>

Die türkisch-islamische Gemeinde zu Arnstorf e.V. hat eine Moschee in Arnstorf.<sup>32</sup>

Ein zusätzlicher Flächenbedarf für religiöse Einrichtungen besteht derzeit nicht. Alle kirchlichen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen sind im Flächennutzungsplan mit einem Planzeichen-Symbol markiert, entweder mit oder ohne der Flächendarstellung für Gemeinbedarf.

---

#### 4.6.1.6 Friedhöfe

---

Für Bestattungen stehen im Gemeindegebiet die Friedhöfe in Arnstorf, in Mariakirchen, in Hainberg, in Mitterhausen und in Neukirchen zur Verfügung. Die kirchlichen Friedhöfe werden von der Marktgemeinde Arnstorf verwaltet.

Zu den allgemeinen Friedhofsangelegenheiten zählen beispielsweise die Organisation von Bestattungen, die Friedhofsunterhaltung, die Nutzungsverwaltung der Friedhofsanlagen (z. B. Krematorien) und die Grabmalvergabe.

Die vorhandenen Flächen sind anhand der zu erwartenden jährlichen Bestattungszahl ausreichend.

---

#### 4.6.1.7 Gesundheitswesen

---

##### Ärzte

In Arnstorf gibt es neben 4 Allgemeinärzten auch einen Facharzt für Gynäkologie und Geburtshilfe, sowie drei Zahnärzte.

Zusätzlich gibt es ein Geburtshaus.

##### Apotheken

Arnstorf hat 2 Apotheken im Zentrum des Ortes.

##### Klinikum und Naturheilkunde:

Die nächstgelegenen Kliniken befinden sich in Landau, Eggenfelden, Pfarrkirchen, Simbach, Deggendorf und Aidenbach.

---

#### 4.6.1.8 Vereine und sonstige Verbände

---

Im öffentlichem Leben Arnstorf spielt eine Vielzahl von Vereinen und Verbänden eine große Rolle. Neben den örtlichen Freiwilligen Feuerwehren, Sportvereinen und Interessengemeinschaften findet in zahlreichen Dorfgemeinschaften ein reges Vereinsleben statt.

---

<sup>31</sup> (Markt Arnstorf, 2023) / Leben im Markt Arnstorf / Religion / evangelisches Pfarramt und (Evangelische Kirchengemeinde Arnstorf-Simbach, 2023)

<sup>32</sup> (Markt Arnstorf, 2023) / Leben im Markt Arnstorf / Religion / moslemische Glaubensgemeinschaft und (Türkisch-Islamische Gemeinde zu Arnstorf, 2023)

---

## 4.6.2 Freizeit- und Erholungseinrichtungen

---

### 4.6.2.1 Sportanlagen und Schwimmbäder

---

Im Gemeindegebiet gibt es mehrere Sport- und Freizeitanlagen, deren Lage aus dem Flächennutzungsplan zu entnehmen sind. Beispielsweise sind Sport-, Allwetter- und Tennisplätze, Reitanlagen, Schwimmbäder und andere Anlagen vorhanden.

### 4.6.2.2 Spielplätze

---

Im Gemeindegebiet Arnstorf sind mehrere Spielplätze vorhanden. Die Spielplätze sind im Gemeindebereich verteilt und im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche mit entsprechendem Symbol „Spielplatz“ dargestellt.

Ein weiterer Bedarf an Spielplätzen und deren Lokalisierung ist bei der Entwicklung von Wohngebieten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

### 4.6.2.3 Parkanlagen

---

Im Gemeindegebiet befinden sich nur wenige ausgewiesene öffentliche Parkanlagen. Es sind zahlreiche Grünflächen in den Siedlungsgebieten vorhanden, die der Naherholung dienen, aber aufgrund von Größe und Anlage nicht als öffentliche Parkanlage im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Die Parkanlage zum Parkwohnstift wird entsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt, auch wenn die Anlage nicht als öffentlich einzustufen ist.

---

## 4.7 VER- UND ENTSORGUNG

---

### 4.7.1 Energieversorgung – Erneuerbare Energien (EE)

---

Für den Landkreis Rottal-Inn wurde 2015/2016 ein Energienutzungsplan erstellt. Der Markt Arnstorf selbst hat gemeinsam mit Johanniskirchen ein Energiekonzept erstellt, welches als Grundlage für den Energienutzungsplan diente.

#### 4.7.1.1 Strom

---

Im Gemeindegebiet Arnstorf wurden im Jahr 2018 31.070 MWh/a an Strom erzeugt.<sup>33</sup>

Die Versorgung des Gemeindegebiets mit elektrischer Energie erfolgt durch die Bayernwerk AG. Bestehende Freileitungen sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

Durch das bestehende Netz von Leitungen und den notwendigen Mast-, Kabel- oder Freileitungsstationen, welche auch problemlos erweitert und ergänzt werden können, ist die Versorgung auf lange Sicht als gesichert anzusehen.

#### Leitungen

Insgesamt durchläuft eine Mittelspannungsfreileitung (20 kV) das Gemeindegebiet. Hinsichtlich der Schutzabstände in der Nähe einer 20 kV-Leitung muss im Vorfeld von geplanten Bau- oder Grabarbeiten sowie beim Aufstellen von Kränen die Bayernwerk AG kontaktiert werden.

Im Flächennutzungsplan werden keine Schutzabstände entlang vorhandener 20 kV-Leitungen dargestellt. Generell gilt, dass bei 20 KV-Leitungen beidseits eine 10m- breite Schutzzone zu beachten ist, in denen Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen bestehen.

---

#### 4.7.1.2 Gas

---

Große zusammenhängende Teilbereiche von Arnstorf sind über ein Gasleitungsnetz versorgt.

---

#### 4.7.1.3 Windkraft

---

Derzeit wird in der Gemeinde Arnstorf keine Energie durch Windkraftanlagen erzeugt. Die Gemeinde ist im Regionalplan komplett als Ausschlussgebiet für Windkraftanlagen definiert.<sup>34</sup>

---

#### 4.7.1.4 Wasserkraft

---

Im Gemeindegebiet von Arnstorf gibt es 9 Wasserkraftwerke der Leistungsklasse bis 500kW. Alle Kraftwerke befinden sich entlang des Kollbachs.

---

#### 4.7.1.5 Biogasanlagen / Bioheizkraftwerke

---

Im Gemeindegebiet von Arnstorf gibt es ein Biomasseheizkraftwerk und mehrere Biogasanlagen.

Die rechtliche Seite sieht vor, dass Biogasanlagen im Außenbereich privilegiert sind, wenn die Voraussetzungen nach § 35 Abs. 1 BauGB vollständig gegeben sind. Es muss u.a. ein räumlich-funktionaler und betriebswirtschaftlicher Zusammenhang mit einem landwirtschaftlichen Betrieb bestehen, ebenso darf die Kapazität einer Anlage zur Erzeugung von Biogas 2,3 Millionen Normkubikmeter Biogas pro Jahr nicht überschreiten.

---

<sup>34</sup> (Regionalplan 13, 2008) B IV Energie – Karte Ausschlussgebiete für Windkraftanlagen, Stand 13.01.2014

#### 4.7.1.6 Solare Strahlungsenergie

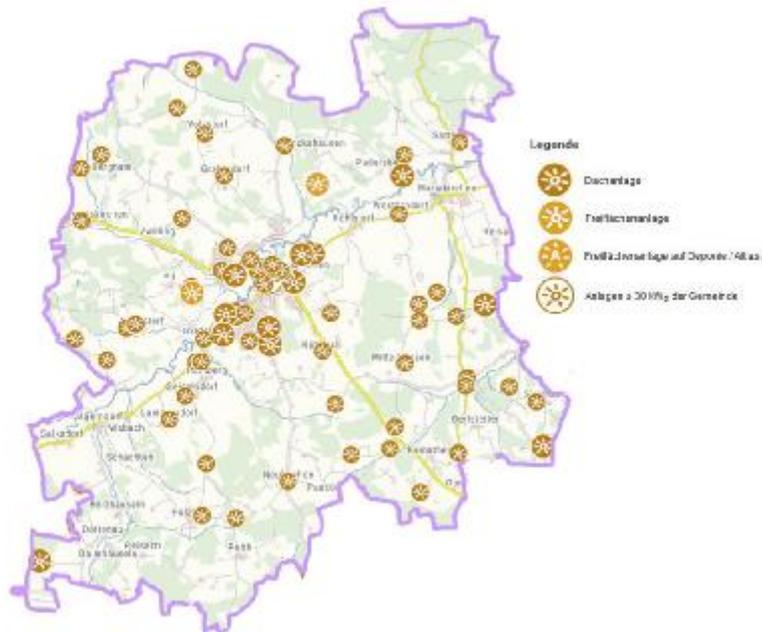


Abb. 21 Übersicht der Photovoltaikanlagen in Arnstorf (Quelle: (Energie-Atlas Bayern, 2023))

Im Gemeindegebiet Arnstorf gibt es eine Vielzahl an Photovoltaikanlagen, wobei sich der Großteil der Anlagen auf Dächern befindet.

Es gibt aktuell zwei Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Gemeindegebiet. Weitere Anlagen befinden sich in der Planung.

#### 4.7.1.7 Geothermie und Fern-/Nahwärmeversorgung

Mit Geothermie (Erdwärme) wird die in der Erde gespeicherte Energie beschrieben, die vom Menschen entzogen und genutzt werden kann. Die Erdwärme kann sowohl direkt genutzt werden, wie z.B. mit einer Wärmepumpenheizung, als auch zur Erzeugung von elektrischem Strom oder in einer Kraft-Wärme-Kopplung verwendet werden.

Im Gemeindegebiet Arnstorf befinden sich zwei Anlagen der oberflächlichen Geothermie.

#### 4.7.2 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Die Belange der Telekom - z.B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Die für die neuen Bauflächen erforderlichen Kapazitäten sind im Rahmen der üblichen Netzerweiterungen problemlos möglich. Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind dazu in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Für die digitale Zukunft der Region und auch für den regionalen Handel und die Handwerksbetriebe ist ein funktionierendes Telekommunikationsnetz von Bedeutung. Der Ausbau von Glasfasernetzen, des Mobilfunknetzes und der Breitbandausbau sind dabei wichtige Punkte. Diese sind jedoch nicht Bestandteil des Flächennutzungsplanes und werden somit nicht weiter behandelt.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist darauf zu achten, dass in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationsanlagen vorgesehen werden.

---

#### 4.7.3 Wasserversorgung

---

Der Markt Arnstorf hat eine eigene gemeindliche Wasserversorgung. Daneben gibt es noch gemeinschaftliche Anlagen, sowie Einzelbrunnen.

---

#### 4.7.4 Abwehrender Brandschutz / Feuerwehren

---

Im Gemeindegebiet Arnstorf sind 7 freiwillige Feuerwehren aktiv:

- Freiwillige Feuerwehr Arnstorf
- Freiwillige Feuerwehr Jägerndorf
- Freiwillige Feuerwehr Ruppertskirchen
- Freiwillige Feuerwehr Mitterhausen
- Freiwillige Feuerwehr Hainberg-Neukirchen
- Freiwillige Feuerwehr Sattlern
- Freiwillige Feuerwehr Mariakirchen

Durch Unter- und Oberflurhydranten bzw. Oberflächengewässer ist der Brandschutz im Planungsbereich weitestgehend sichergestellt. Erweiterungsnotwendigkeiten im Bereich der genannten Feuerwehrgerätehäuser sind nicht bekannt. Die einzelnen Auflagen für den Brandschutz sind vom zuständigen Kreisbrandrat im Rahmen der erforderlichen Bauleitplanung oder Einzelbaugenehmigung festzulegen.

---

#### 4.7.5 Abwasserbeseitigung

---

Der Markt Arnstorf betreibt zwei Kläranlagen.

Im gesamten Gemeindegebiet besteht die Möglichkeit, das Abwasser an den dafür vorgesehenen Kanal anzuschließen. Kleinere Weiler und Einzelanwesen sind im Gemeindegebiet vorhanden, die ihr Abwasser dezentral durch Kleinkläranlagen (Kammersysteme) reinigen.

Bei neuen Bebauungen oder Umnutzungen soll das Niederschlagswasser weitestgehend schadlos im Untergrund versickert werden, wobei eine großflächige Versickerung einer punktuellen Versickerung vorzuziehen ist.

Im Rahmen der erforderlichen verbindlichen Bauleitplanungen sind entsprechende Entwässerungskonzepte zu erarbeiten, die die Ressource Grundwasser ausreichend schützen und die Grundwasserneubildung unter Berücksichtigung der einschlägigen Gesetze (z.B. BayWG) fördern.

---

#### 4.7.6 Abfallbeseitigung

---

Die Abfallbeseitigung für Arnstorf und die umliegenden Ortschaften erfolgt über den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn. Ein Recyclinghof befindet sich in Lohmann 2, Arnstorf.

Die Abfallentsorgung erfolgt getrennt nach: Restmüll, Papier, Bioabfall und Gelbe Tonne (Recycling). Diese Abfälle werden an den Haushalten/Betrieben gemäß dem Abfuhrkalender direkt abgeholt.

Auch die Abfall- und Wertstoffentsorgung der im Flächennutzungsplan dargestellten unbebauten Flächen ist aufgrund der o.g. Ausführungen als gesichert zu betrachten. Beachtet

werden sollte jedoch in diesem Zusammenhang, dass im Rahmen der erforderlichen verbindlichen Bauleitplanungen zusätzlich zum bestehenden Wertstoffhof geeignete Flächen für dezentrale Wertstoffcontainer (z.B. für Glas) im Gemeindegebiet vorgesehen werden.

---

#### 4.7.7 Altlastenverdachtsflächen

---

Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das Kataster für bestimmte schädliche Bodenveränderungen und altlastverdächtiger Flächen. Dabei werden die Altlasten in folgende Teilbereiche eingeteilt:

- Altablagerungen
- Altstandorte
- stoffliche schädliche Bodenveränderungen
- Rüstungsaltlasten

Im Gemeindegebiet von Arnstorf sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

Für weitere Informationen ist das Landratsamtes Rottal-Inn, Bodenschutz und Altlasten der Ansprechpartner.

---

## 4.8 IMMISSIONSSCHUTZ

---

---

### 4.8.1 rechtliche Vorgaben allgemein

---

Das umfangreiche Aufgabenfeld des Immissionsschutzes verdeutlicht am besten ein Auszug aus den Definitionen im *Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)*:

„§ 3 Begriffsbestimmungen

(1) Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne dieses Gesetzes sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

(2) Immissionen im Sinne dieses Gesetzes sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen.

(3) Emissionen im Sinne dieses Gesetzes sind die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen.

(4) Luftverunreinigungen im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe. (...)“

Der Immissionsschutz hat nun zum Ziel, diese Faktoren auf ein für Mensch und Umwelt langfristig verträgliches Maß zu begrenzen.

Im Rahmen der Bauleitplanung bilden die Geräusche (z.B. Verkehrslärm) das Hauptfeld des Immissionsschutzes, teils aber auch Luftverunreinigungen oder Licht (z.B. Flutlichtanlagen an Sportplätzen).

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) von 1998 und der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) ist der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche gegeben, wenn die auf die Nachbarschaft einwirkenden Geräusche die Beurteilungspegel dieser Vorschriften einhalten. Bei der Pegelberechnung ist auch die Summenwirkung durch Geräusche anderer Anlagen mit einzubeziehen.

Die TA Lärm nennt folgende Immissionsrichtwerte (Lärmgrenzen) für die verschiedenen Bauflächen:

- Kurgebiete, Krankenhäuser, und Pflegeanstalten	tags 45 dB (A) nachts 35 dB (A)
- reine Wohngebiete	tags 50 dB (A) nachts 35 dB (A)
- allgemeine Wohngebiete	tags 55 dB (A) nachts 40 dB (A)
- Mischgebiete	tags 60 dB (A) nachts 45 dB (A)
- Gewerbegebiete	tags 65 dB (A) nachts 50 dB (A)
- Industriegebiete	70 dB (A)

Der Nachweis des Schallschutzes oder auch des Schutzes gegen anderweitige Immissionen mit den eventuell erforderlichen Lösungsmöglichkeiten ist, sofern erforderlich, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzulegen.

---

#### **4.8.2 Landwirtschaft**

---

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen - aber auch bei der Genehmigung sonstiger Vorhaben - muss vor allem in den dörflich strukturierten Bereichen darauf geachtet werden, dass bei der Wohnbebauung ausreichende Abstände zu den landwirtschaftlichen Betriebsanlagen eingehalten werden.

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind entschädigungslos zu dulden.

---

#### **4.8.3 Gewerbe**

---

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für Gewerbegebiete ist bei Bedarf auch die Möglichkeit einer Geräuschkontingentierung in Betracht zu ziehen.

---

#### **4.8.4 Immissionsschutzrechtliche Vorgaben der Versorgungsträger**

---

An den Hochspannungsfreileitungen können durch die Wirkung des elektrischen Feldes, bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif sowie beim Betrieb von Hochspannungsanlagen im Umspannwerk, Geräusche entstehen. Zur Vermeidung einer übermäßigen Lärmbelastigung sind bei der Bestimmung des Mindestabstandes zwischen den bestehenden Anlagen und geplanten Gewerbe- und Wohngebieten die

Grenzwerte nach der *Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionschutzgesetz* (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) einzuhalten.

Bei der Ansiedlung von Gewerbe- oder Industriebetrieben im Umfeld der Umspannwerke ist darauf zu achten, dass nur solche Betriebe in Betracht kommen, die keine schädlichen Einflüsse auf die Energieversorgungsanlagen befürchten lassen.

---

#### 4.9 ROHSTOFFGEWINNUNG

---

---

##### 4.9.1 Abbaugelände und Lagerstätten

---

Im Gemeindegebiet befinden sich mehrere kleinere Abbaustätten für verschiedene Rohstoffe, zum Teil aktive Abbaustätten, zum Teil bereits rekultivierte. Diese sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

---

##### 4.9.2 Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung

---

Zur Sicherung der Rohstoffversorgung und zur Ordnung der Rohstoffgewinnung werden auf der Ebene des Regionalplans Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Deckung des regionalen und überregionalen Bedarfs festgelegt.

Innerhalb des Gemeindegebiets befindet sich im südwestlichen Geltungsbereich ein Vorranggebiet für Bentonit (BE54). Das Vorranggebiet wird im Flächennutzungsplan dargestellt.

---

#### 4.10 DENKMALE

---

---

##### 4.10.1 Baudenkmale

---

Die Denkmalliste des Landkreises Rottal-Inn vom Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege enthält 101 Baudenkmale im Gemeindegebiet Arnstorf. Wie die Bodendenkmale, werden auch die Baudenkmale im Flächennutzungsplan dargestellt. Die detaillierte Auflistung der Baudenkmale im Gemeindegebiet ist im *Kapitel 10.4 Anhang* enthalten.

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nahbereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmale/Ensembles unmittelbar oder in ihrer Nähe betroffen sind, zu beteiligen.

---

##### 4.10.2 Bodendenkmale

---

Die Denkmalliste des Landkreises Rottal-Inn vom Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege enthält 75 Bodendenkmale im Gemeindegebiet Arnstorf. Die Bereiche und Standorte sind im Flächennutzungsplan kenntlich gemacht. In *Kapitel 10.5 Anhang* befindet sich eine ausführliche Aufstellung der kartographierten Bodendenkmale.

Diese Denkmäle sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäle besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. Im Bereich von Bodendenkmälern bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG. Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmale und Funde meldepflichtig gem. Art. 8 DSchG.

## 5. VERKEHR

### 5.1 REGIONALES UND ÜBERREGIONALES VERKEHRSNETZ

#### 5.1.1 Bundesstraßen und Autobahnen

Es verlaufen weder Bundesstraßen noch Autobahnen durch das Gemeindegebiet.

#### 5.1.2 Staats- und Kreisstraßen

Das Gemeindegebiet wird von mehreren Staatsstraßen durchzogen:

- St 2115 von Osten nach Westen
- St 2112 von Nordwesten nach Südosten
- ST 2325 von Mariakirchen nach Süden

Des Weiteren verlaufen Kreisstraßen durch das Gemeindegebiet:

- K PAN 54
- K PAN 37
- K PAN 55

Die Straßen sind im Flächennutzungsplan beschriftet.

#### 5.1.3 Ausbauvorhaben Verkehr

Der Markt plant, für die Staatsstraße ST 2112 eine Umgehung südwestlich von Arnstorf zu bauen. Die Planung der Umgehung ist nicht Bestandteil des Flächennutzungsplanes. Die bisher diskutierten Varianten werden jedoch nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt, da die potentielle Lage der Umgehung für die Planung von Bauflächen wichtig ist.

Innerhalb der neu dargestellten Siedlungsgebiete werden Lage und Umfang der Erschließungs- und Wohnstraßen erst in den Bebauungsplänen festgelegt bzw. im Rahmen der darauffolgenden Erschließungsplanung konkretisiert.

Die Aufrechterhaltung eines funktionierenden Verkehrswegenetzes, und somit auch die regelmäßige Sanierung bestehender Straßen, ist vor allem auch für die Wirtschaft (Handel, Handwerk) von Bedeutung. Dabei ist nicht nur der überregionale Warenverkehr zu berücksichtigen, sondern allen voran auch der regionale, lokale Verkehr. Ein hoher Anteil des Wirtschaftsverkehrs wird lokal abgewickelt, die Güter werden in einem überschaubaren Rahmen transportiert. Dabei wird die Straße Verkehrsträger Nummer eins bleiben, ein Ausweichen auf den Schienenverkehr ist in dem vorliegenden ländlichen Raum nicht möglich.

### 5.2 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR

Für den öffentlichen Personennahverkehr ist die Verkehrsgemeinschaft Rottal-Inn zuständig, die Betriebsführung der Busse erfolgt durch die RBO Regionalbus Ostbayern GmbH.

Folgende Buslinien erschließen Arnstorf:

- 6213 Pfarrkirchen – Arnstorf
- 6219 Pörndorf – Arnstorf – Zell/Neukirchen – Eggenfelden
- 7531 Malgersdorf – Fünfleiten – Arnstorf
- 7535 Viehgassen – Münchsdorf – Asbach – Roßbach – Arnstorf
- 7543 Esterndorf – Höglberg – Roßbach – Arnstorf
- 7544 Kriestorf – Pitzling - Arnstorf

Außerdem fährt zweimal die Woche ein kostenloser Bürgerbus für ältere und gehbehinderte BürgerInnen. Dieses Angebot bietet der Markt in Zusammenarbeit mit der Hans Lindner Stiftung an.

Für zukünftige infrastrukturelle Planungen ist zu beachten, dass eine gute ÖPNV-Anbindung unter dem Gesichtspunkt der demographischen Entwicklung im ländlichen Raum und auch für den Bereich der beruflichen Bildung von großer Bedeutung ist. Insbesondere für Auszubildende ohne Fahrerlaubnis soll sichergestellt werden, dass sie ihre Ausbildungsstätten und Schulen angemessen erreichen können. Der ÖPNV wird maßgeblich auf kommunaler Ebene sowie Landkreisebene geprägt, er ist daher raumübergreifend und bedarfsorientiert zu betrachten, so dass keine unnötigen Parallelstrukturen oder nachteilige Schnittstellenbrüche entstehen.

---

### **5.3 SCHIENENVERKEHR**

---

Das Gemeindegebiet Arnstorf ist nicht durch ein Schienennetz erschlossen. Der nächstgelegene Knoten-Bahnhof der Deutschen Bahn AG befindet sich in Landau an der Isar, ca. 20 km entfernt.

---

### **5.4 FLUGVERKEHR**

---

Im Gemeindegebiet gibt es keinen Flughafen. Die zentralen Verkehrsflughäfen München und Nürnberg sind ca. 80 km bzw. 160 km von Arnstorf entfernt.

Südwestlich vom Gewerbegebiet „Weilnbach“ gibt es einen Modellflugplatz, der vom MFV Arnstorf-Weilnbach e. V. betrieben wird.

## 6. PLANUNGSZIELE SIEDLUNGSRAUM

Der Hauptort Arnstorf bildet im Gemeindegebiet einen deutlichen Siedlungsschwerpunkt. Daneben sind auch Mariakirchen und Hainberg weitere Siedlungsschwerpunkte.

Die weiteren Ortschaften im Umland haben aufgrund ihrer Größe eine geringere städtebauliche Bedeutung. Bautätigkeit in diesen Orten erfolgen überwiegend durch ortsansässige BürgerInnen, ein Zuzug von außerhalb findet hier nur in geringem Umfang statt.

Als grundsätzliche Planungsziele wurden bei der Neuaufstellung herausgearbeitet:

- bauliche Entwicklung in den Weilern und kleinen Ortsteilen im Außenbereich nur in Ausnahmefällen
- moderate bauliche Entwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten dörflichen umliegenden Ortsteile nur in den bestehenden Baulücken, durch Nachverdichtung oder sehr kleinflächigen Baulandreserven am Ortsrand
- Rücknahme größerer Baulandreserven
- bauliche Entwicklung durch Nachverdichtung und in den bestehenden Baulücken
- bauliche Entwicklung durch Neuplanung vor allem im Hauptort Arnstorf, sowie in Mariakirchen und Hainberg

Bei der Überprüfung, welche Flächen aus der Darstellung herausgenommen werden oder neu hinzugenommen werden, wurde jede einzelne Fläche betrachtet und geprüft, ob eine Bebauung durch die Grundstückseigentümer in den kommenden 5-10 Jahren geplant ist, oder die Flächen für die Gemeinde zur Verfügung stehen werden. Alle Flächen, bei denen in den nächsten Jahren wegen der mangelnden Verfügbarkeit voraussichtlich keine Bebauung möglich sein wird, werden konsequent nicht mehr als Bauflächen dargestellt.

### 6.1 GEBÄUDEBESTAND UND BAUTÄTIGKEIT

Nachfolgende *Tabelle 2* zeigt den Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen seit 2005. Vom Jahr 2010 zum Jahr 2011 scheint ein deutlicher Rückgang an Gebäuden vorzuliegen. Diese hohe Differenz zwischen den Zahlen basiert auf der Gebäude- und Wohnungszählung von 2011. Ab 2011 sind somit aktualisierte Zahlen verwendet worden. Trotz dieser geringeren Bestandszahl im Jahr 2011 steigt die Zahl der Wohngebäude und Wohnen kontinuierlich an und ist im Jahr 2021 sogar höher als im Jahr 2010.

Jahr	Wohngebäude	Wohnungen in Wohngebäuden
2005	1.839	2.451
2010	1.890	2.520
2011	1.741	2.464
2016	1.816	2.602
2021	1.909	2.797

*Tabelle 2: Gebäude- und Wohnungsbestand für den Zeitraum 2005 - 2021; eigene Tabelle nach (GENESIS Datenbank, 2022)*

In nachfolgenden Tabellen *Tabelle 3 + Tabelle 4* werden die Bestände an Wohngebäuden und darin enthaltenen Wohnungen aufgelistet. Dabei zeigt sich, dass Gebäude mit einer Wohneinheit (WE) durchgängig etwa 79% aller Wohngebäude ausmachen, während der Anteil an Wohngebäuden mit 2 Wohneinheiten von 16,6% auf 13,6% sinkt. Dagegen steigen die Zahl und der Anteil der Mehrfamilienhäuser mit 3 oder mehr Wohneinheiten. Wohnheime werden erst seit der Gebäudezählung 2011 berücksichtigt.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE ARNSTORF  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

	Wohngebäude Gesamt	...davon Gebäude mit 1 WE		...davon Gebäude mit 2 WE		...davon Gebäude mit 3+WE		...davon Wohnheime	
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
<b>2005</b>	1.839	1.444	78,5	302	16,4	93	5,1	0	0,0
<b>2010</b>	1.890	1.482	78,4	313	16,6	95	5,0	0	0,0
<b>2011</b>	1.741	1.388	79,7	247	14,2	104	6,0	2	0,1
<b>2016</b>	1.816	1.446	79,6	256	14,1	112	6,2	2	0,1
<b>2021</b>	1.909	1.512	79,2	260	13,6	135	7,1	2	0,1

Tabelle 3: Wohngebäude Gesamt und Wohngebäude nach Anzahl der Wohneinheiten (WE), eigene Tabelle mit Daten aus (GENESIS Datenbank, 2022) + (Statistik kommunal Arnstorf 2022, 2023)

Auch die Anzahl der Wohnungen steigt seit 2005 deutlich an, wobei 2011 aufgrund der Gebäudezählung eine Differenz nach unten ist. Während der Anteil der Wohngebäude mit einer Wohneinheit minimal gestiegen ist, sinkt der Anteil der Wohnungen in solchen Wohngebäuden von 58,9% auf 54,1% ab. Auch der Anteil der Wohnungen in Gebäuden mit 2 Einheiten sinkt ab. Der Anteil der Wohnungen in Gebäuden mit drei oder mehr Einheiten steigt dagegen von 16,4% auf 24,9% an.

	Wohnungen in Wohngebäuden Gesamt	...davon in Gebäuden mit 1 WE		...davon in Gebäuden mit 2 WE		...davon in Gebäuden mit 3+WE		...davon Wohnheime	
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
<b>2005</b>	2.451	1.444	58,9	604	24,6	403	16,4	0	0,0
<b>2010</b>	2.520	1.482	58,8	626	24,8	412	16,3	0	0,0
<b>2011</b>	2.464	1.388	56,3	494	20,0	519	21,1	63	2,6
<b>2016</b>	2.602	1.446	55,6	512	19,7	576	22,1	68	2,6
<b>2021</b>	2.797	1.512	54,1	520	18,6	697	24,9	68	2,4

Tabelle 4: Wohnungen in Wohngebäuden gesamt und nach Anzahl der Wohnungen im Gebäude, eigene Tabelle nach Daten aus (GENESIS Datenbank, 2022) + (Statistik kommunal Arnstorf 2022, 2023)

## 6.2 BESTEHENDES BAURECHT

### 6.2.1 Bebauungspläne

Derzeit existieren im Gemeindegebiet von Arnstorf folgende rechtskräftige Bebauungspläne, z.T. mit mehrfachen Änderungen oder Ergänzungen.

#### ARNSTORF

- BP Am Closenanger
- BP Am Mühlberg
- Am Pfaffengraben I + II
- Am Steinbach I + II
- An der Eichendorfer Straße
- Bahnhofsiedlung
- Bahnhofstraße I + II
- Brunnfeld I + II
- Gewerbegebiet Ost I + II
- Hammerschmiedweg
- Im Feld I – III
- In den Weinbergen
- Kreuz-G'WandenLehmhäusersiedlung I + II

- Mariakirchener Straße
- Nördlich des weißen Kreuzes
- Pfarrkirchener Straße
- Sägmühl
- Sandäcker
- Schönauer Straße I + II rechtskräftig
- Simbacher Straße
- Sturmgrundstück
- Triefelden
- Unteres Schloss
- Weinberge I-III
- Wimmer G'Wanden
- Langhuber Feld

#### ECK

- Biogasanlage in Eck
- Freiland-Photovoltaikanlage in Eck

#### HAINBERG

- Baugebiet Hainberg
- Hainberg II

#### MARIAKIRCHEN

- Oberfeldstraße
- Dorfäcker

#### STOCKAHAUSEN

- Freiflächenphotovoltaikanlage in Stockahausen

#### WEILNBACH

- Gewerbepark Kollbachtal

Der Geltungsbereich der einzelnen Bebauungspläne ist im Planwerk des Flächennutzungsplanes als Umgrenzung dargestellt.

---

### 6.2.2 Satzungen

---

Im Gemeindegebiet von Arnstorf sind folgende rechtskräftige Satzungen vorhanden:

- Arnstorf – Ortsabrundungssatzung am Mühlberg
- Arnstorf – Einbeziehungssatzung Aufhausener Weg
- Arnstorf – Ortsabrundungssatzung Im Feld
- Geiselsdorf – Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Geiselsdorf
- Geiselsdorf – Erweiterung der Einbeziehungssatzung Geiselsdorf **noch im Verfahren**
- Holzham – Ortsabrundungssatzung
- Holzham – Einbeziehungssatzung
- Holzhäuseln – Außenbereichssatzung
- Lampersdorf – Außenbereichssatzung
- Mariakirchen – Einbeziehungssatzung Friedhofstraße
- Mariakirchen – Ortsabrundungssatzung
- Mariakirchen – Einbeziehungssatzung
- Mariakirchen – Einbeziehungssatzung Schlossfeldstraße
- Mitterhausen – Einbeziehungssatzung
- Reisach – Außenbereichssatzung
- Sattlern – Einbeziehungssatzung
- Stockahausen – Außenbereichssatzung
- Westerndorf – Außenbereichssatzung
- Zwilling – Außenbereichssatzung
- Zwilling – Außenbereichssatzung Zwilling Süd

Der Geltungsbereich der einzelnen Satzungen ist im Planwerk des Flächennutzungsplanes als Umgrenzung dargestellt.

### **6.2.3 Innenbereich (§34-Flächen)**

Neben den Flächen der Bebauungspläne und Satzungen gibt es zahlreichen Innenbereichsflächen im Gemeindebereich von Arnstorf, die gemäß §34 BauGB bebaut sind oder bebaut werden können, bzw. teilweise Flächen, die im Flächennutzungsplan als bestehende Wohnnutzung bzw. Mischnutzung dargestellt sind.

Diese Innenbereichsflächen ohne baurechtliche Regelung durch Satzungen belegen einen Großteil der Siedlungsfläche.

### **6.3 RÜCKNAHME VON BAUFLÄCHENDARSTELLUNGEN AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Es gibt nur relativ wenige Flächen, die aus der Darstellung als Bauland zurückgenommen werden können.

Die Rücknahme von Bauflächendarstellung kann gegebenenfalls bei Flächen erfolgen, für die kein Baurecht vorliegt, d.h. sie liegen weder in einem rechtskräftigen Bebauungsplan, noch liegt Baurecht nach §34 (Innenbereich) vor. In der Regel befinden sich diese Flächen also am Rand von Siedlungsfläche bzw. von anderen Flächendarstellungen. Gemeinsam mit dem Arbeitskreis und der Verwaltung wurden die Flächen ohne faktisches Baurecht ermittelt, für die auch in absehbarer Zeit keine Bebauung geplant ist. Davon sind in Arnstorf nur wenige vorhanden.

Zusätzlich soll ein Teil eines Bebauungsplanes (BP Weinberge BA III) aufgehoben werden. Dieser Teil wurde bisher nicht bebaut und kann aufgrund der tatsächlich bestehenden Bebauung auch nicht in seiner bisher geplanten Form verwirklicht werden. Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes erfolgt in einem separaten Verfahren.

Aufgrund des übergeordneten Zieles (LEP und BauGB) mit Grund und Boden sparsam umzugehen und im Hinblick auf eine nachhaltige, flächensparende städtebauliche Entwicklung werden die folgend aufgeführten Flächen aus der Flächendarstellung zurückgenommen und im neuen FLÄCHENNUTZUNGSPLAN nicht mehr als Bauflächen dargestellt (nicht aufgeführt sind geringfügige Anpassungen an die aktuellen, digital vorliegenden Flurstückgrenzen sowie Umwandlungen in andere Bauflächendarstellungen, wie z.B. von gemischten Bauflächen in Wohnbauflächen).

Die Rücknahme-Flächen sind in den *Anlagen 1 – 14* dargestellt und unter *Kapitel 9.4.2* genauer beschrieben

<i>Ortsteil</i>	<i>Lage der Rücknahme</i>	<i>Wohnbaufläche W (in m<sup>2</sup>)</i>	<i>Mischfläche M (in m<sup>2</sup>)</i>
Arnstorf – südlich Kollbach	(W) Südwesten, angrenzend an den Bebauungsplan Triefeldener Feld II	19.660	0
Arnstorf – nördlich Kollbach	Nordosten, Teilfläche des Bebauungsplans Weinberge BA III	15.638	0
Hainberg	südlicher Ortsrand	0	3.802
<b>Gesamt</b>		<b>35.298 m<sup>2</sup> 3,53 ha</b>	<b>3.802 m<sup>2</sup> 0,38 ha</b>

*Tabelle 5: Rücknahme der Darstellung von Wohnbau-, gemischten und gewerblichen Bauflächen, tatsächliche Flächengröße*

Der Markt Arnstorf schreibt damit rund 3,5 ha Wohnbauflächen und 0,4 ha gemischte Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan zurück.

Das entspricht einer Rücknahme von etwa 49 Parzellen (ohne Gewerbe).

#### **6.4 BAULANDRESERVEN WOHNEN**

Für die Ermittlung von Baulandreserven wurden alle Flächen in Siedlungsbereichen der Ortschaften auf Nachverdichtungspotenziale überprüft. Eingeschlossen sind dabei folgende Flächen:

- Flächen innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne oder Satzungen
- Flächen mit Darstellungen im bislang wirksamen Flächennutzungsplan
- Flächen, für die rechtskräftige Satzungen nach §34 BauGB oder §35 BauGB bestehen

Angerechnet als Baulandreserve werden die unbebauten Bereiche in Bauflächen (Wohnbaufläche, gemischte Bauflächen, Gewerbebauflächen), bei denen grundsätzlich Baurecht besteht. In der Regel sind das Flächen, die landwirtschaftlich als Acker oder Grünland genutzt werden bzw. nach einer ehemaligen Nutzung nun brach liegen.

Flächen, die einer erkennbaren Nutzung als private/ landwirtschaftliche/ gewerbliche Hoffläche, Gartenland, Baumpflanzung, Park o.ä. unterliegen, werden in der Regel nicht als Baulandreserve angesehen.

Ortsteile im Außenbereich werden nicht mit aufgeführt.

Für die Ermittlung der Anzahl der potentiellen Bauparzellen wird eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup> brutto angenommen. Diese Größe entspricht dem Nettobau- land, d.h. dem tatsächlichen Baugrundstück, ohne Erschließung.

Da es einige größere Baulandreserven in Bebauungsplänen gibt, bei denen auch noch keine Erschließung hergestellt wurde, würden hier die 800 m<sup>2</sup> ein verzerrtes Ergebnis an verfügbarem Bauland ergeben. Stattdessen werden bei diesen großen Baulandreserven nur 80% der tatsächlichen Fläche als Baulandreserve angerechnet. Diese Flächen sind in den Anlagen entspricht markiert und kenntlich gemacht.

Die Baulandreserven sind in den *Anlagen 1 - 14* dargestellt.

Ortsteil	Wohnbaufläche		Gemischte Baufläche	
	Fläche (in m <sup>2</sup> )	Pot. Parzellen (Ø 800 m <sup>2</sup> )	Fläche (in m <sup>2</sup> )	Pot. Parzellen (Ø 800 m <sup>2</sup> )
Arnstorf südlich Kollbach	40.818	51	32.903	41
Arnstorf nördl. Kollbach	16.486	21	1.991	2
Daimhäuseln	3.688	4	0	0
Geiselsdorf	0	0	2.868	4
Hainberg	0	0	6.992	9
Holzham	0	0	24.886	31
Jägerndorf	631	1	0	0
Mariakirchen	12.183	15	8.409	11
Mitterhausen	0	0	2.625	3
Sattlern	0	0	6.440	8
Westerndorf	0	0	7.732	10
<b>Gesamt</b>	<b>73.806 m<sup>2</sup> 7,4 ha</b>	<b>92</b>	<b>94.826 m<sup>2</sup> 9,5 ha</b>	<b>119</b>

Tabelle 6: Baulandreserven für Wohnbau,- gemischten und gewerblichen Bauflächen, tatsächliche Flächengröße

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE ARNSTORF  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

Die im bislang wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten bzw. über rechtskräftige Bebauungspläne und Satzungen möglichen Nachverdichtungspotenziale ergeben somit in Summe eine Fläche von ca. 16,9 ha (= 7,4 ha + 9,5 ha).

Da für gemischte Bauflächen eine Durchmischung mit Gewerbe oder Landwirtschaft (abhängig von der Gebietsart) notwendig ist, steht nicht die gesamte Fläche für Wohnnutzung zur Verfügung. Daher können bei den gemischten Bauflächen nur 70% der Fläche für Wohnnutzung angerechnet werden.

Tatsächliche Fläche	davon 70% für Wohnnutzung
94.826 m <sup>2</sup>	66.378 m <sup>2</sup> = 6,6 ha = 83 Parzellen

Daraus ergeben sich folgende Baulandreserven für Wohnnutzung (tatsächliche Fläche für Wohnnutzung):

aus Wohnnutzung 7,4 ha + aus Mischnutzung 6,6 ha

- 14,0 ha
- 175 potentielle Bauparzellen

Da nicht alle Baulandreserven tatsächlich für eine Bebauung zur Verfügung stehen, wird bei der weiteren Bedarfsberechnung von einer geringeren Verfügbarkeit ausgegangen.

Um eine realistische Verfügbarkeit zu berücksichtigen, hat die Gemeinde im Zeitraum von November bis Dezember 2022 eine schriftliche Anfrage an die Eigentümer aller festgestellten Baulandreserven geschickt, ob in den nächsten Jahren eine Bebauung geplant sei. Von den 106 versendeten Anfragen wurden 70 beantwortet. Nur 18 gaben an, eine Bebauung sei evtl. geplant (17%), wohingegen 52 mit „Nein“ antworteten (49%). 34% haben keine Rückmeldung gegeben.

Die Gemeinde geht daher von einer realistischen Verfügbarkeit der Flächen bezogen auf die nächsten 10 bis 15 Jahre von 30% aus.

Baulandreserven für Flächen der Wohnnutzung bei 30% (von 14,0 ha, bzw. 175 potentiellen Bauparzellen) tatsächlicher Verfügbarkeit

- ca. 4,2 ha Baulandreserven
- ca. 53 Bauparzellen

		Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in ha	Parzellen (à 800m <sup>2</sup> )
Tatsächliche Fläche	W	73.806	7,4	92
	M	94.826	9,5	119
	<b>Gesamt</b>	<b>168.632</b>	<b>16,9</b>	<b>211</b>
mit 70% Wohnen bei gemischten Bauflächen	W	73.806	7,4	92
	M	66.378	6,6	83
	<b>Gesamt</b>	<b>140.184</b>	<b>14,0</b>	<b>175</b>
30% Verfügbarkeit aller BLR	W	22.142	2,2	28
	M	19.913	2,0	25
	<b>Gesamt</b>	<b>42.055</b>	<b>4,2</b>	<b>53</b>

*Tabelle 7: Übersicht der Baulandreserven für Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen:  
Tatsächliche Fläche gesamt; Fläche unter Berücksichtigung von 70% Wohnnutzung bei gemischten Bauflächen;  
Fläche unter Berücksichtigung von 30% Verfügbarkeit*

Es stehen derzeit also 4,2ha für Entwicklung von Wohngebäuden zur Verfügung. Diese Fläche rechnet sich in 53 Bauparzellen um.

## **6.5 BAUFLÄCHENBEDARF WOHNEN**

Für die Darstellung neuer Bauflächen ist eine realistische Bedarfsermittlung als Grundlage heranzuziehen. Sie zielt auf einen Zeitraum von 10-15 Jahren ab (Planungshorizont des Flächennutzungsplans), wobei bestehende Bauflächendarstellungen im Flächennutzungsplan auf ihren Bedarf hin zu überprüfen sind.

Der Bauflächenbedarf setzt sich zusammen aus:

1. Ersatzbedarf (abzubrechende oder umzunutzende Wohnungen)
2. Auflockerungsbedarf (bei abnehmender Belegungsdichte der Wohnungen)
3. Entwicklungsbedarf (prognostizierte Einwohnerentwicklung)

### **6.5.1 Ersatzbedarf für Wohnraumverlust**

Ein Ersatzbedarf ergibt sich, wenn aufgrund von größeren Gebäudeabbrüchen oder Umnutzungen Wohnraum verloren geht. Bei einem Gebäudeverlust ist in der Regel ein Ersatzbau mit einer entsprechenden Innenverdichtung möglich, so dass die Bilanz positiv ausfällt. In der Gemeinde Arnstorf sind keine Gebiete vorhanden, auf denen im Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes mit einem größeren Substanzverlust an Wohnraum zu rechnen ist, somit wird kein Ersatzbedarf berücksichtigt.

### **6.5.2 Auflockerungsbedarf**

Über die letzten Jahrzehnte hinweg zeigt sich, dass in einer Wohneinheit immer weniger Menschen leben, d.h. jedem Menschen steht inzwischen mehr Wohnraum zur Verfügung (Durchschnittswerte).

Aus dem Quotienten von Einwohnern und Anzahl der Wohnungen errechnet sich die „Belegungsdichte“, die zeigt, wie viele Personen durchschnittlich in einer Wohneinheit leben. Je geringer die Belegungsdichte ist, desto weniger Bewohner bewohnen also eine Wohneinheit.

Die Differenz der Belegungsdichte von zwei Vergleichsjahren wird als „Auflockerung“ bezeichnet. Die Auflockerung zeigt auf, wie sich die Belegungsdichte in der Vergangenheit verändert hat. Auf dieser Basis lassen sich Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung des Bedarfs ziehen.

Für den Markt Arnstorf werden als Vergleichszeitraum die Jahre 2005 und 2021 (=16 Jahre) herangezogen.<sup>35</sup> Es zeigt sich, dass sich die Belegungsdichte im Vergleichszeitraum nur sehr geringfügig geändert hat. Daher wird die Belegungsdichte und der Auflockerungsfaktor mit einer Genauigkeit von drei Nachkommastellen berechnet.

Jahr (Stand 31.12.)	Anzahl Wohnungen in Wohngebäuden	Einwohnerzahl Gemeindegebiet	Belegungs- dichte	Auflockerung
2005	2.451	6.617	2,700	
				0,083
2021	2.797	7.320	2.617	

*Tabelle 8: Belegungsdichte und Auflockerung in den Vergleichsjahren 2005 und 2021, Zahlen aus (GENESIS Datenbank, 2022)*

Die Vorausberechnung des Bedarfs erfolgt für einen Zeitraum von 15 Jahren (= Planungshorizont des Flächennutzungsplans), also bis zum Jahr 2036.

<sup>35</sup> Zum Zeitpunkt der Erstellung der Begründung sind Daten in GENESIS online nur bis 2021 erhältlich, für 2022 liegen noch keine Daten vor

Die Auflockerung für die nächsten 15 Jahre (2021-2036) wird anhand der Entwicklung der vergangenen Vergleichsjahre berechnet. So hat sich in den Jahren von 2005-2021 eine Auflockerung von 0,083 ergeben.

Geht man davon aus, dass sich dieser Trend in gleichem Maße fortsetzt – und davon kann aufgrund des demografischen Wandels und auch der damit einhergehenden Zunahme von Singlehaushalten ausgegangen werden – kann die zukünftige Belegungsdichte anhand der in der Tabelle gezeigten Zahlen berechnet werden.

Das Bayerische Landesamt für Statistik<sup>36</sup> ermittelt folgende Bevölkerungsvorausberechnung für das Jahr 2036: **7.500 Einwohner**

**Auflockerungsfaktor bis zum Jahr 2036**

*(Auflockerung : Vergleichszeitraum) x Planungszeitraum*  
(0,083/16 Jahre) \* 15 Jahre                      **0,078**

**Belegungsdichte im Jahr 2036**

*Belegungsdichte 2021 - Auflockerungsfaktor bis 2036*  
(2.617 – 0,078)    **2,539**

**Gesamtbedarf an Wohneinheiten im Jahr 2036**

*Einwohner 2036 : Belegungsdichte 2036*                      (7.500 EW / 2,539)                      **2.954 WE**

**Bedarf an zusätzliche Wohneinheiten bis zum Jahr 2036**

*Bedarf 2036 - Bestand 2021*                                      (2.954 – 2.797)                                      **157 WE**

**6.5.3 Entwicklungsbedarf**

Aufgrund des prognostizierten leichten Bevölkerungszuwachses (in 2036 Bevölkerungsstand von ca. 7.500 Einwohner => Anstieg um ca. 2,5 % im Vergleich zu 2021) muss ein steigender Bedarf an Wohnungen abgeleitet werden. Bezieht man neben der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung nun auch die errechneten Baulandreserven mit in die weitere Berechnung ein, so ergäbe sich kein wesentlicher Bedarf für Neuausweisungen von Bauflächen.

Durch den nachweisbaren Auflockerungsbedarf (*siehe Kapitel 6.5.2*) jedoch ergeben sich Zahlenwerte, die eine Neuausweisung von Wohnbauflächen für die nächsten 15 Jahre notwendig machen. Auch vor dem Hintergrund einer Überalterung der Gesellschaft bleiben ältere Personen auch länger in ihrem Gebäude oder ihrer Wohnung, die meist mehr Räume aufweisen als noch benötigt werden. So können jüngere Personen bzw. junge Familien nicht auf diesen Bestand zurückgreifen und sind somit gezwungen, nach einem Gebäude oder einer Wohnung weiterzusuchen oder ggf. neu zu bauen.

Der Markt Arnstorf richtet sein Augenmerk darauf, dass in allen Ortsteilen, die ein gewisses städtebauliches Gewicht aufweisen und somit auch im neuen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind, ein angemessenes Angebot an Bauland vorhanden ist, um die örtliche Nachfrage decken zu können. Dadurch soll in den Ortsteilen eine ausgeglichene Sozial- und Altersstruktur gefördert werden, die vermeidet, dass im Zuge des zu erwartenden demografischen Wandels größere Defizite entstehen.

Des Weiteren sollen im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans auch städtebauliche und ortsgestalterische Gesichtspunkte einfließen, um sicherzustellen, dass bauliche Fehlentwicklungen vermieden oder ggf. auch korrigiert werden.

<sup>36</sup> (GENESIS Datenbank, 2022) + (Demographie-Spiegel für Bayern - Gemeinde Arnstorf, 2021)

In den kleinen Ortschaften im Außenbereich soll weiterhin nur in Ausnahmefällen eine neue Bebauung über den § 35 BauGB möglich sein.

#### **6.5.4 Bedarfsprognose Bauflächen**

Die Berechnung des Auflockerungsbedarfs für das Gemeindegebiet Arnstorf (*Kapitel 6.5.2*) ergibt einen **zusätzlichen Bedarf von 157 Wohneinheiten**.

Um den Bedarf an Wohneinheiten in den Bedarf an Parzellen umzurechnen, schaut man sich zuerst das Verhältnis der Wohngebäude mit unterschiedlicher Anzahl an Wohneinheiten an:

Wohngebäude, davon mit	Verteilung in Prozent (im Jahr 2021)
1 Wohnung	79,2
2 Wohnungen	13,6
3+ Wohnungen	7,1
Wohnheime	0,1
(gesamt)	(100)

Aus dieser Verteilung lässt sich der Bedarf an Wohneinheiten in Parzellen umrechnen:

Wohngebäude, davon mit	WE x Faktor	Wohneinheiten	Bauparzellen
1 Wohnung	157 x 0,792	124	124
2 Wohnungen	157 x 0,136	22	11
3 Wohnungen	157 x 0,071	11	4
Wohnheime	157 x 0,001	-	-
<b>Bedarf gesamt</b>		<b>157</b>	<b>139</b>

Aus dem Bedarf von 157 Wohneinheiten in den nächsten Jahren ergibt sich also einen Bedarf an **139 Bauparzellen**.

#### **6.5.5 Neuplanung Bauflächen**

Für neugeplante Wohnbauflächen werden, wie auch bei den Baulandreserven, 800 m<sup>2</sup> Nettobauland angesetzt. Da bei Neuplanung von größeren Wohnbaugebieten auch Flächen für die zukünftige Erschließung bzw. andere öffentliche Flächen benötigt werden, werden bei der Planung ebenfalls nur 80 % der tatsächlichen Fläche berücksichtigt.

Neu dargestellt werden für **Wohnen**:

Ortsname	Fläche in m <sup>2</sup> (100%)	Ansatz 80%		
		Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in ha	Bauparzellen
Arnstorf südlich Kollbach	80.751	64.601	6,5	80
Mariakirchen	5.627	4.501	0,4	6
<b>gesamt</b>	<b>86.378</b>	<b>69.102</b>	<b>6,9</b>	<b>86</b>

Neu dargestellt werden für **gemischte Bauflächen**:

Ortsname	Fläche in m <sup>2</sup> (100%)	Ansatz 80%		
		Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in ha	Bauparzellen
Geiselsdorf	1.845	1.476	0,15	2
Hainberg	19.748	15.798	1,58	20
Kemathen	478	382	0,04	1
Mitterhausen	2.530	2.024	0,20	2
<b>gesamt</b>	<b>24.601</b>	<b>19.681</b>	<b>1,97</b>	<b>25</b>
davon Wohnen 70%		<b>13.777</b>	<b>1,4</b>	<b>17</b>

Insgesamt werden **103 Wohnbauparzellen** im Flächennutzungsplan neu dargestellt.

## 6.6 Zusammenfassung Bauflächen Wohnen

Zusammenfassung Bedarf und Planung (Darstellung im Flächennutzungsplan) der Anzahl an Wohnbauparzellen:

	Wohnbauparzellen (~ 800 m <sup>2</sup> brutto)
Bedarf	139
Baulandreserven	53
Planung	103
Differenz	-17

-> es werden 17 Parzellen über den errechneten Bedarf hinaus dargestellt

Rücknahme	49
-----------	----

Für das gesamte Gemeindegebiet von Arnstorf besteht aufgrund der statistisch ermittelten Auflockerung ein zusätzlicher Bedarf an Wohnbauflächen.

Aufgrund des demografischen Wandels werden in Zukunft zwar mehr kleinere Wohneinheiten als bisher benötigt, diese kleineren (Single-) Wohneinheiten benötigen aber im Durchschnitt auch mehr Raum, da die ansonsten teilweise gemeinsam genutzten Räume (Küche, Bad, Wohnzimmer) bei Singlehaushalten pro Person anfallen, und zudem eine alters- und behindertengerechte Bauweise mehr Wohnfläche in Anspruch nimmt.

Die bei den Baulandreserven angesetzten 30% Verfügbarkeit der Flächen sind eine realistische Einschätzung der Gemeinde, die auf der Basis von Umfragen ermittelt wurde.

Um bei der zukünftigen Ortsentwicklung eine Zersiedelung zu verhindern, erfolgen die Neudarstellungen immer im Anschluss an bestehende Siedlungseinheiten und als Lückenschluss innerhalb bebauter Gebiete.

Der Markt Arnstorf muss daher auch in Zukunft verstärkt versuchen, auf die derzeit nicht verfügbaren Flächen doch zugreifen zu können. Dabei wird der Markt Arnstorf flexibel und kurzfristig handeln müssen, sofern sich Möglichkeiten auftun. Eine andere städtebauliche Möglichkeit zur Stärkung der Gemeinde und zur Verhinderung einer Abwanderung wird nicht gesehen.

### Fazit

Der Markt Arnstorf kann etwas über ein Drittel des errechneten Bedarfs an Wohnbauflächen über bestehende Baulandreserven abdecken.

Der restliche Bedarf wird über neu geplante Bauflächen abgedeckt. Die derzeitigen Planungen ermöglichen etwas mehr als den errechneten Bedarf abzudecken. Da die in der Bedarfsermittlung angenommenen und errechneten Werte immer nur Näherungswerte sein können, ist eine „Überplanung“ von etwa 9 % für eine wachsende Gemeinde vertretbar und wird keine unverhältnismäßig hohen neuen Baulandreserven erzeugen.

Dagegen wird sogar gut ein Drittel des Bedarfs aus der Darstellung genommen, da die Flächen auch in absehbarer Zeit nicht zur Verfügung stehen.

**HINWEIS:** Die für die statistische Berechnung herangezogenen Angaben, wie z.B. aktuelle Baulandreserven, ändern sich fortlaufend durch z.B. neu entstehende Bebauung. Aus diesem Grund kann es vorkommen, dass im Plan bereits aktualisierte Flächen in der Statistik noch nicht mitgeführt wurden.

Eine Aktualisierung der Statistik erfolgt im Laufe des Verfahrens bzw. endgültig zum Feststellungsbeschluss des Flächennutzungsplans, hierbei kann es aber, sofern es zu keinen grundsätzlichen Planungsänderungen kommt, nur zu geringfügigen Abweichungen in den Zahlen kommen.

---

## 6.7 NACHVERDICHTUNG

---

### 6.7.1 Definition

---

Unter Nachverdichtung im städtebaulichen Sinne versteht man die bauliche Nutzung freier Potentiale innerhalb bereits bestehender Bebauung. Dazu zählen beispielsweise:

- Baulückenschließungen (= Baulandreserven)
- Nutzungsänderungen bestehender Gebäude
- Dachgeschossausbau
- Aufstockung von Gebäuden
- Bebauung rückwärtiger Gärten
- Ausschöpfung der Vorgaben der Bebauungspläne
- Nachnutzung ehemals militärischer Flächen/Kasernen (Konversion)

---

### 6.7.2 Vorteile einer Nachverdichtung

---

Die Vorteile der Nachverdichtung liegen insbesondere im Bereich der Infrastruktur, denn diese ist in bebauten Gebieten zumeist vollständig vorhanden. Durch die Nachverdichtung können die fixen Kosten der Infrastruktur auf mehr Nutzer verteilt werden, so dass es unter dem Strich für den Einzelnen günstiger wird. Zudem werden bei innerstädtischen Nachverdichtungen oftmals kleine, schmale Grundstücke herangezogen, die zuvor unattraktiv waren und dann günstiger erworben werden können.

Unter dem sozialen Aspekt der Nachverdichtung ist der Vorteil von gewachsenen Quartieren zu nennen. Hier sind soziale und kulturelle Angebote bereits vorhanden, es gibt meist kurze Wege und eine durchmischte Bevölkerungsstruktur.

Nicht zuletzt sind auch die ökologischen Gründe ausschlaggebend zur Förderung der Nachverdichtung. Lässt sich eine Nachverdichtung in größerem Umfang realisieren, so kann die Ausweisung neuer Baugebiete und damit die Zersiedelung der Landschaft verringert werden. Damit kann die Nachverdichtung als aktiver Beitrag zum Klimaschutz und zur Verkehrsverringeringung angesehen werden.

### 6.7.3 Chance für den Denkmalschutz

Im Gemeindegebiet von Arnstorf sind einzelne Baudenkmale vorhanden. Die Erhaltung der noch vorhandenen Baudenkmale ist daher ein wichtiges Ziel im Rahmen der Bauleitplanung. Nur durch eine sinnvolle (Um-) Nutzung alter und auch denkmalgeschützter Gebäude kann deren Erhalt für das Ortsbild und die Bewahrung der Historie finanziell erst möglich werden.

### 6.7.4 Potentiale im Ortsgebiet von Arnstorf

Der Markt Arnstorf kann derzeit auf kein Leerstandskataster zurückgreifen, so dass keine konkreten Daten für Planungsaussagen zur Nachverdichtung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung vorliegen.

Generell bieten sich für den Gemeindebereich von Arnstorf vorrangig folgende Nachverdichtungspotentiale an:

- Baulückenschließungen nur in geringem Umfang innerhalb der Wohnbauflächen
- Bebauung rückwärtiger Gärten, falls eine Erschließung hergestellt werden kann
- Ausschöpfung der Vorgaben des Bebauungsplans (Vergrößerung bestehender Bauten)
- Dachgeschossausbau
- Aufstockung von Gebäuden
- Nutzungsänderungen bzw. -wiederaufnahme bestehender Gebäude nach Leerstand
- Nutzungsänderungen bestehender Gebäude, insbesondere leerstehender landwirtschaftliche Bausubstanz

## 6.8 ENTWICKLUNG SIEDLUNGSFLÄCHEN

Der vorliegende Flächennutzungsplan soll mit der dargestellten Siedlungsentwicklung im Gemeindegebiet Arnstorf den in den vorangegangenen Kapiteln aufgeführten Kriterien in ausreichendem Maße Rechnung tragen. So sind die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen sowohl auf Grundlage einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als auch aufgrund ihrer möglichen Verfügbarkeit ausgewählt worden.

Die im bisher gültigen Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen, die in den nächsten Jahren nicht verfügbar sind und für die kein Baurecht über den § 34 (1) BauGB gegeben ist, werden bei der aktuellen Neuaufstellung im Entwurf nicht mehr als Baufläche dargestellt (= Rücknahmeflächen, siehe Anlagen 1-14). Insgesamt werden so ca. 3,9 ha bisher dargestellte Baufläche (3,5 ha Wohnbaufläche und 0,4 ha Mischbaufläche) zurückgenommen. Als weiterhin vorhandene Baulücken (Innenbereichsflächen, Flächen mit verbindlichem Baurecht durch Satzung und wenige dargestellte unbebaute Bauflächen im Flächennutzungsplan im Außenbereich, bei denen in nächster Zeit eine bauliche Entwicklung geplant ist) wurden gemäß den Berechnungen unter Kapitel 6.4 ca. 14,1 ha Baulandreserven für Wohnbebauung ermittelt. Diese Bauflächen befinden sich überwiegend in privater Hand. Die Gemeinde hat daher kein Zugriff auf diese Flächen. Trotz allem wird ein Teil des Bedarfs an den notwendigen Wohnbauflächen über diese bereits dargestellten Bauflächen abgedeckt werden können. Unter der Annahme, dass davon ein Anteil von 30 % in den nächsten Jahren bebaut wird und damit ein Teil des Bedarfs abgedeckt werden kann, können durch diese Nachverdichtung ca. 4,2 ha der Baulücken geschlossen werden. Es besteht jedoch trotzdem noch ein weiterer Bedarf an ca. 86 Wohnbauparzellen (=Bedarf abzüglich Baulandreserven) in den nächsten Jahren.

Für die dafür notwendigen zusätzlichen Wohnbauflächen ist es oberste Prämisse der Gemeinde nur verfügbare Flächen neu darzustellen, für die also entweder eine konkrete Bauabsicht besteht, oder die sich im Eigentum der Gemeinde befinden. So soll verhindert werden, dass dringend benötigtes Bauland, das im Flächennutzungsplan dargestellt ist, nicht entwickelt werden kann.

### 6.8.1 Siedlungen im Außenbereich

Im Gemeindegebiet Arnstorf gibt es eine Vielzahl an kleinen Ortschaften und Weilern außerhalb der im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellten Bereiche. Diese „Siedlungen im Außenbereich“ werden im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in einer eigenen Flächenfarbe zur besseren Lesbarkeit des Planes als Hinweis dargestellt. Diese Darstellung wird als „bebaute Flächen im Außenbereich (Baubestand), inkl. dazugehörigen Garten- und Nutzflächen“ bezeichnet und zeigt ausschließlich tatsächlich bestehende Siedlungs- und Baunutzung, ohne eine weitere planerische Absicht des Marktes.

Folgende Ortschaften im Außenbereich wurden gemeinsam mit dem Arbeitskreis und der Verwaltung betrachtet und werden weiterhin als „Bebauung im Außenbereich“ dargestellt:

- Blumdorf
- Grafendorf
- Lampersdorf
- Neukirchen
- Reisach
- Ruppertskirchen
- Salskdorf
- Stockhausen
- Volksdorf
- Wabach
- Wada
- Westerndorf
- Zwilling

Folgende Ortschaften im Außenbereich schreibt der Markt Arnstorf ein gewisses städtebauliches Gewicht zu und möchte die Entwicklung in Zukunft weiter vorantreiben. Daher werden diese Ortschaften zukünftig im Flächennutzungsplan auch dargestellt:

- Daimhäuseln (jetzt: Wohnnutzung)
- Holzhäuseln (jetzt: Mischnutzung als Dorfgebiet)
- Kemathen (jetzt: Mischnutzung als Dorfgebiet)
- Kohlstorf (jetzt: Mischnutzung als Dorfgebiet)
- Westerndorf (jetzt: Mischnutzung als Dorfgebiet)

### 6.8.2 Darstellung und Beschreibung der Siedlungsflächen

In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan erfolgt die Darstellung der Siedlungsflächen in Form der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen):

Wohnbauflächen                    W    nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

Im Falle von gemischten Bauflächen wird eine Unterscheidung nach der besonderen Art der baulichen Nutzung (Baugebiete) vorgenommen:

Dorfgebiet	MD	nach § 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO
Dörfliches Wohngebiet	MDW	nach § 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO
Mischgebiet	MI	nach § 1 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
Urbanes Gebiet	MU	nach § 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO

Darüber hinaus werden zu den Siedlungsflächen auch die Flächen für den Gemeinbedarf sowie die (öffentlichen) Grünflächen mit Zweckbestimmung gezählt und beschrieben. (Die Beschreibung der gewerblichen Bauflächen und der Sonderbauflächen erfolgt gesondert im *Kapitel 7*)

#### 6.8.2.1 Arnstorf

*Siehe Anlagen zur Begründung: Anlage 1 - 3*

Arnstorf ist der zentrale Hauptort im Gemeindegebiet. Der historische Kern des Marktes befindet sich südlich des Kollbachs, hier befinden sich neben dem Rathaus auch der Marktplatz, die zentrale „Einkaufsstraßen“, die neben Ladengeschäften auch Handwerksbetriebe und Wohnnutzung aufweist, und das Obere und das Untere Schloss Arnstorf.

Im bisher gültigen Flächennutzungsplan waren im Hauptort die Gebietsarten Dorfgebiet (MD) und Mischgebiet (MI), sowie reines Wohngebiet (WR), besonderes Wohngebiet (WB) und allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Der Ortskern von Arnstorf wird im neuen Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt, wobei die Gebietsarten jeweils entsprechend als Urbanes Gebiet (MU) bzw. als Mischgebiet konkretisiert werden (MI). Südlich angrenzend haben sich über die Jahrzehnte zusammenhängende Bauflächen, größtenteils über Bebauungspläne entwickelt. Im Osten schließt der Ort mit Gewerbeflächen ab. Angrenzend an gemischte und gewerbliche Bauflächen befindet sich das Freibad, sowie der Festplatz und Sportflächen.

Auch im südlichen Bereich von Arnstorf finden sich Gewerbeflächen in größerer Ausdehnung. Am westlichen Ortsrandgebiet und zusätzlich relativ zentral an der Schönauer Straße befinden sich Schulen.

Die städtebauliche Entwicklung für Wohnen erfolgt vorrangig im südlichen Bereich von Arnstorf. In den Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen finden sich einige Baulandreserven, darunter auch zwei recht große Baulandreserven, die aus noch nicht entwickelten Bebauungsplänen entstehen. Rücknahmen sind südlich des Kollbachs, mit Ausnahme einer Fläche im Südwesten, nicht möglich.

Westlich des Kollbachs sind zuerst die großen zusammenhängenden Gewerbeflächen auffällig, die sich entlang der St2112 beidseits der Straße befinden.

Nach Norden hin sind hier überwiegend Wohnbauflächen (W) zu finden. Im Nordosten liegt der Bebauungsplan „Weinberge BA III“, der zum Teil in einem separaten Verfahren aufgehoben werden soll.

In diesem Bereich sind Bauparzellen nur vereinzelt als Baulandreserven anzusprechen. Weitere Rücknahmen außer im Bereich des Bebauungsplans „Weinberge BA III“ sind nicht vorgesehen.

---

#### 6.8.2.2 Geiselsdorf

---

*Siehe Anlagen zur Begründung: Anlage 6*

Geiselsdorf war im bisher gültigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Die Darstellung wird im neuen Flächennutzungsplan aufrechterhalten, da sich neben einem Handwerksbetrieb (Zimmerei) im Westen im östlichen Bereich auch aktive Landwirte befinden.

Der gesamte Ort ist in einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung zusammengefasst.

Im Osten besteht eine größere Baulandreserve, im Süden ist eine kleine Fläche als Lückenschluss neu geplant.

---

#### 6.8.2.3 Daimhäuseln

---

*Siehe Anlagen zur Begründung: Anlage 5*

Daimhäuseln war bisher nicht im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Entwicklung der Ortschaft in der Vergangenheit zeigt jedoch, dass der Ort Entwicklungspotential hat. Der Markt möchte den Ort stärken und auch in Zukunft weiterentwickeln.

In Daimhäuseln findet sich im Bestand derzeit ausschließlich Wohnnutzung, der Ort wird daher als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Im Ortsinneren sind zwei Baulandreserven vorhanden.

---

#### 6.8.2.4 Hainberg

---

*Siehe Anlagen zur Begründung: Anlage 6*

Neben den gewerblichen Bauflächen war Hainberg im bisher gültigen Flächennutzungsplan als Mischnutzung (MI) und Dorfgebiet (MD) dargestellt. Diese Darstellung wird beibehalten. Zentral in Hainberg befindet sich eine Kirche mit Friedhof.

Entlang des südlichen Ortsrandes werden kleinere Flächen aus der Darstellung herausgenommen. Es bestehen zwei größere Baulandreserven mittig im Ort, bzw. am östlichen Ortsrand.

Der nördliche Ortsbereich ist städtebaulich über Bebauungspläne geordnet. Im Westen soll eine große Fläche als neues Mischgebiet dargestellt werden. Diese Fläche soll den Übergang zwischen den bestehenden Mischgebieten und den bestehenden bzw. geplanten Gewerbeflächen bilden. Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist hier also möglich und gewünscht. Die neue Darstellung der gemischten Baufläche stellt eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Bauflächen dar.

---

#### 6.8.2.5 Holzham

---

*Siehe Anlagen zur Begründung: Anlage 7*

Holzham wird, wie im bisher gültigen Flächennutzungsplan, als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Der Großteil des Ortes ist über eine Ortsabrundungssatzung geordnet, wodurch großflächige Baulandreserven entstanden sind. Die Rücknahme der Baulücken am Ortsrand ist wegen der bestehenden Satzung nicht möglich.

Neben der Wohnnutzung, finden sich auch aktive Vollerwerbslandwirte im Ort.

---

#### 6.8.2.6 Holzhäuseln

---

*Siehe Anlagen zur Begründung: Anlage 5*

Holzhäuseln war bisher nicht im Flächennutzungsplan dargestellt. Aufgrund der Größe und der bisherigen Entwicklung, soll die Ortschaft auch in Zukunft gestärkt werden. Daher wird sie zukünftig im Flächennutzungsplan dargestellt.

Es liegt bisher eine Außenbereichssatzung vor. Da sich zwei aktive Gewerbebetriebe im Ort befinden, wird Holzhäuseln als Mischgebiet (MI) dargestellt. Die Darstellung wird sehr eng an den Baubestand gelegt und umfasst nicht den gesamten Satzungsbereich.

---

#### 6.8.2.7 Jägerndorf

---

*Siehe Anlagen zur Begründung: Anlage 8*

Zentral in Jägerndorf befindet sich eine Kirche mit Friedhof, sowie Gastronomie. Im Süden der Ortschaft, als bandartige Erweiterung, gibt es einen größeren Gewerbebetrieb. Es sind keine Landwirte im Ort vorhanden.

Nördlich der Staatsstraße befindet sich außerdem das Feuerwehrgebäude.

Im bisher gültigen Flächennutzungsplan war der Ort komplett als Dorfgebiet dargestellt. Dies entspricht nicht mehr der tatsächlichen Nutzung. Daher wird der östliche Bereich als Wohnbauflächen (W) dargestellt, der westliche und südliche Bereich, sowie die Flächen nördlich der Staatsstraße werden aufgrund des Gewerbebetriebes als Mischnutzung dargestellt.

Nur im Bereich der Wohnbaufläche gibt es eine kleine Baulandreserve.

Es erfolgen keine Rücknahmen.

---

#### 6.8.2.8 Kemathen

---

*Siehe Anlagen zur Begründung: Anlage 9*

Kemathen war im bisher gültigen Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Aufgrund der bisherigen Entwicklung und der Nachfragen nach Baugenehmigungen, leitet der Markt Arnstorf ein Entwicklungspotential und ein gewisses städtebauliches Gewicht für die Ortschaft ab. Da noch aktive Landwirtschaft im Ort vorhanden ist, wird eine Darstellung als Dorfgebiet (MD) gewählt.

Es bestehen keine Baulandreserven, es werden keine Flächen zurückgeschrieben.

Am südlichen Ortsrand von Kemathen soll eine ca. 500m<sup>2</sup> große Erweiterung der gemischten Baufläche erfolgen. Hier besteht ein konkreter Bauwunsch, der kurzfristig realisiert werden soll.

---

#### 6.8.2.9 Kohlstorf

---

*Siehe Anlagen zur Begründung: Anlage 10*

Kohlstorf war im bisher gültigen Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Der Großteil der Ortschaft liegt südlich der Staatsstraße, ein Teil befindet sich nördlich. Beidseits der Staatsstraße gibt es Vollerwerbslandwirte.

Aufgrund der bisherigen Entwicklung im Ort und den immer wieder aufkommenden Nachfragen nach Bauland, sieht der Markt Arnstorf ein gewisses städtebauliches Gewicht in Kohlstorf. Es wird die Darstellung als Dorfgebiet (MD) gewählt. Im Norden wird die Darstellung durch das festgesetzte Überschwemmungsgebiet begrenzt. Alle im Überschwemmungsgebiet liegende Bebauung wird also nicht in die Darstellung aufgenommen.

Es bestehen keine Baulandreserven. Auch soll vorerst keine Neuplanung erfolgen.

---

#### 6.8.2.10 Mariakirchen

---

*Siehe Anlagen zur Begründung: Anlage 4*

Mariakirchen war im bisher gültigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) und Mischgebiet (MI), sowie als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Im zentralen Ortskern befindet sich neben der Kirche mit Friedhof auch die örtliche Feuerwehr und ein Kindergarten. Im Westen liegt das Schloss Mariakirchen, südlich entlang der Staatsstraße, die mittig durch Mariakirchen verläuft, befinden sich verschiedene Gewerbebetriebe. Es gibt einige Satzungen und Bebauungspläne in Mariakirchen, die den Ort städtebaulich ordnen.

Die Darstellung der Bauflächen bleibt im Großen und Ganzen erhalten, die Flächen werden zum Teil an den tatsächlichen Bestand bzw. an die vorhandenen Satzungen angepasst. Die Gebietsarten werden entsprechend der tatsächlichen Nutzung angepasst. Statt der Dorf- und Mischgebiete wird Mariakirchen überwiegend als dörfliches Wohngebiet (MDW) dargestellt, da es keine aktiven Vollerwerbslandwirte mehr gibt. Im Bereich der Einbeziehungssatzung bleibt die Darstellung als MD, da diese der Gebietsart in der Satzung entspricht. Das Mischgebiet im Süden bleibt ebenfalls als solches erhalten, da hier nach wie vor einige kleinere Gewerbebetriebe im Bestand vorhanden sind.

Die Darstellung der Bauflächen im Norden reicht bis zum Überschwemmungsgebiet. Nur eine größere Fläche in der Einbeziehungssatzung Mariakirchen / Friedhofstraße liegt innerhalb des Überschwemmungsgebietes. Da aber in der Satzung die Baugrenzen auf die Flächen außerhalb des Überschwemmungsgebiets begrenzt wurden, entsteht hier keine

Konfliktsituation, da innerhalb des Überschwemmungsgebiets kein Baurecht besteht. Diese Fläche wird folglich auch nicht als Baulandreserve berücksichtigt.

Es sind einige Baulandreserven über die gesamte Ortschaft verstreut vorhanden, vor allem im Bereich der östlichen Wohnbaufläche (innerhalb des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen). Aus der Darstellung werden keine Flächen zurückgenommen. Der bisher freigehaltene Streifen (der aufgrund einer oberirdischen Stromleitung nicht bebaut werden konnte) zwischen den Wohnbauflächen wird zukünftig als Neuplanung dargestellt.

---

#### 6.8.2.11 Mitterhausen

---

*Siehe Anlagen zur Begründung: Anlage 11*

Mitterhausen wird, wie bereits im bisher gültigen Flächennutzungsplan, als Dorfgebiet (MD) dargestellt, da sich noch aktive Landwirtschaft im Ort befindet. Außerdem finden sich im Bestand eine Kirche mit Friedhof im westlichen und ein kleines Feuerwehrgebäude im zentralen Ortsbereich. Im Süden wurde vor einigen Jahren ein Dorfgarten gebaut, das für verschiedene Veranstaltungen zur Verfügung steht. Der Großteil des Ortes liegt innerhalb der Einbeziehungssatzung Mitterhausen. Am östlichen Ortsrand sind Baulandreserven festzustellen. Am westlichen Ortsrand soll das Dorfgebiet durch Neuplanung erweitert werden.

---

#### 6.8.2.12 Sattlern

---

*Siehe Anlagen zur Begründung: Anlage 13*

Sattlern zeigt sich als eine langgezogene Ortschaft, beidseits einer Gemeindeverbindungsstraße. Sattlern hat eine eigene Feuerwehr in der Ortsmitte. Es finden sich im Bestand aktive Land- und Forstwirtschaftsbetriebe, sowie kleinere Gewerbebetriebe. Für einen Teilbereich im südlichen Ortsbereich besteht eine Einbeziehungssatzung. Die Ortschaft war im bisher gültigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Diese Darstellung bleibt aufgrund der hohen Durchmischung und der aktiven Land- bzw. Forstbetriebe auch erhalten. Die Darstellung wird an den tatsächlichen Bestand bzw. den rechtlichen Bestand (Satzung) angepasst. So vergrößert sich die Darstellung im Norden im Vergleich zur bisherigen Darstellung in geringem Umfang. Es sind einige wenige Baulandreserven festzustellen. Ausserdem sind keine Rücknahme- bzw. Planungsflächen vorgesehen.

---

#### 6.8.2.13 Westerndorf

---

*Siehe Anlagen zur Begründung: Anlage 4*

Westerndorf war im bisher gültigen Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Der Ort liegt beidseits der Staatsstraße. Den gesamten Ort umfasst eine Außenbereichssatzung, durch die im Süden am Ortsrand Baulandreserven definiert wurden. Es existiert ein Vollerwerbslandwirt, sowie weitere Tierhaltungsbetriebe. Die Darstellung der Ortschaft erfolgt zukünftig als Dorfgebiet (MD) innerhalb der Grenzen der Satzung.

## 6.9 HINWEISE FÜR DIE VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Mit dem Ziel die (junge) Bevölkerung im Gemeindegebiet zu halten oder anzuwerben, ist neben dem erforderlichen Arbeitsplatzangebot auch ein attraktives Wohnumfeld und eine schöne Landschaft wichtig. Diese „weichen Standortfaktoren“ wecken und stärken die Heimatverbundenheit. Deshalb muss auch im Rahmen der Bauleitplanung mit dem Faktor Landschaft und Ortsbildgestaltung sensibel umgegangen werden.

Die negativen Auswirkungen neuer Bebauungen auf das Landschafts- und Ortsbild lassen sich durch folgende Maßnahmen minimieren:

- Erhaltung vorhandener Bestände an Bäumen und Sträuchern, Hecken, Feldgehölzen, Biotopen und anderen Landschaftselementen
- Erhalt von Magerstandorten zur Erhaltung der Artenvielfalt u. optischen Bereicherung
- Schaffung neuer und verbindender Grünstrukturen
- Ausreichende Eingrünung der Ortsränder und Baugebiete soweit möglich auf öffentlichen Flächen
- vielfältige Durchgrünung
- Verwendung von überwiegend heimischen Gehölzen
- Vorpflanzung von Einfriedungen und Stützmauern
- harmonische Geländegestaltung
- sichtbare Stützmauern als Trockenmauern aus Natursteinen errichten
- landschaftsgebundenes Bauen
- Aufstellung von Gestaltungssatzungen
- Vermeidung von Bodenversiegelungen
- Förderung der Regenwassernutzung
- Verwendung ausschließlich von insektenunschädlichen Lampen

## 7. PLANUNGSZIELE GEWERBE / SONDERBAUFLÄCHEN

### 7.1 GEWERBE

#### 7.1.1 Im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbeflächen

##### Bestehende Gewerbeflächen

Die gewerblichen Bauflächen verteilen sich auf Arnstorf, Hainberg und Mariakirchen, sowie Weilnbach. Insgesamt sind im Flächennutzungsplan knapp 76 ha gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Im Hauptort Arnstorf gibt es drei Schwerpunkte der Gewerbestandorte:

- Im Norden (Bebauungspläne Bahnhofstraße BA I – III):  
Beidseits der St2112 befinden sich Gewerbeflächen, die das Ortsbild deutlich prägen. Überwiegend sind hier Betriebsflächen der Firma Lindner zu finden. Der Bebauungsplan Bahnhofstraße BA I, im Südwesten, ist, mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche im Norden des Geltungsbereichs, noch nicht bebaut und gilt somit als Baulandreserve.
- Im Osten:  
Der östliche Ortsrand ist ebenfalls geprägt durch unterschiedlichste Gewerbebetriebe. Dazu gehören neben Handwerksbetrieben auch Einzelhandelsbetriebe. Hier sind einige Baulandreserven vorhanden, aber auch Flächen, die aus der Darstellung zurückgenommen werden, weil eine Bebauung nicht absehbar ist.
- Im Südwesten:  
Beidseits der Kreisstraße PAN 37 liegen ebenfalls Gewerbeflächen (Bebauungspläne Schönauer Straße BAI und BAI1), die zum Teil noch nicht vollständig bebaut sind. Hier soll auch eine kleine Erweiterung erfolgen.

In Hainberg befinden sich ebenfalls größere Gewerbeflächen, direkt an der St2115. Die hier angesiedelten Gewerbebetriebe liegen zum Teil innerhalb von Gewerbeflächen, und teilweise auch innerhalb des Mischgebiets. Die bestehenden Flächen sind bereits alle bebaut, der Bedarf und die Nachfrage an Erweiterung für bestehende Betriebe und neue Betriebe ist jedoch hoch. Daher sollen die Gewerbeflächen erweitert werden.

Angrenzend an das Gehöft Weilnbach wurden Gewerbeflächen ausgewiesen, dieser neue Gewerbestandort und die damit einhergehenden baulichen Anlagen entwickeln sich derzeit. Der Bebauungsplan dazu wurde 2020 aufgestellt.

##### Bauflächenrücknahme

Der Bedarf an Gewerbeflächen ist in Arnstorf sehr hoch. Die vorhandenen, noch nicht bebauten Flächen liegen entweder in bestehenden Bebauungsplänen, oder werden aller Voraussicht nach in den nächsten Jahren bebaut. Viele der bereits dargestellten Gewerbeflächen sind notwendige Erweiterungsflächen für bestehende Betriebe.

##### Baulandreserven

*Siehe Anlagen zur Begründung: Anlage 1 - 14*

Auch bei den gewerblichen Bauflächen gibt es einige Flächen, die noch nicht bebaut sind, aber für die z.B. aufgrund der Lage innerhalb eines Bebauungsplans Baurecht besteht. In den Gewerbegebieten in Arnstorf sind einige unbebaute Flächen vorhanden. Beim Bebauungsplan Bahnhofstraße BA I im Westen wird voraussichtlich aufgrund der geplanten Umgehungsstraße zumindest ein Teil der möglichen Bauparzellen entfallen.

<i>Ortsteil</i>	<i>Lage der Baulandreserve</i>	<i>Gewerbefläche G (in m<sup>2</sup>)</i>
Arnstorf – südlich Kollbach	Bebauungsplan Sägmühl + angrenzend	21.400
	Bebauungsplan GE Ost + GE Ost BA II + angrenzend	39.652
	Bebauungsplan Schönauer Straße BA II	27.282
	Bebauungsplan GE Triefelend	19.388
Arnstorf – nördlich Kollbach	Bebauungsplan Bahnhofstraße BA I	94.457
Weilnbach		81.878
<b>Gesamt</b>		<b>284.057 m<sup>2</sup> 28,4 ha</b>

*Tabelle 9: Baulandreserven der gewerblichen Bauflächen*

### **Fazit der Analyse der im bisher gültigen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen**

Aus der Analyse der dargestellten Flächen geht hervor, dass im Gemeindegebiet Arnstorf bereits umfangreiche gewerblichen Bauflächen dargestellt sind (ca. 76ha). Gut ein Drittel dieser Flächen sind noch nicht bebaut und stehen als Baulandreserve für neue Bauvorhaben und Erweiterungen bestehender Betriebe zur Verfügung.

#### **7.1.2 Planungsflächen und Auswahl möglicher Gewerbestandorte**

Arnstorf ist unter anderem aufgrund der zentralen Lage ein interessanter und beliebter Standort für Gewerbebetriebe. Neben kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben sind hier auch einige größere Firmen angesiedelt. Diese Betriebe sind als Arbeitgeber nicht nur für das Gemeindegebiet Arnstorf selbst, sondern auch für angrenzende Gemeinden wichtig.

Für Neuplanungen von Gewerbeflächen in Arnstorf sind daher zwei Gründe festzuhalten:

- Ansiedlung neuer Betriebe
- Erweiterung bestehender Betriebe

In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan erfolgt die Darstellung der Flächen in Form der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen):

Gewerbliche Bauflächen G nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO

Es sind im gesamten Gemeindegebiet 3 neue Darstellungen von Gewerbeflächen geplant. Alle drei Flächen liegen angrenzend an bestehende Gewerbegebiete und erweitern so den bestehenden Standort. Dabei handelt es sich um ein kleineres Gebiet im Südwesten von Arnstorf, angrenzend an die Bebauungspläne (Gewerbe) „Schönauer Straße“.

Zum anderen sind zwei Erweiterungsflächen in Hainberg geplant, eine liegt nordöstlich des bestehenden Gewerbegebiets, die andere nordwestlich. Beide Flächen sind wichtige und notwendige Erweiterungsflächen für die dort ansässigen Betriebe. Vorrangig soll hier also für die bestehenden Betrieben die Möglichkeit zur Betriebserweiterung geschaffen werden. Alternative Standorte für die Neuplanungen sind nicht möglich, da die Erweiterung beste-

hender Betriebe nur am bisherigen Standort erfolgen kann. Die Ausweisung neuer Gewerbestandorte würde dem Ziel für die neuen Flächendarstellungen nicht entsprechen. Auf eine Alternativenprüfung wird daher verzichtet.

*Siehe Anlagen zur Begründung: Anlage 2 + 6*

<i>Ortsteil</i>	<i>Lage der Planung</i>	<i>Gewerbefläche G (in m<sup>2</sup>)</i>
Arnstorf (südlich Kollbach)	Südwestlich Bebauungsplan Schönauer Straße	6.585
Hainberg	Nordöstlich Bebauungsplan Hainberg	16.363
	Nordwestlich Bebauungsplan Hainberg	6.785
<b>Gesamt</b>		<b>29.733 m<sup>2</sup> 3,0 ha</b>

*Tabelle 10: geplante gewerbliche Bauflächen*

Es werden ca. 3,0 ha gewerbliche Baufläche neu im Flächennutzungsplan dargestellt.

### **7.1.3 Zusammenfassung des Bauflächenbedarfs Gewerbebauflächen**

Die vorausgegangenen Ausführungen zeigen, dass im Gemeindebereich von Arnstorf rund 76 ha gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt sind, wovon rund ein Drittel (gut 28 ha) noch nicht bebaut sind. Als Neudarstellungen werden lediglich mögliche Erweiterungen bestehender Gewerbegebiete (insgesamt 3,5 ha) in die Darstellung aufgenommen.

## **7.2 SONDERBAUFLÄCHEN**

### **7.2.1 Im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbauflächen**

Im Flächennutzungsplan des Marktes Arnstorf werden derzeit 6 Sonderbauflächen dargestellt. Jede Sonderbaufläche wird mit einer konkreten Nutzungsdefinition weiter erläutert. Die Definition ergibt sich entweder aus einem vorhandenen Bebauungsplan, oder aus der tatsächlichen Nutzung.

Die Sondergebiete in Arnstorf werden für folgende Nutzungen verwendet:

- Einzelhandel
- Flugplatz
- Photovoltaik

In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan erfolgt die Darstellung der Flächen in Form der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen):

**Sonderbauflächen            S            nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO**

---

### 7.2.2 Bedarf Sonderbauflächen

---

Über den derzeit dargestellten Bestand an Sonderbauflächen hinaus, besteht derzeit kein Bedarf für eine Darstellung neuer Sonderbauflächen.

*Die aktuell diskutierten Freiflächenphotovoltaik-Standorte werden aktuell noch nicht berücksichtigt*

---

## 7.3 FLÄCHEN FÜR HANDWERK / HANDEL

---

Baurechtlich sind Handwerk und Handel am ehesten dem Gewerbe zuzuordnen. Allerdings soll an dieser Stelle insbesondere auf die kleineren (nicht störenden) Handwerksbetriebe und den (Klein-/Einzel-) Handel eingegangen werden, die nicht zwangsläufig auf die Darstellung von gewerblichen Bauflächen angewiesen sind. Diese Betriebe sind klassischerweise in den gemischten Bauflächen vertreten, aber auch in Wohnbauflächen zulässig und vorhanden.

---

### 7.3.1 Ausgangslage

---

Durch ihre klein- und mittelbetriebliche Struktur sind Handwerker stärker als andere Branchen flächendeckend in allen Siedlungsstrukturen vertreten. Die Entfaltungsmöglichkeiten des Handwerks in bebauten Ortslagen erschweren sich jedoch zunehmend, wo früher das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten selbstverständlich war, wird dieses heute oft nicht mehr akzeptiert. Zudem werden durch die (durchaus gewollte) Nachverdichtung mit Wohngebäuden innerhalb der Ortslagen die Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Betriebe eingeschränkt.

Durchmischte Siedlungsstrukturen sind nicht nur kulturell und sozial attraktiv, sie erweisen sich auch aufgrund ihrer Energie- und Ressourcenschonung als zukunftsfähiger Planungsansatz. Zur Lebendigkeit von Ortszentren und zur Versorgung ländlicher Räume tragen insbesondere Lebensmittelhandwerke sowie Handwerke für den persönlichen Bedarf maßgeblich bei.

---

### 7.3.2 Bedarf

---

Eine zahlenmäßige Bedarfsermittlung der Bauflächen für Handwerk und (Einzel-) Handel kann an dieser Stelle aufgrund fehlender Zahlen nicht erfolgen, zudem vermischen sich mögliche Angaben mit den Ermittlungen zu den Wohnbau- und Mischflächen sowie zu den gewerblichen Bauflächen.

Generell lässt sich jedoch festhalten, dass unter handwerksgeeigneten Flächen insbesondere kleinteilige Gewerbeflächen zu verstehen sind. Deshalb ist vor dem Hintergrund möglicher Flächenbedarfe aus dem Handwerk die zukünftige Gewerbeflächenparzellierung auch dahingehend zu prüfen.

Neben der Neuansiedlung oder Umsiedlung eines Betriebs in ein neues Gewerbegebiet spielt die Expansion am vorhandenen Standort eine wichtige Rolle. Betriebsinhaber, gerade aus dem Bereich des Handwerks und auch des Einzelhandels, haben häufig aus betrieblichen Gründen das Erfordernis auf dem Betriebsgrundstück zu wohnen. Zudem sind Betriebsexpansionen oft nur direkt an bestehenden Betriebsstandorten umzusetzen. Demzufolge sollten bei der Ausweisung von Bauland die Bedürfnisse von evtl. vorhandenen Betrieben abgefragt und berücksichtigt werden.

Um den bestehenden Betrieben, die nicht in Gewerbegebieten liegen, für die Zukunft Planungssicherheit und Bestandssicherheit zu geben, sowie die Möglichkeit für Erweiterungen zu schaffen, werden diese Bereiche als gemischte Baufläche (MI) dargestellt. Oder, sofern dies nicht möglich ist, als Außenbereich belassen.

Durch die großflächig vorhandenen Baulandreserven bei gemischten und gewerblichen Bauflächen, sowie den Neudarstellungen beider Bauflächen, ist auch für zukünftige Entwicklung der kleinen Betriebe Potential vorhanden.

---

### **7.3.3 Nahversorgung und großflächiger Einzelhandel**

---

Einzelhandelsgroßprojekte können eine wichtige Ergänzung bestehender Zentrumsanlagen sein. Klassisch eigentümergeführtes Ladenhandwerk findet dort jedoch nur in seltenen Fällen einen geeigneten Standort. Aus diesem Grund sind größere Einzelhandelsvorhaben unter dem Gesichtspunkt der Wirkung auf die verbrauchernahe Versorgung und den Erhalt der örtlichen Wirtschaft in ihrer mittelständischen Struktur sowie auch unter dem Gesichtspunkt der zukünftigen demographischen Herausforderungen zu beurteilen.

In diesem Zusammenhang ist mittels geeigneter Maßnahmen auch einer Gefährdung kleinteiliger Gewerbestrukturen entsprechend der landesplanerischen Vorgabe entgegenzuwirken. Besondere Berücksichtigung sollte auch die landesplanerische Zielvorgabe finden, dass die Ausweisung von Einzelhandelsgroßprojekten nur in städtebaulich integrierten Lagen zu erfolgen hat. Ziel muss es sein, in Zukunft Ansiedlungen auf der „grünen Wiese“ zu vermeiden, so dass eine Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung erfolgt und gleichzeitig motorisierter Individualverkehr möglichst reduziert wird.

Somit darf die Zulassung von Einzelhandelsgroßprojekten den Erhalt flächendeckender mittelständischer Strukturen sowie lebendiger Ortskerne nicht gefährden. Nur wenn die Kaufkraft in den Ortszentren gehalten wird, können dort auch Aufgaben wie Ortssanierung und Denkmalschutz finanziert werden.

---

### **7.3.4 Zusammenfassung Flächenbedarf Handwerk/Handel**

---

Der Markt Arnstorf entschied sich bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die Bestandssicherung von gemischten Bauflächen. Damit soll die klassische Mischung von Wohnen und Arbeiten im ländlichen Raum, soweit noch vorhanden, beibehalten und gefördert werden.

Für Handwerk und Handel insbesondere im Klein- und Mittelbetrieb stehen somit in Arnstorf ausreichend Flächen in gemischten Bauflächen zur Verfügung. Nicht störende Handwerksbetriebe und Läden zur Nahversorgung sind zudem auch in Wohngebieten möglich.

## 8. PLANUNGSZIELE LANDSCHAFT

### 8.1 LANDWIRTSCHAFT

Von besonderer Bedeutung ist für das Gemeindegebiet Arnstorf eine wettbewerbsfähige und nachhaltige Landwirtschaft. Dabei spielen umweltgerechte, soziale und marktorientierte Aspekte eine wichtige Rolle:

#### **Verbraucherschutz, Lebensmittelqualität und nachhaltiger Konsum**

- Geprüfte Qualität (Herkunft, Erzeugung, Kontrolle);
- „Aus der Region - für die Region“;
- Fördern der Regionalvermarktung (u.a. Direktvermarktung, Bauernmärkte, Hoffeste).

#### **Erhalt und Bewirtschaftung natürlicher Ressourcen**

- Einhaltung der guten fachlichen Praxis zur weiteren Reduzierung der Nährstoffausträge aus der Landwirtschaft;
- Förderung des ökologischen Landbaus;
- Artgerechte Tierhaltung.

#### **Sicherung landwirtschaftlicher Betriebe durch Multifunktionalität**

- Transferzahlung der öffentlichen Hand für Umweltleistungen der Landwirte;
- Ausbau von Einkommensalternativen (z.B. im Tourismus);
- Einstieg in die Energiewirtschaft (regenerative Energien).

### 8.2 FORSTWIRTSCHAFT

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Arnstorf sind keine neuen Planungen zu den forstwirtschaftlichen Flächen vorgesehen.

Generell sollen die nachfolgend aufgeführten Ziele verfolgt werden:

#### **Misch-, Laub- und Feuchtwälder**

Bestehende Misch- Laub- und Feuchtwälder sollen als Restbestände einer standortgerechten Bestockung besonders erhalten und optimiert werden.

Vorschlag:

- Erhöhung des Laubholz-Anteils in Mischwäldern mit starkem Fichten-Anteil
- Feucht- und Nasswälder sowie Laubwälder erhalten bzw. entwickeln
- Förderung naturnaher Waldstrukturen; Stehen- bzw. Liegenlassen einzelner, insbesondere starker Totholzbäume sowie alter Einzelbäume, insbesondere Nist- und Höhlenbäume.

#### **Nadelwaldforste**

Ein langfristiger Umbau der bestehenden Nadelwaldforste in strukturreiche Mischwälder soll vorangetrieben werden.

Leistungsfähige, standortgerechte Mischwälder ermöglichen die Erzielung höherer Erträge als entmischte, instabile Waldbestände und sind weniger schädlings-, brand-, windwurf- und schneebruchgefährdet. Mischwälder erfüllen besser ihre Biotop-, Ausgleichs- und Erholungsfunktionen. Standortgerechte Mischwälder sind zudem besser an die Klimaerwärmung angepasst und können somit wesentlich zur Stabilisierung des Naturhaushalts beitragen.

#### **Waldränder**

*Siehe auch Kapitel 8.7.3.2*

Zur Verbesserung des Bestandsklimas, des Landschaftsbildes, des Artenschutzes und der Verringerung des Windwurfes sollen generell, aber bevorzugt auf den südexponierten Seiten, natürliche mehrstufige Waldränder angelegt werden. Bestehende Waldränder sollen erhalten und verbessert werden.

- Bei fehlenden Waldrändern soll langfristig der Aufbau eines 10 – 20 m breiten Waldmantel mit Waldsaum angestrebt werden.
- Bei mittelmäßig ausgebildeten Waldrändern soll eine Verbesserung des Waldrandes durch vermehrtes Einbringen von Laubbäumen und Sträuchern erreicht werden. Zusätzlich sollte man einen vorgelagerten Sukzessionsstreifen (Waldsaum) bereitstellen.
- Struktur- und artenreiche Waldränder sind zu erhalten und zu sichern.

---

### **8.3 WASSERWIRTSCHAFT / GEWÄSSER / HOCHWASSERSCHUTZ**

---

Im neu aufgestellten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Arnstorf wird das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Kollbachs dargestellt. Das Überschwemmungsgebiet verläuft entlang des Kollbachs von Nordosten nach Südwesten durch das Gemeindegebiet.

Es werden keine Änderungen oder Planung im Bereich der Wasserwirtschaft oder des Hochwasserschutzes im Flächennutzungsplan dargestellt.

---

### **8.4 ROHSTOFFGEWINNUNG**

---

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Arnstorf werden keine neuen Planungsaussagen zur Rohstoffgewinnung getroffen. Es werden die Vorgaben aus der Regionalplanung bezüglich der Vorranggebiete für die Bodenschätze, als auch die bereits bestehenden Abbauflächen in den neuen Flächennutzungsplan übernommen.

---

### **8.5 ERNEUERBARE ENERGIEN**

---

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans von Arnstorf werden keine neuen Planungsaussagen oder Zielvorgaben zur Nutzung regenerativer Energien formuliert. Das gesamte Gemeindegebiet ist nach Aussagen des Regionalplanes als Ausschlussgebiet für Windenergie dargestellt.

---

### **8.6 TOURISMUS**

---

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Arnstorf werden keine neuen Planungsaussagen oder Zielvorgaben zum Tourismus formuliert.

---

### **8.7 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSENTWICKLUNG**

---

---

#### **8.7.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

---

Die Eingriffsregelung hat vorrangig zum Ziel, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. In der Flächennutzungsplanung wird dem bereits von Anfang an durch eine geeignete Standortwahl Rechnung getragen. Je konsequenter Beeinträchtigungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes durch geeignete Standortwahl vermieden werden, desto geringer ist der Ausgleichsbedarf, der sich im Anschluss bei der verbindlichen Bauleitplanung ergibt. Die vorbereitende Bauleitplanung besitzt somit für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung eine besondere Bedeutung.

Bauleitpläne stellen in der Regel Eingriffe gemäß § 14 BNatSchG dar, da sie die Funktionen von Natur und Landschaft beeinträchtigen. Da nicht alle Beeinträchtigungen zu vermeiden

sind, werden Kompensationsmaßnahmen notwendig. Dabei sollen vorrangig die durch den Eingriff gestörten Funktionen wiederhergestellt werden.

Bei den verschiedenen Formen der Siedlungsentwicklung (Wohnbebauung, Gewerbegebiete, etc.) einschl. des notwendigen Straßen- und Wegebaus ist generell mit folgenden Eingriffen zu rechnen:

- Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds
- Verminderung der Grundwasserneubildung
- Bodenversiegelung, damit Verlust der Bodenfunktionen
- Beeinträchtigung der klimaausgleichenden Funktion von Vegetation und/oder Beeinträchtigung des Luftaustauschs
- Verlust und/oder Störung der Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten

### **Bauflächen**

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist bereits überschlägig die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abzuhandeln. Dies geschieht anhand des vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegebenen Leitfadens (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung).

Unberücksichtigt bleiben Flächen, für die ein rechtskräftiger Bebauungsplan oder eine Satzung nach § 34 oder § 35 BauGB vorhanden ist, sowie Flächen, die bereits im ursprünglichen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt waren. Ebenso werden Bauflächen mit geänderter Darstellung, die keine neuen Auswirkungen auf Natur- und Landschaft haben, nicht einbezogen.

Im Folgenden wird eine Übersicht des Bedarfs an Ausgleichsflächen für die im Flächennutzungsplan aufgrund der Fortschreibung möglichen neuen Bauflächen gezeigt, die Herleitung dieser Zahlen über die Einzelflächen ist dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen (*Kapitel 9.7.2*).

Erwarteter Kompensationsbedarf für die gesamten Planungsflächen		ca. 214.744 WP
Wohnbauflächen	103.654 WP	
Gemischte Bauflächen	39.728 WP	
Gewerbliche Bauflächen	71.362 WP	
Kompensationsgewinn für die zurückgenommenen Bauflächen gesamt		49.202 WP
Wohnbauflächen	42.358 WP	
Gemischte Bauflächen	6.844 WP	
Gewerbliche Bauflächen	0 WP	

Aus der aktuellen Darstellung des Flächennutzungsplans von geplanten Bauflächen im Gemeindegebiet von Arnstorf ist bei einer Umsetzung der Planung mittels verbindlicher Bauleitplanung mit einem **Kompensationsbedarf von etwa 215.000 WP** zu rechnen. Der Kompensationsgewinn aus den Flächenrücknahmen wird hier dem Kompensationsbedarf nicht gegengerechnet, da es sich bei den Flächenrücknahmen lediglich um Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan handelt, für die noch keine konkrete Kompensation erbracht wurde.

### **8.7.2 Entwicklung von Natur und Landschaft im Siedlungsbereich**

Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sollen dergestalt durchgeführt werden, dass bevorzugt bestehende Biotope besser geschützt und miteinander verbunden werden. Der Biotopverbund dient der nachhaltigen Sicherung von heimischen Tier-

und Pflanzenarten einschließlich ihrer Lebensräume, Lebensgemeinschaften und Wechselbeziehungen untereinander.

---

#### 8.7.2.1 Durchgrünung der Siedlungsbereiche

---

Im Rahmen der Bestandsaufnahme in den Siedlungsflächen sind keine gravierenden bzw. großräumigen Mängel bei der Durchgrünung der Siedlungsbereiche aufgefallen. An dieser Stelle sollen aber dennoch für neue Siedlungsbereiche und für Sanierungsvorhaben in bestehenden Siedlungen Vorschläge für eine Optimierung der Durchgrünung geliefert werden.

##### Durchgrünung von Wohnbauflächen

Die Durchgrünung von Wohngebieten führt zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes und des Kleinklimas und damit auch zur Anhebung der Wohnqualität. Besonders die Straßen haben oft einen rein funktionalen Erschließungszweck. Über einen Grünordnungsplan könnten Maßnahmen zur Wohnumfeld-Verbesserung insbesondere gezielt in den Straßenräumen geplant werden, mit den hauptsächlichen Zielen:

- Verkehrsberuhigung
- Entsiegelung
- Durchgrünung
- Abwechslungsreiche Gestaltung
- Spielstraßen-Charakter

##### Durchgrünung von gewerblichen Bauflächen

Wegen der generell schwierigen optischen Einbindung ortsuntypischer Gewerbebauten in die Landschaft soll auf eine besonders gute Durchgrünung der bestehenden und geplanten Gewerbeflächen hingewirkt werden. Dabei sollte auf folgendes geachtet werden:

- Ca. 10 % der gewerblichen Fläche sollte intensiv durchgrünt werden.
- Pkw-Stellplätze sollten wasserdurchlässig (Rasenfugensteine, Schotterrasen, etc.) gestaltet werden.
- Auf Flachdächern sollte Dachbegrünung zur Verminderung der Aufheizung, der Flächenversiegelung sowie zur optischen Einbindung vorgesehen werden.
- Anfallendes Dachflächenwasser soll auf dem Grundstück versickert oder in naturnahen Rückhaltebecken gepuffert werden.
- Bei Pflanzungen sollte vorwiegend auf heimische Pflanzen zurückgegriffen werden.

##### Grünordnungsplan

Zur Durchführung einer geordneten Bauleitplanung soll bei der Erstellung von Bebauungsplänen grundsätzlich ein Grünordnungsplan integriert werden, der besondere Aussagen macht zu:

- Bestandssicherung der bedeutsamen Grünstrukturen und geschützten Flächen
- Sicherung stadtklimatisch wichtiger Bereiche
- Eingriffsminimierung
- Gestaltungskonzept zur Grünstruktur
- Aussagen zur Schaffung von Flächen für Freizeit, Spiel und Erholung
- Maßnahmen zur Verminderung der Versiegelung.

---

#### 8.7.2.2 Ortsrandeingrünung

---

Im Rahmen von geplanten Siedlungserweiterungen sollen die neu entstehenden Ortsränder orts- und landschaftsbildtypisch eingegrünt werden. Dazu sollte sich der Markt Arnstorf der Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplans/Grünordnungsplans bedienen und die Ortsrandeingrünung damit in der Satzung z.B. mittels Pflanzgeboten verbindlich festsetzen.

Auch bei bestehenden Ortsrändern, die bisher nicht ausreichend in die Landschaft eingebunden sind, ist die Ergänzung eines regionaltypischen Ortsrandes sinnvoll.

Die Ortsrandeingrünung sollte in einer der folgenden Formen angelegt werden:

- mehrreihigen Baum-Strauch-Pflanzungen,
- Baumreihen, Alleen oder
- Streuobstwiesen / Obstgärten
- Eingegrünte Spielflächen
- alternativ ist bei geeigneten Flächen eine natürliche Sukzessionsentwicklung denkbar.

Die Bepflanzung soll

- aus heimischen Gehölzen bestehen,
- die Breite von 5 m nicht unterschreiten (exklusive Einhaltung von Abstandsflächen)

Im Landschaftsplan sind die Bereiche, bei denen derzeit noch ausgeprägte Ortsränder fehlen, mittels Symbole markiert.

Diese Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung besitzen auch eine Eignung als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Neben der primären Aufgabe der Aufwertung des Orts- und Landschaftsbilds erfüllen diese Maßnahmen bei Beachtung bestimmter naturschutzfachlicher Vorgaben (Verwendung heimischer Gehölze, genügende Flächengröße, extensive Pflegemaßnahmen) auch die Funktion der Anreicherung des Naturhaushalts.

---

### 8.7.3 Entwicklung von Natur und Landschaft

---

Durch die Neuaufstellung des integrierten Landschaftsplanes sollen auch Planungsaussagen und Zielvorstellungen zu naturschutzfachlichen Bereichen formuliert werden. Besonders stehen hier natürlich Gebiete mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt im Fokus.

Als generelle Ziele in der Landschaftsplanung können folgende Punkte genannt werden:

- Erhalt und qualitative Aufwertung der wertvollen Lebensraumstrukturen
- Sicherung und Verbesserung des Biotopverbundes
- Ökologische Verbesserung bzw. Optimierung angrenzender Flächen (Umwandlung von Acker in Grünland, Grünlandextensivierung, Umbau nadelholzreicher Waldstücke bzw. möglichst extensive landwirtschaftliche Nutzung)
- Erhalt der Offenlandschaft
- Wiedervernässung von Flächen
- Verzicht auf Bebauung und Aufforstung

Nachfolgend sollen diese Punkte konkretisiert werden.

Alle aufgeführten Punkte sind keine Maßnahmen, die sofort umgesetzt werden müssen. Sie sind jedoch **besonders geeignet für die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.**

---

#### 8.7.3.1 Vernetzungsstrukturen an Fließgewässern

---

Das Gemeindegebiet Arnstorf hat neben dem Kollbach nur wenige Fließgewässer. Sowohl der Kollbach als auch die kleinen Nebenbäche sind in vielen Bereichen größtenteils nur mäßig verändert (vergleiche Gewässerstrukturkartierung + *Kapitel 3.4*). Der Bedarf zur Renaturierung und Aufwertung der bestehenden Fließgewässer ist daher nur mäßig vorhanden.

Dennoch gibt es einige Bereiche entlang der Fließgewässer, die Potential zur weiteren Aufwertung haben. Entweder handelt es sich dabei um begradigte Gewässerverläufe, die z.B.

durch einen mäandrierenden Verlauf renaturiert werden können. Oder es grenzen landwirtschaftliche Flächen direkt an, und eine Aufwertung durch Pufferzonen und Gehölzpflanzung wäre möglich.

Bereits bestehenden Uferrandstreifen und Gehölze sollten dauerhaft erhalten bleiben und, sofern notwendig, ausgebaut werden.

Zur Aufwertung oder Renaturierung anthropogen veränderten Fließgewässer dienen die folgend aufgeführten Maßnahmen:

- Schaffung von Uferschutzstreifen bzw. Verbindungsflächen und -elementen zum Biotopverbund sowie als Pufferzone zum Schutz vor Stoffeinträgen (Breite beidseitig mindestens 5 - 10 m als Extensivgrünland, Streuwiesen, Hochstaudenflur, Röhricht, Sukzessionsfläche) und/oder ökologische Verbesserung bzw. Optimierung angrenzender Flächen (Umwandlung von Acker in Grünland, Grünlandextensivierung, Erhalt, Pflege und Wiederherstellung von Feuchtbiotopen, Umbau aueentypischer Wälder). Entsprechende gesetzliche Vorgaben zu Uferrandstreifen sind einzuhalten.
- Erhalt bzw. Ausbildung von Ufergehölzsäumen durch Anpflanzung mit standortheimischen Gehölzen oder natürlicher Sukzession;
- in Siedlungsgebieten möglichst naturnahe Gestaltung der Uferbereiche als ortsbildprägendes Element.
- (Wieder-) Herstellung der biologischen Durchgängigkeit (verrohrte Bachstrecken öffnen, Umbau von Abstürzen in Sohlrampen, Anlage von Umgehungsgerinnen)
- und/oder Wiederherstellung der natürlichen Laufentwicklung (Rückbau bestehender Ufer- und Sohlverbauungen, Förderung der eigendynamischen Entwicklung)

Diese Maßnahmen an und entlang der Fließgewässer besitzen eine besondere Eignung als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Neben der primären Aufgabe der Anreicherung des Naturhaushalts erfüllen diese Maßnahmen auch die Funktion der Aufwertung des Landschaftsbilds.

Für wesentliche Umgestaltungen an Gewässern sind die wasserrechtlichen Vorgaben zu beachten, ggf. wird eine Planfeststellung/-genehmigung erforderlich. Bei der Planung wird eine frühzeitige Abstimmung mit den Wasserrechtsbehörden empfohlen.

Bereiche entlang der Gewässer, die einen besonderen Bedarf an Aufwertung haben, sind im Plan dargestellt.

---

#### 8.7.3.2 Wälder und Waldränder

---

Im ganzen Gemeindegebiet von Arnstorf sind immer wieder kleinere und größere Waldflächen vorhanden. Viele der Waldflächen besitzen keinen naturnahen Waldrand. Waldränder bestehen aus einem Bereich mit Bäumen (vorwiegend II. Ordnung) und Sträuchern, der übergeht in einen Bereich mit kleineren Sträuchern. Anschließend ist eine Kraut- und Staudenflur zu finden, die mit dem Strauchbereich keine gerade Kante bildet, sondern fließend ineinander übergeht. Naturnahe Waldränder weisen eine Breite von 10 – 20 m auf. Sie dienen dem Übergang von Wald zur freien Landschaft und sind für viele Tiere ein wichtiger Lebensraum und Rückzugsort.

Im Planwerk sind die Bereiche der Wälder markiert, in denen die Herstellung eines Waldrandes besonders sinnvoll ist. Daraus ergibt sich kein Zwang, dort einen Waldrand herzustellen. Vielmehr soll die Darstellung bei der Wahl von z.B. Ausgleichsflächen und den Entwicklungsmaßnahmen helfen. In diesen Bereichen soll bevorzugt die Entwicklung von Waldrändern vorangetrieben werden, statt andere Maßnahmen und Lebensraumtypen zu fokussieren.

### 8.7.3.3 Extensivierung

Das Gemeindegebiet Arnstorf hat verhältnismäßig wenige Flächen mit ertragsarmen Böden (*siehe Kapitel 3.9*). Vorwiegend im Süden befinden sich auch größere Bereiche, die für die Landwirtschaft nur mäßige Erträge versprechen. In solchen Bereichen sollte die Extensivierung landwirtschaftlicher Flächen (Grünland und Ackerland) besonders im Fokus stehen. Die intensive Landnutzung in der Landwirtschaft bringt viele Probleme mit, angefangen vom Artenschutz (z.B. Insektensterben), über Verschlechterung des Bodens und damit zusammenhängender Erosion durch Wind, bis hin zur Verschlechterung des Grundwassers (z.B. durch Stoffeinträge aus der Landwirtschaft).

Der Schutz extensiver Flächen ist im Bayerischen Naturschutzgesetz inzwischen gesetzlich verankert. Dies zeigt, wie wichtig dem Naturschutz der Erhalt dieser Flächen ist.

Bei der Wahl von Ausgleichsflächen und Ökokontomaßnahmen sollte die Extensivierung von bestehenden Grünland- und Ackerflächen für Arnstorf daher eine hohe Priorität haben.

Im Planwerk ist flächig dargestellt, in welchen Bereichen eine Extensivierung von Flächen aufgrund der relativ geringen Ertragsfähigkeit des Bodens besonders sinnvoll ist.

### 8.7.3.4 Vorhandene Biotopstrukturen sichern und erhalten

Vorhandene Biotopstrukturen sollen langfristig gesichert werden, benachbarte Nutzungen sollen Rücksicht nehmen, idealerweise extensiviert werden und den notwendigen Abstand zu den Biotopen einhalten. Ganz allgemein können dafür folgende Maßnahmen genannt werden:

Für den vorhandenen Gehölzbestand wird empfohlen:

- durch Einhalten von angemessenen Abständen die Wurzelfähigkeit der Bäume nicht zu beeinträchtigen - Traufbereich einhalten.
- vorhandene Feldhecken im Bedarfsfall zu pflegen, z.B. auf den Stock zu setzen, wenn es sich um ausschlagfähige Sträucher handelt.
- Krautsäume zu erhalten bzw. zu entwickeln.
- Pflegeschnitte der Streuobstbäume durchzuführen.

Alle Maßnahmen an Gehölzen sollen in der vegetationsfreien Zeit außerhalb der Brutzeiten erfolgen. An die gesetzlichen Vorgaben für Arbeiten an Gehölzen muss sich gehalten werden.

Für vorhandene Trockenbiotop wird empfohlen:

- Extensivierung der benachbarten Nutzung
- ggf. Freihalten von Gehölzaufwuchs (bei Offenlandbiotopen)

Für die vorhandenen Feuchtbiotop wird empfohlen:

- Schaffung von Pufferstreifen zur Verhinderung von Stoffeinträgen
- Extensivierung der benachbarten Nutzung
- ggf. Freihalten von Gehölzaufwuchs (bei Offenlandbiotopen)

An dieser Stelle können nur pauschale Angaben zum Erhalt und zur Pflege von Biotopen gemacht werden. Aufgrund der Verschiedenartigkeit und der unterschiedlichen Ansprüche der Biotop muss im Einzelfall auf die Angaben in den jeweiligen Blättern der amtlichen Biotopkartierung zurückgegriffen werden und bei Bedarf ein Pflege- und Entwicklungskonzept erstellt werden.

Arnstorf hat einige sehr hochwertige Flächen, vor allem in Bereichen entlang der Fließgewässer. Hier sind viele Feuchtwiesen und Auenflächen zu finden.

Ein wichtiger Aspekt für den Erhalt dieser wichtigen Lebensräume ist das Freihalten der Flächen von Bebauung. Für Ausgleichsflächen und Aufwertungsmaßnahmen hingegen, sind diese Bereiche sehr gut geeignet.

---

#### 8.7.3.5 Ausgleichsflächen

---

Für die Wahl von Ausgleichsflächen, sowie Ökokonto-Flächen, sind bevorzugt Flächen zu wählen, die im Landschaftsplan mit folgenden Maßnahmen beplant sind:

- Extensivierung
- Entwickeln gestufter Waldränder
- Herstellen gewässerbegleitender Gehölzstrukturen
- Renaturierung von Fließgewässern

Sie können jedoch auch an anderer Stelle geplant werden.

---

#### 8.7.4 Ökoflächenkataster / Ökokonto

---

---

##### 8.7.4.1 Allgemeines

---

Das Instrument des Ökokontos dient der vorgezogenen Sicherung und Bereitstellung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, es können damit Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Es beinhaltet Konzepte zur Bevorratung von Flächen sowie zur Durchführung von naturschutzfachlichen Maßnahmen. Die Vorteile des Ökokontos liegen u.a. in der Beschleunigung von baurechtlichen Verfahren sowie in der Erhöhung der Planungssicherheit der Kommunen.

Die im Ökokonto geführten Flächen sind freiwillige Vorleistungen (der Kommunen) ohne rechtliche Bindung. So lange eine Fläche nicht als Ausgleichsfläche "verbucht" ist, kann sie auch noch anderweitig verwendet werden. Wird eine Fläche des Ökokontos im Falle eines Eingriffs benötigt, wird sie dann zu einer Ausgleichs- oder Ersatzfläche umgewidmet.

Es wird unterschieden zwischen Ökokonten nach Naturschutzrecht, die für alle Bauvorhaben, außer der Bauleitplanung, verwendet werden können, und Ökokonten nach Baurecht, die für alle Vorhaben der Bauleitplanung genutzt werden.

##### **Bundesnaturschutzgesetz**

§ 16 BNatSchG besagt, dass eine Bevorratung von Kompensationsmaßnahmen unter bestimmten Voraussetzungen möglich ist. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen anzuerkennen, wenn

- die Voraussetzungen des § 15 Absatz 2 BNatSchG (Verursacherpflichten bei Eingriffen) erfüllt sind,
- sie ohne rechtliche Verpflichtung durchgeführt wurden,
- dafür keine öffentlichen Fördermittel in Anspruch genommen wurden,
- sie Programmen und Plänen nach den §§ 10 und 11 (Landschaftsprogrammen, Landschaftsrahmenplänen sowie Landschafts- und Grünordnungsplänen) nicht widersprechen,
- eine Dokumentation des Ausgangszustands der Flächen vorliegt.

Ökokonten nach Naturschutzrecht werden nach den Vorgaben der Bayerischen Kompensationsverordnung geführt.

##### **Baugesetzbuch**

§ 135 a Abs. 2 Satz 2 BauGB: "Die Maßnahmen zum Ausgleich können bereits vor den Baumaßnahmen und der Zuordnung durchgeführt werden."

Ökokonten nach BauGB werden von den Kontoinhabern an das LFU gemeldet, um dann in das Ökoflächenkataster aufgenommen zu werden. Die Ökokonten sind für den Ausgleich von Eingriffsvorhaben im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehen.

Ökokonten nach BNatSchG müssen gemäß Art. 9 Abs. 2 BayNatSchG von den Unteren Naturschutzbehörden gemeldet werden: "Die Untere Naturschutzbehörde übermittelt in den Fällen des Art. 7 und des § 16 Abs. 1 BNatSchG die erforderlichen Angaben". Sie können für den Ausgleich verschiedener Eingriffsvorhaben herangezogen werden.<sup>37</sup>

Weitere Informationen zum Thema Ökokonto sind u.a. im Internet unter [www.lfu.bayern/natur/oekokonto](http://www.lfu.bayern/natur/oekokonto) zu finden.

---

#### 8.7.4.2 Ökokonto des Marktes Arnstorf

---

Der Markt Arnstorf betreibt derzeit kein Ökokonto.

---

### 8.8 GRÜNFLÄCHEN MIT ZWECKBESTIMMUNG

---

Grünflächen im Sinne der Bauleitplanung, welche im Flächennutzungsplan dargestellt werden können, sind insbesondere Flächen wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze sowie Friedhöfe (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB). Neben diesen zumeist öffentlichen Grünflächen mit einer bestimmten Zweckbestimmung können aber auch (private) Freiflächen als Grünflächen dargestellt werden, wenn der Erhalt dieser Flächen aus stadt- oder landschaftsplanerischer Sicht notwendig/sinnvoll erscheint (z.B. große alte Privatgärten können als grüne Schneise innerhalb der Bebauung wichtig für den Luftzufluss in das Siedlungsgebiet sein).

Diese beschriebenen Flächen werden im Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellt; wenn sie mit einer Zweckbestimmung belegt sind erfolgt die Darstellung als Grünfläche mit entsprechendem Planzeichensymbol.

---

<sup>37</sup> (LFU, 2023)

## 9. UMWELTBERICHT

### 9.1 EINLEITUNG

#### 9.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Arnstorf werden zahlreiche Ziele und Maßnahmen für das Gemeindegebiet erarbeitet (*siehe auch Planungsziele unter Kapitel 6 - 8*). An dieser Stelle werden jedoch nur diejenigen Neuplanungen betrachtet, bei denen erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter (negative und positive) zu erwarten sind.

Dazu gehören in diesem Fall:

- die Siedlungsentwicklung durch neue Wohnbauflächen
- die Rücknahme von Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan

Für diese neuen / geänderten Darstellungen sind nun überschlägig die Eingriffsregelung abzuhandeln und der Umweltbericht zu erstellen. Obwohl der Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) keine direkten Umweltauswirkungen hervorruft, bildet er die Vorlage für die Bebauungspläne (verbindliche Bauleitplanung) und deren Umsetzung, aus der sich dann die tatsächlichen Umweltauswirkungen ergeben.

#### 9.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Es sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen zu beachten, die die Belange der Umwelt berühren, wie z.B. das Baugesetzbuch (hier insbesondere § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB mit den Hinweisen auf alle zu berücksichtigenden Belange), die Naturschutzgesetzgebung, das Immissionsschutzrecht, die Gesetzgebung zu Wald, Boden, Wasser und Abfall. Daneben sind auch die Grundsätze und Ziele der übergeordneten Raumordnung (Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan) zu beachten.

Eine ausführliche inhaltliche Darlegung aller zu beachtenden Gesetze und Pläne im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sind dem *Kapitel 2* Planungsgrundlagen zu entnehmen. An dieser Stelle werden nur die wesentlichen umweltrelevanten Ziele aus den Fachgesetzen und Fachplänen herausgearbeitet und wiedergegeben.

Aus dem Landesentwicklungsprogramm und dem Regionalplan ergeben sich zusammenfassend folgende umweltrelevante Erfordernisse für die Siedlungs- und Gewerbeentwicklung (*vgl. auch Kapitel 2.2*):

- Ausweisung von Bauflächen entsprechend einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen (LEP 3.1 (G))
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP 3.1 (G))
- Vorrangige Nutzung der vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (LEP 3.2 (Z))
- Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft und einer ungegliederten, insbesondere bandartigen Siedlungsstruktur (LEP 3.3 (G))

- Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten  
(LEP 3.3 (Z))
- Erhalt der Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeiten  
(LEP 1.2.6 (G))
- Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.  
(RP BII 1.2)
- Die innerörtlichen Grünsysteme sollen erhalten, wenn notwendig erweitert und mit den siedlungsnahen Freiräumen im Umland verknüpft werden.  
(RP BII 2.1)

---

## 9.2 BESCHREIBUNG DER BESTANDSSITUATION

---

### 9.2.1 Schutzgut Boden

---

Der Boden hat im Naturhaushalt eine bedeutende Anzahl an Funktionen, zu denen die natürlichen Bodenfunktionen (z.B. Lebensraum, Wasserspeicher), die Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte und die Nutzungsfunktionen gehören.<sup>38</sup>

Zur ökologischen Charakterisierung und Abgrenzung von Landschaften wurde Deutschland nach einem System von MEYNEN/SCHMITHÜSEN et al. (1953-1962) in naturräumliche Einheiten gegliedert. Für die Anwendung im FFH-Bereich und für andere Naturschutzanwendungen des Bundesamts für Naturschutz (BfN) wurden diese Einheiten durch Zusammenfassung vereinfacht und zu Großlandschaften zusammengefasst.<sup>39</sup>

Nach der Naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt das Gemeindegebiet Arnstorf in der Naturraum-Haupteinheit (nach SSYMAN) *D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten* und in der Untereinheit nach MEYNEN & SCHMITHÜSEN *060-A Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn*.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Rottal-Inn schreibt zur Geologie folgendes: „Zwischen Simbach am Inn im Süden und Arnstorf im Norden lagern die 18 bis 9 Mio. Jahre alten Sedimente des Tertiärhügellandes. Sie bedecken flächenmäßig etwa 95% des Landkreises. [...]“

Die anderen Gebiete des Tertiärhügellandes, die den westlichen und südlichen Teil des Landkreises bedecken, bauen auf 17 bis 9 Mio. Jahre alte Sedimente auf. Petrographisch handelt es sich dabei um wechselnd mächtige, zum Teil sehr mächtige Schotter, Kiese und Sande (wie beispielsweise den "Südlichen Vollsotter" westlich von Simbach am Inn), Schluffe, Mergel und Tone, die dem Mittel- bis Obermiozän zuzuordnen sind. Nördlich der Rott werden Geländehöhen bis + 480 m NN, [...]

In den Flusstälern von Kollbach und Rott bildet erodiertes, von den Flüssen transportiertes und wieder abgesetztes Bodenausgangsmaterial in Mächtigkeiten bis über 1,5 m das Ausgangssubstrat. Den Einzugsgebieten entsprechend handelt es sich um sandig- bis schluffig-lehmiges Bodenmaterial aus Lösslehm und feinkörnigem Tertiärmaterial, das die holozänen, kiesig-sandigen Ablagerungen und den Niederterrassenschotter überdeckt. Auf diesen Auenlehmen sind allochthone braune Auenböden, bei hochstehendem Grundwasser oder bei vom

---

<sup>38</sup> (BayBodSchG - Bayerisches Bodenschutzgesetz, 2020)

<sup>39</sup> (BfN, 2023) / Daten und Fakten / Biogeografische Regionen und Naturräumliche Einheiten Deutschlands

Hügelland zufließendem Schichtwasser (Auen-) Gleye verbreitet. In den Seitentälern des Hügellandes haben sich auf jüngster Talfüllung Kolluvien aus Braunerdenmaterial, bei hochanstehendem Grundwasser verbreitet Gleye sowie örtlich Anmoor- und Moorgleye entwickelt.“

### **Empfindlichkeit und mögliche Auswirkungen**

Das Schutzgut Boden ist nicht vermehrbar, demnach sind erhebliche Schädigungen des Bodens irreversibel. Zudem besteht ein enger Zusammenhang zu den anderen abiotischen Schutzgütern (Klima/Luft und Wasser).

Der Boden erfüllt im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes verschiedene Funktionen:

- Natürliche Bodenfunktionen
  - Lebensgrundlage und Lebensraum
  - Bestandteil des Naturhaushaltes (Wasser- und Nährstoffkreislauf)
  - Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen (Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften)
- Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
- Nutzungsfunktion

Grundlegende Bodenschutzziele sollten daher der sparsame und schonende Umgang mit Boden, sowie die Verbesserung der Qualität und Regeneration sein.

Das Schutzgut Boden weist eine hohe Empfindlichkeit gegenüber jeglichen Versiegelungen auf, sämtliche Bodenfunktionen werden dadurch negativ beeinflusst. Im Rahmen dieser vorbereitenden Bauleitplanung sind diesbezüglich insbesondere die Darstellungen von neuen Siedlungsflächen zu nennen.

Die Planungen der Flächenrücknahmen werden sich hingegen neutral oder positiv auf den Boden auswirken, Versiegelungen sollen vermieden werden, eine landwirtschaftliche Bodennutzung wird allerdings ggf. fortbestehen.

Im neuen Flächennutzungsplan werden im Vergleich zum bisher wirksamen Flächennutzungsplan 10,3 ha neu dargestellt (Siedlungsflächen inkl. Gewerbe) und 4,6 ha aus der Darstellung genommen. Das heißt, es werden insgesamt 5,7 ha neu dargestellt.

Diese Flächen können potentiell versiegelt oder befestigt werden, was einen deutlichen Eingriff in das Schutzgut Boden bedeutet. Durch Versiegelung und Befestigung von Boden wird die natürliche Schichtung des Bodens zerstört, und der Boden kann seine Funktionen nicht mehr oder nur noch eingeschränkt ausüben. Dies hat auch Auswirkungen auf andere Schutzgüter (z.B.: Grundwasser, Arten + Lebensräume).

---

### **9.2.2 Schutzgut Wasser**

---

Beim Schutzgut Wasser ist sowohl das Grundwasser, als auch das Oberflächenwasser zu berücksichtigen.

*Grundwasser* entsteht durch die Versickerung von Niederschlagswasser durch den Boden. Beim Versickern wird das Wasser durch den Boden gereinigt. Grundwasser ist für den Menschen besonders geeignet als Trinkwasser und ist ein wichtiger Bestandteil im Wasserkreislauf als Lebensgrundlage für Pflanzen und Tiere.

*Oberflächengewässer* sind ständig oder zeitweise fließende, stehende oder aus Quellen abfließende Wasser. Sie sind Lebensraum für viele verschiedene Tiere und Pflanzen. Der Mensch nutzt sie für vielzählige Dinge, wie Abwasserentsorgung, Energiegewinnung, Be- und Entwässerung, Transport, Freizeit. Sie können bei Hochwasser auch eine Gefahr für den Menschen und dessen Nutzflächen darstellen.

Durch Fließgewässer und deren Dynamik entstehen die Auenbereiche, die als Pufferzone, Retentionsraum, strukturreiche Lebensräume, aber auch als Naherholungsgebiet eine wichtige Rolle spielen.

Das Rückhaltevermögen der Böden beschreibt die Fähigkeit, wasserlösliche Stoffe in den Bodenbereichen zu halten, in denen sie pflanzenverfügbar bleiben, jedoch nicht ins Grundwasser gelangen.

Die relative Grundwasserneubildung, also der Anteil des Niederschlagswassers, welcher über Versickerung das Grundwasser erreicht, ist abhängig von Exposition, Boden, Nutzung und Niederschlagsmenge. Je größer die Versiegelung einer Fläche ist, desto geringer ist somit die potentielle Grundwasserneubildung.

Der Begriff der Auen lässt sich definieren als die natürlicherweise von der Gewässerdynamik (Überschwemmung und Grundwasser) geprägten Gebiete der Fließgewässer. Die Grenze einer Aue ist in der Natur oft nur schwer zu erkennen, sie markiert den potenziellen Einflussbereich des Wassers (Überschwemmung, hohe Grundwasserstände).

**Überschwemmungsgebiete und vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete**  
Im Gemeindebereich Arnstorf sind Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>100</sub> und festgesetzte Überschwemmungsgebiete entlang des Kollbachs verzeichnet.

#### **Empfindlichkeit und mögliche Auswirkungen**

Ohne Wasser oder mit stark verunreinigtem Wasser ist kein Leben möglich, somit ist das Schutzgut Wasser für den Menschen existentiell, ebenso aber auch für Tiere und Pflanzen. Zudem besteht ein enger Zusammenhang zu den anderen abiotischen Schutzgütern (Klima/Luft und Boden).

Das Schutzgut Wasser weist je nach Versiegelungsgrad eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Versiegelungen auf, insbesondere in den Auenbereichen wird das Grundwasser durch Versiegelungen negativ beeinflusst, generell wird die Grundwasserneubildungsrate gesenkt. Im Rahmen dieser vorbereitenden Bauleitplanung sind diesbezüglich insbesondere die Darstellungen von neuen Siedlungsflächen zu nennen.

Die Planungen der Flächenrücknahmen werden sich hingegen neutral oder positiv auf das Wasser auswirken, Versiegelungen werden vermieden. Eine intensive landwirtschaftliche Nutzung wird allerdings ggf. fortbestehen und damit dann auch ein erhöhter Nährstoffeintrag in das Grundwasser und die angrenzenden Gewässer.

---

#### **9.2.3 Schutzgut Klima / Luft**

---

Da die Wärmeausgleichsfunktion und die Frischluftproduktionsfunktion durch die Nutzungen in der Fläche bestimmt sind, bilden sie sich entsprechend der Flächennutzungsverteilung in der Region ab. Während südlich der Donau die großen Offenlandbereiche eine hohe und sehr hohe Wärmeausgleichsfunktion aufweisen, dominieren nördlich der Donau die großflächigen Wälder die Frischluftproduktionsfunktion.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass klimatische Fragen in der Region Donau-Wald aufgrund der lockeren Besiedlungsstruktur eine eher untergeordnete Rolle spielen. Dies gilt auch für das Gemeindegebiet Arnstorf. Für das Gemeindegebiet gibt es keine potentiellen Belastungsräume, Kaltluftproduktionsflächen und Frischluftentstehungsgebiete dominieren das Gemeindegebiet

#### **Empfindlichkeit und mögliche Auswirkungen**

Ohne (gute) Luft ist kein Leben möglich, somit ist auch das Schutzgut Klima/Luft für den Menschen existentiell, ebenso aber auch für Tiere und Pflanzen. Zudem besteht ein enger Zusammenhang zu den anderen abiotischen Schutzgütern (Wasser und Boden).

Das Schutzgut Klima/Luft weist eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinräumigen Versiegelungen auf, da es von der Sache her eher großräumig zu betrachten ist. Im Rahmen dieser vorbereitenden Bauleitplanung sind diesbezüglich die Darstellungen von neuen Siedlungs- und Gewerbeflächen zu nennen, die aber hauptsächlich einen Einfluss auf das Kleinklima ausüben können. Generell können Bebauungen zur Erhöhung der Lufttemperatur, Verringerung der relativen Luftfeuchte und zur Veränderung von Windfeldern negativ beitragen.

Die Planungen der Flächenrücknahmen werden sich hingegen neutral oder positiv auf Klima und Luft auswirken, Versiegelungen werden vermieden.

Durch Pflanzungen und Extensivierungen können Frischluft- und Kaltluftentstehung begünstigt werden. Bei Pflanzungen sollten Barrierewirkungen innerhalb von Luftleitbahnen vermieden werden.

---

#### **9.2.4 Schutzgut Arten und Lebensräume (Tiere und Pflanzen)**

---

Das Gemeindegebiet Arnstorf weist außerhalb der Siedlungsflächen eine große Vielfalt an unterschiedlichen Lebensräumen auf: Wälder und Gehölze, Ackerflächen, intensive und extensive Grünlandflächen, Feuchtlebensräume, Talebenen und Hangkanten. So ergibt sich ein Mosaik verschiedener Strukturen, die miteinander verzahnt sind.

Aufgrund des recht hohen Anteiles an intensiver Landwirtschaft (v.a. Acker und intensives Grünland) entstehen allerdings auch immer wieder großflächige Offenland-Bereiche, die für das Schutzgut Arten und Lebensräume nur eine geringe Wertigkeit aufweisen.

Das Schutzgut Arten und Lebensräume beinhaltet sowohl die Tier- als auch die Pflanzenwelt. Sowohl die einzelnen Individuen, als auch deren Lebensräume werden dabei betrachtet.

##### **Empfindlichkeit und mögliche Auswirkungen**

Durch neue Bauflächendarstellung könnten bestehende Lebensräume zerstört werden. Bei der Auswahl der Planungsflächen ist die Wahl des Standortes besonders wichtig.

Das Schutzgut Arten und Lebensräume steht in enger Wechselbeziehung zu den anderen Schutzgütern. Je nach Planung und Standort liegt die Empfindlichkeit zwischen niedrig bis sehr hoch, dies ist also im Einzelfall zu prüfen. Im Rahmen dieser vorbereitenden Bauleitplanung sind diesbezüglich insbesondere die Darstellungen von neuen Siedlungsflächen zu prüfen.

Die Planungen der Flächenrücknahmen werden sich hingegen neutral oder positiv auf das Schutzgut auswirken, die Zerstörung von Lebensraum wird vermieden. Eine intensive landwirtschaftliche Nutzung wird allerdings ggf. fortbestehen und damit bleiben dann geringe Lebensraumqualitäten erhalten.

---

#### **9.2.5 Schutzgut Landschaftsbild und Landschaftserleben**

---

Über das Landesamt für Umwelt wurden Schutzgutkarten für Bayern für verschiedene Schutzgüter erstellt.

Gemäß der Schutzgutkartierung der Region 13 liegt Arnstorf in der Landschaftsbildeinheit „Kollbachtal“, das als „breites Hügelland mit überwiegender Grünlandnutzung im Auenbereich, über weite Strecken naturnaher, mäandrierender Flußlauf mit nahezu durchgehendem Gehölzsaum“<sup>40</sup> beschrieben wird.

Das Kollbachtal stellt im Gemeindegebiet den tiefsten Punkt dar. Die Talsenke zieht sich von Nordosten nach Südwesten durch das Gemeindegebiet. Nördlich und Südlich davon steigen sanft die Hügel des Tertiärhügellandes an.

---

<sup>40</sup> (Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung) Textteil: Kurzbeschreibung Landschaftsbildräume- und einheiten

Die Landschaft steht in engem Zusammenhang mit den prägenden Vegetationsstrukturen und Landnutzungen. Bestimmte Biotoptypen prägen dabei bestimmte Landschaftsbildräume. Der Begriff der Landschaft ist gleichzusetzen mit dem Landschaftsbild und beschreibt damit (von der Sache her subjektiv beeinflusst) einen sinnlich wahrnehmbaren Ausschnitt der Landschaft. Beurteilt werden unter anderem Vielfalt, Schönheit, Eigenart und Seltenheit. Damit einher geht die Erholungswirksamkeit einer Landschaft.

### Empfindlichkeit und mögliche Auswirkungen

Im Planwerk der Schutzgutkartierung wird die landschaftliche Eigenart um Arnstorf als überwiegend mittel eingestuft, während die Achse entlang des Kollbachs als überwiegend hoch eingestuft wird. Die Achse entlang des Kollbachs wird als eine visuelle Leitlinie mit hoher Fernwirkung bewertet.

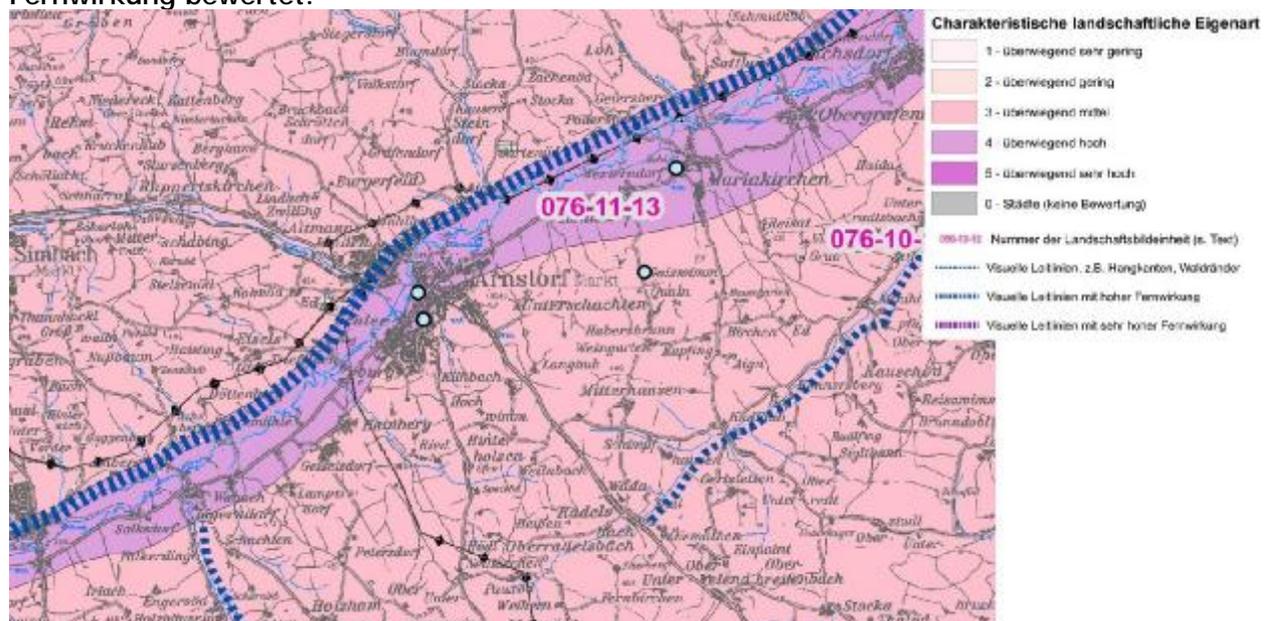


Abb. 22 Ausschnitt aus dem Planwerk zum Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung Bayern Schutzgut Landschaftsbild, Region 13

Die Empfindlichkeit des Landschaftsbilds hängt u.a. mit der Schönheit und der Seltenheit zusammen. Agrarlandschaften werden eher als weniger empfindlich eingestuft, während z.B. kleinteilig strukturierte Hangbereiche mit Heckenstrukturen als empfindlicher angesehen werden können. Bei der Beurteilung sind auch Sichtbeziehungen zu berücksichtigen, so können z.B. kleine Bebauungen in Talbereichen auch wenig einsehbar sein und damit das Landschaftsbild insgesamt wenig beeinflussen, während Bebauungen in weit einsehbarer flacher Landschaft das Bild nachhaltig verändern können. Wechselwirkungen des Landschaftsbilds mit anderen Schutzgütern sind eher nicht gegeben, bestenfalls mit dem Menschen, der das Landschaftsbild beurteilt und durch dessen Schönheit beeinflusst wird.

Eingriffe in das Landschaftsbild können im Rahmen des Flächennutzungsplanes vor allem durch die Darstellung neuer Siedlungsflächen verursacht werden. Die potentielle Entwicklung neuer Bauflächen kann negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild und damit auch das Naturerleben haben.

Daher wurden bei der Auswahl neuer Bauflächen die Auswirkungen auf das Landschaftsbild berücksichtigt.

Die Planungen der Flächenrücknahmen werden sich hingegen neutral oder positiv auf das Landschaftsbild und das Landschaftserleben auswirken. Ursprüngliche geplante Bebauungen werden nicht entstehen, das bestehende Bild wird erhalten.

---

### **9.2.6 Schutzgut Mensch und Gesundheit**

---

Entscheidenden Einfluss auf die Lebensqualität des Menschen haben die Wohn- und Wohnumfeldsituation sowie die Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Der Faktor Immissionen besitzt wesentlichen Einfluss auf die Gesundheit des Menschen.

#### **Wohn- und Wohnumfeldsituation**

Bei der Wohn- und Wohnumfeldsituation ist neben der Architektur, der Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs und öffentlichen Flächen insbesondere die Durchgrünung der Siedlungsbereiche und die Eingrünung der Ortsränder ein Faktor des Wohlempfindens und der Identifikation mit dem Heimatort.

#### **Erholung und Freizeit**

Arnstorf bietet für die Naherholung und Freizeit unterschiedliche Angebote: Von Natur-Erholung in den Kollbach-Auen und Wanderwegen, über das Freibad bis hin zu unterschiedlichen kulturellen Sehenswürdigkeiten und dem Kulturzentrum im Unteren Schloss. Vor allem diese Bereiche, die für die Naherholung oder den Tourismus bedeutsam sind, weisen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber beeinträchtigenden Planungen/Vorhaben und damit eine hohe Schutzbedürftigkeit auf

#### **Immissionen**

Unter Immissionen, die sich auf das Schutzgut Mensch auswirken, sind z.B. Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen zu verstehen. Im Rahmen des Flächennutzungsplanes ist hier insbesondere der Lärm und die Luftverunreinigung durch Straßenverkehr oder durch emittierendes Gewerbe zu nennen. Auch die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) wirken auf den Menschen ein. Zwar sind die auf den Feldern von einer ordnungsgemäß geführten Landwirtschaft ausgehenden Emissionen zu dulden, aber in Zusammenhang mit der Darstellung neuer Bauflächen ist auf entsprechend notwendige Abstände zu aktiv landwirtschaftlichen Hofstellen zu achten. Dies ist vor allem in den Ortschaften des dörflichen Umlandes von Belang. Differenzierte immissionsschutzrechtliche Untersuchungen und ggf. notwendige Festsetzungen werden erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich, wenn die tatsächliche Nutzung der Planungsflächen festgesetzt wird und beurteilt werden kann.

#### **Empfindlichkeit und mögliche Auswirkungen**

Bei der Bewertung des Schutzgutes Mensch ist insbesondere zu beachten, inwieweit schädliche Umwelteinwirkungen bereits vorhanden sind, und welche Auswirkungen durch die neuen Darstellungen der Planung zu erwarten sind. Demnach kann der Mensch abhängig von der Planung von gering bis hoch empfindlich eingestuft werden. Der Mensch steht in enger Wechselbeziehung zu den übrigen Schutzgütern, da er mit ihnen lebt bzw. seine Existenz von ihnen abhängt.

Die Planungen der Flächenrücknahmen werden sich neutral bis positiv auf den Menschen auswirken, ehemals geplante Bebauungen werden nicht entstehen, Flächen der Naherholung bleiben erhalten.

---

### **9.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

---

Unter Kulturgüter sind vor allem Baudenkmale und Bodendenkmale/archäologische Fundstellen zu verstehen, unter Sachgüter alle anderen Gegenstände und Bauten, die hauptsächlich für den Menschen einen Wert besitzen. Sie zeichnen sich durch ihren historischen Zeugniswert, ihren Erhaltungszustand und ihre charakteristische Eigenart aus. Es handelt sich somit um Güter, an denen Besiedlungs- und Nutzungsgeschichte ablesbar sind und

geben Zeugnis über frühere Lebensweisen und die kulturgeschichtliche Entwicklung einer Region.

Die Denkmalliste des Landkreises Rottal-Inn enthält eine Vielzahl von Baudenkmalen/ Ensembles im Bereich des Planungsgebietes. Im Gemeindegebiet von Arnstorf sind 101 Baudenkmale und 75 Bodendenkmale vorhanden. Die detaillierte Auflistung der Denkmäler Arnstorfs ist in den *Kapiteln 10.4 + 10.5* enthalten.

Sämtliche Eingriffe, die diese Denkmale beeinflussen könnten, sind dem zuständigen Amt zu melden und sind ggf. genehmigungsbedürftig.

#### **Empfindlichkeit und mögliche Auswirkungen**

Kulturgüter sind üblicherweise unwiederbringlich und bei ihrer Entfernung dauerhaft verschwunden, in diesem Sinne sind sie bei einer kompletten Entfernung als hoch empfindlich einzustufen. Bei einem Erhalt der Kulturgüter und der Betrachtung innerhalb von Sichtbeziehungen sind andere Maßstäbe anzusetzen. Bei Sachgütern handelt es sich in der Regel um wiederbeschaffbare Werte, die demzufolge geringer empfindlich sind und eher einen Geldwert besitzen. Wechselbeziehungen gibt es hauptsächlich mit dem Menschen, der diese Güter besitzt, nutzt oder sich an ihnen erfreut.

Die Rücknahme der Flächendarstellung werden sich positiv auf das Schutzgut auswirken, da ehemals geplante Bebauungen nicht entstehen werden. Somit können Kultur- und Sachgüter nicht beeinträchtigt werden.

---

### **9.3 BERÜCKSICHTIGUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND BIOTOPEN BEI DEN NEUDARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS**

---

Betrachtet werden an dieser Stelle nur mögliche negative Beeinträchtigungen durch die neuen Darstellungen von Siedlungsflächen. Die Planungen der Flächenrücknahme bleiben an dieser Stelle unberücksichtigt, da von ihnen nur positive Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

---

#### **9.3.1 Europäische Schutzgebiete Natura-2000**

---

Die Grundlage für das zusammenhängende ökologische Netz NATURA 2000 in der europäischen Union, bilden die beiden Richtlinien „Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie“ („FFH-Richtlinie“) und „Vogelschutz-Richtlinie“ (SPA-Gebiete = special protected areas). Ziel von NATURA 2000 ist es, Arten und Lebensräume in der Europäischen Union zu schützen und damit die biologische Vielfalt zu erhöhen.

Im Gemeindegebiet Arnstorf befindet sich kein Vogelschutzgebiet (SPA), jedoch das FFH-Gebiet *Niedermoore und Quellsümpfe im Isar-Inn-Hügelland (7442-301.01)*. Dieses FFH-Gebiet erstreckt sich von der im Westen befindlichen Fuchsberger Straße entlang der nördlichen Seite des Kohlbachs bis zur der Ortschaft Bruckmühle.

Die geplanten Neudarstellungen von Bauflächen befinden sich nicht in räumlichem Bezug zu dem FFH-Gebiet. Nach aktuellem Kenntnisstand sind durch diese Planungen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

---

#### **9.3.2 Nationale Schutzgebiete**

---

Die in Deutschland geltenden Schutzgebietskategorien beruhen auf dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Die unterschiedlichen Schutzgebiete können hinsichtlich ihrer Größe, ihres Schutzzwecks und ihrer Schutzziele und den daraus abzuleitenden Nutzungs-

einschränkungen unterschieden werden. Die wichtigsten Schutzgebietskategorien nach nationalem Recht sind Naturschutzgebiete, Nationalparks, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete und Naturparks.

Im Markt Arnstorf sind keine Schutzgebiete gem. nationalem Recht vorhanden.

---

### 9.3.3 Naturdenkmale

---

Als Naturdenkmale können Einzelschöpfungen der Natur geschützt werden, deren Erhaltung z.B. wegen ihrer Schönheit, Seltenheit, ökologischen oder wissenschaftlichen Bedeutung im öffentlichen Interesse liegt. Das Landratsamt kann im Interesse des Naturhaushalts oder zur Belebung des Landschaftsbildes auch ganze Landschaftsbestandteile durch Rechtsverordnung schützen. Die als Naturdenkmale oder Landschaftsbestandteile geschützten Gegenstände und Flächen dürfen grundsätzlich nicht zerstört oder verändert werden.

Im Gemeindegebiet von Arnstorf sind vier Naturdenkmäler vorhanden. Diese sind im Plan dargestellt.

---

### 9.3.4 Biotopkartierung und gesetzlich geschützte Biotope

---

„Die Biotopkartierung liefert wichtige Grundlagen für den Naturschutz und trägt dadurch wesentlich zur Erhaltung der ökologisch wertvollen Landschaftsbestandteile für die nachfolgende Generation bei. Die Biotope werden im Gelände in Karten eingezeichnet und dazu ihre wichtigsten Eigenschaften und Merkmale beschrieben. Da nach einheitlichen Vorgaben kartiert wird, erhält man eine bayernweit vergleichbare Übersicht über Lage, Verbreitung, Häufigkeit und Zustand der wertvollen und erhaltenswerten Biotope. [...]“<sup>41</sup>

Rechtliche Einschränkungen ergeben sich nicht durch die Abgrenzung als Biotop, sondern durch die natürlichen Gegebenheiten vor Ort, die durch Naturschutzgesetze auf regionaler und überregionaler Ebene festgesetzt sind. Eine genaue Erfassung der Biotope hat jedoch den Vorteil, ohne zusätzliche Erhebungen vor Ort feststellen zu können, welche Flächen unter diese Bestimmungen oder Verordnungen fallen. Falls eine Fläche nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG geschützt ist, sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Fläche führen, unzulässig.

Das Bayerische Naturschutzgesetz wurde zum 23.06.2021 überarbeitet. Unter anderem wurden die gesetzlich geschützten Biotope erweitert. Neben

- Landröhrichten, Pfeifengraswiesen
- Moorwäldern
- Wärmeliebenden Säumen
- Magerrasen, Felsheiden und
- alpinen Hochstaudenfluren

gehören nun auch

- extensiv genutzte Obstbaumwiesen oder -weiden aus hochstämmigen Obstbäumen ab 2.500 m<sup>2</sup> (Ausnahme: Bäume, die weniger als 50 m vom nächstgelegenen Wohngebäude / Hofgebäude entfernt sind) und
- Arten- und strukturreiches Dauergrünland

dazu.

Im Planwerk des Flächennutzungsplanes sind die einzelnen Biotope im, zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, aktuellen Stand eingezeichnet. (siehe auch Abb. 5 in Kapitel 2.4.3)

---

<sup>41</sup> Aus: (LFU, 2023): Biotopkartierung

Die Biotope im Gemeindegebiet verteilen sich vorrangig entlang der Fließgewässer. Es handelt sich dabei vielfach um Biotoptypen feuchter und nasser Standorte (z.B. Nasswiesen, Extensivwiesen mit Nasswiesen- oder Seggenanteil)

Bei der Planung des Landschaftsplanes wurde hierauf besonders Wert gelegt.

## 9.4 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

### 9.4.1 Siedlungsentwicklung

Nachfolgend werden die Standorte beschrieben und bewertet, auf denen im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungs neue Bauflächen der Siedlungsentwicklung (hier Wohnbau- und gemischte Bauflächen sowie Gewerbeflächen) dargestellt werden.

Es erfolgt zu jedem Ort zuerst eine kurze, allgemeine Beschreibung der Bestandssituation. In der Tabelle wird dann eine genauere Beschreibung nach den Schutzgütern (Wasser, Boden, Natur, Landschaft) und der Fläche vorgenommen, sowie die Bewertung der Beeinträchtigung des jeweiligen Schutzgutes durch die vorliegende Planung anhand einer dreistufigen Skalierung (geringe / mittlere / hohe Beeinträchtigung). Eine Erläuterung hierzu findet sich unter *Kapitel 9.9.1 Methodisches Vorgehen*.

#### 9.4.1.1 Arnstorf – Wohnbauflächen „Kühbacher Feld“

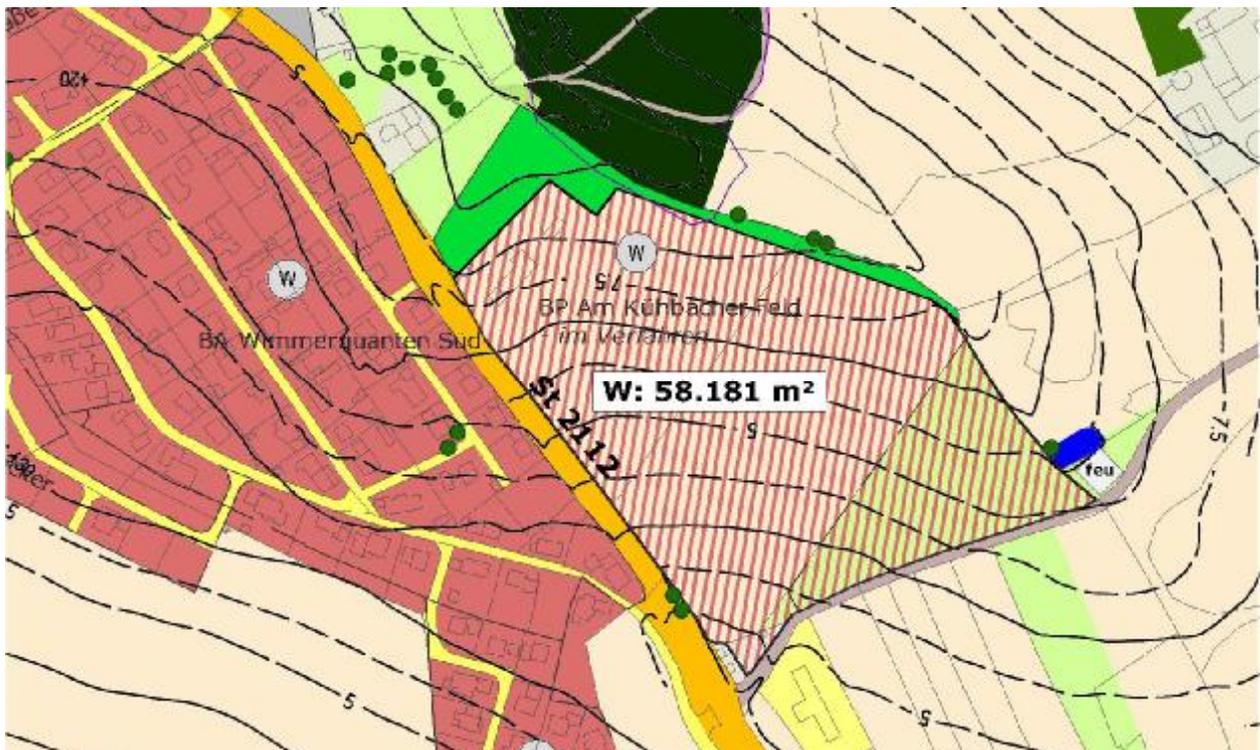


Abb. 23 Planung "Kühbacher Feld" - Wohnbauflächen

Die Fläche des geplanten Wohngebiets wird derzeit landwirtschaftlich als intensives Grünland und Acker genutzt. Die Fläche fällt von der Straße ST2112 zum Wald hin ab. Am Wald entlang ist ein schmaler Streifen feuchteren Standortes. Das geplante Wohngebiet liegt gegenüber bestehender Wohnbauflächen und wird von der Staatsstraße aus erschlossen.

Parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes befindet sich bereits der Bebauungsplan zu dem Wohngebiet im Verfahren.

Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung			Erläuterung der wichtigsten Indikatoren, ggf. Beschreibung der berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen
	gering	mittel	hoch	
Schutzgut Boden	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Grünland)</li> <li>- geringe Beeinträchtigung durch Versiegelung, vorgesehen als Wohnbaufläche mit geringem Versiegelungsgrad</li> <li>- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> </ul>
Schutzgut Wasser		X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand</li> <li>- Nordöstlicher Bereich innerhalb Wassersensibler Bereiche</li> <li>- geringe Beeinträchtigung bei geringem Versiegelungsgrad</li> <li>- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> </ul>
Schutzgut Klima und Luft	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen</li> <li>- geringe Beeinträchtigung bei geringem Versiegelungsgrad</li> </ul>
SG Arten und Lebensräume	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- intensiv genutztes Grünland</li> <li>- intensiv genutzter Acker</li> </ul>
Schutzgut Landschaftsbild	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anschluss an bestehende Siedlungseinheiten</li> </ul>
Schutzgut Mensch	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- geringe Beeinträchtigung, da bisher landwirtschaftliche Nutzung</li> <li>- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> </ul>
SG Kultur- & Sachgüter	-	-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>- auf den Flächen nicht vorhanden</li> <li>- benachbarte nicht beeinträchtigt</li> </ul>
Fläche		X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- eine Verringerung der Flächeninanspruchnahme kann nicht erfolgen, da gem. der Berechnung der Bedarf an zusätzlichen Flächen im Gemeindegebiet vorhanden ist</li> <li>- Planungsflächen in direktem Anschluss an bestehende Siedlungsflächen -&gt; Nutzung bestehender Infrastruktur -&gt; geringer Flächenverbrauch</li> </ul>

### 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 fallenden 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 Erweiterungsplanung alle erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen für den Innen- und Außenbereich berücksichtigt werden.

9.4.1.2 Arnstorf – Triefeldener Feld

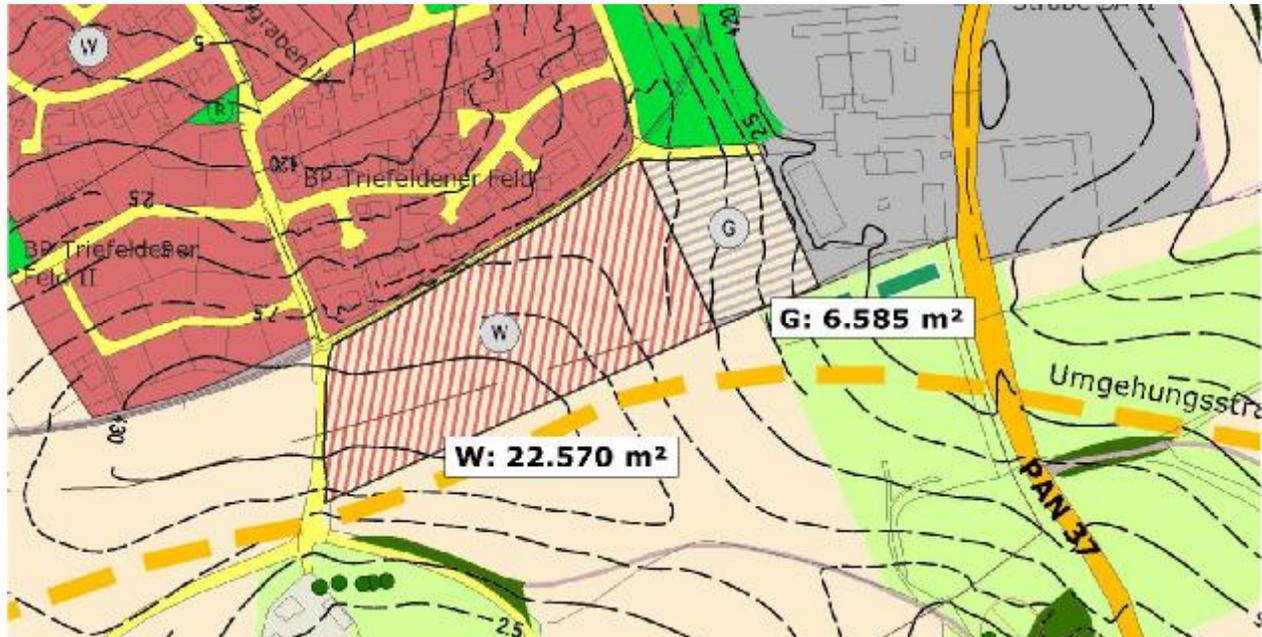


Abb. 24 Planung von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen in Arnstorf, südlich Triefeldener Feld

Im südlichen Anschluss an den Bebauungsplan Triefeldener Feld ist eine weitere etwa 2,3 ha große Wohnbaufläche geplant. Die Erschließung erfolgt über die bereits bestehende Erschließung des angrenzenden Wohngebiets, eine interne Erschließung ist dann ebenso notwendig. Östlich angrenzend ist die Darstellung neuer gewerblicher Bauflächen geplant. Die Bauflächen dienen als Erweiterung für die Betriebe des angrenzenden Gewerbegebiets Schönauer Straße.

Beide Fläche werden im Bestand als Acker genutzt und steigen nach Südwesten hin leicht an.

Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung			Erläuterung der wichtigsten Indikatoren, ggf. Beschreibung der berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen
	gering	mittel	hoch	
Schutzgut Boden	X	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- anthropogen überprägter Boden landwirtschaftlicher Nutzung (Acker)</li> <li>- geringe Beeinträchtigung durch Versiegelung, vorgesehen als Wohnbaufläche mit geringem Versiegelungsgrad</li> <li>- mittlere bis hohe Beeinträchtigung durch Versiegelung im Bereich des geplanten Gewerbegebiets</li> <li>- nur interne Erschließung neu notwendig</li> <li>- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> </ul>
Schutzgut Wasser		X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand</li> <li>- geringe Beeinträchtigung bei geringem Versiegelungsgrad</li> <li>- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> </ul>
Schutzgut Klima und Luft	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen</li> <li>- Geringe bis mittlere Beeinträchtigung bei geringem bis hohem Versiegelungsgrad</li> </ul>
SG Arten und Lebensräume	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- intensiv genutztes Grünland</li> </ul>

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE ARNSTORF  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

Schutzgut Landschaftsbild	X			- Anschluss an bestehende Siedlungs-/Gewerbeeinheiten
Schutzgut Mensch	X			- geringe Beeinträchtigung, da bisher landwirtschaftliche Nutzung - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
SG Kultur- & Sachgüter	-	-	-	- auf den Flächen nicht vorhanden - benachbarte nicht beeinträchtigt
Fläche		x		- eine Verringerung der Flächeninanspruchnahme kann nicht erfolgen, da gem. der Berechnung der Bedarf an zusätzlichen Flächen im Gemeindegebiet vorhanden ist - Planungsflächen in direktem Anschluss an bestehende Siedlungsflächen -> Nutzung bestehender Infrastruktur -> geringer Flächenverbrauch - Alternative Flächen für den Gewerbestandort nicht möglich, da als Erweiterung für bestehende Betriebe des angrenzenden Gewerbegebiets

**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 fallenden 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 Erweiterungsplanung alle erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen für den Innen- und Außenbereich berücksichtigt werden.

**9.4.1.3 Mariakirchen - Wohnbaufläche**

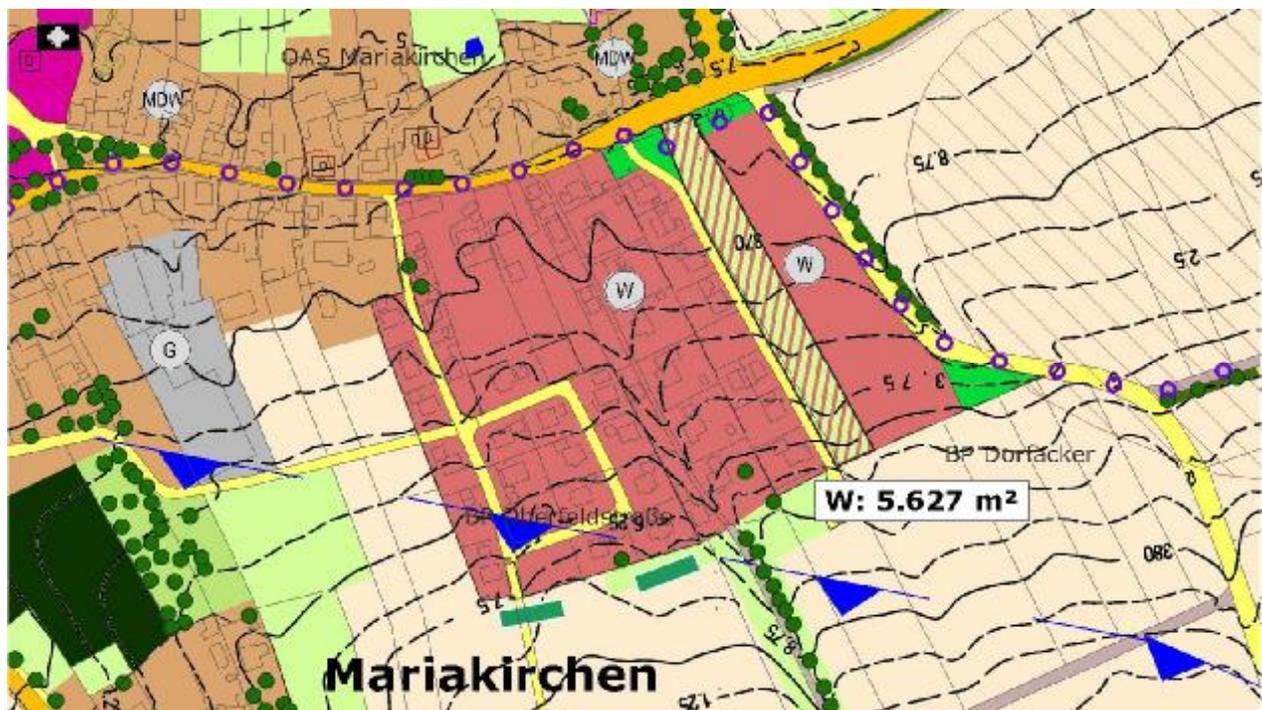


Abb. 25 Planung Wohnbaufläche in Mariakirchen

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE ARNSTORF  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

Im südöstliche Ortsgebiet von Mariakirchen befindet sich bereits ein großflächiges Wohngebiet, z.T. innerhalb eines Bebauungsplanes. Die im Flächennutzungsplan neu darzustellende Fläche war im bisherigen Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt, da sich hier eine elektrische Freileitung befand. Inzwischen ist dieser Schutzstreifen nicht mehr notwendig und die Fläche soll ebenfalls bebaut werden. Die Fläche eignet sich ideal als Baufläche. Sie liegt eingebettet zwischen Wohnbauflächen und ist von Westen her bereits durch eine Anliegerstraße erschlossen.

Im Bestand wird die Fläche als intensives Grünland genutzt.

Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung			Erläuterung der wichtigsten Indikatoren, ggf. Beschreibung der berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen
	gering	mittel	hoch	
Schutzgut Boden	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Grünland)</li> <li>- geringe Beeinträchtigung durch Versiegelung, vorgesehen als Wohnbaufläche mit geringem Versiegelungsgrad</li> <li>- keine zusätzliche / neue Erschließung notwendig</li> <li>- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> </ul>
Schutzgut Wasser		X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebiet mit hohen, intaktem Grundwasserflurabstand</li> <li>- geringe Beeinträchtigung bei geringem Versiegelungsgrad</li> <li>- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> </ul>
Schutzgut Klima und Luft	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen</li> <li>- geringe Beeinträchtigung bei geringem Versiegelungsgrad</li> </ul>
SG Arten und Lebensräume	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- intensiv genutztes Grünland</li> </ul>
Schutzgut Landschaftsbild	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anschluss an bestehende Siedlungseinheiten bzw. eingebettet zwischen bestehenden Siedlungseinheiten</li> </ul>
Schutzgut Mensch	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- geringe Beeinträchtigung, da bisher landwirtschaftliche Nutzung</li> <li>- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> </ul>
SG Kultur- & Sachgüter	-	-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>- auf den Flächen nicht vorhanden</li> <li>- benachbarte nicht beeinträchtigt</li> </ul>
Fläche		X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- eine Verringerung der Flächeninanspruchnahme kann nicht erfolgen, da gem. der Berechnung der Bedarf an zusätzlichen Flächen im Gemeindegebiet vorhanden ist</li> <li>- Planungsflächen in direktem Anschluss an bestehende Siedlungsflächen -&gt; Nutzung bestehender Infrastruktur -&gt; geringer Flächenverbrauch</li> </ul>

**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 fallenden 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 Erweiterungsplanung alle erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen für den Innen- und Außenbereich berücksichtigt werden.

#### 9.4.1.4 Hainberg – gemischte und gewerbliche Bauflächen

Der nördliche / nordwestliche Teil von Hainberg wird bereits durch Gewerbe genutzt, die Flächen sind als gewerbliche Baufläche dargestellt. Angrenzend sind gemischte Bauflächen, die neben der gewerblichen Nutzung auch Wohnbaunutzung aufweisen vorhanden. Die bestehenden Betriebe haben einen hohen Bedarf an Erweiterungsflächen, weshalb hier nach Norden und nach Südwesten hin erweitert werden soll. Dies gilt sowohl für die gemischten als auch die gewerblichen Bauflächen. Natürlich ist hier auch Potential für die Ansiedlung neuer Betriebe.

Die Flächen liegen an einem nach Süden hin ansteigenden Hang und befinden sich direkt angrenzend an bestehende Bauflächen. Sie werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die nördliche Erweiterung wird direkt über die bestehende Straße erschlossen. Die nordwestliche Fläche kann über die bestehende Anliegerstraße (derzeit mit Wendehammer) erschlossen werden. Eine zusätzliche, interne Erschließung wird notwendig werden.

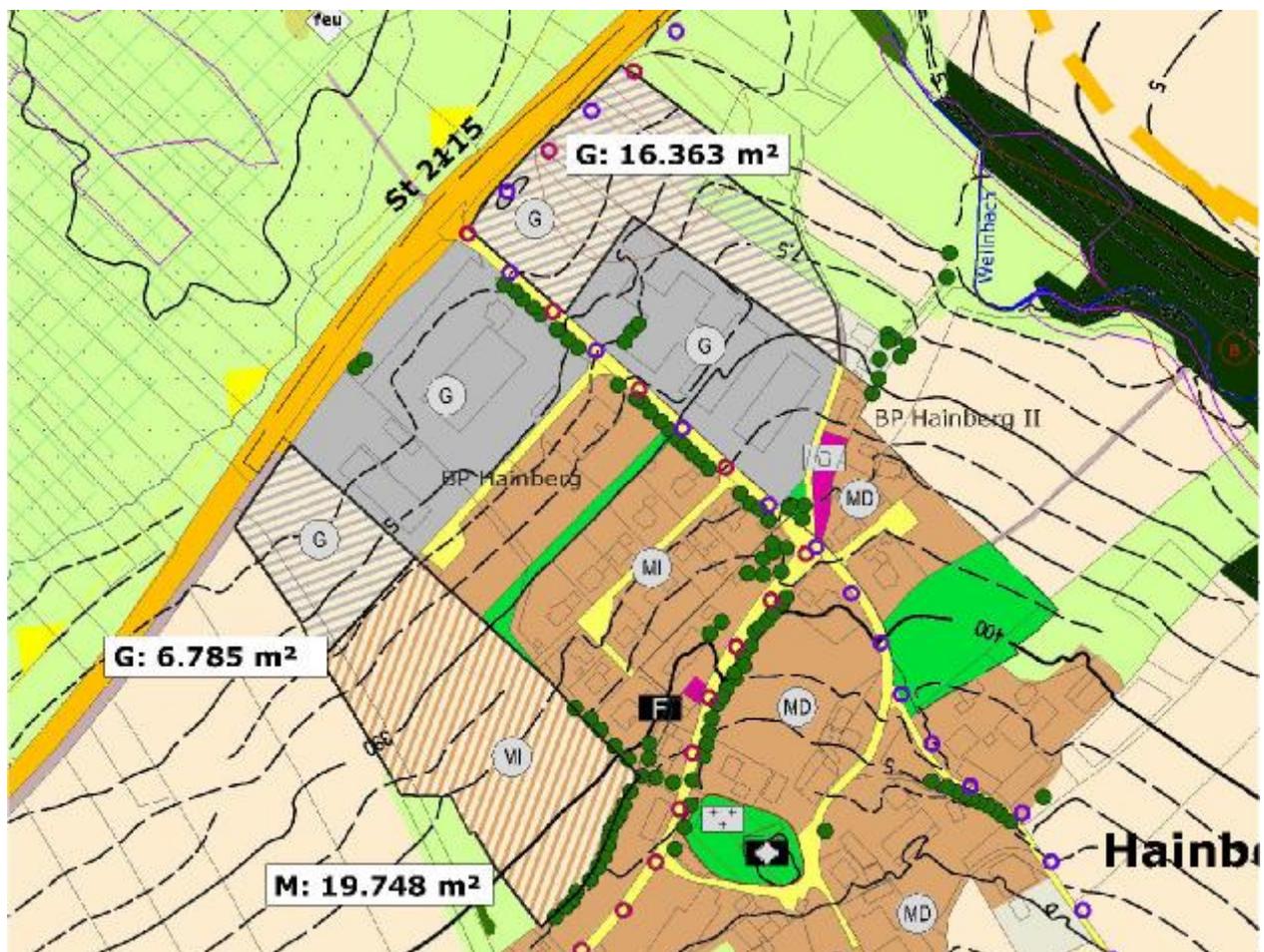


Abb. 26 Planung gemischter und gewerblicher Bauflächen in Hainberg

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE ARNSTORF  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung			Erläuterung der wichtigsten Indikatoren, ggf. Beschreibung der berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen
	gering	mittel	hoch	
Schutzgut Boden		X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- anthropogen überprägter Boden landwirtschaftlicher Nutzung (Acker)</li> <li>- mittlere bis hohe Beeinträchtigung durch Versiegelung, da GRZ 0,6 – 0,8 bei gemischten + gewerblichen Bauflächen</li> <li>- nur geringe neue Erschließung notwendig</li> <li>- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> </ul>
Schutzgut Wasser		X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebiet mit hohen, intaktem Grundwasserflurabstand</li> <li>- mittlere Beeinträchtigung bei mittlerem bis hohem Versiegelungsgrad</li> <li>- Lage im Wassersensiblen Bereich</li> <li>- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> </ul>
Schutzgut Klima und Luft	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen</li> </ul>
SG Arten und Lebensräume	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- intensiv genutzter Acker</li> </ul>
Schutzgut Landschaftsbild	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anschluss an bestehende Siedlungseinheiten</li> </ul>
Schutzgut Mensch	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- geringe Beeinträchtigung, da bisher landwirtschaftliche Nutzung</li> <li>- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> </ul>
SG Kultur- & Sachgüter	-	-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Teilfläche eines Bodendenkmals auf der nördlichen Fläche; keine Bodendenkmäler auf den südwestlichen Flächen</li> <li>- benachbarte nicht beeinträchtigt</li> </ul>
Fläche		x		<ul style="list-style-type: none"> <li>- eine Verringerung der Flächeninanspruchnahme kann nicht erfolgen, da der Bedarf an zusätzlichen Flächen für Gewerbebetriebe im Gemeindegebiet vorhanden ist</li> <li>- Planungsflächen in direktem Anschluss an bestehende Siedlungsflächen -&gt; Nutzung bestehender Infrastruktur -&gt; geringer Flächenverbrauch</li> </ul>

**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 fallenden 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 Erweiterungsplanung alle erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen für den Innen- und Außenbereich berücksichtigt werden.

#### 9.4.1.5 Geiseldorf – gemischte Bauflächen

Im Süden von Geiseldorf soll die gemischte Baufläche um eine kleine Fläche erweitert werden. Es handelt sich dabei um Ackerfläche. Östlich und nördlich grenzen Bauflächen an, westlich befindet sich ein Gehölz.

Eine zusätzliche Erschließung ist nicht notwendig, die bereits bestehende Feldzufahrt wird auch als Zufahrt für die Baufläche dienen.

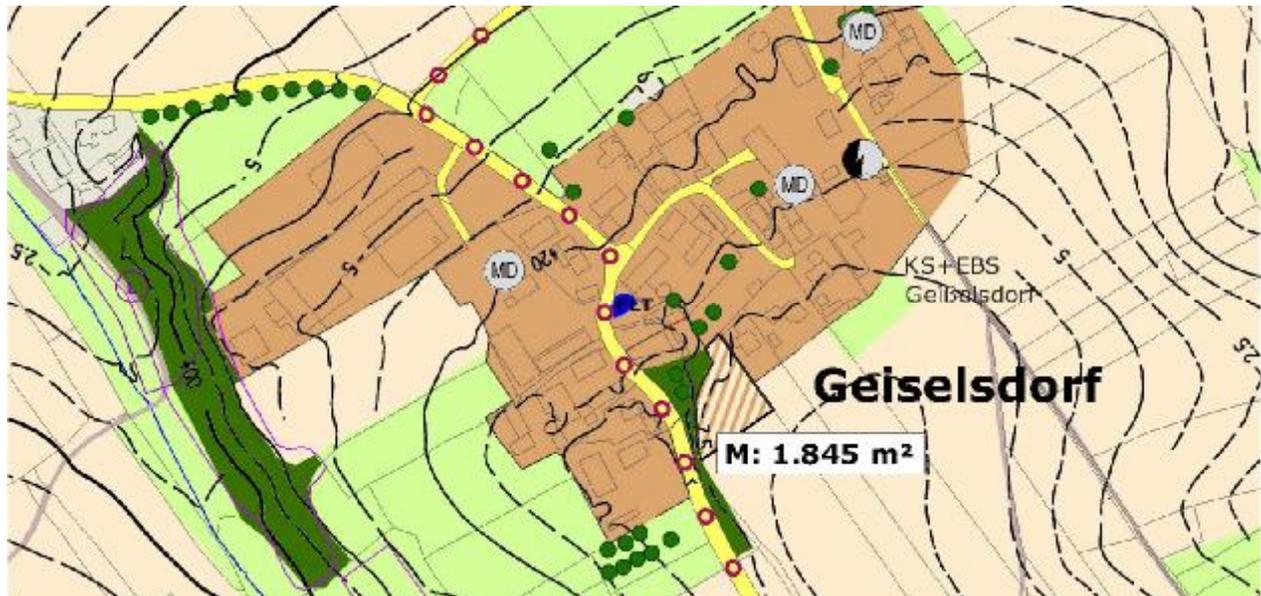


Abb. 27 Planung gemischte Bauflächen in Geiseldorf

Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung			Erläuterung der wichtigsten Indikatoren, ggf. Beschreibung der berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen
	gering	mittel	hoch	
Schutzgut Boden		X		- anthropogen überprägter Boden landwirtschaftlicher Nutzung (Acker) - mittlere Beeinträchtigung durch Versiegelung - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Schutzgut Wasser		X		- Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand - mittlere Beeinträchtigung bei mittlerem Versiegelungsgrad - Lage im Wassersensiblen Bereich - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Schutzgut Klima und Luft	X			- Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
SG Arten und Lebensräume	X			- intensiv genutzter Acker
Schutzgut Landschaftsbild	X			- Anschluss an bestehende Siedlungseinheiten
Schutzgut Mensch	X			- geringe Beeinträchtigung, da bisher landwirtschaftliche Nutzung - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
SG Kultur- & Sachgüter	-	-	-	- keine Bodendenkmäler vorhanden - benachbarte nicht beeinträchtigt

Fläche		x	<ul style="list-style-type: none"> <li>- eine Verringerung der Flächeninanspruchnahme kann nicht erfolgen, da der Bedarf an zusätzlichen Flächen im Gemeindegebiet vorhanden ist</li> <li>- Planungsflächen in direktem Anschluss an bestehende Siedlungsflächen -&gt; Nutzung bestehender Infrastruktur -&gt; geringer Flächenverbrauch</li> </ul>
--------	--	---	---

### 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 fallenden 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 Erweiterungsplanung alle erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen für den Innen- und Außenbereich berücksichtigt werden.

#### 9.4.1.6 Kemathen – gemischte Bauflächen

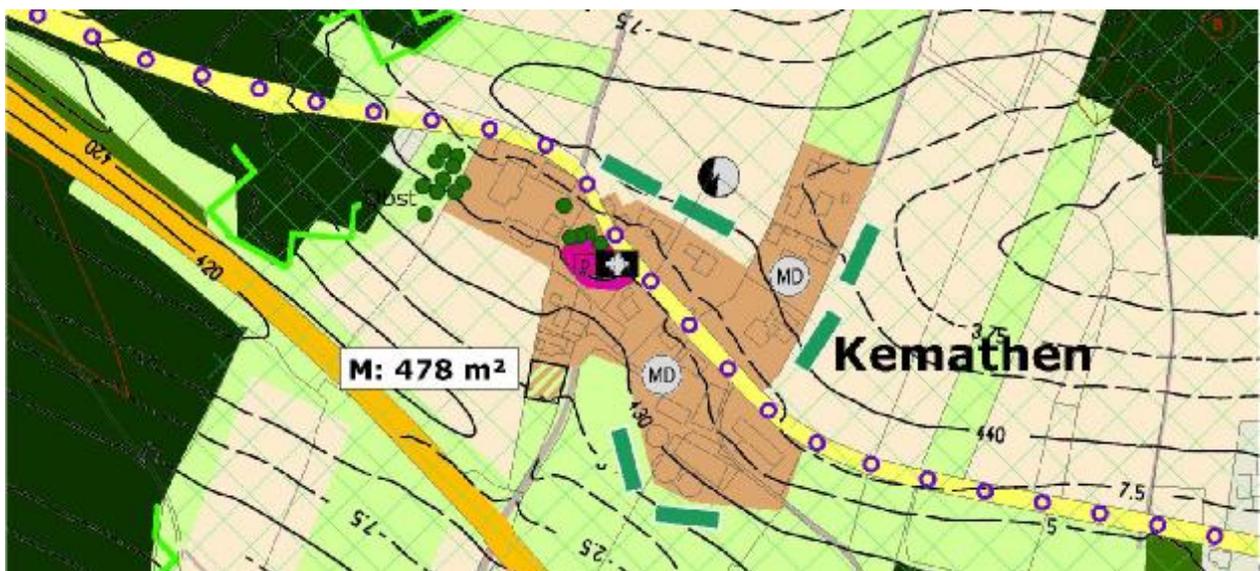


Abb. 28 Planung gemischte Bauflächen in Kemathen

Kemathen war im neuen FNP als Dorfgebiet dargestellt. Am südlichen Ortsrand soll das dargestellte Dorfgebiet um etwa eine Bauparzelle nach Süden hin vergrößert werden. Bei der Fläche handelt es sich um intensives Grünland. Eine zusätzliche Erschließung ist nicht notwendig.

Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung			Erläuterung der wichtigsten Indikatoren, ggf. Beschreibung der berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen
	gering	mittel	hoch	
Schutzgut Boden		X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- anthropogen überprägter Boden landwirtschaftlicher Nutzung (intensives Grünland)</li> <li>- mittlere Beeinträchtigung durch Versiegelung</li> <li>- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> </ul>
Schutzgut Wasser		X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand</li> <li>- mittlere Beeinträchtigung bei mittlerem Versiegelungsgrad</li> <li>- Lage im Wassersensiblen Bereich</li> <li>- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> </ul>
Schutzgut Klima und Luft	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen</li> </ul>
SG Arten und Lebensräume	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- intensiv genutztes Grünland</li> </ul>
Schutzgut Landschaftsbild	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anschluss an bestehende Siedlungseinheiten</li> </ul>
Schutzgut Mensch	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- geringe Beeinträchtigung, da bisher landwirtschaftliche Nutzung</li> <li>- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> </ul>
SG Kultur- & Sachgüter	-	-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Bodendenkmäler vorhanden</li> <li>- benachbarte nicht beeinträchtigt</li> </ul>
Fläche		x		<ul style="list-style-type: none"> <li>- eine Verringerung der Flächeninanspruchnahme kann nicht erfolgen, da der Bedarf an zusätzlichen Flächen im Gemeindegebiet vorhanden ist</li> <li>- Planungsflächen in direktem Anschluss an bestehende Siedlungsflächen -&gt; Nutzung bestehender Infrastruktur -&gt; geringer Flächenverbrauch</li> </ul>

### 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 fallenden 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 Erweiterungsplanung alle erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen für den Innen- und Außenbereich berücksichtigt werden.

### 9.4.2 Rücknahme von Bauflächen

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan von Arnstorf gibt es einige geplante Bauflächen, welche sich in den vergangenen Jahren nicht wie erwartet baulich entwickelt haben bzw. welche aufgrund der Besitzverhältnisse auch langfristig keiner Bebauung zur Verfügung stehen werden. Diese Flächen werden bei der Neuaufstellung des „Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan“ aus der Darstellung herausgenommen und zukünftig nicht mehr als Bauflächen dargestellt.

Diese Flächenrücknahmen bedingen ausschließlich positive Umweltauswirkungen, bzw. es bleibt es in der tatsächlichen Betrachtung beim Status Quo.

Durch die Vermeidung von Versiegelung, Bebauung, Bau- und Betriebslärm, etc. werden die negativen Effekte für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensräume, Landschaftsbild, Mensch sowie evtl. auch Kultur- und Sachgüter vermieden.

Nachfolgend werden alle Ortsteile aufgelistet, in denen Rücknahmen von gemischten und Wohnbauflächen vorgenommen werden. Auch werden kurz die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter beschrieben.

#### 9.4.2.1 Arnstorf – Wohnbauflächen

Am südwestlichen Ortsrand von Arnstorf werden knapp 2,0 ha Wohnbaufläche aus der Darstellung herausgenommen. Die Fläche wird im tatsächlichen Bestand als Acker genutzt und befindet sich direkt angrenzend an den Bebauungsplan Triefeldener Feld II.

Die Flächen sind für die Marktgemeinde nicht verfügbar. Eine Bebauung dieser Fläche ist in den nächsten Jahren nicht zu erwarten. Daher soll sie im neuen Flächennutzungsplan nicht mehr dargestellt werden.

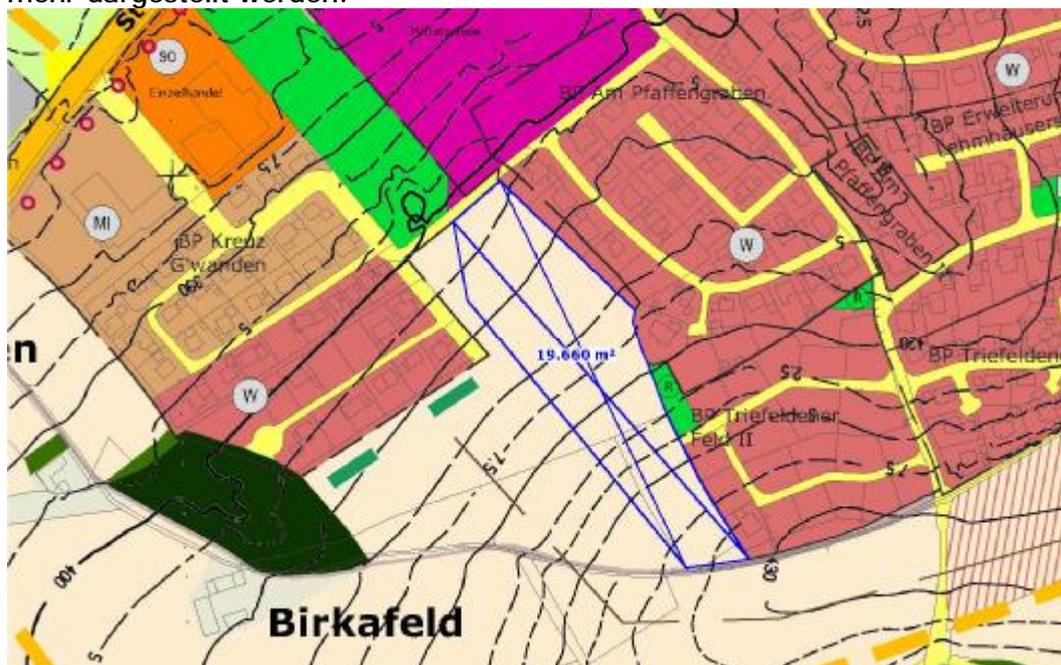


Abb. 29 Rücknahme von Wohnbauflächen in Arnstorf bei BP Triefeldener Feld II

Eine weitere Rücknahme der Darstellung ist eine Wohnbaufläche im Nordosten von Arnstorf (ca. 1,6 ha). Hierbei handelt es sich um eine Teilfläche des Bebauungsplanes Weinberge BA III. Aufgrund der angrenzenden Bebauung kann der Bebauungsplan, so wie er ursprünglich rechtskräftig genehmigt wurde, nicht mehr realisiert werden. Die geplante Erschließung, die innerhalb des Bebauungsplans von Südwesten erfolgen sollte, ist in dieser Form nicht mehr möglich, da sich dort inzwischen Wohnbebauung befindet. Eine alternative Erschließungsmöglichkeit besteht derzeit nicht.

Die Fläche dieses Bebauungsplanes ist zudem ein relativ steiler Hang, der derzeit als Grünland genutzt wird. Eine Bebauung in absehbarer Zeit ist nicht wahrscheinlich. Daher soll diese Fläche im neuen Flächennutzungsplan nicht mehr als Wohnbaufläche dargestellt werden. Parallel dazu ist die Teil-Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes in einem separaten Verfahren notwendig.

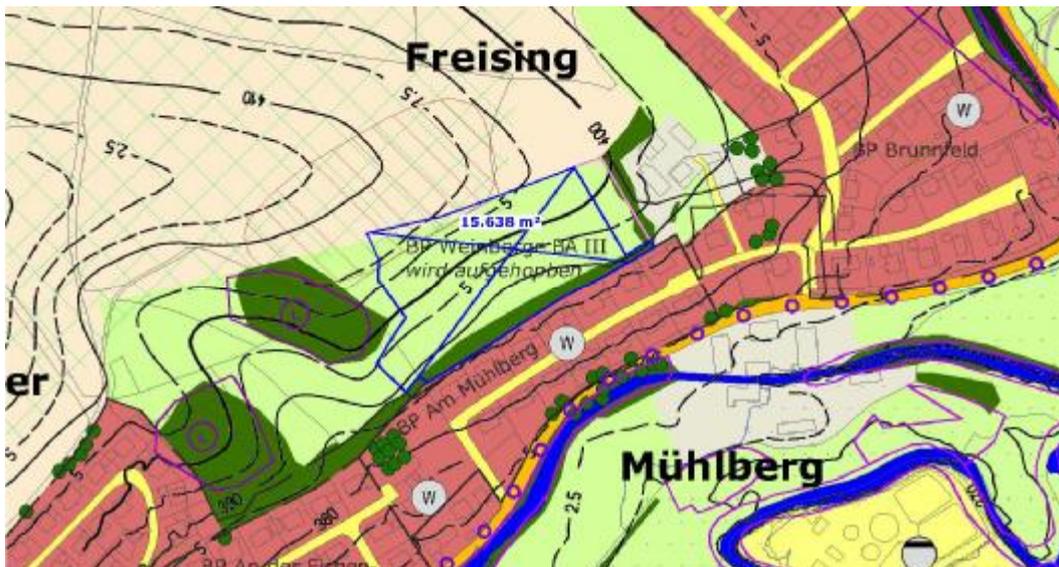


Abb. 30 Rücknahme von Wohnbauflächen in Arnstorf, BP Weinberge III

#### 9.4.2.2 Hainberg – gemischte Bauflächen

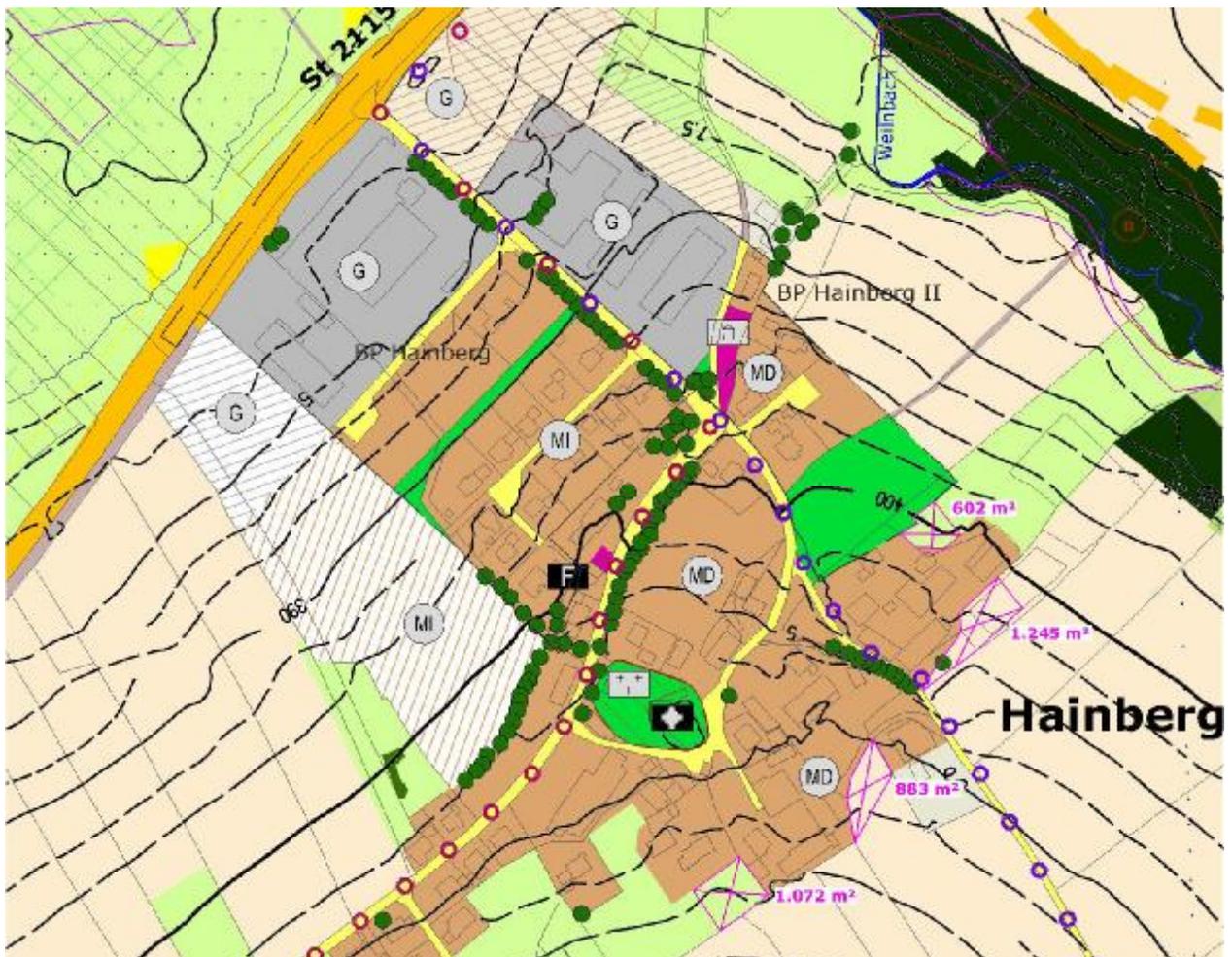


Abb. 31 Rücknahme von gemischten Bauflächen in Hainberg

In Hainberg werden am südlichen und südöstlichen Ortsrand kleinere Flächen aus der Darstellung herausgenommen (insg. 0,4ha). Die Flächen werden im Bestand landwirtschaftlich als Acker oder Grünland genutzt. Eine Bebauung dieser Flächen in den nächsten Jahren ist unwahrscheinlich. Es ist aktuell auch nicht gewünscht, die Siedlungsflächen in diese Richtung zu erweitern.

---

#### **9.4.3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

---

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind bei Siedlungsentwicklungen in der Regel immer gegeben, so bestehen grundsätzlich durch die neu entstehenden Versiegelungen im Rahmen der Siedlungserweiterungen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser sowie Arten- und Lebensräume. Auch das (Klein-) Klima wird durch Versiegelungen beeinflusst und steht somit in diesen Wechselbeziehungen. Beeinflusst von diesen Wechselwirkungen ist immer auch der Mensch als Schutzgut.

Es ist davon auszugehen, dass sich die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen bewegen und somit auch nicht zu zusätzlichen erheblichen Auswirkungen führen.

---

#### **9.4.4 Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten (FFH-Verträglichkeit)**

---

Die Berücksichtigung des europäischen Artenschutzes in der Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Arnstorf wird bereits *unter Kapitel 9.3.1* abgehandelt.

Da es nur ein sehr kleines FFH-Gebiet im Gemeindegebiet von Arnstorf gibt und in dessen Nähe keine Änderungen des Flächennutzungsplanes erfolgen, kann mit größter Wahrscheinlichkeit eine Betroffenheit der Natura-2000-Gebiete einschließlich der dort maßgeblichen Arten durch die Neudarstellungen in dieser vorbereitenden Bauleitplanung ausgeschlossen werden.

---

### **9.5 VERLUST AN LANDWIRTSCHAFTLICHEN NUTZFLÄCHEN**

---

Wie bereits erläutert, benötigt der Markt Arnstorf weitere Wohnbauflächen, sowie gewerbliche Bauflächen im Gemeindegebiet. Die neu geplanten Bauflächen grenzen alle an bestehende Siedlungsflächen an, sodass der Flächenverbrauch so gering wie möglich gehalten wird (z.B. Nutzung bestehender Infrastruktur, statt notwendiger Neubau).

Für die Planung greift die Gemeinde auf landwirtschaftliche Flächen zurück, die an einen Siedlungskörper angeschlossen. Es werden bestehende Siedlungsflächen (Wohnbauflächen, gemischte und gewerbliche Baufläche) in Höhe von ca. 4,6 ha zurückgenommen.

Diese Flächen werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Somit werden Flächen, die für eine Siedlungserweiterung geplant waren, im Flächennutzungsplan wieder als landwirtschaftlich Fläche dargestellt. Werden die Planungsflächen (ca. 10,3 ha Wohnbaufläche, gemischte + gewerbliche Baufläche) den Rücknahmen gegenübergestellt, so werden 5,7 ha neu dargestellt.

---

### **9.6 PROGNOSE BEI NICHTÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS MIT INTEGRIERTER LANDSCHAFTSPLANUNG**

---

#### **Siedlungsentwicklung (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen)**

Bei Verzicht auf die neu dargestellten Wohnbau- und gemischten Bauflächen würden diese aller Voraussicht nach weiterhin überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden. Es würde voraussichtlich nicht zu einer (Teil-) Versiegelung dieser Flächen kommen. Neben den Neudarstellungen von Bauflächen werden aber auch welche zurückgenommen. Dies trägt zu einem

sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei. Auch ist es städtebauliches Ziel, eine Zersiedlung zu vermeiden und Neuplanungen soweit wie möglich auf wenige, größere Flächen im Bereich von Ortschaften mit städtebaulichem Gewicht zu beschränken.

Die statistische Berechnung, sowie die Erfahrung der vergangenen Jahre zeigt, dass ein Bedarf an neuem, verfügbarem Bauland in Arnstorf zu begründen ist. Bei einer Nichtdurchführung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan würden weiterhin größere Wohnbauflächen bzw. gemischten Bauflächen bestehen bleiben. Tatsächlich bebaubare Grundstücke würden jedoch trotzdem fehlen. Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde darauf geachtet, alle nicht bebaubaren Flächen aus der Darstellung herauszunehmen. Dafür wurden Flächen neu aufgenommen, die zum einen aufgrund ihrer Lage und Größe tatsächlich bebaubar sind und der Gemeinde zur Entwicklung von Wohnbauflächen zur Verfügung stehen, oder von den Grundstücksbesitzern ein tatsächlicher Bauwunsch in den nächsten 1-3 Jahren vorliegt.

Durch den Erhalt des alten Flächennutzungsplans wäre also eine flächensparende, sinnvolle Siedlungserweiterung verhindert. Dies würde unter Umständen auch ein Abwandern in andere Gemeinden bedeuten.

### **Gewerbliche Entwicklung**

Arnstorf ist ein wichtiger Wirtschaftsstandort für viele regionale Betriebe. Der Flächenanteil der Gewerbeflächen an allen Bauflächen ist verhältnismäßig hoch. Dennoch sind immer wieder Nachfragen nach weiteren Bauflächen vorhanden, sowohl von bestehenden Betrieben als Erweiterungsfläche, als auch von neuen Betrieben als neuer Betriebsstandort.

Würde der Flächennutzungsplan in der bisherigen Form erhalten bleiben, wäre eine Weiterentwicklung der Gewerbe nur sehr schwer möglich.

Naturschutzfachlich hochwertige Flächen stünden als Gewerbestandort noch zur Verfügung, während bestehende Betriebe dringend benötigte Erweiterungsflächen nicht entwickeln könnten.

Die geplanten Erweiterungen befinden sich direkt angrenzend an bestehende Gewerbeflächen, benötigen damit keine oder nur wenig neue Erschließungsflächen und erfüllen damit das Ziel, den Bodenverbrauch möglichst gering zu halten.

Müssten neue Gewerbeflächen an anderer Stelle ausgewiesen werden, so ist unter Umständen ein deutlich größerer Flächenverbrauch notwendig. Die Auswirkungen auf die Umwelt wären damit höher.

### **Flächenrücknahmen**

Wenn der Flächennutzungsplan nicht geändert werden würde, würden die derzeit nicht entwickelbaren Siedlungsdarstellungen weiterhin bestehen bleiben. Eine Bebauung bzw. die Aufstellung eines Bebauungsplans wären möglich, aber nicht wahrscheinlich, da diese Flächen für Bebauung nicht geeignet, schwer erschließbar oder für die Gemeinde nicht verfügbar sind. Diese Flächen würden voraussichtlich auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

---

## **9.7 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH**

---

Die Eingriffsregelung ist im Baugesetzbuch integriert (§ 1a BauGB). Die Gemeinden sind verpflichtet, die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, also bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes, anzuwenden, d.h. es ist im Einzelfall zu prüfen und abzuwägen, ob für neue Bauflächen Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in den Naturhaushalt erforderlich sind.

---

### **9.7.1 Schutzgutbezogene Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

---

In *Kapitel 8.7.2* sind (grünordnerische) Maßnahmen beschrieben, die generell als Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von baulichen Eingriffen geeignet sind.

Im Folgenden werden die im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan darstellbaren schutzgutbezogenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung aufgeführt, die in dieser Änderung Berücksichtigung gefunden haben:

#### **Schutzgut Boden**

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- keine Neударstellungen auf naturnahen, sehr exponierten, bzw. besonders geschützten oder kulturhistorisch bedeutsamen Flächen durch geeignete Standortauswahl auf vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen

#### **Schutzgut Wasser**

- keine Neударstellungen in Überschwemmungsgebieten
- Erhalt der Oberflächengewässer durch geeignete Standortauswahl der Neударstellungen
- Meidung von Auenbereichen, damit Vermeidung von Grundwasserabsenkungen oder -anschnitten

#### **Schutzgut Klima/Luft**

- Erhalt von Luftaustauschbahnen, keine großflächigen Neударstellungen mit Barrierewirkung
- Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen wie Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete, keine Neударstellungen auf Waldflächen oder auf großflächigen, höher liegenden Grünlandbereichen

#### **Schutzgut Arten und Lebensräume**

- keine Neударstellungen innerhalb von Schutzgebieten
- keine Zerschneidung von Lebensräumen durch Anschluss der Neuplanungen an bestehende Siedlungsstrukturen

#### **Schutzgut Landschaftsbild**

- keine großflächigen Neuplanungen an Waldrändern, auf Hügelkuppen oder an naturnahen Gewässerufern

#### **Schutzgut Mensch und Gesundheit**

- Neударstellungen von Wohnbauflächen nur in ausreichendem Abstand zu emittierenden Flächen (Gewerbe, Landwirtschaft)

#### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

- keine Neударstellungen innerhalb von Sichtachsen auf kulturhistorisch bedeutsame Bebauungen (Kirchen etc.)

---

### **9.7.2 Berechnung des Ausgleichsbedarfs**

---

Für alle Neударstellungen von Siedlungsflächen bzw. Gewerbeflächen ist ein Ausgleich zu erbringen. Für die Flächenrücknahmen wird kein Ausgleich erforderlich werden, eine Gut-schrift von Ausgleichsflächen erfolgt aber auch nicht, da durch die Flächenrücknahme keine tatsächliche Entsiegelung entsteht.

In den folgenden Tabellen wird der Ausgleichsbedarf der einzelnen Planungsflächen überschlägig anhand des Leitfadens der LfU „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2022) ermittelt, der bei der späteren Umsetzung dieser vorbereitenden Bauleitplanung vom Markt Arnstorf zu erbringen ist. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diese Einschätzungen anhand des tatsächlich stattfindenden Eingriffs zu konkretisieren.

Die Tabellen enthalten neben der Einschätzung der Empfindlichkeitsstufe auch eine überschlägige Schätzung des zu erwartenden Kompensationsbedarfs.

Der zu erwartende Kompensationsbedarf wird gem. dem neuen Leitfaden in Wertpunkten (WP) berechnet. Der Eingriffsfaktor ergibt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ). Die Ausgangszustände werden entsprechend dem Leitfaden pauschal bewertet (geringe naturschutzfachliche Bedeutung: 3 WP; mittlere naturschutzfachliche Bedeutung: 8 WP; hohe naturschutzfachliche Bedeutung: Biototyp gem. Biotopwertliste)

Der Ausgleich kann z.B. in Form von Ortstrandeingrünung (z.B. Streuobstwiesen, mehrreihige Hecken) direkt am Eingriffsort erfolgen. Alternativ oder zusätzlich kann der Ausgleich auf externen Ausgleichsflächen erbracht werden.

#### 9.7.2.1 Arnstorf

<b>Geplante Nutzung:</b>	<b>Wohnbaufläche</b>
<b>Im Plan:</b>	Kühbacher Feld: südöstlich von Arnstorf
<b>Flurnummer(n):</b>	Gemarkung Arnstorf; Fl.-Nrn. 527, 527/1, 526, 536/4
<b>Größe des Plangebiets:</b>	58.181 m <sup>2</sup> / 5,8 ha
<b>Erwartete GRZ:</b>	≤ 0,4
<b>Naturschutzfachliche Bedeutung Bestand</b>	gering = 3 WP
<b>Begründung:</b>	Bestand: intensiver Acker und intensives Grünland, Gärten
<b>Erwarteter Kompensationsbedarf:</b>	ca. 69.817 WP

<b>Geplante Nutzung:</b>	<b>Wohnbaufläche</b>
<b>Im Plan:</b>	Südlich des Bebauungsplans Triefeldener Feld
<b>Flurnummer(n):</b>	Gemarkung Arnstorf; Fl.-Nr. 336
<b>Größe des Plangebiets:</b>	22.571 m <sup>2</sup> / 2,3 ha
<b>Erwartete GRZ:</b>	≤ 0,4
<b>Naturschutzfachliche Bedeutung Bestand</b>	gering = 3 WP
<b>Begründung:</b>	Bestand: intensiver Acker
<b>Erwarteter Kompensationsbedarf:</b>	ca. 27.084 WP

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE ARNSTORF  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

<b>Geplante Nutzung:</b>	<b>Gewerbliche Bauflächen</b>
<b>Im Plan:</b>	Südlich des Bebauungsplans Triefeldener Feld
<b>Flurnummer(n):</b>	Gemarkung Arnstorf; Fl.-Nr. 336
<b>Größe des Plangebiets:</b>	6.585 m <sup>2</sup> / 0,7 ha
<b>Erwartete GRZ:</b>	≤ 0,8
<b>Naturschutzfachliche Bedeutung Bestand</b>	gering = 3 WP
<b>Begründung:</b>	Bestand: intensiver Acker
<b>Erwarteter Kompensationsbedarf:</b>	ca. 15.804 WP

#### 9.7.2.2 Mariakirchen

<b>Geplante Nutzung:</b>	<b>Wohnbaufläche</b>
<b>Im Plan:</b>	Im Südosten zwischen den Bebauungsplänen Oberfeldstraße und Mariakirchen
<b>Flurnummer(n):</b>	Gemarkung Mariakirchen; Fl.-Nr. 1273
<b>Größe des Plangebiets:</b>	5.627 m <sup>2</sup> / 0,6 ha
<b>Erwartete GRZ:</b>	≤ 0,4
<b>Naturschutzfachliche Bedeutung Bestand</b>	gering = 3 WP
<b>Begründung:</b>	Bestand: intensiver Acker
<b>Erwarteter Kompensationsbedarf:</b>	ca. 6.752 WP

#### 9.7.2.3 Geiselsdorf

<b>Geplante Nutzung:</b>	<b>Gemischte Baufläche</b>
<b>Im Plan:</b>	Südlicher Ortsausgang von Geiselsdorf
<b>Flurnummer(n):</b>	Gemarkung Jägerndorf; Fl.-Nr. 1402
<b>Größe des Plangebiets:</b>	1.845 m <sup>2</sup> / 0,2 ha

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE ARNSTORF  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

Erwartete GRZ:	≤ 0,6
Naturschutzfachliche Bedeutung Bestand	gering = 3 WP
Begründung:	Bestand: intensiver Acker
Erwarteter Kompensationsbedarf:	ca. 3.321 WP

**9.7.2.4 Hainberg**

Geplante Nutzung:	<b>Gemischte Baufläche</b>
Im Plan:	Westlicher Ortsrand
Flurnummer(n):	Gemarkung Hainberg; Fl.-Nr. 183 (TF) Gemarkung Jägerndorf; Fl.-Nr. 1160 (TF)
Größe des Plangebiets:	19.748 m <sup>2</sup> / 2,0 ha
Erwartete GRZ:	≤ 0,6
Naturschutzfachliche Bedeutung Bestand	gering = 3 WP
Begründung:	Bestand: intensiver Acker
Erwarteter Kompensationsbedarf:	ca. 35.546 WP

Geplante Nutzung:	<b>Gewerbliche Bauflächen</b>
Im Plan:	Südwestlich und Nordöstlich angrenzend an bestehende Gewerbeflächen
Flurnummer(n):	Nordwesten (NW): Gemarkung Hainberg; Fl.-Nr. 183 (TF) Gemarkung Jägerndorf; Fl.-Nr. 1160 (TF) Nordosten (NO): Gemarkung Hainberg; Fl.-Nr. 195
Größe des Plangebiets:	NW: 6.786 m <sup>2</sup> / 0,7 ha NO: 16.363 m <sup>2</sup> / 1,6 ha
Erwartete GRZ:	≤ 0,8
Naturschutzfachliche Bedeutung Bestand	gering = 3 WP

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE ARNSTORF  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

<b>Begründung:</b>	<b>Bestand:</b> intensiver Acker, angrenzend an bestehende Gewerbeflächen
<b>Erwarteter Kompensationsbedarf:</b>	NW: ca. 16.286 WP NO: ca. 39.271 WP

#### 9.7.2.5 Kemathen

<b>Geplante Nutzung:</b>	<b>Gemischte Baufläche</b>
<b>Im Plan:</b>	Südlicher Ortsrand von Kemathen
<b>Flurnummer(n):</b>	Gemarkung Mitterhausen; Fl.-Nr. 304/2 (TF)
<b>Größe des Plangebiets:</b>	478 m <sup>2</sup> / 0,05 ha
<b>Erwartete GRZ:</b>	≤ 0,6
<b>Naturschutzfachliche Bedeutung Bestand</b>	gering = 3 WP
<b>Begründung:</b>	<b>Bestand:</b> intensives Grünland, Parkplätze
<b>Erwarteter Kompensationsbedarf:</b>	ca. 860 WP

#### 9.7.3 Kompensationsersparnis durch Rücknahme

In einigen Teilen des Ortsgebiets werden Flächen, die im bisherigen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen oder gewerbliche Bauflächen dargestellt wurden, aus der Darstellung zurückgenommen.

Der in den nachfolgenden Abschnitten errechnete „angenommene Kompensationsbedarf“ entspricht dem benötigten Kompensationsbedarf, der aufgrund der Rücknahme nicht mehr entsteht.

Dafür wird, wie bei den geplanten Flächen, der Standort im aktuellen Zustand beurteilt, woraus sich der Kompensationsfaktor ergibt.

##### 9.7.3.1 Arnstorf

<b>Nutzung:</b>	<b>Wohnbaufläche</b>
<b>Im Plan:</b>	Westlich des Bebauungsplans Triefeldener Feld II
<b>Flurnummer(n):</b>	Gemarkung Arnstorf; Fl.-Nrn. 418, 419, 396
<b>Größe der Rückschreibung:</b>	19.660 m <sup>2</sup> / 2,0 ha
<b>Angenommene GRZ:</b>	≤ 0,4

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE ARNSTORF  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

Naturschutzfachliche Bedeutung Bestand	gering = 3 WP
Begründung:	Bestand: intensiver Acker
Erwartetes Kompensationsplus:	ca. 23.592 WP
Nutzung:	<b>Wohnbaufläche</b>
Im Plan:	Bebauungsplan Weinberge BA III
Flurnummer(n):	Gemarkung Arnstorf; Fl.-Nrn. (TF) 699/1, 699
Größe der Rückschreibung:	15.638 m <sup>2</sup> / 1,6 ha
Angenommene GRZ:	≤ 0,4
Naturschutzfachliche Bedeutung Bestand	gering = 3 WP
Begründung:	Bestand: intensives Grünland
Erwartetes Kompensationsplus:	ca. 18.766 WP

**9.7.3.2 Hainberg**

Nutzung:	<b>Gemischte Baufläche</b>
Im Plan:	Südlicher Ortsrand
Flurnummer(n):	Gemarkung Hainberg; Fl.-Nrn. 12, 22, 24, 25, 26, 152
Größe der Rückschreibung:	3.802 m <sup>2</sup> / 0,4 ha
Angenommene GRZ:	≤ 0,6
Naturschutzfachliche Bedeutung Bestand	gering = 3 WP
Begründung:	Bestand: intensiver Acker + intensives Grünland
Erwartetes Kompensationsplus:	ca. 6.844 WP

#### **9.7.4 Zusammenfassung der Ausgleichsbilanzierung**

Erwarteter Kompensationsbedarf für die gesamten Planungsflächen	ca. 214.744 WP
Wohnbauflächen	103.654 WP
Gemischte Bauflächen	39.728 WP
Gewerbliche Bauflächen	71.362 WP
Kompensationsgewinn für die zurückgenommenen Bauflächen gesamt	49.202 WP
Wohnbauflächen	42.358 WP
Gemischte Bauflächen	6.844 WP
Gewerbliche Bauflächen	0 WP

Bei der aktuellen Darstellung von geplanten Bauflächen im Marktgemeindegebiet von Arnstorf ist bei einer Umsetzung der Planung mittels verbindlicher Bauleitplanung mit einem Kompensationsbedarf von ca. 215.000 WP zu rechnen.

Der Kompensationsgewinn aus den Flächenrücknahmen ist hier nur zur Verdeutlichung aufgeführt, er kann faktisch nicht gegengerechnet werden. Er zeigt, wie viel Kompensationsbedarf durch die Rücknahme der Bauflächen eingespart wird. Für diese Rücknahmeflächen bestehen keine rechtsverbindlichen Satzungen (mit Ausnahme des Bebauungsplans Weinberge BA III, der in einem eigenen Verfahren teilaufgehoben werden soll), es wurde daher noch kein Ausgleich im Rahmen einer Eingriffsregelung für diese Flächen erbracht. Es entsteht ein „Kompensationsgewinn“ in Höhe von ca. 49.000 WP.

#### **9.7.5 Maßnahmen zum Ausgleich**

Folgende Maßnahmen sind geeignet, die aus den Bauleitplänen entstehenden Eingriffe auszugleichen:

- Ortsrandeingrünung bestehender und neuer Siedlungen = eingegrünte Siedlungsränder mit heimischen Hecken oder Bäumen, zur Einbindung der Siedlung in die Landschaft, die über eine „normale“ Eingrünung (i.d.R. 5,0 m breit) in Form einer Minimierungsmaßnahme hinausgeht
- Extensivierung von Grünland und Ackerflächen, bevorzugt in den im Landschaftsplan markierten Bereichen, Entwicklung zu einem artenreichen Dauergrünland
- Anlage von Blühstreifen, extensiven Äckern
- Extensivierung und Aufwertung der Auenbereiche, sowie Herausnehmen der Flächen aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung
- Renaturierung von Gewässern und damit Verminderung der Abflussgeschwindigkeit und Zulassen von Überschwemmungen im Randbereich Gewässer III. Ordnung,
- Herstellung von Vernetzungsstrukturen entlang von Fließgewässern
- Anlage von Streuobstwiesen
- Pflanzung von flächigen und linearen Gehölzen oder Baumreihen
- Herstellung naturnaher Waldränder

Im Flächennutzungsplan werden zahlreiche Maßnahmen vorgeschlagen, die dem Ausgleich bzw. Ersatz der oben genannten Beeinträchtigungen dienen (vgl. Kapitel 8.7.2 und 8.7.3) Im Einzelfall ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen, welche Funktionen beeinträchtigt werden und durch welche der vorgeschlagenen Maßnahmen sie auszugleichen sind.

## 9.8 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes werden neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und Gewerbeflächen dargestellt. Ebenso werden Flächenrücknahmen vorgenommen. Im Rahmen des Planungsprozesses wurden einige Varianten betrachtet und diskutiert.

### Entwicklung von Wohnbauflächen + gemischten Bauflächen

Die Bedarfsberechnung weist einen Bedarf an 139 Wohnbauparzellen nach, wovon 53 Parzellen über bestehende Baulandreserven bereits abgedeckt sind. Es verbleibt also ein rechnerischer Bedarf in Höhe von 86 Parzellen.

Parallel zum Flächennutzungsplan-Verfahren befinden sich die Bebauungspläne „Kühbacher Feld“ (ca. 58.200 m<sup>2</sup> = 73 Parzellen) und „Mariakirchen“ (ca. 5.600 m<sup>2</sup> = 7 Parzellen) in der Aufstellung, hier werden allgemeine Wohngebiete ausgewiesen.

Eine Alternativenprüfung für diese Flächen auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig, da die beiden Verfahren bereits laufen.

Außerdem befinden sich zwei Flächen mit Mischnutzung in laufenden Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung. Zum Einen ist dies ein Bereich in Geiselsdorf, für den die bereits bestehende Einbeziehungssatzung erweitert wird, und zum Anderen handelt es sich um ein Mischgebiet in Hainberg, für das bereits der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung gefasst wurde.

Auch hier wird auf eine Alternativenprüfung auf Ebene des Flächennutzungsplanes verzichtet, da die beiden Verfahren bereits laufen.

Geiselsdorf:

- 1.900 m<sup>2</sup> als Lückenschluss des bestehenden Ortsrandes
- Erschließung über bestehende Straße
- Anbindung an bestehende Bebauung
- intensiv landwirtschaftliche Nutzung im Bestand

Hainberg:

- 2,0 ha, zweiseitig angrenzend an bestehende Mischgebiete, einseitig angrenzend an neu dargestellte gewerbliche Baufläche
- vorrangig als Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe und der bestehenden Wohnbebauung
- intensiv landwirtschaftliche Nutzung im Bestand
- Anschluss an bestehende Erschließung möglich
- spätere Erweiterungsmöglichkeit in Richtung Westen denkbar

Zusätzlich wird in Arnstorf eine weitere Wohnbaufläche neu dargestellt, für die bisher keine verbindliche Bauleitplanung begonnen wurden. Diese Wohnbaufläche befindet sich südlich des Bebauungsplanes Triefeldener Feld und umfasst eine Größe von ca. 2,25 ha.

Dieser Bereich eignet sich aus folgenden Gründen gut für eine weitere Entwicklung von Wohnnutzung:

- Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Triefeldener Feld wurde bereits eine Erweiterungsmöglichkeit des Wohngebiets in Richtung Süden angedacht. Sowohl im Bebauungsplan wie auch in der Erschließung wurden die zukünftigen Anschlussstellen bereits berücksichtigt. Über diese bereits bestehende Erschließung könnte nun die neue Wohnbaufläche erschlossen werden.
- Die neu dargestellte Wohnbaufläche befindet sich direkt angrenzend an bestehende Wohngebiete. Eine Anbindung ist somit gegeben.
- Die Flächen sind für die Gemeinde verfügbar.

- Die Flächen werden im Bestand intensiv landwirtschaftlich genutzt.
- Es sind keine hochwertigen Offenlandbiotope oder Waldflächen betroffen.

Aktuell erscheint eine Alternativenprüfung für weitere Standorte als nicht erforderlich, da nach aktuellem Kenntnistand derzeit keine weiteren Gebietsdarstellungen vorgesehen sind.

#### **Entwicklung von Gewerblichen Bauflächen**

Im neuen Flächennutzungsplan werden lediglich an 3 Standorten neue Gewerbeflächen dargestellt:

- Hainberg im Nordwesten (0,7 ha),
- Hainberg im Norden (1,6 ha)
- Arnstorf südlich des BP Triefeldener Feld (0,66 ha)

Alle drei Flächen sind direkt angebunden an bestehende Gewerbeflächen und können über bereits bestehende Straßen erschlossen werden. Alle drei Flächen werden im Bestand intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Planung direkt angrenzend an bestehende Gewerbeflächen soll vorrangig bereits ansässigen Betrieben die Möglichkeit zur Erweiterung sicherstellen.

Für sich neu ansiedelnde Betriebe wurde das Gewerbegebiet Weinbach südöstlich von Arnstorf entwickelt.

Hier sind noch Gewerbeflächen verfügbar, so dass derzeit keine weitere Entwicklung von weiteren Gewerbebeständen geplant ist.

Auch hier wird auf eine Alternativenprüfung auf Ebene des Flächennutzungsplanes verzichtet, da aktuell keine neuen Gewerbebestände entwickelt werden sollen.

## 9.9 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

### 9.9.1 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

#### Methodik

Die Erstellung des Umweltberichts erfolgt in enger Anlehnung an den Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung, Oberste Baubehörde im BStMI 2007).

Die Bestandsbeschreibung der einzelnen Schutzgüter erfolgt auf Ebene des gesamten Gemeindegebiets von Arnstorf. Dabei wird gleichzeitig eine Beurteilung ihrer Empfindlichkeit vorgenommen. Die Empfindlichkeit gibt an, gegen welche Auswirkungen von Vorhaben die Schutzgüter empfindlich reagieren, es werden damit jedoch keine Aussagen zur Schutzwürdigkeit getroffen.

Die darauffolgende Bewertung der Umweltauswirkungen der Neuplanungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ in Form einer Tabelle zu jeder neu geplanten Flächendarstellung des Flächennutzungsplans. Dabei wird eine dreiteilige Skala zur Beurteilung der Umweltauswirkungen (gering/mittel/hoch) verwendet, die wie folgt definiert werden:

Stufe der Beeinträchtigung	Umweltauswirkungen	Erläuterung und Beispiele
(keine)	keine Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Belange des Schutzgutes sind nicht berührt oder werden nicht beeinträchtigt</li> <li>- Beispiel: Kulturgüter sind nicht vorhanden</li> </ul>
gering	Auswirkungen geringer Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>- geringe Auswirkungen sind zu erwarten und/oder</li> <li>- das Schutzgut weist eine geringe Empfindlichkeit auf oder</li> <li>- vorhandene mittelschwere Auswirkungen können durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung vermindert werden</li> <li>- Beispiel: Es erfolgen nur kleinflächige Eingriffe oder durch umfangreiche Eingrünung können kleinklimatische Auswirkungen vermindert werden</li> </ul>
mittel	Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mittelschwere Auswirkungen sind zu erwarten und/oder</li> <li>- Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit können durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung deutlich reduziert werden</li> </ul>
hoch	Auswirkungen hoher Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>- hohe Auswirkungen sind zu erwarten und/oder</li> <li>- Umweltauswirkungen können durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nur unwesentlich reduziert werden</li> <li>- Beispiel: Flächen für gewerbliche Entwicklungen lassen Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit für das Schutzgut Boden erwarten</li> </ul>

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (LfU 2022) verwendet.

Die Verkehrsbelastung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung detailliert zu prüfen.

---

### 9.9.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

---

Die im Flächennutzungsplan neu vorgenommenen Darstellungen von Siedlungsflächen (Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen) haben keine unmittelbaren Umweltauswirkungen, da aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans noch kein Baurecht abgeleitet werden kann. Somit werden im Rahmen dieser Planungen keine Maßnahmen zur Überwachung notwendig, diese werden erst in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) konkretisiert.

---

### 9.9.3 Zusammenfassung

---

Im Rahmen des Umweltberichts werden die möglichen Auswirkungen der Neuplanungen im Zuge der Überarbeitung des Flächennutzungsplans des Marktes Arnstorf auf die Umwelt geprüft.

Die wesentlichen Ziele der Neuplanungen im Rahmen des Flächennutzungsplans sind die Sicherung der Siedlungsentwicklung des Marktes durch Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen, die Erweiterung der Gewerbestandorte durch neue gewerbliche Bauflächen, sowie die Rücknahme von nicht verfügbaren Bauflächen zur Wegbereitung neuer, tatsächlich entwickelbarer Bauflächen.

Als Grundlage zum Verständnis der Bewertungen werden vorab die Schutzgüter im Gemeindegebiet Arnstorf im Bestand beschrieben. Die Berücksichtigung der Schutzgebiete und Biotope im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan wird aufgrund der Erfordernisse des Europarechts aber auch aufgrund der Standorte im Gemeindegebiet in einem gesonderten Kapitel ausführlich und nachvollziehbar anhand der geplanten Flächen abgehandelt.

Daraufhin erfolgt die Bewertung der Umweltauswirkungen für jeden neu geplanten Standort anhand einer dreiteiligen Skala. Dabei lässt sich zusammenfassend feststellen, dass aufgrund der umsichtigen Planung (Auswahl und Umfang der neu geplanten Flächendarstellungen) überwiegend gering erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Dies gilt insbesondere, wenn die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung bei der späteren Umsetzung Berücksichtigung finden.

Um erhebliche Umweltauswirkungen bei der späteren Umsetzung verhindern zu können, wird besonders darauf hingewiesen, dass bei der verbindlichen Bauleitplanung oder auch bei Einzelbauvorhaben auf den Erhalt und die Einbindung bestehender Biotope hingewirkt werden soll.

Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans sind noch keine Maßnahmen zur Überwachung erkennbar. Methodische Schwierigkeiten bestehen derzeit nicht.

## 10. ANHANG

### 10.1 ABKÜRZUNGEN / WORTERKLÄRUNGEN

ABSP	Arten- und Biotopschutzprogramm
AELF	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BayWaldG	Bayerisches Waldgesetz
BayWG	Bayerisches Wassergesetz
BfN	Bundesamt für Naturschutz
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
DSchG	Denkmalschutzgesetz
FFH-RL	Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie
FNP	Flächennutzungsplan
LEP	Landesentwicklungsprogramm Bayern
LfU	Bayerisches Landesamt für Umwelt
Lkr.	Landkreis
LSG	Landschaftsschutzgebiet
lw.	landwirtschaftlich
NN	Normalnull
NSG	Naturschutzgebiet
NP	Naturpark
o.M.	ohne Maßstab
PlanzV	Planzeichenverordnung
SPA	Special Protection Area (Europäisches Vogelschutzgebiet)
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
ÜSG	Überschwemmungsgebiet
VS-RL	Vogelschutzrichtlinie
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
WSG	Wasserschutzgebiet
WWA	Wasserwirtschaftsamt
WRRL	Wasserrahmenrichtlinie

## 10.2 LITERATURVERZEICHNIS / QUELLEN

- ABSP Rottal-Inn. (September 2008). *Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern Landkreis Rottal-Inn*. Bayerisches Staatsministerium für Umweltschutz, Gesundheit und Verbraucherschutz.
- BauGB. (04. Januar 2023). *Baugesetzbuch i.d.F. der Bek. vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist*".
- BauNVO. (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021). *Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung*.
- BayBodSchG - Bayerisches Bodenschutzgesetz. (09. Dezember 2020). *Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes, vom 23. Februar 1999, zuletzt geändert am 09.12.2020*.
- Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten. (Februar 2018). Von <http://www.stmelf.bayern.de> abgerufen
- Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz. (2023). Von [www.stmuv.bayern.de](http://www.stmuv.bayern.de) abgerufen
- BayernAtlas Plus. (2023). Von <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas> abgerufen
- BayWaldG. (22. Juli 2014). *Waldgesetz für Bayern i.d.F. der Bek. vom 22. Juli 2005, letzte berücksichtigte Änderung: Art. 19 geändert (§ 1 Nr. 392 V v. 22.7.2014, 286)*.
- BfN. (2023). Abgerufen am September 2014 von Bundesamt für Naturschutz: [www.bfn.de](http://www.bfn.de)
- Bundesnetzagentur. (2018). Von <http://emf3.bundesnetzagentur.de/karte>, 2018 . abgerufen
- Demographie-Spiegel für Bayern - Gemeinde Arnstorf. (August 2021). *Demographie-Spiegel für Bayern - Gemeinde Arnstorf Berechnungen bis 2039*. Bayerisches Landesamt für Statistik.
- Energie-Atlas Bayern. (2023). Von der Bayerischen Staatsregierung: [www.karten.energieatlas.bayern.de](http://www.karten.energieatlas.bayern.de) abgerufen
- Evangelische Kirchengemeinde Arnstorf-Simbach. (2023). Von <https://www.arnstorf-evangelisch.de/> abgerufen
- Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung. (kein Datum). *Region 13 Landshut - Landschaftsbild*. LfU.
- GENESIS Datenbank. (2021). Von Online-Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik: [www.statistikdaten.bayern.de](http://www.statistikdaten.bayern.de) abgerufen
- GENESIS Datenbank. (2022). Von Online-Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik: [www.statistikdaten.bayern.de](http://www.statistikdaten.bayern.de) abgerufen
- Grundwasser in Deutschland. (August 2008). Bundesamt für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit.
- katholischer Pfarrverband Arnstorf. (2023). Von <https://pfarrverband-arnstorf.bistum-passau.de/> abgerufen
- Leitfaden Eingriffsregelung. (2022). *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft*. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr.
- LEP Bayern. (01. 06 2023). *Landesentwicklungsprogramm Bayern*. Bayerische Staatsregierung.

- LfU. (2010). *Handbuch der Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie*. Bayerisches Landesamt für Umwelt in Kooperation mit der Bayerischen Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft.
- LfU. (2023). *Bayerisches Landesamt für Umwelt*. Von [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de) abgerufen
- Markt Arnstorf. (2023). Von [www.arnstorf.de](http://www.arnstorf.de) abgerufen
- MEYNEN+SCHMITHÜSEN. (1962). Naturräumliche Gliederung Deutschlands. *Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands Bd. I/II*. Remagen.
- NATURA 2000: 7442-301 - Gebietsbezogene Konkretisierung der Erhaltungsziele. (19. 02 2016). *7442-301 Niedermoore und Quellspmüfe im Isar-Inn-Hügelland*. Regierung von Niederbayern.
- NATURA 2000: 7442-301 - Gebietsrecherche online. (2016). *7442-301 Niedermoore und Quellsümpfe im Isar-Inn-Hügelland*. LfU Bayerisches Landesamt für Umwelt.
- Portz, N. (2 2009). Sachsenkurier 2/09. *Sachsenkurier 2/09*. Deutscher Städte- und Gemeindebund.
- Regionalplan 13. (19. Januar 2008). *Regionalplan Region 13 Landshut*.  
(2019). *Regionalplan Region Donau-Wald*.
- Statistik kommunal 2021. (Februar 2022). *Statistik kommunal 2021 - Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten - Gemeinde Auerbach 09 271 113*. Bayerisches Landesamt für Statistik.
- Statistik kommunal Arnstorf 2022. (März 2023). *Statistik kommunal 2022 - Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten - Markt Arnstorf 09 277 11*. Bayerisches Landesamt für Statistik.
- Türkisch-Islamische Gemeinde zu Arnstorf*. (2023). Von <https://ditib-arnstorf.de/> abgerufen
- UmweltAtlas*. (2023). Von Bayerisches Landesamt für Umwelt abgerufen
- Umweltbundesamt*. (2021). Von Umweltbundesamt - Grundwasser: [www.umweltbundesamt.de/themen/wasser/grundwasser](http://www.umweltbundesamt.de/themen/wasser/grundwasser) abgerufen
- Wikipedia - Arnstorf*. (2023). Von <https://de.wikipedia.org/wiki/Arnstorf> abgerufen

---

### 10.3 VERZEICHNIS DER ABBILDUNGEN

---

Abb. 1: Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern mit Fokus auf das Gemeindegebiet von Arnstorf, Strukturkarte (Stand 01.03.2018)	13
Abb. 2: Auszug aus der Strukturkarte des Regionalplans Landshut, Stand März 2007	20
Abb. 3 festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Kollbach im Gemeindegebiet Arnstorf (Quelle: (BayernAtlas Plus, 2023))	25
Abb. 4 wassersensible Bereiche im Gemeindegebiet (Quelle: (BayernAtlas Plus, 2023))	26
Abb. 5 Übersicht der Biotope im Gemeindegebiet	30
Abb. 6 Flächenerhebung zum 31. Dezember 2020 und 2021, Markt Arnstorf (Quelle: (Statistik kommunal Arnstorf 2022, 2023))	34
Abb. 7 potentielle natürliche Vegetation	38
Abb. 8 Blick Richtung Norden auf das Kollbachtal (Foto: JK)	39

Abb. 9 flache Hügel des Tertiärhügellandes (Foto: JK)	40
Abb. 10 Hügel mit Kollbachtal im Hintergrund (Foto: JK)	40
Abb. 11 In die Landschaft eingebettete Ortschaft (Foto: JK)	41
Abb. 12 Ortseinfahrt von Norden (Foto: JK)	41
Abb. 13 Zentraler Knotenpunkt in der Ortsmitte mit Blick nach Norden auf die Bahnhofstraße (Foto: JK)	42
Abb. 14 Zustandsstufen 5 - 7 für Ackerland und III für Grünland, nur außerhalb von Siedlungs- und Waldflächen, eigene Grafik	44
Abb. 15 Lage des Marktes Arnstorf im Landkreis Rottal-Inn	48
Abb. 16: Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (Quelle: (Statistik kommunal Arnstorf 2022, 2023))	53
Abb. 17: Tourismus in Arnstorf, seit 2016 (Quelle: (Statistik kommunal Arnstorf 2022, 2023))	54
Abb. 18 Betriebsgrößenstruktur in der Landwirtschaft (Quelle: (Statistik kommunal Arnstorf 2022, 2023))	55
Abb. 19 landwirtschaftliche Bodennutzung seit 2007 (Quelle: (Statistik kommunal Arnstorf 2022, 2023))	55
Abb. 20: Kindertageseinrichtungen seit 2017 (Statistik kommunal Arnstorf 2022, 2023)	57
Abb. 21 Übersicht der Photovoltaikanlagen in Arnstorf (Quelle: (Energie-Atlas Bayern, 2023))	62
Abb. 22 Ausschnitt aus dem Planwerk zum Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung Bayern Schutzgut Landschaftsbild, Region 13	106
Abb. 23 Planung "Kühbacher Feld" - Wohnbauflächen	110
Abb. 24 Planung von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen in Arnstorf, südlich Triefeldener Feld	112
Abb. 25 Planung Wohnbaufläche in Mariakirchen	113
Abb. 26 Planung gemischter und gewerblicher Bauflächen in Hainberg	115
Abb. 27 Planung gemischte Bauflächen in Geiselsdorf	117
Abb. 28 Planung gemischte Bauflächen in Kemathen	118
Abb. 29 Rücknahme von Wohnbauflächen in Arnstorf bei BP Triefeldener Feld II	120
Abb. 30 Rücknahme von Wohnbauflächen in Arnstorf, BP Weinberge III	121
Abb. 31 Rücknahme von gemischten Bauflächen in Hainberg	121

## 10.4 LISTE DER BAUDENKMALE

(Stand 12.06.2023)

E-2-77-111-1

Ensemble Oberes Schloss Arnstorf. Das Ensemble umfasst das Obere Schloss in Arnstorf mit den zugehörigen Nebengebäuden sowie die umgebenden Grün- und Wasserflächen. Das Obere Schloss liegt westseitig vom Markt abgerückt und ist mit Mauer und Tor abgegrenzt. Der Mauer gegenüber liegen der ehem. Jagdstadel und ein Gasthaus aus dem 18. Jh. Nordwestlich schließt der Kollbach den Schlossbereich ab. An dem Bach steht die ehem. Hofmühle aus dem 17. Jh. Im südlichen Bereich liegt die Brauerei; der östlich vorgelagerte Wirtschaftshof wuch im 19. Jh. einer Vorfahrt und der Gartenanlage. Die Geschichte des Schlosses ist eng mit den Reichsfreiherrn von Closen verknüpft, die wahrscheinlich aus dem Geschlecht von Mühlberg abstammen. 1253 erscheint "Wernhardus Closer" in einer schriftlichen Quelle. 1614 wurde der Besitz auf zwei Erben aufgeteilt, wobei das Obere Schloss zunächst in den Besitz beider Brüder verblieb, 1636 ging es allein an Wolf Jacob von Closen. Durch Heirat ging es im 19. Jh. in den Besitz der Grafen Deym über. Das Obere Schloss ist eine spätgotische, von Wasser umgebene Anlage; noch heute ist zu drei Seiten der Wassergraben erhalten. Der Vierflügelbau mit Arkadengang im Erdgeschoss stammt aus dem 16. und 17. Jh. Im Nordostflügel befindet sich die kath. Schlosskapelle St. Katharina. Bei der Gütertrennung verließ die Hofmühle beim oberen Anteil, ebenso das Brauhaus. Bis heute bildet der Schlossbezirk eine geschlossene bauliche und funktionale Einheit.

D-2-77-111-138

Bahnhofstraße 26. Ehem. Bahnhofempfangsgebäude, dreigeschossiger Halbwalmdachbau mit Schweifgiebelrisalit und Treppenturm, 1903. Nachqualifiziert

D-2-77-111-38

Blumdorf 5. Kath. Filialkirche St. Leopold, nachgotische Saalkirche mit Dachreiter, um 1620; mit Ausstattung. Nachqualifiziert

D-2-77-111-40

Bruckmühle 1. Firstgedrehtes Stockhaus eines Einödhofes, mit Blockbau-Obergeschoss, flach geneigtem Satteldach und Traufschrot, bez. 1792, Firstdrehung wohl Mitte 19. Jh. nachqualifiziert

D-2-77-111-42

Döttenau 4. Stockhaus eines Vierseithofes, mit Blockbau-Obergeschoss und Schrotten zum Hof, bez. 1795 und 1797. nachqualifiziert

D-2-77-111-44

Döttenberg 2. Kath. Filialkirche St. Petrus, spätgotische Saalkirche, frühes 15. Jh., Turmoberteil 18. Jh.; mit Ausstattung. nachqualifiziert

D-2-77-111-3

Eggenfeldener Straße 14. Kath. Pfarrhof, zweigeschossiger, giebelständiger Satteldachbau mit Barockportal, bez. 1668; gemauerte Einfriedung. nachqualifiziert

D-2-77-111-4

Eggenfeldener Straße 15. Wohnhaus, zweigeschossig, teils massiv, teils Blockbau, flachgeneigtes Frackdach, Schauseite verschindelt, 1. Hälfte 19. Jh. nachqualifiziert

D-2-77-111-5

Eggenfeldener Straße 17. Ehem. Gasthaus, zweigeschossiger und verputzter Satteldachbau mit geschweiftem Knickgiebel, im hinteren Hausteil teilweise noch Blockbau, 1560 (dendro.dat.), Ausbau mit Dach und teilweiser Versteinerung, 1769 (dendro.dat.). nachqualifiziert

D-2-77-111-146

Falkerdig 3. Wohnstallhaus eines Dreiseithofes, zweigeschossiger Satteldachbau mit verschaltem Blockbau-Obergeschoss und Traufschrot, 1. Drittel 19. Jh.; Scheune mit angebautem Traidkasten in Ständerbohlenbauweise, 1. Drittel 19. Jh. nachqualifiziert

D-2-77-111-46

Falkerding 4. Wohnstallhaus, mit Blockbau-Obergeschoss und Traufschrot, 1. Drittel 19. Jh. nachqualifiziert

D2-77-111-47

Falkerding 5. Ortskapelle, kleiner Satteldachbau, bez. 1934; mit Ausstattung. nachqualifiziert

D-2-77-111-61

Fuchsberger Straße 1. Wohnhaus, zweigeschossiger und verputzter Ziegelbau mit flach geneigtem Satteldach und verbrettertem Giebel, 1. Hälfte 19. Jh. nachqualifiziert

D2-77-111-50

Grub 4. Wohnstallhaus eines Dreiseithofes, in Traufstellung, offener Blockbau mit drei profilierten Türstürzen und Schrot, 2. Hälfte 18. Jh., Dach später. nachqualifiziert

D-2-77-111-51

Hainberg 9. Kath. Filialkirche St. Jakobus d. Ä., Saalkirche, Turmunterbau und Chor im Kern 13. Jh., Langhaus spätgotisch, Turmoberbau 1764; mit Ausstattung; Friedhofsmauer, 18. Jh. nachqualifiziert

D-2-77-111-52

Heißenhub 1. Zugehöriger Blockbau-Stadel, ehem. bez. 1726. nachqualifiziert

D-2-77-111-54

Hof 2. Sägemühle, holzverschalter Satteldachbau mit Blockbau-Teil und unterschlächtigem Wasserradantrieb, Mitte 19. Jh. nachqualifiziert

D-2-77-111-53

Hof 2. Rottaler Wohnstallhaus eines Vierseithofes, mit Blockbau-Obergeschoss, Doppelschrot und flach geneigtem Satteldach, bez. 1787. nachqualifiziert

D-2-77-111-8

Hofmühlweg 2; Kollbach; Nähe Hofmühlweg. Ehem. Hofmühle, Wassermühle an Mühlteich mit Wehr, zweigeschossiger Massivbau mit Krüppelwalmdach, 2. Hälfte 17. Jh. nachqualifiziert

D-2-77-111-56

Holzham 12. Stockhaus mit Blockbau-Obergeschoss, zwei Giebelschroten und reicher Bemalung, 4. Viertel 18. Jh., teilweise erneuert. nachqualifiziert

D-2-77-111-57

Holzmann 1. Wohnstallhaus eines kleinen Vierseithofes, zweigeschossiger Satteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss und Schrot, Mitte 19. Jh. nachqualifiziert

D-2-77-111-86

In Mariakirchen. Kriegerdenkmal, Steinobelisk auf Sockel mit Inschrifttafeln, Erstaufstellung wohl nach 1870. nachqualifiziert

D-2-77-111-85

In Mariakirchen. Brunnen mit Mariensäule auf Granitsockel, um 1880; auf dem Dorfplatz. nachqualifiziert

D-2-77-111-133

In Westerndorf; St 2115. Kath. Marienkapelle, mit kleinem Turm in der Mittelachse, Mitte 19. Jh.; mit Ausstattung. nachqualifiziert

D-2-77-111-63

Kattenberg 1. Ständerbohlen-Bundwerkstadel, Südflügel eines Vierseithofes, 2. Viertel 19. Jh. nachqualifiziert

D-2-77-111-64

Kemathen 3. Kath. Filialkirche St. Quirin, spätgotische Saalkirche mit Westturm, Mitte 15. Jh., Langhaus barockisiert; mit Ausstattung; Friedhofsmauer mit Rundbogenportal auf der Nordseite, 17./18. Jh. nachqualifiziert

D-2-77-111-11

Kirchenstraße 16. Wohnhaus, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit verputztem Blockbau-Obergeschoss, 1. Hälfte 19. Jh. nachqualifiziert

D-2-77-111-66

Kohlstorf 6. Rottaler Wohnstallhaus, mit Blockbau-Obergeschoss und zwei Schroten, bez. 1774. nachqualifiziert

D-2-77-111-67

Kolmöd 3. Einfirsthof, Kleinbauernhaus mit Blockbau-Obergeschoss und flach geneigtem Satteldach, 2. Viertel 19. Jh. nachqualifiziert

D-2-77-111-68

Kornöd 2. Stockhaus mit Blockbau-Obergeschoss und zwei Giebelschroten, Ende 18. Jh. nachqualifiziert

D-2-77-111-70

Kühbach 8. Kath. Filialkirche St. Johannes der Täufer, Saalkirche mit Dachreiter, Langhaus im Kern 13. Jh., Chor 1. Hälfte 15. Jh.; mit Ausstattung. nachqualifiziert

D-2-77-111-72

Lampersdorf 6. Dreiseithof; Wohnstallhaus mit Blockbau-Obergeschoss, flach geneigtem Satteldach und Umlaufschrot, 2. Viertel 19. Jh.; zugehörig Traidkasten und Querstadel, gleichzeitig. nachqualifiziert

D-2-77-111-73

Lampersdorf 7; Lampersdorf 8. Dreiseithof; Wohnstallhaus mit Blockbau-Obergeschoss und zwei Giebelschroten, 2. Viertel 19. Jh.; Nordflügel, Stadel mit Bundwerkfront; Westflügel, geständerter Traidkasten mit Remise, teilweise gemauert; kleiner Blockbaustadel; gleichzeitig. nachqualifiziert

D-2-77-111-39

Langäcker. Bildstock, gemauertes Gehäuse in Kapellenform, Mitte 19. Jh. nachqualifiziert

D-2-77-111-30

Lehmhäuserstraße 1. Kriegerdenkmal, Obelisk aus Sandstein auf Sockel mit Inschrifttafel, 2. Hälfte 19. Jh. nachqualifiziert

D-2-77-111-139

Lehmhäuserstraße 1. Wohnhaus, ehem. Handwerkeranwesen, zweigeschossiger Massivbau mit holzverschaltem Giebel und flach geneigtem Satteldach, 1782. nachqualifiziert

D-2-77-111-75

Lindach a. Burgerfeld 1. Taubenkobel in Form eines Schlosses, bez. 1921, im Zentrum eines Vierseithofes. nachqualifiziert

D-2-77-111-14

Loh 1. Bauernhaus eines Vierseithofes, zweigeschossiger Giebelbau mit Blockbau-Obergeschoss, zwei Balusterschroten und flach geneigtem Satteldach, bez. 1769. nachqualifiziert

D-2-77-111-14

Mariakirchener Straße 14. Wohnhaus, zweigeschossig mit Halbwalmdach, polygonaler Turmerker mit Zwiebelhaube an der Mittelfront, historisierende Stilelemente, 2. Hälfte 19. Jh. nachqualifiziert

D-2-77-111-16

Marktplatz 2. Gasthaus Unterwirt, zweigeschossiger Mansardwalmdachbau in neubarocken Stilelementen, mit Zwerchgiebel und Eckerker, rückwärtiger Gebäudeflügel, 1910 von Franz Zell für Reichsrat Graf von Deym. nachqualifiziert

D-2-77-111-87

Mitterhausen 7. Kath. Pfarrkirche St. Stephan, im Kern spätgotische Saalkirche von 1503, 1889 gänzlich umgebaut; mit Ausstattung. nachqualifiziert

D-2-77-111-88

Mitterhausen 12. Rottaler Wohnstallhaus eines Vierseithofes, mit zwei Giebelschroten, Blockbau-Obergeschoss und flach geneigtem Satteldach, bez. 1784. nachqualifiziert

D-2-77-111-1

Nähe Bahnhofstraße. Figur eines hl. Johannes Nepomuk, 18. Jh.; an der Kollbachbrücke. nachqualifiziert

D-2-77-111-95

Nähe Qualn. Hofkapelle, verputzter Massivbau mit Dachreiter, neugotisch, erbaut 1906. nachqualifiziert

D-2-77-111-104

Nähe Salksdorf. Stadel eines abgegangenen Bauernhofes, Ständerbohlenbau mit reichem Gitterbündwerk, 1. Drittel 19. Jh. nachqualifiziert

D-2-77-111-125

Nähe Triefelden; St 2115. Wegkapelle, Dreikonchenanlage aus Backstein mit Dachreiter, bez. 1897; mit Ausstattung. nachqualifiziert

D-2-77-111-89

Neukirchen 4; Kr PAN 37; Neukirchen 6. Kath. Expositurkirche Mariä Namen, spätgotische Saalkirche mit Westturm, 1440 konsekriert, Turmoberteil neugotisch; mit Ausstattung; Friedhofsmauer, bez. 1724. nachqualifiziert

D-2-77-111-90

Neukirchen 4. Kriegerdenkmal, Inschrifttafeln mit Mariensäule, Haustein, nach 1918; am Kirchturm. nachqualifiziert

D-2-77-111-78

Obere Hofmark 3. Schlossanlage; Wasserschloss, Vierflügelbau mit Ecktürmchen und Torturm, wohl Mitte 16. Jh., Ende 19. Jh. umgestaltet; Steinbrunnen im Innenhof, Anfang 18. Jh.; Damm zwischen den teilweise erhaltenen zwei Wassergräben; Einfahrts- Torbogen mit beidseitigen Zeltdach-Wachhäuschen, 18. Jh.; Torbau zum ehem. Schlossgarten, mit Walmdach und Bemalungsresten, 18. Jh.; ehem. Schlossgarten mit Mauerumgrenzung. nachqualifiziert

D-2-77-111-77

Obere Hofmark 11. Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt, spätbarocke Saalkirche, von Niklas Wolf, 1741, Westturm 1756; mit Ausstattung; Friedhofsmauer mit aufgesetzten Grabdenkmälern; Kruzifix, 19./20. Jh. nachqualifiziert

D-2-77-111-92

Oberelend 4. Bauernhaus eines Vierseithofes, zweigeschossiger, massiver Walmdachbau mit profiliertem Trauf- und Gurtgesims, Mitte 19. Jh.; angrenzender Stallflügel mit Traufgesims, im Kern wohl noch 18. Jh. nachqualifiziert

D-2-77-111-18

Oberer Markt 5. Gasthaus Oberwirt, zweigeschossiger Bau mit einem traufständigen und einem giebelständigen Flügel, korbbogige Hofeinfahrt, um Mitte 18. Jh. nachqualifiziert

D-2-77-111-19

Oberes Schloß 1; Oberes Schloß 2. Oberes Schloss, ehem. Wasserschloss, dreigeschossige unregelmäßige Vierflügelanlage um rechteckigen Innenhof, fünfgeschossiger Turm an der Südostseite, Turm mit Zinnenkranz an der Nordwestseite, 16./17. Jh.; Schlosskapelle St. Katharina, 2. Hälfte 15. Jh. und um 1700; Gartenparterre mit brückenartig erhöhtem Zugang; teilweise Ummauerung. nachqualifiziert

D-2-77-111-20

Oberes Schloß 2. Wohnhaus, zweigeschossiger, verputzter Ziegelbau mit befenstertem Kniestock und flachem Satteldach, um Mitte 19. Jh. nachqualifiziert

D-2-77-111-21

Oberes Schloß 3. Ehem. Verwaltergebäude des Oberen Schlosses, zweigeschossiger Schopfwalmdachbau mit aufgesetztem Speicherboden, wohl 18. Jh., erneuert. nachqualifiziert

D-2-77-111-25

Oberes Schloß 3; Oberes Schloß 4; Oberes Schloß 5; Oberes Schloß 6; Oberes Schloß 7; Oberes Schloß 8. Ehem. Werkstatt des Oberen Schlosses, erdgeschossiger Bau mit hohem Krüppelwalmdach, Rotmarmorstützen an der Nordostseite, 17./18. Jh. nachqualifiziert

D-2-77-111-22

Oberes Schloß 4. Ehem. Torbau des Oberen Schlosses, zweigeschossiger Satteldachbau, um 1700. nachqualifiziert

D-2-77-111-24

Oberes Schloß 8. Ehem. Wohnhaus und Lager, zweigeschossiger, verputzter Ziegelbau mit Satteldach, um 1700. nachqualifiziert

D-2-77-111-93

Oberreut 1. Wohnstallhaus eines Vierseithofes, zweigeschossiger Satteldachbau mit massivem Stallteil, teilweise verbrettertem Blockbau-Obergeschoss und Traufschrot, Ende 18. Jh. nachqualifiziert

D-2-77-111-101

Peter-Huber-Straße 4. Kath. Filialkirche St. Ruppert, spätromanische Saalkirche mit eingezogenem Chor und Westturm, 13. Jh.; mit Ausstattung. nachqualifiziert

D-2-77-111-102

Peter-Huber-Straße 10. Holzfigur hl. Florian, gefasst, Mitte 18. Jh. nachqualifiziert

D-2-77-111-100

Ried 1. Firstgedrehtes Stockhaus mit Blockbau-Obergeschoss und Schrot, im Kern 2. Hälfte 18. Jh. und 2. Hälfte 19. Jh.; Ständerbohlenstadel, 1. Hälfte 19. Jh. nachqualifiziert

D-2-77-111-98

Ried 3. Wohnstallhaus, zweigeschossiger Blockbau, teilweise gemauert, bez. 1740, Firstdrehung mit Blockbau-Giebel und Traufschrot, 2. Hälfte 19. Jh.; Ständerbohlenstadel und Traidkasten (Blockbau), 1. Hälfte 19. Jh.; Waschhaus in Ziegelbauweise, 19. Jh. nachqualifiziert

D-2-77-111-103

Salksdorf 5. Bauernhaus eines Vierseithofes, mit Blockbau-Obergeschoss und Schrot, 1. Hälfte 19. Jh.; Stadel mit kraftvollem Ständerbohlen-Bundwerk, im Kern Ende 18. Jh. nachqualifiziert

D-2-77-111-105

Sattlern 11. Wohnstallhaus mit Blockbau-Obergeschoss, Traufschrot und flachem Satteldach, wohl 2. Viertel 19. Jh. nachqualifiziert

D-2-77-111-106

Sattlern 12. Kleinbauernhaus, Mitterstallbau, zweigeschossiger Blockbau, ehem. Stallteil gemauert, Stadelteil verschalt, im Kern Anfang 19. Jh., mittelsteiles Satteldach später. nachqualifiziert

D-2-77-111-107

Sattlern 17. Stadel eines ehem. Vierseithofes, Ständerriegelbau, teilweise verschalt, 1792. nachqualifiziert

D-2-77-111-108

Sattlern 19. Bauernhaus, mit Blockbau-Obergeschoss, Traufschrot und mittelsteilem Giebel, nach Mitte 19. Jh., im Kern älter. nachqualifiziert

D-2-77-111-110

Schachten 2. Stadel, Südflügel der Hofanlage, Ständerbohlenbau, Mitte 19. Jh. nachqualifiziert

D-2-77-111-26

Scheibengasse 2. Wohnhaus, zweigeschossiger Blockbau mit vorkragendem Satteldach, zum Teil massiv, 1550 (dendro.dat.), Veränderungen 2. Hälfte 18. Jh. nachqualifiziert

D-2-77-111-27

Scheibengasse 4. Wohnhaus, Eckfletzhhaus, zweigeschossiger Blockbau, giebelseitig verschalt, mit vorkragendem, flach geneigtem Satteldach, 1638 (dendro.dat.), Veränderungen wohl 1. Hälfte 18. Jh. nachqualifiziert

D-2-77-111-28

Scheibengasse 16. Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Obergeschoss- Blockbau und hohem Kniestock, Kernbau um 1510 (dendro.dat.), Umbau mit Erhöhung 1794 (dendro.dat.), weitgehender Ersatz der Blockbauwände im Erdgeschoss durch Ziegelmauern im 19. Jh. nachqualifiziert

D-2-77-111-113

Schleeburg. Kreuzweganlage; nach jeweils 12 Stufen beiderseits je eine Station, 19./20. Jh.; auf halber Höhe Ölbergkapelle, im Kern barock; mit Ausstattung; gegenüber große Kapelle mit drei Altarkonchen, wohl 2. Hälfte 18. Jh.; oben Kalvarienberg mit gusseiserner Kreuzgruppe, 3. Viertel 19. Jh.; südostwärts der Kirche am Hang. nachqualifiziert

D-2-77-111-112

Schleeburg 2. Kath. Wallfahrtskirche Maria Schnee, Saalkirche mit viergeschossigem Westturm, geweiht 1751; mit Ausstattung. nachqualifiziert

D-2-77-111-29

Schönauer Straße 2; Herrengaßl 6. Kath. Pfarrkirche St. Georg, dreischiffiges basilikales Langhaus, eingezogener Chor und Westturm, spätgotischer Bau, 2. Hälfte 15. Jh.; mit Ausstattung; in ummauertem Friedhof; Friedhofskapelle mit Dachreiter, neugotisch, 2. Hälfte 19. Jh.; mit Ausstattung; Priestergrabstätte, Lourdeskapelle, 1900. nachqualifiziert

D-2-77-111-121

Sendlmeier 1. Figurengruppe, hl. Achatius, spätgotisch, und zwei Engel, um 1730, gefasstes Holz; am Wagenschuppen des Vierseithofes. nachqualifiziert

D-2-77-111-122

Sendlmeier 1. Hofkapelle, verputzter Ziegelbau mit Satteldach, neugotisch, bez. 1893; mit Ausstattung; zugehörig zu Vierseithof. nachqualifiziert

D-2-77-111-117

Siegerstorf 3. Stadel in Ständerbohlenbauweise, Ende 18. Jh. nachqualifiziert

D-2-77-111-120

Steindorf 1. Kath. Filialkirche St. Pankratius, barocke Saalkirche mit halbrunder Altarapsis, 1. Hälfte 18. Jh.; mit Ausstattung. nachqualifiziert

D-2-77-111-82

Steingasse 6. Ehem. Bauernhaus, zweigeschossiger Giebelbau mit offenem Blockbau- Obergeschoss und flach geneigtem Satteldach, um 1800. nachqualifiziert

D-2-77-111-62

St.-Michael-Straße 6. Wohnhaus, zweigeschossiger und verputzter Traufseitbau mit Schopfwalmdach, bez. 1805. nachqualifiziert

D-2-77-111-59

St.-Michael-Straße 11. Gasthof zum Bräu, stattlicher zweigeschossiger Massivbau mit flach geneigtem Satteldach und verschaltem Giebel, Anfang 19. Jh.; Stadel, mit Bundwerk, 1. Hälfte 19. Jh. nachqualifiziert

D-2-77-111-58

St.-Michael-Straße 13. Kath. Kirche St. Michael, spätgotische Saalkirche mit fünfgeschossigem Westturm, 15./16. Jh., Bau wohl im 17. Jh. barockisiert; mit Ausstattung; Seelenkapelle an der Langhaus-Südseite, 18. Jh.; mit Ausstattung; Friedhofsummauerung, wohl 17. Jh. nachqualifiziert

D-2-77-111-150

St.-Michael-Straße 19. Ständerbohlenstadel mit flachem Satteldach, 1. Hälfte 19. Jh. nachqualifiziert

D-2-77-111-123

Stockahausen 6. Kath. Bruder-Konrad-Kapelle, massiver Putzbau mit Westturm, 2. Hälfte 19. Jh.; mit Ausstattung. nachqualifiziert

D-2-77-111-144

Thalhausen 3. Blockbau-Obergeschoss eines ehem. Bauernhauses, Ende 18. Jh., 1999 von Heft 3 (Markt Aidenbach, Landkreis Passau) hierher transloziert und über modernem Erdgeschoss wiedererichtet. nachqualifiziert

D-2-77-111-124

Triefelden 2. Ehem. Mühlenanwesen, zweigeschossiger Massivbau mit Zeltdach auf quadratischem Grundriss, 2. Hälfte 18. Jh. nachqualifiziert

D-2-77-111-83

Untere Hofmark 17. Bauernhaus, giebelständig mit flach geneigtem Satteldach, Blockbau-Obergeschoss und Traufschrot, bez. 1776. nachqualifiziert

D-2-77-111-84

Untere Hofmark 23; Untere Hofmark 23 a. Wohnstallhaus, zweigeschossiger Blockbau auf Steinsockel, z. T. verschalt, traufständig mit Schrot, gemauerter Stallteil, Ende 18. Jh. nachqualifiziert

D-2-77-111-31

Unterer Markt 1. Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger Massivbau in Ecklage, mit Satteldach, im Kern 2. Hälfte 19. Jh. nachqualifiziert

D-2-77-111-33

Unterer Markt 11. Wohnhaus, ehem. Hofmarksrichterhaus, zweigeschossiger Massivbau mit flachem Satteldach, giebelseitig Wappen der Freiherren von Closen, bez. 1625. nachqualifiziert

D-2-77-111-15

Unteres Schloß 1; Unteres Schloß 2. Unteres Schloss, barocke zweigeschossige Anlage, hohes Giebel-dach zum Marktplatz hin in der Traufseitfront, an den Ecken der Südwestfront zwei dreigeschossige und turmartige Aussprünge mit Zeltdächern, 2.Hälfte 17. Jh. nachqualifiziert

D-2-77-111-96

Unterreit 1. Wohnstallhaus eines Vierseithofes, mit Blockbau-Obergeschoss und flach geneigtem Satteldach, im Kern Ende 18. Jh.; Ständerbohlenstadel, 1. Hälfte 19. Jh. nachqualifiziert

D-2-77-111-129

Volkstorf 1. Stadel, mit Blockbau-Obergeschoss, Anfang 19. Jh. nachqualifiziert

D-2-77-111-34

Vorderer Berg 2. Sog. Alt-Arnstorf-Haus, seit 1968 Stadtmuseum, zweigeschossiges Eckfletzhaus eines ehem. Handwerker- oder Kleinbauernanwesens in Blockbauweise, mit flachem Satteldach, wohl 1759. nachqualifiziert

D-2-77-111-130

Wabach 4. Ständerbohlen-Stadel, Südflügel der Hofanlage, 2. Viertel 19. Jh. nachqualifiziert

D-2-77-111-132

Westerndorf 1. Rottaler Bauernhaus eines Vierseithofes, mit flach geneigtem Satteldach und Blockbau-Obergeschoss, 1854; Nordflügel, Blankziegelbau mit rundbogiger Toreinfahrt, wohl ehem. Stallungen und Tenne, 2. Hälfte 19. Jh. Nachqualifiziert

D-2-77-111-134

Zankl 2. Wohnstallhaus eines Vierseithofes, Typ des Halbstockhauses, z. T. Blockbau mit flachem einhüftigem Satteldach, im Kern 2. Hälfte 18. Jh. nachqualifiziert

D-2-77-111-135

Zeilling 1. Stockhaus eines Vierseithofes, mit Blockbau-Obergeschoss, Doppelschrot mit Brettbalustern zum Hof, Eselsbretter, um 1820/30; Bundwerkstadel mit bemaltem Stadelort und integrierter Pforte, bez. 1832. nachqualifiziert

D-2-77-111-145

Zenzlhub 2. Ehem. Bauernhaus, zweigeschossiger Blockbau mit Traufschrot, frühes 19. Jh., 2001/2002 von Bachhausen 7 (Lkr. Dingolfing-Landau) hierher transferiert, an der Ostseite um zwei Fensterachsen verlängert; ehem. Traidkasten, geständerter Blockbau, Hälfte 19. Jh., 2008 von Loh 2 (Lkr. Passau) hierher transferiert. nachqualifiziert

D-2-77-111-137

Zwilling 8. Wegkapelle, kleiner Massivbau, nach Mitte 19. Jh. nachqualifiziert

Anzahl Baudenkmäler: 101

---

## 10.5 LISTE DER BODENDENKMALE

---

*(Stand 12.06.2023)*

D-2-7343-0485

Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.  
nachqualifiziert

D-2-7442-0027

Verebnetes Grabenwerk vorgeschichtlicher Zeitstellung und Siedlung der Linearbandkeramik, der Urnenfelderzeit sowie der Latènezeit.  
nachqualifiziert

D-2-7442-0028

Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich des Oberen Schlosses von Arnstorf mit abgegangener Vorburg sowie ehem. Wirtschaftshof, Hofmühle, Wassergraben und Gartenanlagen.  
nachqualifiziert

D-2-7442-0029

Burgstall des hohen oder späten Mittelalters.  
nachqualifiziert

D-2-7442-0030

Verebnetes Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.  
nachqualifiziert

D-2-7442-0031

Siedlung des Mittelneolithikums (Stichbandkeramik/Gruppe Oberlauterbach), des Jungneolithikums (Münchshöfener und Altheimer Kultur), des Endneolithikums (Chamer Gruppe) und der Latènezeit.  
nachqualifiziert

D-2-7442-0032

Turmhügel des hohen oder späten Mittelalters.  
Nachqualifiziert

D-2-7442-0033

Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.  
nachqualifiziert

D-2-7442-0034

Siedlung des Neolithikums, der Urnenfelderzeit und der Latènezeit.  
nachqualifiziert

D-2-7442-0036

Verebnetes Grabenwerk der Hallstattzeit.  
nachqualifiziert

D-2-7442-0037

Siedlung des Altneolithikums (Linearbandkeramik), des Mittelneolithikums (Stichbandkeramik/Gruppe Oberlauterbach), des Jungneolithikums (Münchshöfener und Altheimer Kultur), des Endneolithikums und der Bronzezeit sowie der Latènezeit. Bestattungsplatz des späten Mittelalters bzw. der frühen Neuzeit.  
nachqualifiziert

D-2-7442-0040

Burgstall des hohen und späten Mittelalters. nachqualifiziert

D-2-7442-0059

Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung. nachqualifiziert

D-2-7442-0060

Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. nachqualifiziert

D-2-7442-0061

Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung. nachqualifiziert

D-2-7442-0062

Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung. nachqualifiziert

D-2-7442-0063

Siedlung des Jung- oder Spätneolithikums sowie karolingisch-ottonischer Zeitstellung. nachqualifiziert

D-2-7442-0064

Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung. nachqualifiziert

D-2-7442-0065

Siedlung der Bronze- oder Urnenfelderzeit. nachqualifiziert

D-2-7442-0066

Siedlung des Mittelneolithikums sowie der Latènezeit. nachqualifiziert

D-2-7442-0067

Verebnetes Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. nachqualifiziert

D-2-7442-0068

verebnete Grabhügel und Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. nachqualifiziert

D-2-7442-0069

Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. nachqualifiziert

D-2-7442-0070

Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. nachqualifiziert

D-2-7442-0071

Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. nachqualifiziert

D-2-7442-0072

Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. nachqualifiziert

D-2-7442-0073

Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. nachqualifiziert

D-2-7442-0074

Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. nachqualifiziert

D-2-7442-0075

Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. nachqualifiziert

D-2-7442-0077

Verebener Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung. nachqualifiziert

D-2-7442-0078

Verebener Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung. nachqualifiziert

D-2-7442-0079

Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. nachqualifiziert

D-2-7442-0087

Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Jakobus d. Ä. von Hainberg und ihres Vorgängerbaus. nachqualifiziert

D-2-7442-0090

Brandgräber der Urnenfelderzeit. nachqualifiziert

D-2-7442-0101

Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Georg von Arnstorf und ihrer mittelalterlichen Vorgängerbauten. nachqualifiziert

D-2-7442-0118

Untertägige frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Leopold von Blumdorf. nachqualifiziert

D-2-7442-0119

Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Expositurkirche Mariä Namen von Neukirchen. nachqualifiziert

D-2-7442-0120

Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Ruppert von Ruppertskirchen. nachqualifiziert

D-2-7442-0121

Untertägige frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Wallfahrtskirche Maria Schnee von Schleeburg. nachqualifiziert

D-2-7442-0122

Untertägige frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Pankratius bei Steindorf. nachqualifiziert

D-2-7442-0123

Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Michael von Jägerndorf. nachqualifiziert

D-2-7442-0124

Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Petrus von Döttenberg. nachqualifiziert

D-2-7442-0128

Untertägige frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich des Unteren Schlosses von Arnstorf. nachqualifiziert

D-2-7442-0129

Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung. nachqualifiziert

D-2-7442-0130

Verebener Turmhügel des hohen oder späten Mittelalters. nachqualifiziert

D-2-7442-0172

Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. des Neolithikums. nachqualifiziert

D-2-7442-0173

Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung. nachqualifiziert

D-2-7442-0174

Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung. nachqualifiziert

D-2-7443-0004

Siedlung des Alt- und Mittelneolithikums (Linearbandkeramik, Stichbandkeramik). nachqualifiziert

D-2-7443-0005

Verebnetes viereckiges Grabenwerk vorgeschichtlicher Zeitstellung und Siedlung des Mittelneolithikums, des Jungneolithikums (Altheimer Gruppe), der Bronzezeit und der Urnenfelderzeit. nachqualifiziert

D-2-7443-0006

Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich von Schloss Mariakirchen mit abgegangener Vorburg und barocker Gartenanlage. Nachqualifiziert

D-2-7443-0007

Siedlung des Mittelneolithikums (Stichbandkeramik, der Gruppe Oberlauterbach) des Jungneolithikums (Münchshöfen), der Bronze- oder Urnenfelderzeit sowie der Latènezeit. nachqualifiziert

D-2-7443-0008

Siedlung des Neolithikums, der Latènezeit, der römischen Kaiserzeit und des frühen Mittelalters. nachqualifiziert

D-2-7443-0010

Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Linearbandkeramik. nachqualifiziert

D-2-7443-0012

Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. nachqualifiziert

D-2-7443-0014

Viereckschanze der späten Latènezeit. Nachqualifiziert

D-2-7443-0015

Verebnete Viereckschanze der späten Latènezeit. Nachqualifiziert

D-2-7443-0016

Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung. nachqualifiziert

D-2-7443-0017

Siedlung des Alt- und Mittelneolithikums (Linear- und Stichbandkeramik) mit verebnetem Grabenwerk. nachqualifiziert

D-2-7443-0018

Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. nachqualifiziert

D-2-7443-0019

Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. nachqualifiziert

D-2-7443-0020

Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Nachqualifiziert

D-2-7443-0021

Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. nachqualifiziert

D-2-7443-0022

Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. nachqualifiziert

D-2-7443-0023

Siedlung neolithischer Zeitstellung, u.a. der Linearbandkeramik. nachqualifiziert

D-2-7443-0024

Abschnittsbefestigung des frühen Mittelalters. Nachqualifiziert

D-2-7443-0065

Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung. Nachqualifiziert

D-2-7443-0084

Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. nachqualifiziert

D-2-7443-0098

Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Johannes d. Täufer von Kühbach mit aufgelassenem Friedhof. Nachqualifiziert

D-2-7443-0110

Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Teile der Kath. Pfarrkirche St. Stephan von Mitterhausen und ihres Vorgängerbaus. Nachqualifiziert

D-2-7443-0112

Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt von Mariakirchen und ihrer Vorgängerbauten. nachqualifiziert

D-2-7443-0146

Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Quirin von Kemathen. nachqualifiziert

D-2-7443-0156

Grabenwerk vorgeschichtlicher Zeitstellung. nachqualifiziert

D-2-7443-0168 Siedlung alt-, mittel- und jungneolithischer Zeitstellung, u.a. der Linearbandkeramik, der Gruppe Oberlauterbach und der Münchshöfener Gruppe sowie der Urnenfelderzeit. nachqualifiziert

**Anzahl Bodendenkmäler: 74**

## 10.6 DATENBLÄTTER DER NATURA-2000-GEBIETE

### 10.6.1 FFH-Gebiet „Obere Hengersberger Ohe mit Hangwiesen“

#### Gebietsbezogene Konkretisierungen der Erhaltungsziele:

<p>Erhalt ggf. Wiederherstellung eines in weiten Bereichen naturnahen Fließgewässer-Aue-Systems mit ungeschmälerter Dynamik, hohem Auwiesenanteil, extensiven Hangwiesen und langfristig überlebensfähigen, vitalen Populationen der Flussperlmuschel und Groppe sowie der an Extensivwiesen gebundenen Ameisenbläulinge. Erhalt der unverbauten natürlichen oder naturnahen Gewässerabschnitte mit ihrer ungeschmälerten Fließgewässer- und Auedynamik sowie mit ihren charakteristischen Strukturen wie Steinen, Geröll- und Schwemmbänken, Gumper und Uferabbrüchen, Weiden- und Erleisäumen, insbesondere der unbeeinträchtigten Bereiche</p>
<p>1. Erhalt ggf. Wiederherstellung der <b>Feuchten Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe</b> in nicht von Neophyten dominierter Ausprägung und in der regionstypischen Artensammensetzung.</p>
<p>2. Erhalt ggf. Wiederherstellung der extensiven <b>Mageren Flachland-Mähwiesen (<i>Alopecurus pratensis</i>, <i>Sanguisorba officinalis</i>)</b> in ihren nutzungsgeprägten Ausbildungsformen unter Berücksichtigung der ökologischen Ansprüche wertbestimmender Arten. Erhalt ihrer Standortvoraussetzungen</p>
<p>3. Erhalt der <b>Kieselhaltigen Schutthalden der Berglagen Mitteleuropas</b> als weitgehend offene, gehölzarme Trockenstandorte.</p>
<p>4. Erhalt ggf. Wiederherstellung der <b>Auenwälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i> (<i>Aino-Padion</i>, <i>Ainion incanae</i>, <i>Salicion albae</i>)</b> mit ihrer spezifischen Hydrologie. Erhalt ggf. Wiederherstellung eines ausreichend hohen Anteils an Alt- und Totholz sowie an Biotop- und Höhlenbäumen als Lebensraum für daran gebundene Arten und Lebensgemeinschaften.</p>
<p>5. Erhalt ggf. Wiederherstellung einer dauerhaft überlebensfähigen <b>Fischotter</b>-Population. Erhalt ggf. Wiederherstellung der biologischen Durchgängigkeit der Fließgewässer und Auen, besonders durch den Erhalt von Wanderkorridoren entlang von Gewässern und unter Brücken sowie ausreichend störungsfreie Fließgewässer- und Uferabschnitte.</p>
<p>6. Erhalt ggf. Wiederherstellung der Population der <b>Groppe</b>. Erhalt ggf. Wiederherstellung der biologischen Durchgängigkeit der Gewässer.</p>
<p>7. Erhalt ggf. Wiederherstellung dauerhaft überlebensfähiger, reproduzierender Population der <b>Flussperlmuschel</b>. Erhalt ggf. Wiederherstellung einer ausreichend guten Gewässerqualität, einer geringen Schwebstoff-, Kalk-, Phosphat- und Stickstoffkonzentration, u. a. durch Vorklärung bzw. Rückhalt vorbelasteter Zulaufe (Absetzbecken, Kärteiche, Abfanggräben), einer für die Muschelbesiedlung geeigneten Struktur der Bachsohle und des Interstitials und strukturreicher und allenfalls extensiv genutzter Uferstreifen und Uferbestockungen zum Entzug von Nährstoffen aus dem Gewässer und zur Beschattung (kühlere Temperaturen, höherer Sauerstoffgehalt) autochthoner Bachforellenpopulationen als Wirtsfische.</p>
<p>8. Erhalt ggf. Wiederherstellung der Populationen des <b>Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings</b> und des <b>Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings</b>. Erhalt der Lebensräume der Ameisenbläulinge, insbesondere in ihren nutzungsgeprägten Ausbildungsformen. Erhalt der Vernetzungsstrukturen und der Wirtsameisenpopulationen</p>

## 11. Übersicht Anlagen

- Anlage 1: Baulandreserven+Rücknahmen+Planung – Ortsteil: Arnstorf Norden  
Anlage 2: Baulandreserven+Rücknahmen+Planung – Ortsteil: Arnstorf Südwesten  
Anlage 3: Baulandreserven+Rücknahmen+Planung – Ortsteil: Arnstorf Osten  
Anlage 4: Baulandreserven+Rücknahmen+Planung – Ortsteil: Mariakirchen + Westerndorf  
Anlage 5: Baulandreserven+Rücknahmen+Planung – Ortsteil: Holzhäusel + Daimhäusel  
Anlage 6: Baulandreserven+Rücknahmen+Planung – Ortsteil: Hainberg + Geiselsdorf  
Anlage 7: Baulandreserven+Rücknahmen+Planung – Ortsteil: Holzham  
Anlage 8: Baulandreserven+Rücknahmen+Planung – Ortsteil: Jägerndorf  
Anlage 9: Baulandreserven+Rücknahmen+Planung – Ortsteil: Kemathen  
Anlage 10: Baulandreserven+Rücknahmen+Planung – Ortsteil: Kohlstorf  
Anlage 11: Baulandreserven+Rücknahmen+Planung – Ortsteil: Mitterhausen  
Anlage 12: Baulandreserven+Rücknahmen+Planung – Ortsteil: Neukirchen  
Anlage 13: Baulandreserven+Rücknahmen+Planung – Ortsteil: Sattlern  
Anlage 14: Baulandreserven+Rücknahmen+Planung – Ortsteil: Weilnbach