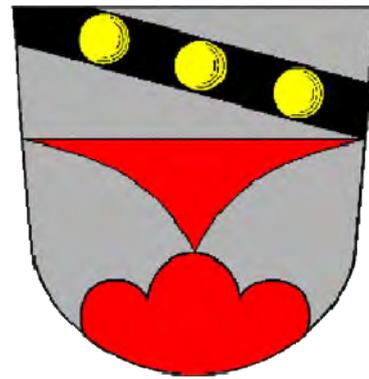




# Markt Arnstorf und Gemeinde Roßbach



## Erläuterungsbericht

Interkommunale Machbarkeitsstudie GE/GI

Stand: 22.02.2018

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

Projekt-Nr. 33649

**Erläuterungsbericht – Machbarkeitsstudie GE/GI**

<p><b>Entwurfsverfasser:</b></p> <p><b>COPLAN AG</b> Hofmark 35, 84307 Eggenfelden</p> <p>Eggenfelden, 22.02.2018</p> <p></p> <p>..... Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarch., F. Kurmis</p>	<p><b>Bauherr:</b></p> <p>Marktplatz 8, 94424 Arnstorf</p> <p>Markt Arnstorf, 22.02.2018</p> <p>..... 1. Bgm., A. Sittinger</p>
	<p><b>Bauherr:</b></p> <p>Münchsdorfer Str. 27, 94439 Roßbach</p> <p>Roßbach, 22.02.2018</p> <p>..... 1. Bgm., L. Eder</p>



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>BESTANDSERMITTLUNG.....</b>	<b>5</b>
<b>2.1</b>	<b>Planungsgrundlagen .....</b>	<b>5</b>
2.1.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 mit Anpassungen von 2017 .....	5
2.1.2	Regionalplan Landshut (13) .....	7
2.1.3	Betrachtung der Schutzgüter mit Hilfe weitere öffentlich zugänglicher Planungsinstrumente .....	12
<b>3</b>	<b>RESTRIKTIONEN .....</b>	<b>21</b>
3.1	Trinkwasserschutzgebiete.....	21
3.2	Hochwasserschutzgebiete.....	22
3.3	Topographie .....	22
3.4	Anbauverbotszonen entlang von Staatsstraßen (Verkehr).....	23
3.5	Abstandsflächeneinhaltung zu Wohngebieten (Siedlungsstrukturen).....	24
3.6	Flächenverfügbarkeit.....	25
<b>4</b>	<b>BEWERTUNG POTENTIELL GEEIGNETER FLÄCHEN .....</b>	<b>26</b>
4.1	Entwicklung von Leitzielen .....	26
4.2	Festlegung der Prioritäten .....	27
4.3	Einzelbeschreibung der potentiell geeigneten Flächen .....	29
4.3.1	Fläche 1, Fl. Nr. 634, 636, 637, 638, 646(T); Gmkg Hainberg, Gmd Arnstorf.....	29
4.3.2	Fläche 2, Fl. Nr. 326, 326/7, 329, 361/4, 480 (T), 482 (T), 484 (T); Gmkg Hainberg, Gmd Arnstorf.....	30
4.3.3	Fläche 3, Fl. Nr. 183 (T), 184 (T), 1160 (T), 1161 (T), 1162 (T), 1168 (T), 1172 (T), 1177 (T), 1179 (T), 1182 (T); Gmkg Jägerndorf / Hainberg, Gmd Arnstorf.....	33
4.3.4	Fläche 4, Fl. Nr. 274, 363 (T), 364, 365 (T). Gmkg Hainberg / Arnstorf, Gmd Arnstorf.....	36
4.3.5	Fläche 5, Fl. Nr. 334 (T), 334/3, 334/2 (T); Gmkg Arnstorf, Gmd Arnstorf.....	38
4.3.6	Fläche 6, Fl. Nr. 509/2 (T), 514 (T), 514/5, 516/2 (T); Gmkg Ruppertskirchen, Gmd Arnstorf .....	40



<b>4.3.7</b>	<b>Fläche 7, Fl. Nr. 530/2 (T), 538 (T), 539 (T); Gmkg Arnstorf, Gmd Arnstorf .....</b>	<b>41</b>
<b>4.3.8</b>	<b>Fläche 8, Fl. Nr. 295/3, 295/4, 295/5, 295/6, 295/7, 295/8, 295/9, 295/10, 296, 297; Gmkg Kohlstorf, Gmd Arnstorf .....</b>	<b>42</b>
<b>4.3.9</b>	<b>Fläche 9, Fl. Nr. 125 (T), 139 (T), 140 (T), 141 (T), 147 (T), 157 (T), 158 (T), 167 (T), 169 (T), 179 (T), 179/1 (T), 180 (T), 181 (T), 182 (T); Gmkg Kohlstorf, Gmd Arnstorf.....</b>	<b>43</b>
<b>4.3.10</b>	<b>Fläche 10, Fl. Nr. 56 (T), 57 (T), 59/2 (T), 60 (T), 78 (T), 81 (T); Gmkg Kohlstorf, Gmd Arnstorf .....</b>	<b>44</b>
<b>4.3.11</b>	<b>Fläche 11, Fl. Nr. 1733, 1867, 1868, 1869, 1870, 1871, 1872; Gmkg Münchs Dorf, Gmd Roßbach .....</b>	<b>45</b>
<b>4.3.12</b>	<b>Fläche 12, Fl. Nr. 101, 102, 105, 106, 134, 136, 137, 138, 139; Gmkg Roßbach, Gmd Roßbach .....</b>	<b>46</b>
<b>4.3.13</b>	<b>Fläche 13, Fl. Nr. 404; Gmkg Roßbach, Gmd Roßbach.....</b>	<b>50</b>
<b>4.3.14</b>	<b>Fläche 14, Fl. Nr. 399, 399/2, 400; Gmkg Untergrafenhof, Gmd Roßbach.....</b>	<b>51</b>
<b>4.4</b>	<b>Bewertungsergebnis nach Priorisierung .....</b>	<b>53</b>
<b>4.4.1</b>	<b>Priorisierungsergebnis nach Gesamtauswertung.....</b>	<b>53</b>
<b>4.4.2</b>	<b>Flächen die für eine weitere Betrachtung in Frage kommen (Empfehlung) .....</b>	<b>53</b>
<b>5</b>	<b>FAZIT .....</b>	<b>54</b>

## Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: TOPOGRAPHISCHE KARTE - AUSSCHNITT ARNSTORF UND ROßBACH, RÄUMLICHE LAGE .....	4
ABBILDUNG 2: RAUMSTRUKTURKARTE, LEP, STAND 18.10.2017 .....	5
ABBILDUNG 3: BEVÖLKERUNGSSKIZZE IM JAHR 2014/2034 FÜR MARKT ARNSTORF, STATISTIKAMT BAYERN .....	6
ABBILDUNG 4: BEVÖLKERUNGSSKIZZE IM JAHR 2014/2028 FÜR GEMEINDE ROßBACH, STATISTIKAMT BAYERN .....	6
ABBILDUNG 5: LANDSCHAFTLICHES VORBEHALTSGEBIET 24, AUSSCHNITT RP LANDSHUT (13) .....	8
ABBILDUNG 6: REGIONALER GRÜNZUG, AUSSCHNITT AUS TEKTURKARTE DES RP LANDSHUT (13), STAND 03.02.2017 .....	8
ABBILDUNG 7: LUFTBILD MIT BESCHRIFTUNG, BAYERNATLAS, STAND 07/2017 .....	9
ABBILDUNG 8: AUSSCHNITT RAUMSTRUKTURKARTE, REGIONALPLAN LANDSHUT (13); STAND 2006 (VERALTETE DATEN).....	9
ABBILDUNG 9: TRINKWASSERSCHUTZGEBIETE, AUSSCHNITT AUS TEKTURKARTE DES RP LANDSHUT (13), STAND 01.11.2009.....	11
ABBILDUNG 10: UMWELTATLAS, AUSSCHNITT HOCHWASSER HQ100, STAND 07/2017 .....	11
ABBILDUNG 11: GEOLOGISCHE KARTE 1:500.000, UMWELTATLAS, STAND 07/2017 .....	12
ABBILDUNG 12: ÜBERSICHTSBODENKARTE M 1:25.000, UMWELTATLAS, STAND 07/2017 .....	13
ABBILDUNG 13: STANDORTPOTENTIAL FÜR NATÜRLICHE VEGETATION, UMWELTATLAS, STAND 07/2017 .....	14
ABBILDUNG 14: KLIMADIAGRAMM FÜR ARNSTORF, CLIMATE-DATA.ORG, STAND 11/2017 .....	14
ABBILDUNG 15: TEMPERATURDIAGRAMM FÜR ARNSTORF, CLIMATE-DATAT.ORG, STAND 11/2017 .....	15
ABBILDUNG 16: KLIMATABELLE UND DATEN ZUM WETTER IN ARNSTORF, CLIMATE-DATTA.ORG, STAND 11/2017 .....	15
ABBILDUNG 17: KLIMADIAGRAMM FÜR ROßBACH, CLIMATE-DATA.ORG, STAND 11/2017 .....	16
ABBILDUNG 18: TEMPERATURDIAGRAMM FÜR ROßBACH, CLIMATE-DATAT.ORG, STAND 11/2017.....	16
ABBILDUNG 19: KLIMATABELLE UND DATEN ZUM WETTER IN ROßBACH, CLIMATE-DATTA.ORG, STAND 11/2017 .....	17
ABBILDUNG 20: AUSSCHNITT - ÜBERSICHT ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM, FINVIEW, LFU, STAND 2017 .....	18
ABBILDUNG 21: AUSSCHNITT DENKMALSCHUTZ, BAYERNATLAS, STAND 2017 .....	20
ABBILDUNG 22: AUSSCHNITT TRINKWASSERS-/ HEILWASSERSCHUTZGEBIETE - FINVIEW, STAND 2017 .....	21
ABBILDUNG 23: AUSSCHNITT TRINKWASSERS-/ HEILWASSERSCHUTZGEBIETE - FINVIEW, STAND 2017 .....	21
ABBILDUNG 24: AUSSCHNITT BAYERNATLAS - HOCHWASSERGEFAHRENFLÄCHEN, HQXTREM, STAND 2017 .....	22
ABBILDUNG 25: AUSSCHNITT BAYERNATLAS - WEBKARTE MIT GELÄNDERELIEF, STAND 2017 .....	22
ABBILDUNG 26: AUSSCHNITT BAYERNATLAS - WEBKARTE MIT GELÄNDERELIEF, STAND 2017 .....	23



ABBILDUNG 27: AUSSCHNITT WEBKARTE MIT VERKEHRSNETZ, STAND 2017 .....	23
ABBILDUNG 28: AUSSCHNITT AUS DER PUBLIKATION, ANBAUVERBOTSZONEN AN VERKEHRSWEGEN, LFU, STAND 03/2017 .....	24
ABBILDUNG 29: AUSSCHNITT AUS DER ÜBERSICHT ÜBER WICHTIGE RICHT-, GRENZ- UND ORIENTIERUNGSWERTE IN DB (A), STÄDTEBAULICHE LÄRMFIBEL .....	25
ABBILDUNG 30: AUSSCHNITT AUS ÜBERSICHTSKARTE DER POTENTIELL GEEIGNETEN FLÄCHEN, FLÄCHE 1 .....	29
ABBILDUNG 31: AUSSCHNITT AUS ÜBERSICHTSKARTE DER POTENTIELL GEEIGNETEN FLÄCHEN, FLÄCHE 2 .....	30
ABBILDUNG 32: SCHICKANÖD, BLICK RICHTUNG OSTEN (HOCHWIMM) .....	30
ABBILDUNG 33: SCHICKANÖD, BLICK RICHTUNG NORDOSTEN (HOCHWIMM) .....	31
ABBILDUNG 34: AUSSCHNITT AUS ÜBERSICHTSKARTE DER POTENTIELL GEEIGNETEN FLÄCHEN, FLÄCHE 3 .....	33
ABBILDUNG 35: FOTO AN DER KOLLBACH, MIT BLICK RICHTUNG HAINBERG (OSTEN/SÜDOST).....	33
ABBILDUNG 36: FOTO AN DER KOLLBACH, MIT BLICK RICHTUNG HAINBERG (OSTEN/SÜDOST) – SICHTBEZIEHUNG ZUR ST. JAKOBUS DER ÄLTERE KIRCHE DURCH ERHÖHTE LAGE (BAUDENKMAL - D-2-77-111-51: UR-KIRCHE DER REGION BESTAND NACHGEWIESEN BIS INS 12. JAHRHUNDERT INNENRAUM BAROCKISIERT) .....	34
ABBILDUNG 37: AUSSCHNITT AUS ÜBERSICHTSKARTE DER POTENTIELL GEEIGNETEN FLÄCHEN, FLÄCHE 4 .....	36
ABBILDUNG 38: FOTO IN BLICKRICHTUNG NORDOST - EINSCHRÄNKUNG DURCH 110 KV-LEITUNG .....	36
ABBILDUNG 39: AUSSCHNITT AUS ÜBERSICHTSKARTE DER POTENTIELL GEEIGNETEN FLÄCHEN, FLÄCHE 5 .....	38
ABBILDUNG 40: FOTO IN BLICKRICHTUNG SÜDWEST - EINSCHRÄNKUNG DURCH 110 KV-LEITUNG .....	38
ABBILDUNG 41: AUSSCHNITT AUS ÜBERSICHTSBODENKARTE DER POTENTIELL GEEIGNETEN FLÄCHEN, FLÄCHE 6 .....	40
ABBILDUNG 42: AUSSCHNITT AUS ÜBERSICHTSKARTE DER POTENTIELL GEEIGNETEN FLÄCHEN, FLÄCHE 7 .....	41
ABBILDUNG 43: AUSSCHNITT AUS ÜBERSICHTSKARTE DER POTENTIELL GEEIGNETEN FLÄCHEN, FLÄCHE 8 .....	42
ABBILDUNG 44: AUSSCHNITT AUS ÜBERSICHTSKARTE DER POTENTIELL GEEIGNETEN FLÄCHEN, FLÄCHE 9 .....	43
ABBILDUNG 45: AUSSCHNITT AUS ÜBERSICHTSKARTE DER POTENTIELL GEEIGNETEN FLÄCHEN, FLÄCHE 10 .....	44
ABBILDUNG 46: AUSSCHNITT AUS ÜBERSICHTSKARTE DER POTENTIELL GEEIGNETEN FLÄCHEN, FLÄCHE 11 .....	45
ABBILDUNG 47: AUSSCHNITT AUS ÜBERSICHTSKARTE DER POTENTIELL GEEIGNETEN FLÄCHEN, FLÄCHE 12 .....	46
ABBILDUNG 48: ORTSDURCHFARTH TABECKENDORF, WESTLICHE DER FLÄCHE 12 .....	46
ABBILDUNG 49: ORTSDURCHFARTH TABECKENDORF - ENGSTELLE, WESTLICHE DER FLÄCHE 12.....	47
ABBILDUNG 50: BLICK AUF SIEDLUNG ZWISCHEN TABECKENDORF UND ROßBACH .....	47
ABBILDUNG 51: TRASSE FÜR NEUE ZUFABRT – TABECKENDORF, BLICK RICHTUNG NORDEN/NORDOST /STAATSSTRAßE.....	48
ABBILDUNG 52: ZUFABRT - SCHULSTRAßE ROßBACH.....	48
ABBILDUNG 53: AUSSCHNITT AUS ÜBERSICHTSKARTE DER POTENTIELL GEEIGNETEN FLÄCHEN, FLÄCHE 13 .....	50
ABBILDUNG 54: FOTO MIT BLICK RICHTUNG GWERBEGBÄUDE .....	51

## Tabellenverzeichnis

TABELLE 1: GESAMTERGEBNIS DER PRIORISIERUNG .....	53
TABELLE 2: PRIORISIERUNGSEMPFEHLUNG .....	53



**1**

**EINLEITUNG**

Obwohl laut Flächennutzungsplan genügend Gewerbegebiete ausgewiesen wurden, die zudem noch nicht bebaut worden sind, reicht der Platz im Markt Arnstorf nicht aus. Benötigt werden ca. 10 ha, für 6,1 ha liegen bereits Voranfragen vor. Auch wurden bisher keine Möglichkeiten im Gemeindegebiet Roßbach gesehen.

Beide Gemeinden unterliegen dem Regierungsbezirk Landshut, Niederbayern.



**Abbildung 1: Topographische Karte - Ausschnitt Arnstorf und Roßbach, räumliche Lage**

Auf Grund dieser Problematik wurde mit diesem Dokument eine Machbarkeitsstudie erstellt, die die Verwirklichung von Industrie (und Gewerbe) erörtern soll. Dabei lag das Augenmerk auf die Voraussetzungen für ein mögliches Industriegebiet, da bereits die Anfragen für ein solches vorliegen (siehe oben).

Das Ziel der Kommunen Arnstorf und Roßbach ist es, ein Industriegebiet zu schaffen, das den Bedürfnissen der Interessenten gerecht wird und auch den maßgeblichen Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Bayern und Regionalplanes Landshut entspricht.

Im Folgenden soll mit Hilfe der regulären Planungsgrundlagen die Bestandssituation aufgezeigt und mögliches Entwicklungspotential der Gemeinden für Gewerbe und Industrie erörtert werden.

Dazu wurden Ziele der Gemeinden formuliert und mögliche Maßnahmen für die Umsetzung entwickelt, um mittels eines Bewertungsverfahrens geeignete Flächen zu finden, die eine Verwirklichung des benötigten Industriegebietes zulassen.



## 2 BESTANDSERMITTLUNG

### 2.1 Planungsgrundlagen

Als Planungsgrundlage dienen die allgemeinen Vorschriften des Landesentwicklungsprogrammes Bayern LEP 2013, mit Fortschreibung 2017, Regionalplan RP Landshut (13) und die sonstigen öffentlich zugänglichen Planungsinstrumente des bayerischen Freistaates (z.B. FIS-Natur, GeoFachdatenatlas, etc.).

Auf die Flächennutzungspläne FNP der Gemeinden wird nach Zusammenfassung des LEPs und des RPs, bei genauerer Untersuchung der in Frage kommenden Flächen, eingegangen.

#### 2.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 mit Anpassungen von 2017

Im Landesentwicklungsprogramm werden bayernweit übergeordnet betrachtet:

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

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

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

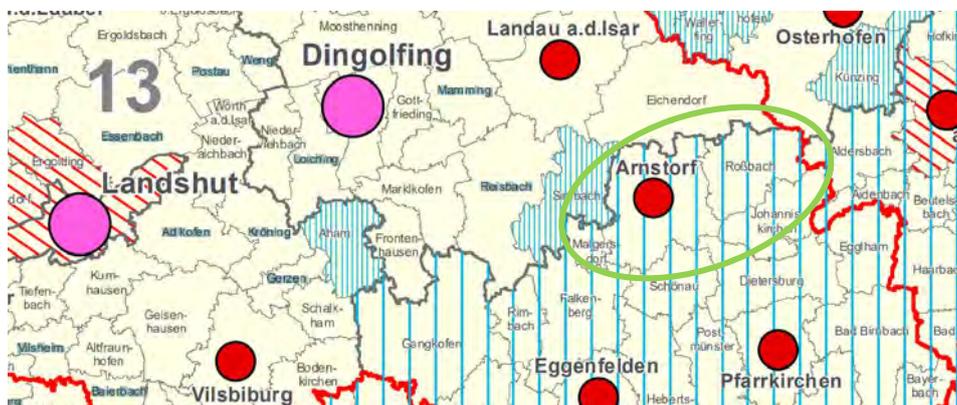


Abbildung 2: Raumstrukturkarte, LEP, Stand 18.10.2017



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

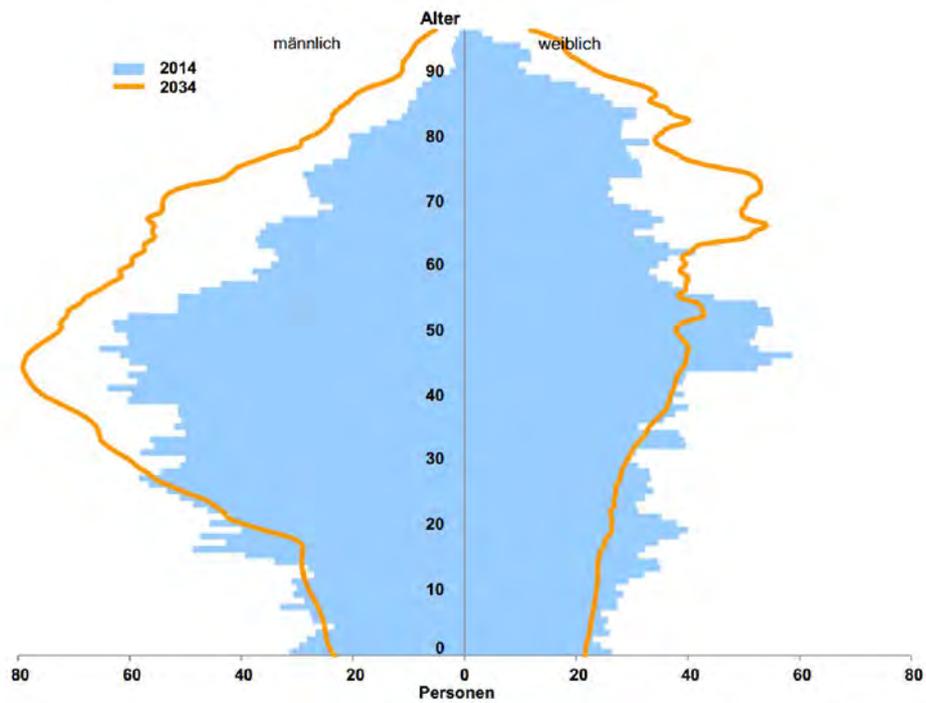


Abbildung 3: Bevölkerungsskizze im Jahr 2014/2034 für Markt Arnstorf, Statistikamt Bayern

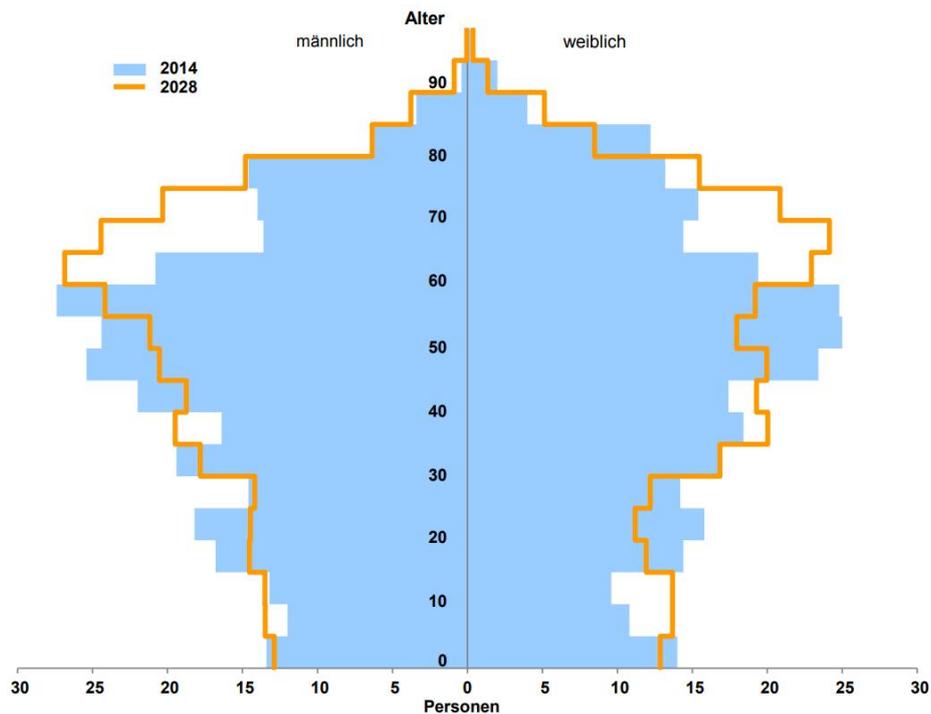


Abbildung 4: Bevölkerungsskizze im Jahr 2014/2028 für Gemeinde Roßbach, Statistikamt Bayern



Aufgrund der neuen Fassung des LEP, Stand Nov. 2017 ist der **Punkt 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot** näher zu betrachten.

Demnach haben sich folgende Neuerungen bei der Formulierung der Ziele ergeben, die auch in Anbetracht der derzeitigen Situation von Arnstorf sowie Roßbach von Bedeutung sind:

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

*- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,*

**[neu, 2017]**

*- ein Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle einer vierstreifig autobahnähnlich 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 großflächig 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,*

*[...]*

***(G) Bei der Ausweisung von nicht angebondenen Gewerbe- und Industriegebieten im Sinne von Abs. 2 (Z) Satz 2 Spiegelstrich 2 und 3 sollen auch kleinflächigen, handwerklich geprägten Betrieben Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten gegeben werden“.***

## **2.1.2 Regionalplan Landshut (13)**

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

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

### **2.1.2.1 Natur und Landschaft**

Der Markt Arnstorf und die Gemeinde Roßbach liegen mitten auf der Achse des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes (Nr. 24 – Kollbachtal zwischen Malgersdorf, Mariakirchen und Roßbach sowie dessen Wiesenbrütergebiete) des Kollbachtals.

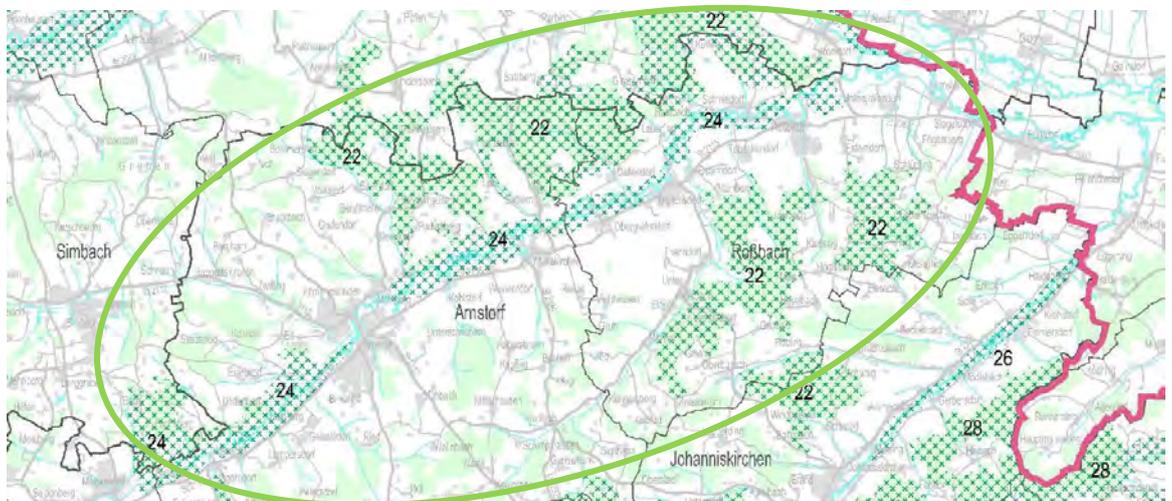
Hier steht die Sicherung der Kollbachaue und ihrer Auenfunktion wegen ihrer hohen Lebensraumqualität und hohen Bedeutung als überregionale Biotopverbundachse im Vordergrund. Auch der Erhalt des wertvollen Arten- (Wiesenbrüter) und Biotopbestandes wie Nasswiesen, Streuwiesenreste und



Altwasserkomplexe, sowie der Erhalt und die Extensivierung des Grünlandbandes entlang der Kollbach sind wichtige Ziele entlang dieses regional bedeutsamen Grünzuges.

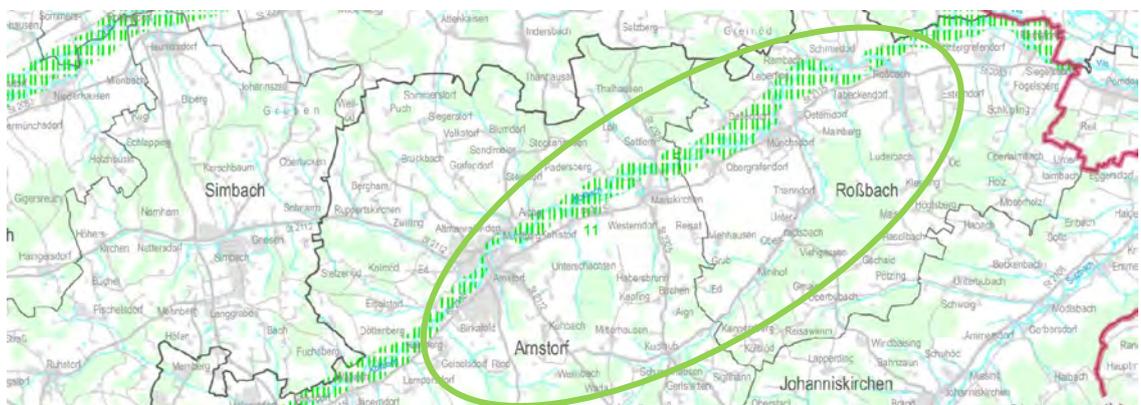
Laut Regionalplan sollen hier noch weitere Ziele verfolgt werden, die da wären

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



**Abbildung 5: Landschaftliches Vorbehaltsgebiet 24, Ausschnitt RP Landshut (13)**

Die Tekturkarte des Regionalplanes zeigt ebenfalls deutlich, dass Arnstorf und Roßbach, bedingt durch die Kollbach, miteinander verbunden sind. Die Auen entlang von Fließgewässern sind grundsätzlich als sehr wertvoll zu betrachten und sollen hier, wie bereits beschrieben, als wichtiger regionaler Grünzug weiterentwickelt werden.



**Abbildung 6: Regionaler Grünzug, Ausschnitt aus Tekturkarte des RP Landshut (13), Stand 03.02.2017**



### 2.1.2.2 Siedlungswesen

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

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

Auch dem Grundsatz des Regionalplanes „insbesondere in den zentralen Orten darauf hinzuwirken, dass für die Neuansiedlung von Betrieben ausreichende gewerbliche Siedlungsflächen zur Verfügung stehen“, möchten die Kommunen Arnstorf und Roßbach nachkommen, zumal der Bedarf aufgrund von Nachfragen gegeben ist zu handeln.

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

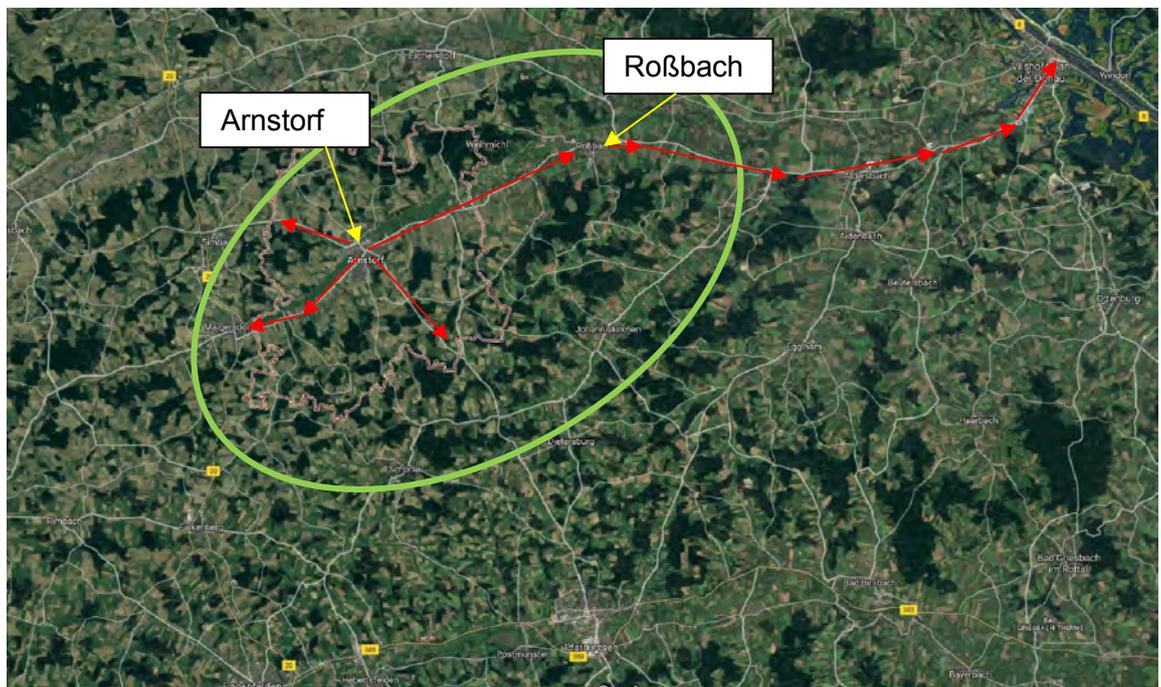


Abbildung 7: Luftbild mit Beschriftung, Bayernatlas, Stand 07/2017

Die Gemeinden liegen östlich der Entwicklungsachse Eggenfelden/ Landau an der Isar.

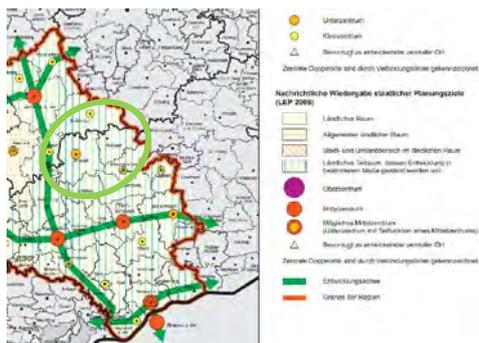


Abbildung 8: Ausschnitt Raumstrukturkarte, Regionalplan Landshut (13); Stand 2006 (veraltete Daten)



### 2.1.2.3 Rohstoffsicherung

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

### 2.1.2.4 Wirtschaft

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

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

Eine Erweiterung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebots insgesamt, vor allem aber von qualitativ hochwertigen Arbeitsplätzen, sowie eine Verbreiterung der Branchenstruktur sind in allen Teilräumen der Region anzustreben. [...]

Zur Verfestigung der Standortbindung der Betriebe im Verarbeitenden Gewerbe sind teilträumliche Netzwerke zwischen Zulieferern, Produzenten und Abnehmern von besonderer Bedeutung. [...]“ (siehe RP (13) – B V, Wirtschaft, Ziele und Grundsätze S. 1 ff)

#### Fazit:

Die Ausweisung eines Industriegebietes würde diesen Zielen des Regionalplanes Folge leisten.

### 2.1.2.5 Energie

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

### 2.1.2.6 Verkehr

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

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

Daher ist es durchaus gewünscht, die Standortauswahl an diesen Achsen auszurichten, um somit eine gute Anbindung und Zufahrtsmöglichkeiten an den überörtlichen Verkehr sicher zu stellen.

### 2.1.2.7 Wasserwirtschaft

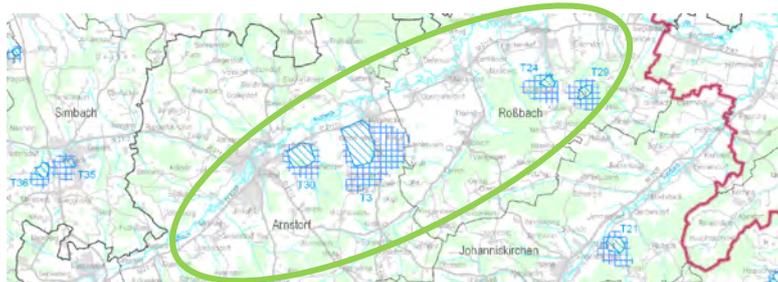
Unter das Thema Wasserwirtschaft fallen die Punkte

- Wasserversorgung
- Schutz des Wassers
- Hochwasserschutz



- Abwasserentsorgung
- Erosionsschutz und
- Gewässerentwicklung, Restwasserabfluss.

Die Wasserversorgung der Gemeinden findet über die zu schützenden Trinkwassergebiete T3 Mariakirchner-Quellen, T24 Hölldobl-Ludersbach, T29 Oberes Öd und T30 Kohlstorf statt. Diese befinden sich im direkten Umgriff der Gemeinden (siehe hierzu die Abb 8. Tekturkarte – Wasserschutzgebiete, des RP (13)).



**Abbildung 9: Trinkwasserschutzgebiete, Ausschnitt aus Tekturkarte des RP Landshut (13), Stand 01.11.2009**

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



**Abbildung 10: Umweltatlas, Ausschnitt Hochwasser HQ100, Stand 07/2017**

Das Abwasser des zukünftigen Industriegebietes wird am Vorhandenen Schmutzwasserkanal angeschlossen, Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert/in vorhandene Gräben eingeleitet.

„Erosionen sollen durch eine dem jeweiligen Standort angepasste Landwirtschaft sowie durch das Anlegen und die Erhaltung von Uferschutz streifen und von Kleinstrukturen entgegen gewirkt werden“ (siehe RP (13) – B VIII, Wasserwirtschaft, Ziele und Grundsätze, 5.1).



„Zur Erhaltung und Entwicklung der vielfältigen Fluss-, Bach- und Auelandschaften in der Region sollen Gewässerentwicklungskonzepte erstellt werden“ (siehe RP (13) – B VIII, Wasserwirtschaft, Ziele und Grundsätze, 6.1).

### 2.1.3 Betrachtung der Schutzgüter mit Hilfe weitere öffentlich zugänglicher Planungsinstrumente

Um eine genauere Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter vornehmen zu können, wird mit Hilfe der öffentlich zugänglichen Planungsinstrumente die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter untersucht, die in LEP und RP nicht weiter berücksichtigt worden sind.

#### 2.1.3.1 Geologie, Boden und Wasser

Das Ausgangsgestein des Untersuchungsgebietes kann hauptsächlich dem Zeitalter des Tertiärs zugeordnet werden und besteht aus Schottern des älteren Teils des Miozäns, obere Süßwassermolasse - reichlich kiesführend des jüngeren Teils des Miozäns, als auch Quarzrestschotter dieser Zeit.

Im Laufe der Zeit, hier im Pleistozän des quartären Zeitalters, eine Überlagerung dieser Gesteine stattgefunden, die hauptsächlich aus Löß, Lößlehm, Decklehm und z.T. auch Fließerde besteht. D.h. der Boden ist vorwiegend schluffig bis lehmig.

Die Ablagerungen im Auenbereich können dem jungholozän unserer Zeit (Holozän des Quartäres – Nacheiszeit), als auch der polygenetischen Talfüllung z.T. wärmzeitlich zugeordnet werden.

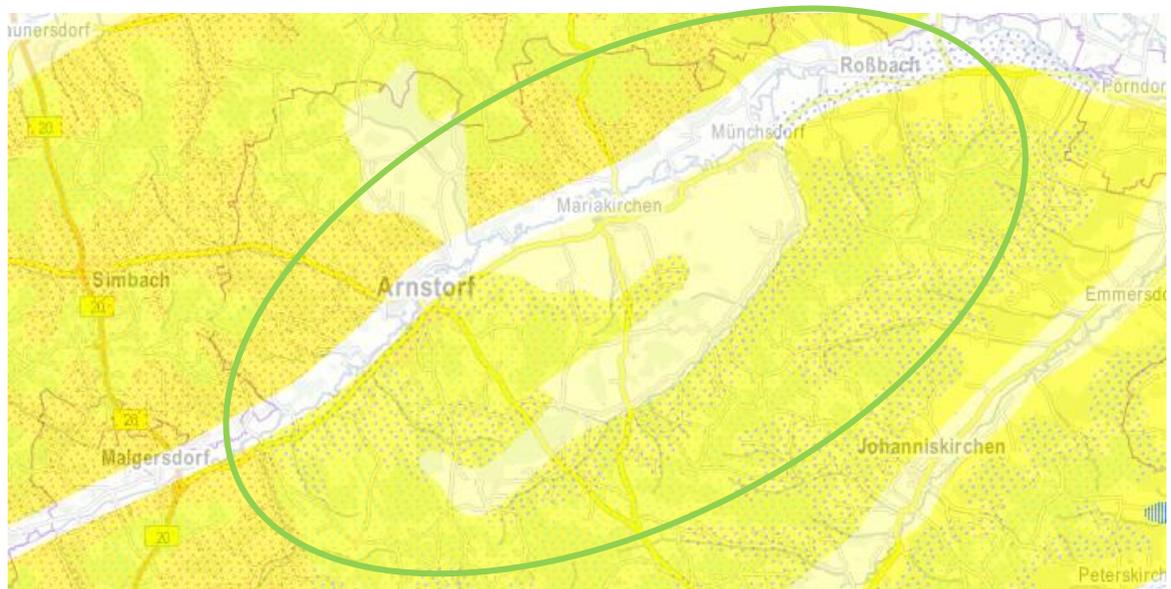


Abbildung 11: Geologische Karte 1:500.000, UmweltAtlas, Stand 07/2017

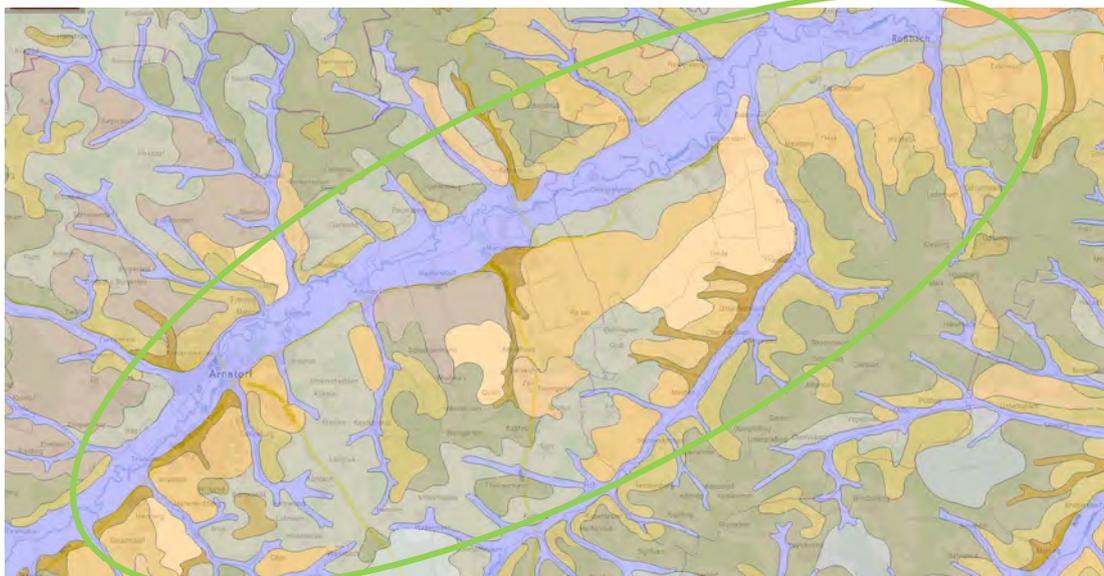
Auf der Bodenübersichtskarte kann man deutlich erkennen, dass im Bereich der Auengebiete, entlang von Gewässern, sich Bodenkomplexe finden, die aus Gleyen und anderen grundwasserbeeinflussten Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment), bestehen (Kurzname des Bodenkomplexes „76b“).

Angrenzend sind folgende Böden zu finden:

- „48a“ – Fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse)



- „9a“ – Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet humusreiche Humusbraunerde aus Lehm (Abschwemmmassen) über (Carbonat-)Sand- bis Schluffkies (Schotter)
- „15“ – Fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde aus Kryolehm bis -schluffton (Lösslehm mit sandiger Beimengung unterschiedlicher Herkunft)
- „5“ – Fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)
- „8a“ – Fast ausschließlich Braunerde aus Sandlehm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm)
- „12a“ – Fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium)
- „13“ – Überwiegend Pseudogley-Braunerde und verbreitet pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)
- „54“ – Fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde und pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Lehm (Deckschicht) über Lehm bis Ton (Molasse)
- „16b“ – Überwiegend Pseudogley und verbreitet Braunerde-Pseudogley aus Schluff bis Lehm über Lehm bis Schluffton (Lösslehm oder Lösslehm mit lehmiger Beimengung unterschiedlicher Herkunft)



**Abbildung 12: Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, UmweltAtlas, Stand 07/2017**

Das Standortpotential für natürliche Vegetation zeigt im Untersuchungsbereich:

- blau - Standorte mit potentiell Grundwassereinfluss im Unterboden,
- grün – Carbonatfreie Standorte mit hohem Wasserspeichervermögen
- gelb – Carbonatfreie Standorte mit geringem Wasserspeichervermögen
- gelb-rot-gestreift – Carbonathaltige bis carbonatreiche Standorte mit geringem Wasserspeichervermögen
- grau – Carbonatfreie Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen
- rosa – Standorte mit potentiell starkem Stauwassereinfluss
- grau-blau-kariert – Standorte ohne Bewertung

Vgl. Abb. 13.



Abbildung 13: Standortpotential für natürliche Vegetation, UmweltAtlas, Stand 07/2017

### 2.1.3.2 Luft und Klima

„Unter Klima versteht man das allgemeine Wettergeschehen, wie es für ein bestimmtes Gebiet über einen längeren Zeitraum hinweg bestimmend ist. Die Klimadaten, die sich vor allem aus der geographischen Lage und den Witterungselementen Lufttemperatur, Windhäufigkeit, -stärke und richtung, Luftfeuchtigkeit sowie Niederschlagsmengen und Niederschlagsverteilung zusammensetzen, sind für die Landschaftsplanung als grundlegende Informationen stets von Interesse“ (LfU Merkblatt 3.7 – Klima und Immissionsschutz im Landschaftsplan, S.5).

Im Folgenden sollen die allgemeinen Klimadaten für Markt Arnstorf und Roßbach aufgezeigt werden.

Klimadaten von Arnstorf nach Köppen-Geiger laut Climate-Data.org:

- Klima: warm und gemäßigt
- Niederschlagsmenge: relativ hoch – Niederschlagssumme über das gesamte Jahr liegt bei ca. 895 mm (Durchschnitt); vgl. Abb. 14
  - Februar ist der Monat mit der geringsten Niederschlagsmenge – 51 mm (durchschnittlich)
  - Juli ist der Monat mit der höchsten Niederschlagsmenge – 111 mm (durchschnittlich)

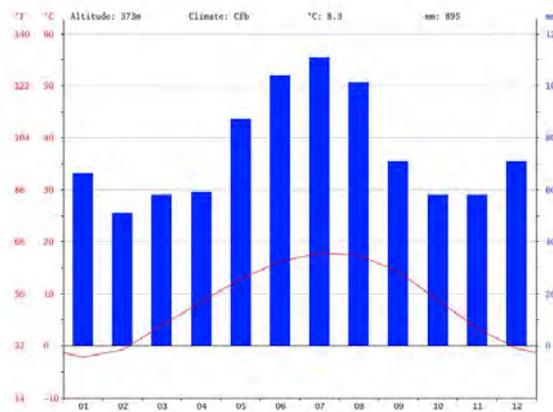


Abbildung 14: Klimadiagramm für Arnstorf, climate-data.org, Stand 11/2017



- Jahresdurchschnittstemperatur von 8.3 °C.
  - Juli ist im Schnitt der wärmste Monat. Die durchschnittlichen Temperaturen liegen dann bei 17.8 °C.
  - Januar ist im Schnitt der kälteste Monat, mit im Durchschnitt -2.2 °C.

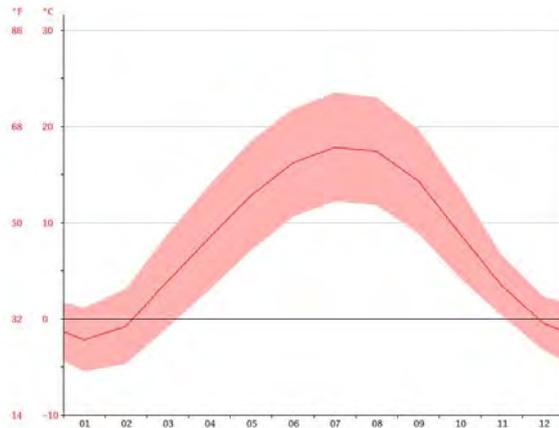


Abbildung 15: Temperaturdiagramm für Arnstorf, climate-datat.org, Stand 11/2017

Zusammenfassend lässt sich für den Markt Arnstorf sagen, dass im niederschlagsreichsten Monat Juli, um 60 mm mehr Regenwasser zu erwarten ist, als im Vergleich zum trockensten Monat Februar und im kältesten Monat Januar werden im Schnitt 20.0 °C weniger erreicht als im wärmsten Monat Juli.

	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember
ø. Temperatur (°C)	-2.2	-0.8	3.9	8.4	12.8	16.2	17.8	17.4	14.3	8.8	3.4	-0.5
Min. Temperatur (°C)	-5.5	-4.7	-0.9	3	7.1	10.6	12.2	11.8	8.9	4.2	0.3	-3.3
Max. Temperatur (°C)	1.1	3.1	8.8	13.9	18.5	21.8	23.5	23	19.7	13.5	6.6	2.3
ø. Temperatur (°F)	28.0	30.6	39.0	47.1	55.0	61.2	64.0	63.3	57.7	47.8	38.1	31.1
Min. Temperatur (°F)	22.1	23.5	30.4	37.4	44.8	51.1	54.0	53.2	48.0	39.6	32.5	26.1
Max. Temperatur (°F)	34.0	37.6	47.8	57.0	65.3	71.2	74.3	73.4	67.5	56.3	43.9	36.1
Niederschlag (mm)	66	51	58	59	87	104	111	101	71	58	58	71

Abbildung 16: Klimatablelle und Daten zum Wetter in Arnstorf, climate-datta.org, Stand 11/2017



Klimadaten von Roßbach nach Köppen-Geiger laut Climate-Data.org:

- Klima: warm und gemäßigt
- Niederschlagsmenge: relativ hoch – Niederschlagssumme über das gesamte Jahr liegt bei ca. 893 mm (Durchschnitt);
  - Februar ist der Monat mit der geringsten Niederschlagsmenge – 52 mm (durchschnittlich)
  - Juli ist der Monat mit der höchsten Niederschlagsmenge – 109 mm (durchschnittlich)

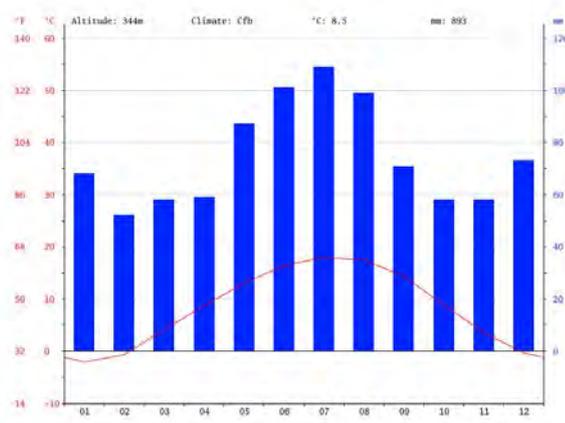


Abbildung 17: Klimadiagramm für Roßbach, climate-data.org, Stand 11/2017

- Jahresdurchschnittstemperatur von 8.5 °C
  - Juli ist im Schnitt der wärmste Monat. Die durchschnittlichen Temperaturen liegen dann bei 18 °C.
  - Januar ist im Schnitt der kälteste Monat, mit im Durchschnitt -2.1 °C.

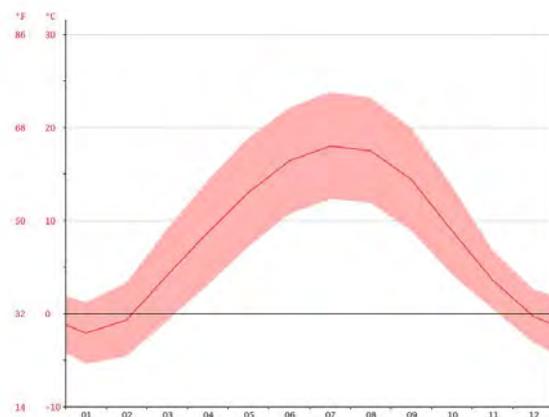


Abbildung 18: Temperaturdiagramm für Roßbach, climate-datat.org, Stand 11/2017

Zusammenfassend lässt sich für die Gemeinde Roßbach sagen, dass im niederschlagsreichsten Monat Juli, um 57 mm mehr Regenwasser zu erwarten ist, als im Vergleich zum trockensten Monat Februar. Die durchschnittlichen Temperaturen schwanken im Jahresverlauf um 20.1 °C zwischen dem wärmsten Monat Juli und dem kältesten Januar (vgl. Abb. 19).



	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember
ø. Temperatur (°C)	-2.1	-0.7	4.1	8.7	13	16.4	18	17.5	14.4	8.9	3.6	-0.3
Min. Temperatur (°C)	-5.4	-4.6	-0.8	3.1	7.2	10.7	12.3	11.9	8.9	4.2	0.5	-3.1
Max. Temperatur (°C)	1.2	3.3	9.1	14.3	18.9	22.1	23.8	23.2	19.9	13.7	6.8	2.6
ø. Temperatur (°F)	28.2	30.7	39.4	47.7	55.4	61.5	64.4	63.5	57.9	48.0	38.5	31.5
Min. Temperatur (°F)	22.3	23.7	30.6	37.6	45.0	51.3	54.1	53.4	48.0	39.6	32.9	26.4
Max. Temperatur (°F)	34.2	37.9	48.4	57.7	66.0	71.8	74.8	73.8	67.8	56.7	44.2	36.7
Niederschlag (mm)	68	52	58	59	87	101	109	98	71	58	58	73

Abbildung 19: Klimatabelle und Daten zum Wetter in Roßbach, climate-datta.org, Stand 11/2017

Grundsätzlich ist zum Thema Klima zu vermerken, dass es auch laut einschlägiger Gesetze wie z.B. Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG, Baugesetzbuch BauGB, Bayerischer Verfassung, als auch laut Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) klimawirksamen Landschaftsraum zu schützen gilt.

Ziel des Klimaschutzes ist es, dass Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen, die für das Klima von Siedlungsgebieten bedeutsam sind, in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten und verbessert werden.

### 2.1.3.3 Arten und Lebensräume

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Arten und Lebensräume geht es nicht nur um die Betrachtung im Sinne des Bayerischen Naturschutzrechts oder des Bundesnaturschutzgesetzes, durch welches die heimische Tier- und Pflanzenwelt geschützt werden sollen, dies betrifft auch die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Natur- und Landschaftsschutzgebieten. Darüber hinaus sind Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung bezüglich artenschutzrechtlicher Belange wie Natura 2000<sup>1</sup> (FFH-, EU-VS-, Natur- und Landschaftsschutzgebiete) zu betrachten.

Zusätzlich wird hier das Schutzgut Arten- und Lebensräume mittels Artenschutzkartierungen (ASK-Daten), Biotopschutzkartierungen (FinView) und Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rottal-Inn (ABSP) betrachtet.

Auf dieser Grundlage werden alle Flächen, die für den Naturschutz wichtig und erhaltenswert sind, analysiert und bewertet.

Im Folgenden sollen mit Hilfe der Karten des ABSPs die Schwerpunkte zu schützender Lebensräume von heimischen Tier- und Pflanzenarten der Gemeinden hervorgehoben werden, um einer negativen Entwicklung und damit Verarmung der Natur schon im Voraus entgegen zu wirken. Das Arten- und Biotopschutzprogramm dient hierfür als Hilfestellung den Schutz und die Vielfalt der heimischen Pflanzen- und Tierwelt einschließlich ihrer Lebensräume und damit die Erhaltung unserer natürlichen Lebensgrundlagen umzusetzen.

Bei einer Industriegebietsflächenausweisung soll die heimische Artenvielfalt erhalten und die ökologisch noch intakten Bereiche nicht gefährdet werden.

<sup>1</sup> EU-weites Biotopverbundsystem für selten gewordene Lebensräume sowie gefährdete Pflanzen- und Tierarten. Gilt als das größte Schutzgebietssystem der Welt, welches nach den Maßgaben der FFH-Richtlinie (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) und der Vogelschutzrichtlinie errichtet wird.

„Die **Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie** der EU hat zum Ziel, wildlebende Arten, deren Lebensräume und die europaweite Vernetzung dieser Lebensräume zu sichern und zu schützen. Die Vernetzung dient der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung ökologischer Wechselbeziehungen sowie natürlicher Ausbreitungs- und Wiederbesiedlungsprozesse. Ähnliches, nur eben beschränkt auf die Vogelwelt, regelt die **Vogelschutzrichtlinie**“ (LBV - Definition).



Der in Abbildung 19 dargestellte Ausschnitt zeigt kartierte Biotope (rot) und die Ergebnisse des ABSPs (grün, orange, gelb). Es ist in dieser übergreifenden Übersicht schon zu erkennen, dass sich das Hauptaugenmerk auf die Bereiche entlang der Kollbach und deren Nebenarme konzentriert. In diesen Bereichen ist eine Ausweisung eines Industriegebietes nach Möglichkeit auszuschließen.

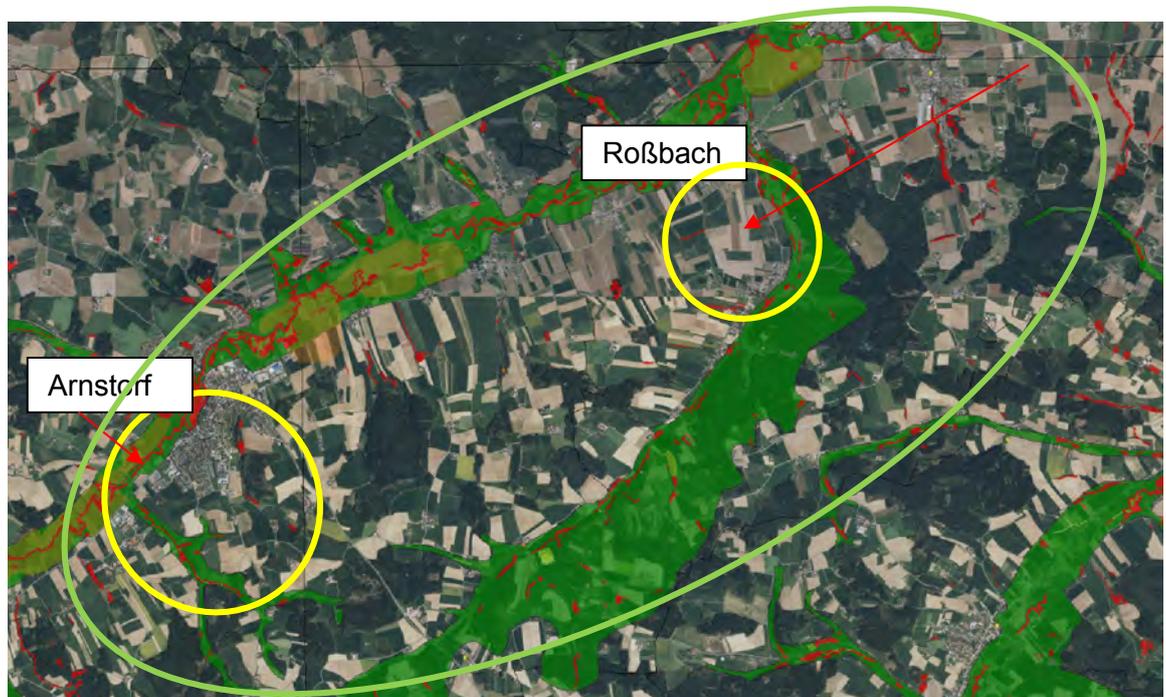


Abbildung 20: Ausschnitt - Übersicht Arten- und Biotopschutzprogramm, FinView, LfU, Stand 2017

#### 2.1.3.4 Landschaftsbild

Für eine Erstellung eines landschaftlichen Leitbildes für Arnstorf und Roßbach müssen die Bereiche der Landschafts- und Kulturgeschichte (Kulturlandschaft), des Ressourcenschutzes und der Landschaftsästhetik (Vielfalt, Eigenart und Schönheit einer Landschaft) berücksichtigt werden.

Die Lage der beiden Gemeinden betrachtet (Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten), liegen diese in einer sehr kleingliedrigen, hügeligen Kulturlandschaft mit mosaikartig eingestreuten naturbetonten Fragmenten. Mit Lösslehm überdeckte Lagen bilden die Grundlage für eine flächendeckende, intensive ackerbauliche Nutzung. Jedoch hat sich seit den fünfziger Jahren hat der Maisanbau vervielfacht und die Ackernutzung ist in die ehemals grünlandgenutzten Bachauen weit vorgedrungen. Zudem haben Flurbereinigungen zu einer starken Einschränkung der Funktion der Gemeinschaft von Organismen verschiedener Arten in ihren abgrenzbaren Lebensräumen (Biotop)/ Standorten der Landschaften mit starken, aktuell fortwirkenden Folgebelastungen im Naturhaushalt geführt. Diese äußern sich wie folgt:

- „flächendeckender Bodenabtrag (Erosion), da agrarische Intensivnutzungen, Flurausräumungen im Zusammenwirken mit Hanglagen und schluffigen-lehmigen Böden massive Erosionsrisiken bedingen (bayernweiter Abtragungsschwerpunkt); vgl. STEIN (2007, in Vorb.);
- starke allgemeine Aufdüngung der Landschaft und Verdriftung von Bodenpartikeln und Düngestoffen in Gewässer, in naturnahe Bereiche (Biotope) und in Wälder, wodurch Verschiebungen in der



*Artenausstattung dieser Lebensräume stattfinden, die naturschutzfachlich meist negativ zu bewerten sind (sog. Eutrophierung);*

- *Stoffanreicherungen im Grundwasser (örtliche, sog. „hängende“ Grundwasserleiter, die zu Quellsümpfen und Hangquellmooren führen, infolge der Eutrophierung aber schleichend zerstört werden);*
- *verminderte Retentionswirkungen in den Gewässersystemen und Talauen, Verlust der Gerinne- und Landschaftsrauigkeit.*

*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“ (ABSP, Rottal-Inn, 1.6 Landschaftliches Leitbild, S.2).*

Aufgrund der Sensibilität der genannten Lebensraumtypen, muss mit einer Ausweisung eines Industriegebietes diesbezüglich auf den Stellenwert (Artenvielfalt) dieser Lebensraumtypen besondere Rücksicht genommen und die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der vorhandenen Landschaft der Gemeindegebiete geschützt werden.

### 2.1.3.5 Mensch (Erholung und Lärm)

Entscheidenden Einfluss auf die Lebensqualität des Menschen haben die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sowie Erholungs- und Freizeitfunktionen. Zudem steht das Schutzgut Mensch an sich in enger Wechselbeziehung zu den übrigen Schutzgütern, vor allem zu denen des Naturhaushaltes.

Bei Errichtung des geplanten Industriegebietes gilt es zu betrachten, inwieweit schädliche Umwelteinwirkungen vorhanden sind und welche Auswirkungen durch die Errichtung des geplanten Industriegebietes zu erwarten sind.

Das bedeutet, dass die potentielle Industriegebietsfläche (Emittent) so gegliedert und anderen Nutzungen gegenüber so zugeordnet werden muss,

- dass Lärmbelastungen vor allem in Bereichen, die überwiegend dem Wohnen oder der Erholung dienen, vermieden oder zumindest minimiert werden.
- dass visuelle Beeinträchtigungen vermieden oder minimiert werden.
- dass städtebauliche Spannungen vermieden oder minimiert werden, die aufgrund von Veränderungen der eigentlichen Nutzungssituation (Erholungsfunktion, Nahversorgung, Infrastrukturbedarf, etc.) ausgelöst werden würden.

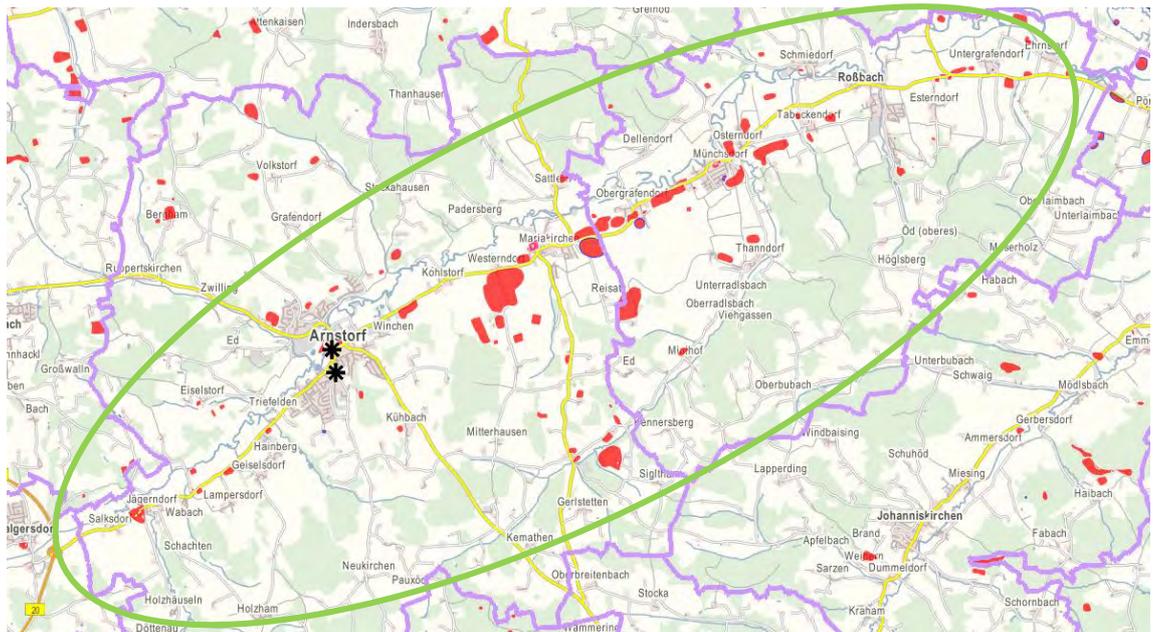
### 2.1.3.6 Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sind üblicherweise unwiederbringlich und verschwinden bei ihrer Entfernung dauerhaft. Baudenkmale, archäologische Fundstellen, Bodendenkmale, Böden mit Funktionen als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte stellen einen eigenen durchaus prüffähigen Wert dar.



In der Karte zu den Kultur- und Sachgütern des BayernAtlas kann man ein verstärktes auftreten an Bodendenkmälern vor allem entlang der Verbindungsstraße zwischen Arnstorf und Roßbach ausfindig machen (siehe Abb. 21).

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



**Abbildung 21: Ausschnitt Denkmalschutz, BayernAtlas, Stand 2017**



### 3 RESTRIKTIONEN

Unter Restriktionen versteht man im Allgemeinen die Beeinträchtigung der Handlungs- oder Wahlmöglichkeiten durch nicht veränderbare Gegebenheiten.

Da durch einzelne Restriktionen der „Optimalzustand“ einer für ein Gewerbe-/Industriegebiet geeigneten Fläche nur annähernd erreicht werden kann, ist es nur zum Teil möglich die Ziele gänzlich umzusetzen. Die bestehenden Rahmenbedingungen erlauben nicht überall eine uneingeschränkte Umsetzung. Es gibt verschiedene Nutzungen der Flächen bzw. natürliche Gegebenheiten selbst, die nicht veränderlich sind. Eine Veränderung dieser Nutzungen zur Erreichung der Umsetzung der Leitziele ist mit realistischem Aufwand nicht möglich. Somit können nicht alle der genannten Konflikte gelöst werden. Restriktionen bzw. Einschränkungen bestehen durch die bereits beschriebenen Schutzgüter im Kap. 2.1.3.

In den folgenden Unterkapiteln werden nun natürlich bedingte Gegebenheiten beschrieben, die eine Bebauung grundsätzlich ausschließen.

#### 3.1 Trinkwasserschutzgebiete

Im Markt Arnstorf und auch im Gemeindegebiet Roßbach befinden sich je drei Trinkwasserschutzgebiete, die eine Entwicklung eines Industriegebietes ausschließen:



Abbildung 22: Ausschnitt Trinkwassers-/ Heilwasserschutzgebiete - FinView, Stand 2017



Abbildung 23: Ausschnitt Trinkwassers-/ Heilwasserschutzgebiete - FinView, Stand 2017



### 3.2 Hochwasserschutzgebiete

Eine Bebauung innerhalb der Hochwassergefahrenflächen ist nicht zu empfehlen.



Abbildung 24: Ausschnitt BayernAtlas - Hochwassergefahrenflächen, HQextrem, Stand 2017

### 3.3 Topographie

Neben den bisher beschriebenen natürlich bedingten Restriktionen spielt auch die Topographie eine ausschlaggebende Rolle. Aufgrund vorliegender Anfragen heimischer Gewerbetreibender ist eine möglichst ebene Fläche für einige Betriebe eine Grundvoraussetzung.

Davon abhängig ist die Einrichtung von Produktionsstätten und auch LKW-Verkehr im Allgemeinen.



Abbildung 25: Ausschnitt BayernAtlas - Webkarte mit Geländere relief, Stand 2017



Die durchschnittliche Geländehöhe liegt in der Marktgemeinde Arnstorf im Schnitt ca. bei 420 ü.NN, bei Roßbach bei ca.370 ü.NN, Grundsätzlich ist zu erkennen, dass die nördliche Leite der Kollbach einen steileren Anstieg aufweist, wohingegen die südlich gelegene Seite der Kollbach im Talraum relativ eben ausgebildet ist.



Abbildung 26: Ausschnitt BayernAtlas - Webkarte mit Geländereief, Stand 2017

### 3.4 Anbauverbotszonen entlang von Staatsstraßen (Verkehr)

Arnstorf und Roßbach liegen beide an der Staatsstraße St2115, welche Richtung Westen bei Malgersdorf an der Bundesstraße B20 und im Osten bei Vilshofen an der Donau an der Bundesstraße B8 anschließt. Ansonsten findet Arnstorf noch Anschluss an das übergeordnete Straßennetz über die Verbindungen der Staatsstraße ST2112 (Nordwest-Südwest-Ausrichtung), sowie mit den Kreisstraßen PAN37 (Nordwest-Süd-Ausrichtung) und PAN54 (Nordost-Ausrichtung). Roßbach findet weiter über die in nördlicher Ausrichtung laufende Staatsstraße ST2083 Anschluss an das übergeordnete Straßennetz. Nördlich wie östlich liegen die Autobahnen A92 und A3, die den nächsten Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz gewährleisten. Ansonsten findet man in beiden Gemeindegebieten die üblichen Gemeindeverbindungsstraßen.

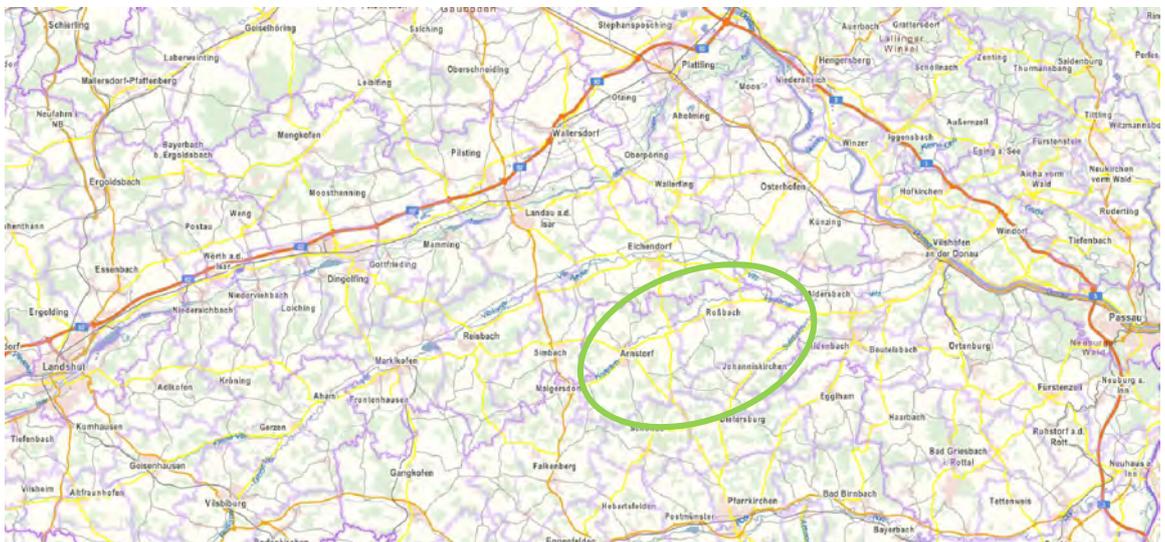


Abbildung 27: Ausschnitt Webkarte mit Verkehrsnetz, Stand 2017



Das zukünftige Industriegebiet sollte selbstverständlich einen guten Anschluss an das vorhandene Verkehrsnetz haben und eine möglichst schnelle Anbindung an die überregionalen Straßen gewährleisten. Entlang von Straßen gilt es bezüglich Bebauung grundsätzlich das Merkblatt des Bayerischen Landesamts für Umwelt zu beachten:

*„An klassischen Straßen – im Gegensatz zu den Schienenbahnen – müssen auf gesetzlicher Grundlage außerhalb der Ortsdurchfahrten Anbauverbotszonen in bestimmtem Abstand von der Straße eingehalten werden, und zwar vor allem aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, aber auch, um die Erhöhung der Leistungsfähigkeit durch Anbau des Verkehrsweges zu erleichtern. Für den Lärmschutz ist eine erfreuliche Nebenwirkung der Anbauverbotszonen, dass keine neuen Baugebiete und Einzelvorhaben unmittelbar neben der Straße genehmigt werden dürfen. Dadurch lassen sich an Straßen mit überörtlicher Bedeutung – leider nicht an Eisenbahnstrecken – von vornherein neue Immissionsorte mit hoher Lärmbelastung vermeiden“* (Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) – Anbauverbotszonen an Verkehrswegen, Stand 03/2017).

Hierdurch werden die notwendigen Abstandseinhaltungen zu den Straßen entsprechend vorgegeben, welche die Fläche für mögliche Bebauung eventuell einschränken, bzw. schmälern können und somit eine Restriktion darstellen.

**Straßen**

Straße	Zustimmung der Straßenbaubehörden *) bei Entfernungen vom Straßenrand von		Bauverbot bei Entfernungen vom Straßenrand von weniger als	Gesetzliche Grundlage **)
	nicht erforderlich	erforderlich		
Bundesautobahn	> 100 m	40 bis 100 m	40 m	§ 9 FStrG
Bundesstraße	> 40 m	20 bis 40 m	20 m	
Landes- bzw. Staatsstraße	> 40 m	20 bis 40 m	20 m	Art. 23 und 24 BayStrWG
Kreisstraße	> 30 m	15 bis 30 m	15 m	
Gemeindeverbindungsstraße	---	---	10 m	Art. 23 Abs. 4 BayStrWG durch Gemein-desatzung

\*) Bei Bundesfernstraßen Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, bei Staats- und Kreisstraßen der zuständigen Straßenbaubehörde; die Zustimmung darf nur versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung nötig ist.  
\*\*) FStrG = Bundesfernstraßengesetz; BayStrWG = Bayerisches Straßen- und Wegegesetz

Abbildung 28: Ausschnitt aus der Publikation, Anbauverbotszonen an Verkehrswegen, LfU, Stand 03/2017

### 3.5 Abstandsflächeneinhaltung zu Wohngebieten (Siedlungsstrukturen)

Bei der Errichtung eines Industriegebietes kommt es unter Umständen zu einer erheblichen Lärmentwicklung aufgrund des Betriebs von lauten Anlagen, die gegenüber vorhandenen Siedlungsstrukturen, vor allem aber gegenüber Wohngebieten berücksichtigt werden muss.

Die Tabelle der städtebaulichen Lärmfibel zeigt, dass „das Arbeitsgebiet des Immissionssschutzes (bzw. anlagenbezogenen Nachbarschutzes) [...] durch das Regelwerk „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)“ repräsentiert wird“ (2.6 Übersicht zur Beurteilung des Lärms nach Immissionswerten, Städtebauliche Lärmfibel) und nach Aussagen der TA Lärm eine Lärmentwicklung von 70 dB (A) tags und nachts, im Industriegebiet selbst, nicht überschritten werden darf.



Für allgemeine Wohngebiete, die wohl im Umfeld beider Gemeinden noch am ehesten betroffen sein könnten, darf eine Lärmbelastung von 55 dB (A) tags und von 40 dB (A) nachts, nicht überschritten werden.

Entsprechend sind somit auch Abstände zu den möglichen Betroffenen einzuhalten und Lärmschutzmaßnahmen innerhalb des Industriegebietes zu treffen, um eine Gefährdung der umliegend Wohnenden, durch Lärmbelastung, ausschließen zu können.

Gebietsart	TA Lärm Immissions- richtwerte	16. BlmSchV Immissions- grenzwerte	DIN 18005 Teil1 Beiblatt 1 Orientierungs- werte	VLärmSchR 97 Auslösewerte
	Tag / Nacht	Tag / Nacht	Tag / Nacht Verkehr / Nacht Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm	Tag / Nacht
Industriegebiete	70 / 70	-	-	-
Gewerbegebiete	65 / 50	69 / 59	65 / 55 / 50	72 / 62
Kerngebiete	60 / 45	64 / 54	60 / 55 / 50	69 / 59
Dorf- und Mischgebiete		64 / 54	60 / 50 / 45	69 / 59
Besondere Wohngebiete	60 / 40 <sup>(1)</sup>	64 / 49 <sup>(1)</sup>	60 / 45 / 40	69 / 57 <sup>(1)</sup>
Allgemeine Wohngebiete	55 / 40	59 / 49	55 / 45 / 40	67 / 57
Kleinsiedlungs- gebiete		59 / 49	55 / 45 / 40	67 / 57
Reine Wohnge- biete	50 / 35	59 / 49	50 / 40 / 35	67 / 57 / 60
Campingplatz- gebiete	-	-	55 / 45 / 40	-
Wochenend- hausgebiete, Ferienhaus- gebiete	-	-	50 / 40 / 35	-
Krankenhäuser	45 / 35	57 / 47	45 - 65 / 35 - 65 <sup>(2)</sup>	67 / 57
Kurgebiete, Pflegeanstalten,	45 / 35	-		-
Altenheime, Kurheime, Schulen	-	57 / 47	55 / 55	67 / 57
Friedhöfe, Parkanlagen, Kleingarten- anlagen	-	-	55 / 55	-
Tag: 06.00 - 22.00 Uhr, Nacht: 22.00 - 06.00 Uhr <sup>(1)</sup> nicht gesondert aufgeführt, Einstufung daher wie Allgemeine Wohngebiete <sup>(2)</sup> Sonstige schutzbedürftige Sondergebiete sind je nach Nutzungsart festzulegen (Für Industriegebiete gibt es keine Immissionsgrenzwerte)				

Abbildung 29: Ausschnitt aus der Übersicht über wichtige Richt-, Grenz- und Orientierungswerte in dB (A), Städtebauliche Lärmfibel

### 3.6 Flächenverfügbarkeit

Bei der Betrachtung von potentiell geeigneten Flächen spielen nicht nur Auswirkungen von umweltschutzrechtlichen Belangen, als auch Geländebedingungen oder ökonomisch/ wirtschaftlich sinnvollen Argumenten bezüglich der Lage (Straßenverkehrsnetz) etc. eine Rolle.

Die Flächenverfügbarkeit ist oft aufgrund privater Besitzverhältnisse für Gemeinden nicht einfach.

Es ist durchaus auch aus wirtschaftlichen Gründen und zum Gemeinwohl der Ortsansässigen Betriebe zu ermitteln, welche potentiellen Flächen zeitnah zur Errichtung eines Industriegebietes verfügbar sind.



## 4 BEWERTUNG POTENTIELL GEEIGNETER FLÄCHEN

### 4.1 Entwicklung von Leitzielen

Zur Entwicklung der Leitziele wurden die Ziele des LEP Bayerns und des RP Landshuts als Vorbild herangezogen.

#### LZ 1 Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandorts

Um eine Entwicklung der beiden Kommunen Markt Arnstorf und Roßbach im wirtschaftlichen Sektor weiter zu fördern ist es wichtig auf eine hohe Standortqualität des zukünftigen Gewerbe- und Industriegebietes zu setzen. Die Gewerbetreibenden sollen an den für sie relevanten nationalen oder internationalen Märkten ihre Waren- bzw. Dienstleistungsangebote mit Gewinn absetzen können und somit die Wettbewerbsfähigkeit der Gemeinden stärken. Zudem ist die Kooperation und Vernetzung der regionalen Betriebe von großer Bedeutung.

Um diesen Ansprüchen gerecht zu werden ist es Grundvoraussetzung, dass das potentielle Gewerbe- und Industriegebiet Hierzu eine gute Verkehrsanbindung an das übergeordnete Verkehrs- und Straßennetz aufweist und den Betrieben ein Breitbandanschluss ermöglicht wird.

#### LZ 2 Einhaltung und Umsetzung umweltschutzrechtlicher Belange

Eingriffe in den Naturhaushalt sollen so schonend wie möglich erfolgen, um auch für künftige Generationen die natürlichen Lebensgrundlagen zu erhalten. Es ist daher der Erhalt einer kompakten Siedlungsstruktur und somit die Einhaltung des Anbindegebots und die Vermeidung von Zersiedelung anzustreben.

Dabei ist die größte Herausforderung die Koordination verschiedenster Nutzungsansprüche, wie z. B.:

- Siedlungsflächenerweiterung,
- Sicherung von Grün- und Freiflächen
- Ausbau der Infrastruktur (Strom, Kommunikation, Straßenbau).

Nachhaltige, umweltorientierte Maßnahmen:

- für den Umweltschutz wertvolle Flächen und Strukturen in erforderlichem Maße zu sichern und zu entwickeln. Dabei sind vor allem ihre Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit zu berücksichtigen;
- negative Umweltauswirkungen, die sich durch verschiedene Nutzungen auf zu schützende Umweltgüter, Ressourcen und Gebiete ergeben würden, zu vermeiden oder soweit wie möglich zu reduzieren;
- Flächen grundsätzlich sparsam und effizient in Anspruch zu nehmen, kompakte, funktionsgemischte Siedlungsstrukturen mit hoher Umwelt und-Aufenthaltsqualität zu fördern und große, unbebaute Freiräume zu erhalten;
- den räumlichen Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen, und zwar sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen.



Der Erhalt von Natur und Landschaft hat nicht nur einen hohen Stellenwert für die Tier- und Pflanzenwelt, sondern fördert auch den Erholungswert und das Wohlbefinden für das Dasein der im Umfeld lebenden Menschen.

### **LZ 3 Förderung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung**

Mit dem Grundsatz der Nachhaltigkeit übernehmen beide Gemeinden die umfassende Verantwortung für eine ökonomisch, sozial und ökologisch tragfähige Entwicklung aller Generationen. Ziel der gemeinsamen nachhaltigen Siedlungsentwicklung sollte sein, die sozialen und ökonomischen Ansprüche an den Raum mit seinen umweltrelevanten Funktionen in Einklang zu bringen, um somit sicherzustellen, dass die Beeinträchtigungen der Umwelt auf ein vertretbares Maß beschränkt und Siedlungsflächenerweiterung, sowie Ausbau von Infrastruktur trotzdem gefördert wird.

### **Wechselwirkung der entwickelten Leitziele**

Mit Erhalt und Pflege des Naturkapitals (schöne Landschaften, saubere Luft, fruchtbare Böden, etc.) und durch Nutzung dieser natürlichen Ressourcen (LZ 2), wird eine Wirtschaftsentwicklung im Einklang mit Natur und Umwelt gefördert und somit regionale Wirtschaftskreisläufe gestärkt (LZ 1, LZ 2).

Dies bedeutet den Erhalt und auch die Schaffung von Arbeitsplätzen, womit ein an die Bevölkerungsdichte angepasstes, flexibleres Dienstleistungs- und Infrastrukturangebot entwickelt werden kann (LZ 1, LZ 3). Das macht wiederum den Wohn-, Wirtschafts-, Natur- und Erholungsraum attraktiver, was zu einer Stabilisierung der Bevölkerungszahl beiträgt (LZ 1, LZ 2, LZ 3).

## **4.2 Festlegung der Prioritäten**

Um Prioritäten setzen zu können wurde jede potentielle Fläche mit Hilfe von drei verschiedenen Kriterien bewertet:

- 1. Die Menge der Übereinstimmung mit den erstellten Leitzielen,**
  - LZ 1 Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandorts
  - LZ 2 Einhaltung und Umsetzung umweltschutzrechtlicher Belange
  - LZ 3 Förderung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung
- 2. Wirksamkeit der einzelnen Leitziele,**
  - Auswirkungen des Vorhabens
  - Ausgleichsmaßnahmen
- 3. Durchführbarkeit**
  - Zeitliche Durchführung des Vorhabens

### Bewertungsansatz

Jedes Kriterium wurde mit Punkten von 1-3 nach bestimmten Merkmalen bewertet. Die Addition der Punktevergabe für eine Fläche ergibt die Wertigkeitsstufe = Priorität der Verwirklichungsmöglichkeit.



### Punktevergabe

#### **Die Menge der Übereinstimmung mit den erstellten Leitzielen**

1 Ziel = 1 Punkt

2 Ziele = 2 Punkte

3 Ziele = 3 Punkte

#### **Wirksamkeit der einzelnen Leitziele**

Hoch = 3 Punkte

Mittel = 2 Punkte

Gering = 1 Punkt

#### **Durchführbarkeit**

Kurzfristig umsetzbar (3-4 Jahre) = 3 Punkte

Mittelfristig umsetzbar (8-10 Jahre) = 2 Punkte

Langfristig umsetzbar (über 10 Jahre) = 1 Punkt

Im Ergebnis erhielt jede Fläche eine bestimmte Anzahl an Punkten mit mindestens 3 bis maximal 9 Punkten, welche wiederum in Wertigkeitsstufen von I bis III interpretiert wurden. Somit wurden die Prioritäten der einzelnen Flächen automatisch festgelegt.

### Gesamtbewertung

Wertstufe I: 7-9 Punkte = Hohe Priorität !!!\*

Wertstufe II: 5-6 Punkte = Mittlere Priorität !!\*

Wertstufe III: 3-4 Punkte = Geringere Priorität !\*

\* !!!, !!, ! siehe Übersichtskarte



### 4.3 Einzelbeschreibung der potentiell geeigneten Flächen

#### 4.3.1 Fläche 1, Fl. Nr. 634, 636, 637, 638, 646(T); Gmkg Hainberg, Gmd Arnstorf

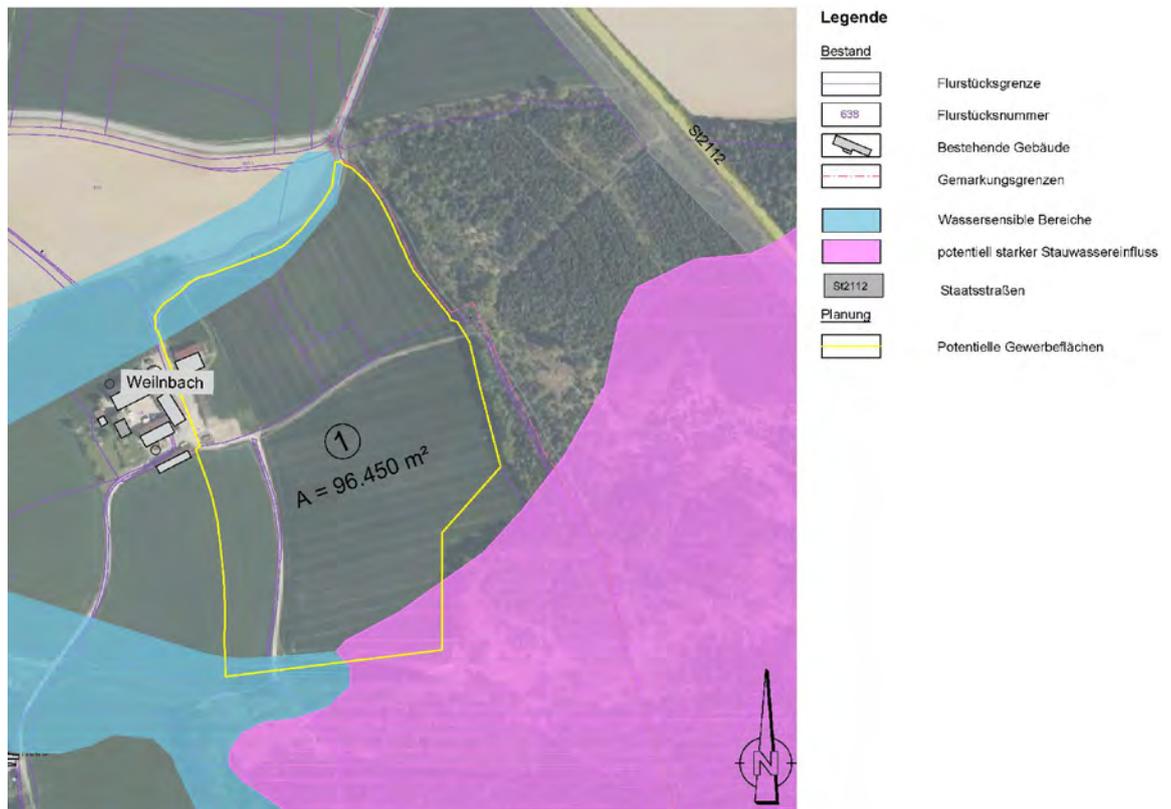


Abbildung 30: Ausschnitt aus Übersichtskarte der potentiell geeigneten Flächen, Fläche 1

Leitzielmenge	Wirksamkeit	Durchführbarkeit	Punkte	Priorität
LZ1, LZ2, LZ3	hoch	kurzfristig	9	!!!

Restriktionen berührt:

Keine Restriktion berührt, die die Verwirklichung eines Industriegebietes komplett ausschließen.

Einschränkungen:

- Wassersensible Bereiche
- Potentiell starker Stauwässereinfluss

Jedoch nur am Rande der Fläche 1 vorhanden und mit entsprechender Planung lösbar.

Ergebnis

Die Fläche 1 bedient alle aufgestellten Leitziele umfänglich. Mit Realisierung eines Industriegebietes auf dieser Fläche würde der Verwirklichung der Leitziele nichts entgegenstehen. Zudem steht die Fläche den Gemeinden Markt Arnstorf und Roßbach zur sofortigen Umsetzung zur Verfügung.



**4.3.2 Fläche 2, Fl. Nr. 326, 326/7, 329, 361/4, 480 (T), 482 (T), 484 (T); Gmkg Hainberg, Gmd Arnstorf**

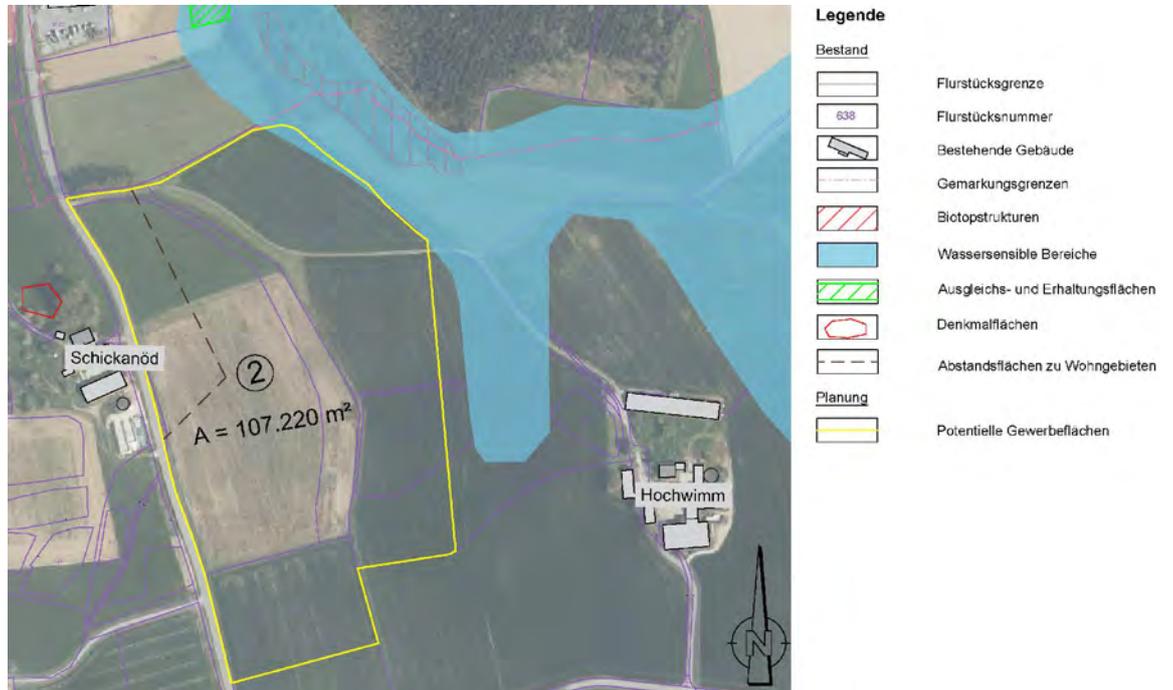


Abbildung 31: Ausschnitt aus Übersichtskarte der potentiell geeigneten Flächen, Fläche 2



Abbildung 32: Schickanöd, Blick Richtung Osten (Hochwimm)



Abbildung 33: Schickanöd, Blick Richtung Nordosten (Hochwimm)

Leitzielmenge	Wirksamkeit	Durchführbarkeit	Punkte	Priorität
LZ1, LZ2, LZ3	mittel	langfristig	6	!!

Restriktionen berührt:

- Abstandsflächen müssen zu Wohngebieten eingehalten werden. Dies schmälert die Potentialfläche.

Einschränkungen:

- Flächen sind in Privatbesitz des landwirtschaftlichen Betriebs Hochwimm.
- Wassersensibler Bereich am Rande der Fläche 2, aber planerisch lösbar.
- Voll einsehbar, aber planerisch lösbar.

Ergebnis

Die Fläche 2 bedient alle aufgestellten Leitziele. Jedoch müssen bei Realisierung eines Industriegebietes ausgleichende Maßnahmen getroffen werden, um vor allem den Schutzgütern gerecht zu werden.

Die Flächen sind im Besitz in etwa zur Hälfte der landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe. Schickanöd und Hochwimm.

Beide Betriebe haben sich in den letzten Jahren zukunftsfähig aufgestellt und investiert.

So hat der Betrieb in Hochwimm die Betriebsnachfolge geregelt und einen zweiten Hähnchen-Maststall im Jahre 2017 gebaut. Das Anwesen Schickanöd hat auf Weidebetrieb und Mutter-Kuhhaltung umgestellt und eine Direktvermarktung aufgebaut. Beide Betriebe sind auf die Flächen als Futtergrundlage angewiesen. Zudem liegt die Fläche sehr exponiert im Süden von Arnstorf. Eine Einfügung in das Landschaftsbild ist kaum möglich.



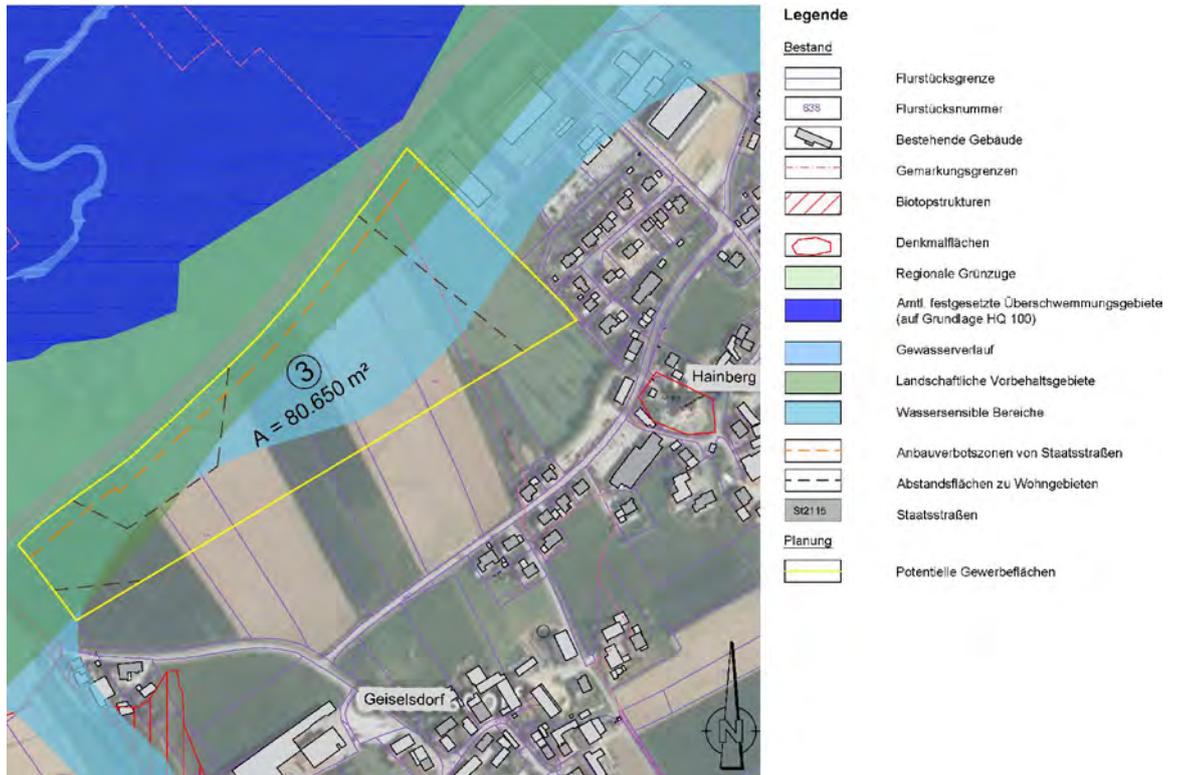
Auch wird eine weitere Zunahme von Schwerlastverkehr auf der Schönauer Straße Richtung Arnstorf problematisch gesehen, da jetzt schon Verkehrsbehinderungen an der Grundschule, dem Parkwohnstift(Mehrgenerationenhaus und Altenheim mit etwa 250 Bewohnerinnen und Bewohnern sowie ca. 350 Beschäftigten , Geburtshaus und Kindergarten und-krippe) und an der Einmündung in die Eggenfeldener-Straße auftreten. Die Ausweisung einer 30er-Zone im Bereich Grundschule/Parkwohnstift ist beantragt. Der Einmündungsbereich in die Eggenfeldener-Straße kann aufgrund vorhandener Bebauung nicht aufgeweitet werden.

Von einer Priorisierung dieser Fläche ist aus planerischer Sicht abzusehen.



**4.3.3**

**Fläche 3, Fl. Nr. 183 (T), 184 (T), 1160 (T), 1161 (T), 1162 (T), 1168 (T), 1172 (T), 1177 (T), 1179 (T), 1182 (T); Gmkg Jägerndorf / Hainberg, Gmd Arnstorf**



**Abbildung 34: Ausschnitt aus Übersichtskarte der potentiell geeigneten Flächen, Fläche 3**



**Abbildung 35: Foto an der Kollbach, mit Blick Richtung Hainberg (Osten/Südost)**



Abbildung 36: Foto an der Kollbach, mit Blick Richtung Hainberg (Osten/Südost) – Sichtbeziehung zur St. Jakobus der Ältere Kirche durch erhöhte Lage (Baudenkmal - D-2-77-111-51: Ur-Kirche der Region Bestand nachgewiesen bis ins 12. Jahrhundert Innenraum barockisiert)

Leitzielmenge	Wirksamkeit	Durchführbarkeit	Punkte	Priorität
LZ1, LZ3	gering	langfristig	4	!

Restriktionen berührt:

- Abstandsflächen müssen zu Wohngebieten und die Anbauverbotszone zur Staatstraße eingehalten werden. Diese schmälern die Potentialfläche.
- Topographisch gesehen fällt das Gelände in dem Bereich von Südost nach Nordwest, was einer immensen Erdbewegung bedarf.

Einschränkungen:

- Flächen sind in Privatbesitz und somit, wenn überhaupt, nur langfristig gesehen erwerbbar.
- Wassersensibler Bereich, aber planerisch lösbar.
- Landschaftliches Vorbehaltsgebiet, aber planerisch lösbar.

Ergebnis

Die Fläche 3 bedient nur zwei der aufgestellten Leitziele. Bei Realisierung eines Industriegebietes müssen ausgleichende Maßnahmen getroffen werden, um vor allem den Schutzgütern, als auch den Ansprüchen der Interessenten gerecht zu werden.

Zudem könnte die Fläche den zukünftigen Bedarf nicht decken. Hainberg ist ein historisch gewachsenes Dorf mit der spätgotischen Kirche als Mittelpunkt. Diese ist von Weitem sichtbar und ein optisches, wie



kunsthistorisch bedeutendes Kleinod. Eine weitere gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich würde die attraktive Blickbeziehung zu Dorf und denkmalgeschützter Kirche negativ beeinträchtigen. Hainberg hat beim letzten Wettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft- unser Dorf soll schöner werden“ auf Bezirksebene eine Bronzemedaille erreicht und wurde ein Landkreissieger. Dabei wurde die erhabene und von Weitem sichtbare Lage hoch über dem Kollbachtal gewürdigt. Eine verträgliche Bebauung könnte nur unter erheblicher Höhenbeschränkung erfolgen, was wiederum die sinnvolle gewerbliche Nutzung reduziert. Der südliche Bereich des Gebietes wird aus der Sicht des Marktes eher für eine weitere wohnbauliche Entwicklung favorisiert.

Von einer Priorisierung dieser Fläche ist aus planerischer Sicht abzusehen.



**4.3.4 Fläche 4, Fl. Nr. 274, 363 (T), 364, 365 (T). Gmkg Hainberg / Arnstorf, Gmd Arnstorf**

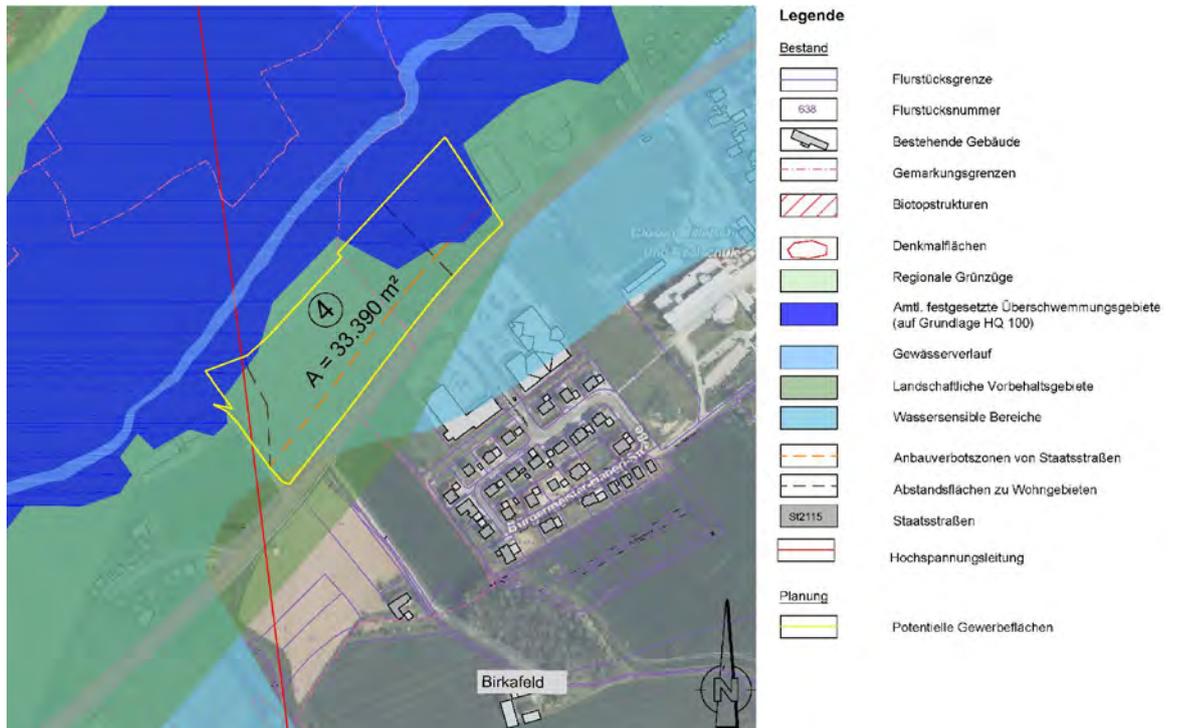


Abbildung 37: Ausschnitt aus Übersichtskarte der potentiell geeigneten Flächen, Fläche 4



Abbildung 38: Foto in Blickrichtung Nordost - Einschränkung durch 110 KV-Leitung



Leitzielmenge	Wirksamkeit	Durchführbarkeit	Punkte	Priorität
LZ1	gering	langfristig	3	!

Restriktionen berührt:

- Abstandsflächen müssen zu Wohngebieten und Hochspannungsleitung, als auch die Anbauverbotszone zur Staatstraße eingehalten werden. Diese schmälern die Potentialfläche.
- Hochwasserschutzgebiet

Einschränkungen:

- Flächen sind in Privatbesitz landwirtschaftlicher Betriebe und somit, wenn überhaupt, nur langfristig gesehen erwerbbar.
- Wie in der Legende ersichtlich sind sehr viele naturschutzfachliche Belange berührt.

Ergebnis

Die Fläche 4 bedient lediglich Leitziel 1. Auf Grund der Masse an naturschutzfachlicher Belange und Nichteinhaltung des nachhaltigen Grundgedankens ist von einer Priorisierung dieser Fläche aus planerischer Sicht abzusehen.



**4.3.5**

**Fläche 5, Fl. Nr. 334 (T), 334/3, 334/2 (T); Gmkg Arnstorf, Gmd Arnstorf**

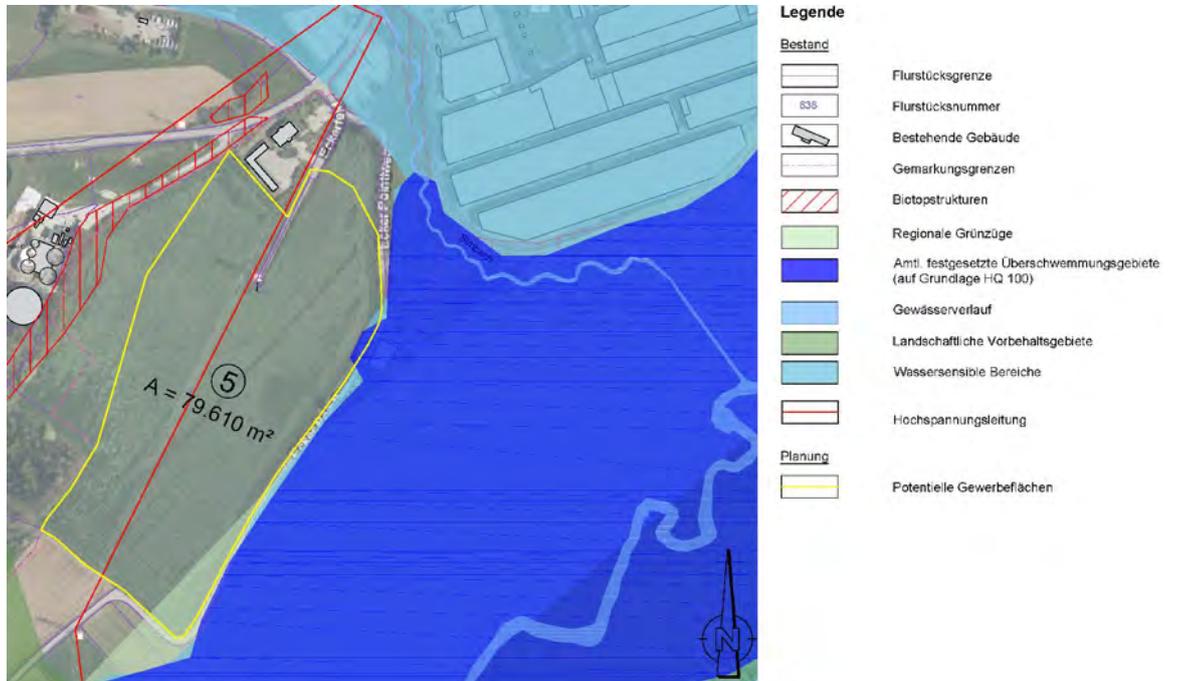


Abbildung 39: Ausschnitt aus Übersichtskarte der potentiell geeigneten Flächen, Fläche 5



Abbildung 40: Foto in Blickrichtung Südwest - Einschränkung durch 110 KV-Leitung

Leitzielmenge	Wirksamkeit	Durchführbarkeit	Punkte	Priorität
LZ1,LZ2,LZ3	mittel	langfristig	6	!!

**Restriktionen berührt:**

- Hochspannungsleitung zerschneidet Potentialfläche.
- Hochwasserschutzgebiet liegt direkt neben Potentialfläche

**Einschränkungen:**

- Flächen sind in Privatbesitz und als Erweiterungsfläche Gewerbegebiet Bahnhofstraße BA 1 vorgesehen. Daher ist die Fläche, wenn überhaupt, nur langfristig gesehen erwerbbar.
- Wie in der Legende ersichtlich ist auch der regionale Grünzug entlang der Kollbach am östlichen Rande berührt.
- Fläche zu klein, da laut bisheriger Anfragen schon eine Fläche von mindesten 6,1 ha notwendig ist.

**Ergebnis**

Die Fläche 5 bedient zwar weitgehend alle Leitziele, jedoch ist auf Grund der Lage und der daraus z.B. resultierenden aufwendigen Hochwasserschutzmaßnahmen, Größe und Besitzverhältnisse von einer Priorisierung dieser Fläche für ein Industriegebiet aus planerischer Sicht abzusehen.



**4.3.6 Fläche 6, Fl. Nr. 509/2 (T), 514 (T), 514/5, 516/2 (T); Gmkg Ruppertskirchen, Gmd Arnstorf**

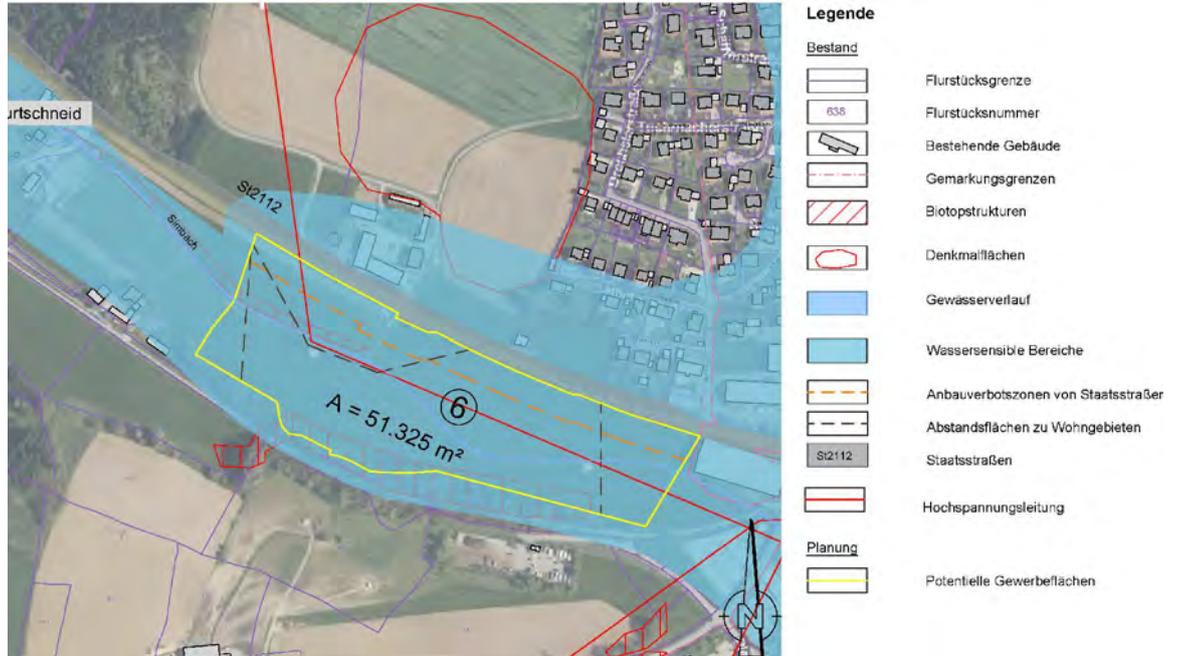


Abbildung 41: Ausschnitt aus Übersichtsbodenkarte der potentiell geeigneten Flächen, Fläche 6

Leitzielmenge	Wirksamkeit	Durchführbarkeit	Punkte	Priorität
-----	-----	-----	-----	-----

Restriktionen berührt:

- Abstandsflächen müssen zu Wohngebieten und Hochspannungseitung, als auch die Anbauverbotszone zur Staatstraße eingehalten werden. Diese schmälern die Potentialfläche.
- Fließgewässer (Simbach) schneidet die Fläche. Hierzu muss ein Mindestabstand gehalten werden.

Einschränkungen:

- Fläche liegt mitten im wassersensiblen Bereich der Simbach.
- Biotopflächen der Simbach und südlich der Potentialfläche würden beeinträchtigt werden.

Ergebnis

Die Fläche 6 bedient keines der Leitziele und wird von einer weiteren Betrachtung grundsätzlich ausgeschlossen.



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

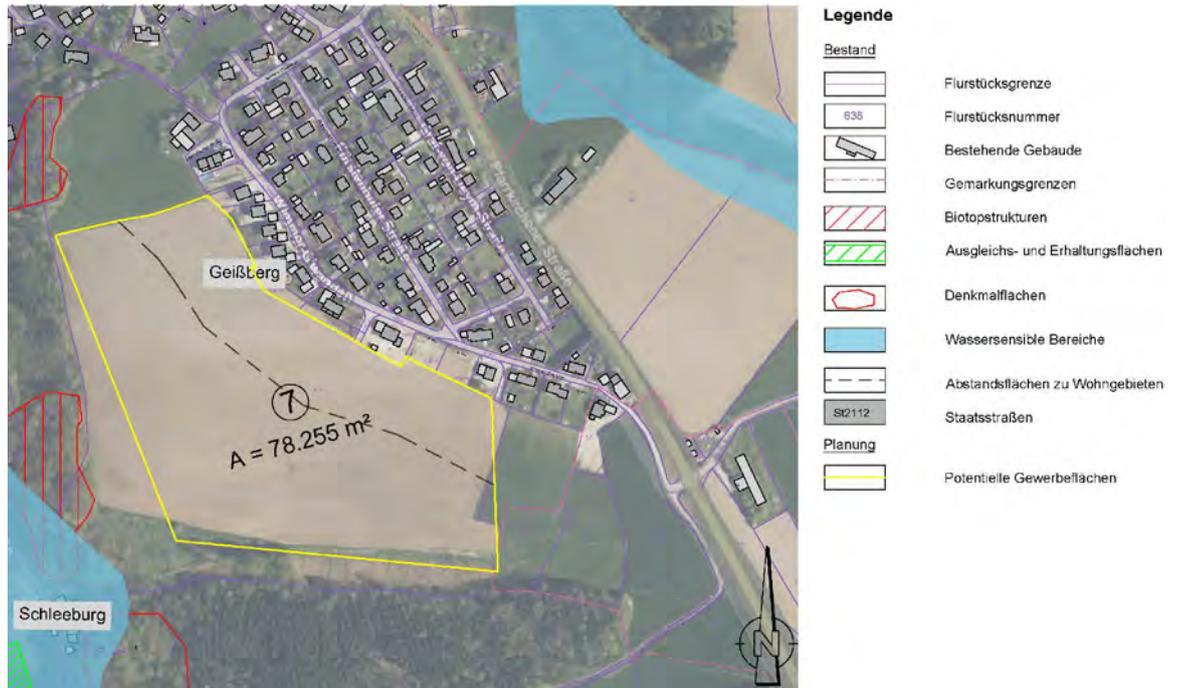


Abbildung 42: Ausschnitt aus Übersichtskarte der potentiell geeigneten Flächen, Fläche 7

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

Restriktionen berührt:

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

Einschränkungen:

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

Ergebnis

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



**4.3.8 Fläche 8, Fl. Nr. 295/3, 295/4, 295/5, 295/6, 295/7, 295/8, 295/9, 295/10, 296, 297; Gmkg Kohlstorf, Gmd Arnstorf**

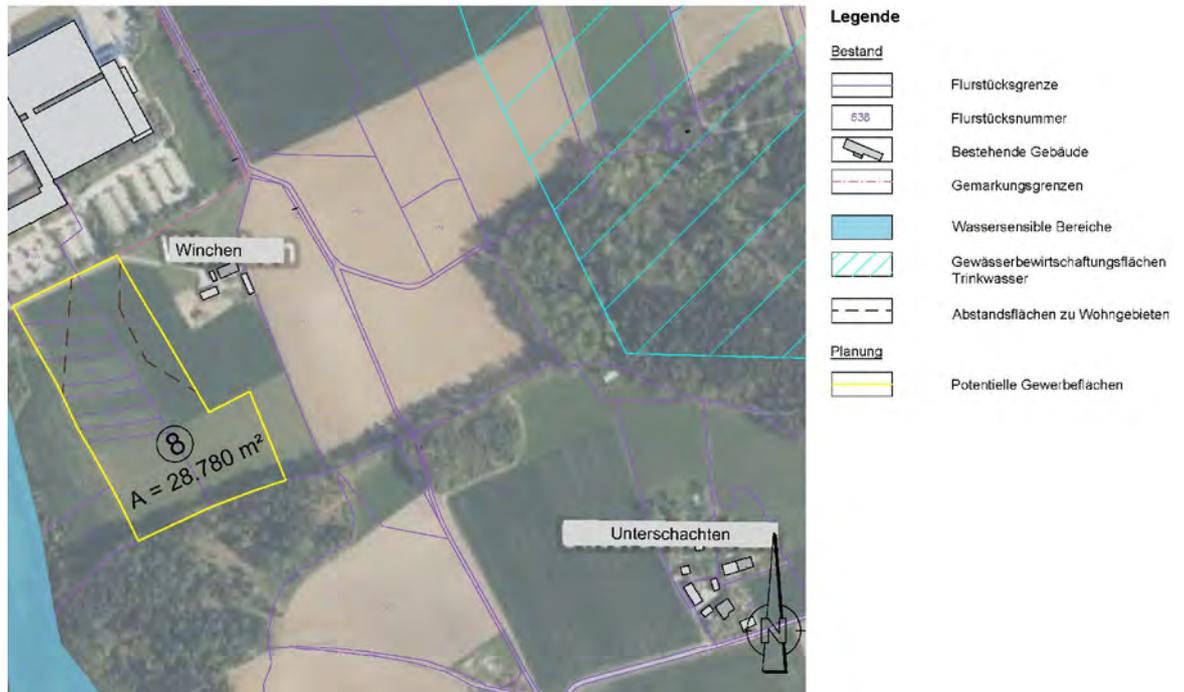


Abbildung 43: Ausschnitt aus Übersichtskarte der potentiell geeigneten Flächen, Fläche 8

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

Restriktionen berührt:

- Abstandsflächen müssen zu Wohnhäusern/ Weiler eingehalten werden. Dies schmälert die Potentialfläche.

Einschränkungen:

- Flächen sind für eine mögliche Gewerbeerweiterung der Fa. Knürr & Pröckl vorgesehen.
- Flächen sind in Privatbesitz
- Immissionsschutz (Lärmbelastung durch Industriebetrieb)

**Ergebnis**

Die Fläche 8 bedient zwar die Leitziele 1 und 2, allerdings ist die Fläche langfristig gesehen wohl kaum für die Gemeinde Markt Arnstorf zu erwerben. Zudem ist nicht nur der notwendige Abstand zu den angrenzenden Weilern zu halten. Die Fläche an sich ist zu klein, als dass sie die Nachfrage fassen könnte. Aus planerischer Sicht ist eine weitere Betrachtung dieser Fläche hinfällig.



**4.3.9 Fläche 9, Fl. Nr. 125 (T), 139 (T), 140 (T), 141 (T), 147 (T), 157 (T), 158 (T), 167 (T), 169 (T), 179 (T), 179/1 (T), 180 (T), 181 (T), 182 (T); Gmkg Kohlstorf, Gmd Arnstorf**



Abbildung 44: Ausschnitt aus Übersichtskarte der potentiell geeigneten Flächen, Fläche 9

Leitzielmenge	Wirksamkeit	Durchführbarkeit	Punkte	Priorität
-----	-----	-----	-----	-----

Restriktionen berührt:

- Abstandflächen müssen zu Wohnbebauung, als auch die Anbauverbotszone zur Staatstraße eingehalten werden. Diese schmälern die Potentialfläche.
- Trinkwasserschutzgebiet

Einschränkungen:

- Denkmalflächen sind betroffen.

Ergebnis

Die Fläche 9 bedient keines der Leitziele und wird von einer weiteren Betrachtung ausgeschlossen.



**4.3.10 Fläche 10, Fl. Nr. 56 (T), 57 (T), 59/2 (T), 60 (T), 78 (T), 81 (T); Gmkg Kohlstorf, Gmd Arnstorf**

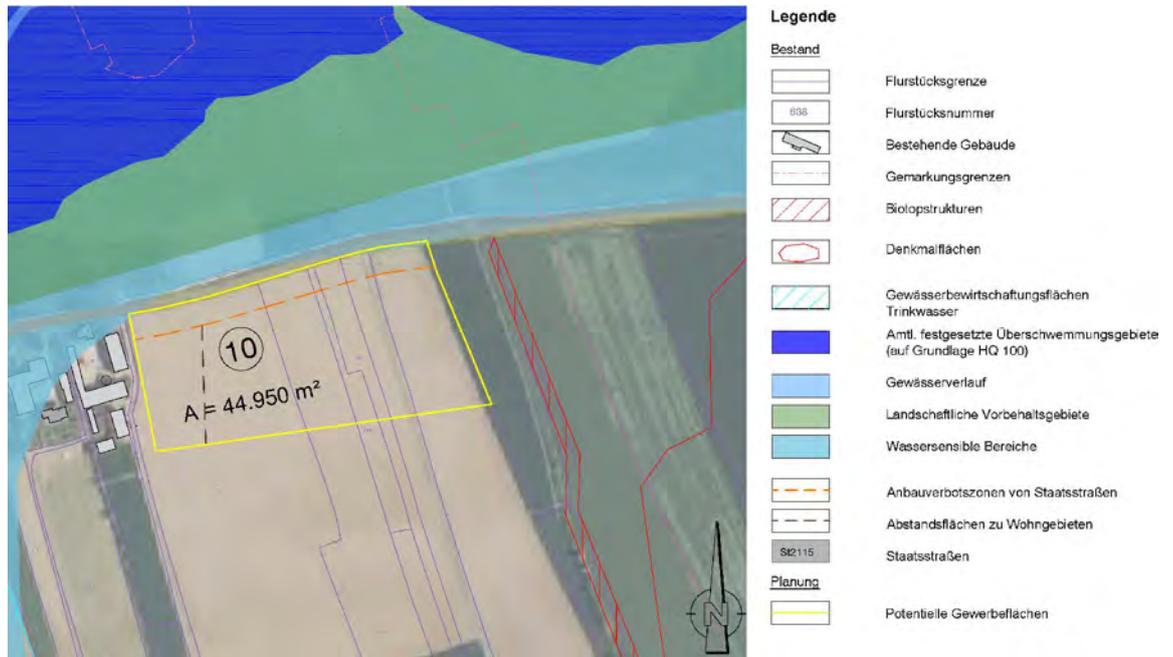


Abbildung 45: Ausschnitt aus Übersichtskarte der potentiell geeigneten Flächen, Fläche 10

Leitzielmenge	Wirksamkeit	Durchführbarkeit	Punkte	Priorität
L2	mittel	langfristig	4	!

Restriktionen berührt:

- Abstandsflächen müssen zu Wohnbebauung, als auch die Anbauverbotszone zur Staatstraße eingehalten werden. Diese schmälern die Potentialfläche.

Einschränkungen:

- Landschaftsbild
- Lärmschutz
- Siedlungsstruktur
- Privatbesitz
- Fläche zu klein, da bereits die Nachfrage nach Industriefläche in Höhe von 6,1 ha besteht.

Ergebnis

Die Fläche 10 bedient lediglich Leitziel 2, jedoch wären gezielte Maßnahmen hinsichtlich der Schutzgüter nicht umgänglich. Zudem ist aus planerischer Sicht eine bandartige Ausbreitung entlang der Staatstraße zu vermeiden. Von einer weiteren Betrachtung wird abgeraten.



**4.3.11 Fläche 11, Fl. Nr. 1733, 1867, 1868, 1869, 1870, 1871, 1872; Gmkg Münchsdorf, Gmd Roßbach**



Abbildung 46: Ausschnitt aus Übersichtskarte der potentiell geeigneten Flächen, Fläche 11

Leitzielmenge	Wirksamkeit	Durchführbarkeit	Punkte	Priorität
LZ1, LZ2	mittel	langfristig	5	!!

Restriktionen berührt:

- Abstandsflächen müssen zum Wohngebiet, als auch die Anbauverbotszone zur Staatstraße hin eingehalten werden. Dies schmälert die Potentialfläche.

Einschränkungen:

- Flächen sind für eine mögliche Gewerbeerweiterung Münchsdorf vorgesehen.
- Immissionsschutz (Lärmbelastung durch Industriebetrieb und erhöhtes Verkehrsaufkommen durch LKW-Verkehr)
- Potentialfläche ist zu klein

Ergebnis

Die Fläche 11 bedient zwar die Leitziele 1 und 2, allerdings ist die Fläche aus stadtplanerischer Sicht zur Entwicklung eines Industriegebietes nicht sinnvoll. Mit Auswahl dieser Fläche würde ein Industriegebiet in direktem Anschluss an wohnbauliches Umfeld geschaffen und andere stadtplanerische, als auch landschaftsplanerische Potentiale eliminiert werden. Zudem ist die Fläche nicht in Gemeindeeigentum, was die Umsetzung nur langfristig gesehen, wenn überhaupt, durchsetzbar macht.



**4.3.12 Fläche 12, Fl. Nr. 101, 102, 105, 106, 134, 136, 137, 138, 139; Gmkg Roßbach, Gmd Roßbach**



Abbildung 47: Ausschnitt aus Übersichtskarte der potentiell geeigneten Flächen, Fläche 12



Abbildung 48: Ortsdurchfahrt Tabekendorf, westliche der Fläche 12



Abbildung 49: Ortsdurchfahrt Tabeckendorf - Engstelle, westliche der Fläche 12



Abbildung 50: Blick auf Siedlung zwischen Tabeckendorf und Roßbach



Abbildung 51: Trasse für neue Zufahrt – Tabeckendorf, Blick Richtung Norden/Nordost /Staatsstraße



Abbildung 52: Zufahrt - Schulstraße Roßbach

Leitzielmenge	Wirksamkeit	Durchführbarkeit	Punkte	Priorität
LZ2, LZ3	mittel, hoch	langfristig	5	!!

**Restriktionen berührt:**

Keine Restriktion berührt, die die Verwirklichung eines Industriegebietes komplett ausschließen.

**Einschränkungen:**

- Schutzgut Mensch - Immissionsschutz: Lärmbelastung durch Industriebetrieb und erhöhtes Verkehrsaufkommen durch LKW-Verkehr.

Jedoch nur am nordöstlichen Rand der Fläche 12 vorhanden und mit entsprechender Planung lösbar.

- Schutzgut Landschaftsbild: Exponierte Höhenlage. Gewerbebauten wären weithin sichtbar und eine Einbindung in die Landschaft wohl nur schwer möglich.

**Ergebnis**

Die Fläche 12 bedient zwei der aufgestellten Leitziele. Aufgrund der schlechten Anbindung an den überregionalen Verkehr und der geringeren Nachfrage an Interessenten ist dieser potenziellen Gewerbefläche jedoch kein Vorrang einzuräumen. Alleine zur verkehrstechnischen Erschließung der untersuchten Fläche wären große Eingriffe in die bestehenden Strukturen notwendig. Die Fläche ist derzeit nur über die relativ schmale Gemeindeverbindungsstraße mit enger Ortsdurchfahrt durch das Dorf Tabeckendorf erreichbar. Auch läuft auf dieser Trasse der überregionale Radweg „Kollbach-Radweg.“ Eine weitere Alternative über die Schulstraße und durch Siedlungsgebiete scheidet zur Abwicklung des gewerblichen Verkehrs ebenfalls aus. Notwendig wäre deshalb eine komplette Neutrassierung einer Verbindungsstraße über mehrere hundert Meter und Überwindung von starken Höhenunterschieden. Die Verbindungsstraße müsste zudem weit vom Ort abgerückt werden, weil die Anbindung durch bestehende Wohnbebauung und ein Feldgehölz unmöglich gemacht wird. Eine neue Trasse würde somit großflächig landwirtschaftlich bewirtschaftete Grundstücke hoher Bodenqualität zerschneiden und einen Eingriff in das Natur- und Landschaftsbild zur Folge haben. Auch würden durch die komplette Neuanlage einer mindestens 6 Meter breiten Straße die Erschließungskosten, die auf die Gewerbebetriebe umgelegt werden müssten Beträge erreichen, die nicht mehr wettbewerbsfähig wären.



**4.3.13 Fläche 13, Fl. Nr. 404; Gmkg Roßbach, Gmd Roßbach**

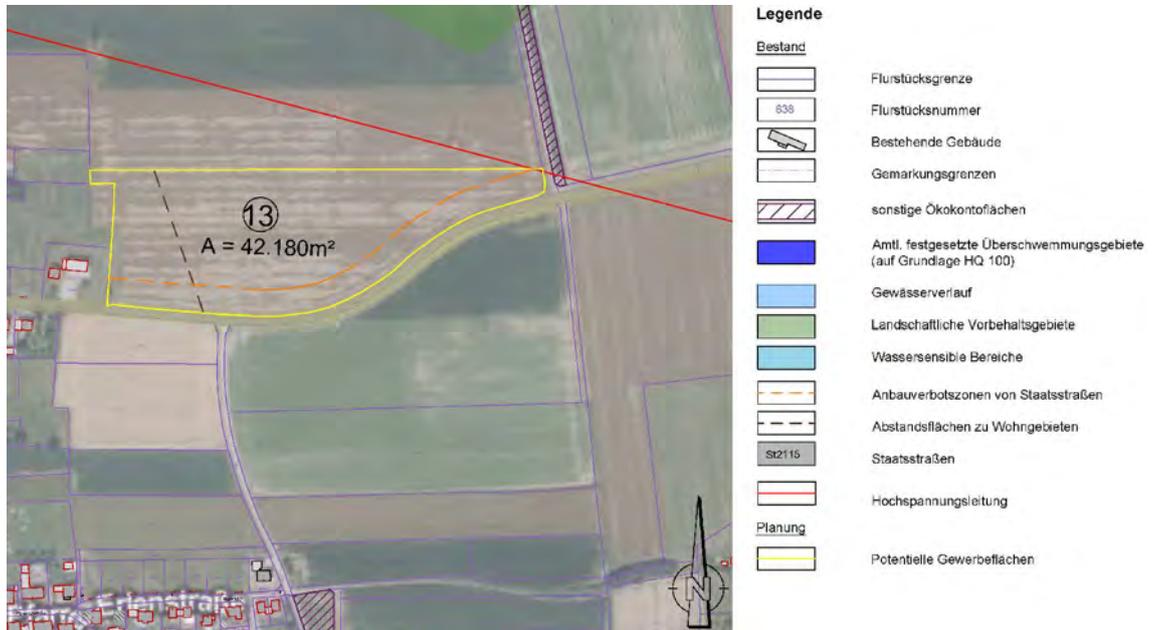


Abbildung 53: Ausschnitt aus Übersichtskarte der potentiell geeigneten Flächen, Fläche 13

Leitzielmenge	Wirksamkeit	Durchführbarkeit	Punkte	Priorität
L2	gering	langfristig	3	!

Restriktionen berührt:

- Abstandsflächen müssen zu Wohnbebauung, Hochspannungsleitung, als auch die Anbauverbotszone zur Staatstraße eingehalten werden. Diese schmälern die Potentialfläche.

Einschränkungen:

- Landschaftsbild
- Lärmschutz
- Siedlungsstruktur
- Privatbesitz
- Fläche zu klein, da bereits die Nachfrage nach Industriefläche in Höhe von 6,1 ha besteht.

Ergebnis

Die Fläche 13 bedient lediglich Leitziel 2, jedoch wären gezielte Maßnahmen hinsichtlich der Schutzgüter nicht umgänglich. Aus planerischer Sicht wird aus den oben genannten Gründen von einer weiteren Betrachtung der Fläche abgeraten.



**4.3.14 Fläche 14, Fl. Nr. 399, 399/2, 400; Gmkg Untergrafenhof, Gmd Roßbach**

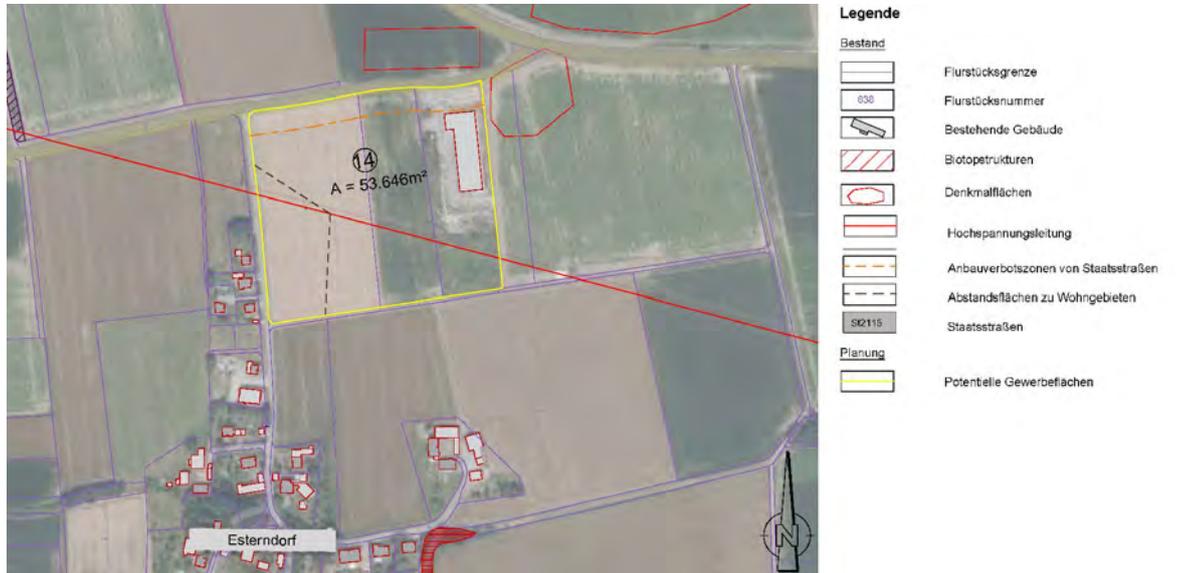


Abbildung 41: Ausschnitt aus Übersichtskarte der potentiell geeigneten Flächen, Fläche 14



Abbildung 54: Foto mit Blick Richtung Gewerbegebäude

Leitzielmenge	Wirksamkeit	Durchführbarkeit	Punkte	Priorität
L1, L2, L3	mittel	langfristig	5	!!

**Restriktionen berührt:**

- Abstandsflächen müssen zu Wohnbebauung, Hochspannungsleitung, als auch die Anbauverbotszone zur Staatstraße eingehalten werden. Diese schmälern die Potentialfläche.

**Einschränkungen:**

- Landschaftsbild
- Lärmschutz
- Siedlungsstruktur
- Fläche zu klein, da bereits die Nachfrage nach Industriefläche in Höhe von 6,1 ha besteht.

**Ergebnis**

Die Fläche 14 bedient zwei der Leitziele und wäre grundsätzlich angebunden. Jedoch erfolgt die Anbindung an einen kleineren Gewerbebetrieb, der selbst ohne Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten errichtet wurde. Ein Vorteil gegenüber der Fläche 4.3.1 ist nicht zu erkennen. Die bestehende Hochspannungsleitung, die diagonal die Fläche kreuzt, schränkt die Bebaubarkeit signifikant ein. Laut Stellungnahme des Bayernwerkes vom 21.12.17 ist bei Planungen an 110-KV-Leitungen in der Regel eine Schutzzone von 30 Metern beidseits der Leitungsachse anzusetzen. Die Baubeschränkungszone für alle Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen sei in der Regel geringer und bei jedem Mastfeld unterschiedlich breit. In der jetzigen Planungsphase können aber u.E. nur die beidseits 30 Meter angenommen werden. Aufgrund der zusätzlichen Anbauverbote an den Staatsstraßen erscheint die Flächenverfügbarkeit nicht auskömmlich. Seit Mitte der neunziger Jahre gibt es auf Teilflächen einen Bebauungsplan. Eine Bebauung konnte bisher nicht realisiert werden. Die Gemeinde Rossbach beabsichtigt deshalb den Bebauungsplan deutlich um etwa 25.000 Quadratmeter zu reduzieren.

Aus planerischer Sicht wird aus den oben genannten Gründen von einer weiteren Betrachtung der Fläche abgeraten.



## 4.4 Bewertungsergebnis nach Priorisierung

### 4.4.1 Priorisierungsergebnis nach Gesamtauswertung

Tabelle 1: Gesamtergebnis der Priorisierung

Priorisierung	Punkte/ Priorität	Fläche	Gemeinde
1	9/ !!!	1	Arnstorf
2	6/ !!	2	Arnstorf
3	6/ !!	5	Arnstorf
4	5/ !!	12	Roßbach
5	5/ !!	11	Roßbach
6	5/ !!	14	Roßbach
7	4/ !	3	Arnstorf
8	4/ !	7	Arnstorf
9	4/ !	8	Arnstorf
10	4/ !	10	Arnstorf
11	3/ !	4	Arnstorf
12	3/ !	13	Roßbach
13	—	6	Arnstorf
14	—	9	Arnstorf

### 4.4.2 Flächen die für eine weitere Betrachtung in Frage kommen (Empfehlung)

Um der Nachfrage an Industriefläche (mind. 6,1 ha) gerecht zu werden, wird auf Grund der bereits beschriebenen Restriktionen (Kap. 3), Einschränkungen (siehe Umweltschutzgüter) und Mindestanforderung an Gesamtflächengröße (siehe Nachfragen), auf folgende Flächen für eine weitere Betrachtung verwiesen:

Tabelle 2: Priorisierungsempfehlung

Priorisierung	Punkte/ Priorität	Fläche	Gemeinde
1	9/ !!!	1	Arnstorf



## 5 FAZIT

Auf Grund der hohen Nachfrage in beiden Gemeindegebieten, plant der Markt Arnstorf zusammen mit Nachbargemeinde Roßbach die Errichtung eines interkommunalen Industriegebietes.

Um geeignete Flächen für das Vorhaben zu erörtern wurde eine Machbarkeitsstudie durchgeführt, die beide Kommunen mit genauerer Betrachtung auf Potentialflächen für Industrie und Gewerbe hin untersuchen sollte.

Da sich die Nachfrage an Industriefläche bisher schon auf ca. 6,1 ha beläuft wurde nach ca. 10 ha großen Flächen gesucht, um den Bedarf (Interessenten heimischer Betriebe) zukünftig decken zu können.

Im Hinblick auf Wirtschaft, Umweltschutz und Nachhaltigkeit wurden mit Hilfe der entsprechenden und maßgebenden Planungsinstrumente Leitziele erstellt:

- LZ 1 Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandorts
- LZ 2 Einhaltung und Umsetzung umweltschutzrechtlicher Belange
- LZ 3 Förderung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung

Natürlich bedingte Restriktionen (nicht veränderbare Gegebenheiten), durch welche die Handlungsmöglichkeit beeinflusst wird, wurden ebenfalls berücksichtigt und zur Bewertung der Potentialflächen herangezogen.

Das Ergebnis liefert eine Fläche, die den Kriterien der Leitziele entspricht und gleichzeitig den Grundvoraussetzungen aus Interessentensicht gerecht wird:

- Fl. Nr. 634, 636, 637, 638, 646(T); Gmkg Hainberg, Gmd Arnstorf (Fläche 1)

Vorteil der „Fläche 1“ besteht darin, dass die Fläche direkt zur Verfügung steht und den dringenden Bedarf der Nachfrage mit sofortiger Wirkung decken kann. Zudem kommt eine ideale Verkehrsanbindung hinzu, die das erhöhte Verkehrsaufkommen direkt auf die Bundes- und Staatsstraßen leiten kann.

Weiter gibt es Interessenten, die auf den Postleitzahlenbereich 94424 Arnstorf angewiesen sind (Deutsche Post) und anderweitig keine Möglichkeit hätten sich zu verwirklichen.

Somit wird empfohlen eine Umsetzung des gewünschten Vorhabens derzeit mit „Fläche 1“ anzustreben, zumal die Gemeinden sich in der Pflicht sehen, ihre heimischen Betriebe auch in der Heimatregion weiterhin zu halten.

Der Markt Arnstorf wird, mittelfristig die gewerbliche Entwicklung von Vorhaben ab einer Größe von etwa 5.000 m<sup>2</sup> an diesem Standort konzentrieren.