

Gemeinde: Markt Arnstorf
Landkreis: Rottal-Inn
Regierungsbezirk: Niederbayern

**Bebauungs- und Grünordnungsplan
Allgemeines Wohngebiet
„Triefeldener Feld II“**

BEGRÜNDUNG

**Verfahrensart:
Beschleunigten Verfahren gem. §13b BauGB im**

**Verfahrensstand:
Entwurf zum Verfahren gem. §§ 3.2 und 4.2 BauGB, 08.05.2018**

Architekturbüro Konrad Stadler Dipl.-Ing.(FH) Architekt
Eichendorfer Str 10 94424 Arnstorf
Tel. 08723/97 81 97 Fax. 08723/97 81 98
e-mail: architekt.stadler@t-online.de
mobil: 0171 / 741 24 96

planwerkstatt karlstetter
Dipl.Ing. LA Martin Karlstetter
Ringstr. 7 84163 Marklkofen
Tel. 08732-2763 Fax 08732-939508
e-mail: Karlstetter-Marklkofen@t-online.de

1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Der Markt Arnstorf liegt im nördlichen Landkreis Rottal-Inn des Regierungsbezirkes Niederbayern.

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich der Markt Arnstorf in der Region 13 – Landshut.

Der Verfahrensbereich gehört zu dem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Das Planungsgebiet befindet sich im südwestlichen Ortsrand von Arnstorf.



Karte BayernAtlas

Die Zufahrt erfolgt von der Siedlungsstraße „Am Pfaffengraben“. Diese verbindet das Plangebiet mit der Eggenfeldener Straße (St2115).

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan umfasst die Flurstücke Flurnummer 420, 421/1, 422/1, 422/2 (Teilfläche), 422/3 und 396/61, alle Gemarkung Arnstorf.

Das Planungsgebiet grenzt nord- und ostseitig an bestehende Wohngebiete, west- und südseitig an die landwirtschaftliche Flur an.

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. **22.252 m²**.

2 Planungserfordernis und Verfahrensart

Die Erfordernis für ein Allgemeines Wohngebiet ergibt sich aus folgenden Gründen:

- Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Schaffung von neuen Wohnflächen im Gemeindegebiet.
- Eine Nachfrage nach Wohnraum und Bauparzellen für Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhausbebauung ist gegeben.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen sichert die langfristige Entwicklung des Marktes Arnstorf.

Für den vorgesehenen Geltungsbereich sprechen folgende Gesichtspunkte:

- Die Erschließung ist durch die Anbindung an die ST 2115 über die Siedlungsstraße „Am Pfaffengraben“ gegeben.
- Arrondierung der Ortslage; Anschluss der bestehende, nördlich und östlich angrenzende Wohnbauflächen
- Nutzung bestehenden Erschließung, dadurch geringerer Flächenverbrauch für die Baugebieterschließung

Wahl der Verfahrensart

Der Bebauungsplan dient allein der Schaffung der Zulässigkeit von Wohnnutzung, schließt sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an und schafft Baurechte auf maximal 6.097 qm Grundfläche (Schwellenwert 10.000 qm). Der Bebauungsplan kann daher gem. §13b BauGB im **beschleunigten Verfahren** aufgestellt werden.

3 Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen gem. §1a(2) BauGB

Der Markt Arnstorf verfolgt gemäß § 1 (5) BauGB vorrangig die Strategie qualifizierter Innenentwicklung.

Bisherige Maßnahmen waren auch erfolgreich, trotzdem kann der hohe Wohnraumbedarf nicht ausschließlich durch Innenentwicklung gedeckt werden. Daher ist die Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes unvermeidbar.

4 Planungsziele und Grundzüge der Planung

Die Gemeinde verfolgt mit dem Bebauungsplan folgende Entwicklungsziele:

- Schaffung von **Wohnbauflächen** entsprechend dem tatsächlichen Bedarf
- Ermöglichung einer **Mischung** von Einzel-, Doppelhaus- und Mehrfamilienhausbebauung im Hinblick auf eine effektivere Flächenverwertung und eine günstige soziale Mischung

- Situierung von Wohnnutzung in günstiger Zuordnung zum **Schulstandort** und **Nahversorgungszentrum**
- Entwicklung einer aufgelockerten, an die topographische Situation angepassten **Baustruktur**
- Angebot einer **Erschließungsstruktur** mit verkehrsbremsender Linienführung; Schaffung eines Anknüpfungspunktes für die Erschließung künftiger Siedlungserweiterungen nach Westen
- Freihaltung der Geländekuppe am Südrand von Bebauung und Widmung als **öffentliche Grünfläche**
- Optimierung der **Entwässerung** durch umfangreiche Retentionsmaßnahmen

5 Rahmenbedingungen und Vorgaben

5.1 Naturräumliche Situation

Naturraum	Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten
Geländegestalt	stark geneigt (Ø Hangneigung 8%), nordexponiert
Geologischer Untergrund	Obere Süßwassermolasse; kiesführend; Ton, Schluff, Mergel, Sand, Kies
Böden	Fast ausschließlich Braunerde aus Sandlehm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm)
Wasser	keine Oberflächengewässer; keine Angaben zu Grundwasserflurabstand, aufgrund der Lage aber von hohem Abstand auszugehen

5.2 Landschafts- und siedlungsstrukturelle Ausgangssituation

Aktuelle Struktur und Nutzung im Geltungsbereich

geplantes Siedlungsgeb. **Landwirtschaft (Acker)**

Angrenzende Nutzung außerhalb des Geltungsbereichs

Norden	WA
Osten	Siedlungsstraße, WA
Süden	Flurweg, Landwirtschaft (Acker)
Westen	Landwirtschaft (Acker)

5.3 Planungsrechtliche Vorgaben

Regionalplan (Region Landshut, 13)	Arnstorf: Unterzentrum; Ausschlussgebiet für Windkraftanlagen; keine weiteren spezifischen Vorgaben
aktueller Flächennutzungsplan	Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt 35 im Parallelverfahren

5.4 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Schutzgebiete i.S. des BNatSchG / BayNatSchG	im Geltungsbereich nicht vorhanden
wasserwirtschaftliche Schutzgebiete	dito
Boden-/Baudenkmäler	Bodendenkmäler in der Umgebung: <ul style="list-style-type: none"> • Wüstung des späten Mittelalters (ca. 100 m südlich des Geltungsbereichs, Aktennummer D-2-7442-0170) • Verebneter Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung (ca. 250 m östlich des Geltungsbereichs, Aktennummer D-2-7442-0062) • Vorkommen von Bodendenkmälern innerhalb des Geltungsbereichs nicht ausgeschlossen
andere Schutzgebiete	im Geltungsbereich nicht vorhanden

5.5 Weitere Vorgaben und Rahmenbedingungen

Biotopkartierung	keine Erfassungen im Geltungsbereich und näheren Umfeld
Landschafts-entwicklungskonzept	keine spezifischen Aussagen
Arten- und Biotopschutzprogramm	keine spezifischen Aussagen
Immissionsschutz	keine Einschränkungen; ortsübliche, jahreszeitliche landwirtschaftliche Immissionen

6 Begründung einzelner Festsetzungen

zu 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der Bebauung des städtebaulichen Umfeldes. Die Begrenzung auf zwei Vollgeschosse und die Begrenzung der Wandhöhen tragen der Hängigkeit des Gelände Rechnung und entgegen einer zu starken Verschattung von Unterliegern.

zu 2 Bauweise

Im Hinblick auf eine effektivere Flächenverwertung und eine günstige soziale Mischung wird neben Einzel- und Doppelhausbebauung in einem Teil des Geltungsbereichs auch Mehrfamilienhausnutzung ermöglicht.

zu 11 Öffentliche Verkehrsflächen

Das Planungsgebiet wird über Siedlungsstraße „Am Pfaffengraben“ erschlossen und damit an das gemeindliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die innere Erschließung erfolgt durch eine Ringstraße mit Anschlussoption für eine spätere Siedlungserweiterung nach Westen. Es wurde eine verkehrsbremsende **Linienführung** konzipiert.

zu 15 Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche am Südrand des Geltungsbereichs fasst die Geländekuppe und sorgt mit den Pflanzfestsetzungen für eine intensive Ortsrandeingrünung. Die Eingrünung der Siedlungsränder und Straßenräume erfolgt durch Pflanzbindungen auf Privatgrund. Darüber hinaus sorgen allgemeine Pflanzfestsetzungen für Privatgrundstücke für ein Mindestmaß an Durchgrünung des Wohngebietes.

zu 16 Wasserwirtschaft: Regenrückhaltebecken

Aufgrund der ungünstigen Versickerungsbedingungen kann eine wirksame Begrenzung des Wasserabflusses nur durch Festsetzungen zum Rückhalt von Oberflächenwasser erfolgen. Die Retention erfolgt durch Regenrückhaltebecken am nordwestlichen und nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs.

7 Naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung

Gemäß § 13b, § 13a Abs 2 Nr.4 und § 1a Abs 3 BauGB gelten Eingriffe, die im Zuge eines vereinfachten Bebauungsplans der Innenentwicklung zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig und führen somit zu keinem Ausgleichserfordernis.

8 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Nach dem „Maßstab der praktischen Vernunft“ ist davon auszugehen, dass das Planungsvorhaben (Baumaßnahmen auf ausschließlich intensiv ackerbaulich genutzten Flächen) keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen hat. Daher ist entsprechend den Verfahrenshinweisen des bayerischen Landesamts für Umweltschutz die Durchführung einer saP entbehrlich.

9 Umweltbericht

Gemäß § 13b, § 13 Abs 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren vom Umweltbericht abgesehen.

10 Weitere Erläuterungen

10.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Markt Arnstorf gesichert.

10.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Tennesystem. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage des Marktes Arnstorf zugeführt. Ein Schmutzwasserkanal ist bereits in unmittelbarer Nähe vorhanden.

10.3 Regenwasserabführung

Das Regenwasser wird nach Rückhaltung in drei Retentionsbecken (s. Kap. 6) gedrosselt in die Regenkanalisation eingeleitet.

10.4 Grundwasser, Hochwasser

Die Grundwasseroberfläche liegt deutlich unter dem Gründungsniveau der geplanten Bebauung. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes besteht keine Hochwassergefährdung.

10.5 Stromversorgung

Die elektrische Versorgung erfolgt über das Netz der Bayernwerk AG und ist als gesichert zu betrachten. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

10.6 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn.

10.7 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind weder der Gemeinde noch dem Wasserwirtschaftsamt bekannt und auch nicht dem Altlastenkataster des Landratsamtes zu entnehmen. Auffüllungen sind nicht bekannt.

11 Flächenbilanz

Nettobaufläche	17.373 qm
Erschließungsflächen , öffentlich	2.821 qm
Öffentliche Grünflächen, Flächen zur Regelung des Wasserabflusses	2.058 qm
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	22.252 qm