

MARKT ARNSTORF



**Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
gem. § 3.1 und § 4.1 BauGB**

**zum
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
"Hainberg 3"**

15.12.2025
Markt Arnstorf

Sitzungstag:
Sitzungsort:

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Hainberg 3" –
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3.1 und § 4.1 BauGB**

I. NACHFOLGENDE BÜRGER HABEN BEDENKEN UND/ODER HINWEISE VORGEBRACHT:

Nr.	Name des abgebenden Bürgers, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag																					
1.	Bürger Bürger 23.06.2025	<p>[...] hab mir den B-Plan angesehen, folgendes gehört nach meiner Sicht noch abgeändert (siehe unten Skizzen) Hab vorab mit Frau Kellhuber telefoniert, ist angeblich noch machbar.</p> <p>Ansonsten müsste alles so weit passen.</p> <p>1.9 <u>Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs.1 Nr. 17 BauGB)</u> Die maximalen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den Baugrundstücken gem. nachfolgender Auflistung ab natürlicher Geländeoberfläche zulässig:</p> <table><tr><th>Parzellenbereiche</th><th>max. Aufschüttung in Metern</th><th>max. Abgrabung in Metern</th></tr><tr><td>1, 2, 3, 4, 5, 6, 7</td><td>1,0 m</td><td>2,0 m</td></tr><tr><td>8, 9, 10</td><td>2,5 m</td><td>0,5 m</td></tr><tr><td>MD 1 + MD 2</td><td>2,0 m</td><td>1,0 m</td></tr><tr><td>MD 3</td><td>1,0 m</td><td>1,0 m</td></tr><tr><td>GE 1.1 + GE 1.2</td><td>2,5 m</td><td>2,5 m</td></tr><tr><td>GE 2</td><td>2,0 m</td><td>0,5 m</td></tr></table> <p style="text-align: right; font-size: 2em; color: blue;">1,50</p>	Parzellenbereiche	max. Aufschüttung in Metern	max. Abgrabung in Metern	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	1,0 m	2,0 m	8, 9, 10	2,5 m	0,5 m	MD 1 + MD 2	2,0 m	1,0 m	MD 3	1,0 m	1,0 m	GE 1.1 + GE 1.2	2,5 m	2,5 m	GE 2	2,0 m	0,5 m	Die gewünschten Festsetzungen zur Abgrabung und den zulässigen max. Wand- und Firsthöhen im MD 2 werden in den Unterlagen und im Systemschnitt geändert.	Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Unterlagen des Bebauungsplans werden gem. Sachbericht und Abwägung geändert.
Parzellenbereiche	max. Aufschüttung in Metern	max. Abgrabung in Metern																							
1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	1,0 m	2,0 m																							
8, 9, 10	2,5 m	0,5 m																							
MD 1 + MD 2	2,0 m	1,0 m																							
MD 3	1,0 m	1,0 m																							
GE 1.1 + GE 1.2	2,5 m	2,5 m																							
GE 2	2,0 m	0,5 m																							

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Hainberg 3" –
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3.1 und § 4.1 BauGB**

	<p>III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</p> <p>1.0. FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO</p> <p>1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 19, § 20 BauNVO)</p> <p>1.1.1 Grundflächenzahl (GRZ) GE: max. zulässige Grundflächenzahl 0,8 WA 1+ WA 2 + WA3: max. zulässige Grundflächenzahl 0,35 MD: max. zulässige Grundflächenzahl 0,6</p> <p>1.1.2 Gebäudenöhe (GH) im GE Für die Gebäudenöhe gilt das Maß vom jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt Punkt II.4.3 bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. GH im GE 1.1, GE 1.2 und GE2: max. 10,00 m</p> <p>1.1.3 traufseitige Wandhöhe (TH) im MD und WA Die traufseitige Wandhöhe ist das Maß vom jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt Punkt II.4.3 bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.</p> <p>Hauptgebäude im WA 1 und WA 2: max. zulässige traufseitige Wandhöhe in Metern vom jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt Mindestwandhöhe: 5,00 m</p> <p>Hauptgebäude im MD 1 und MD 3: max. zulässige traufseitige Wandhöhe in Metern vom jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt Mindestwandhöhe: 5,00 m</p> <p>Hauptgebäude im MD 2: max. zulässige traufseitige Wandhöhe in Metern vom jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt Mindestwandhöhe: 3,50 m</p> <p>Hauptgebäude im WA 3: max. zulässige traufseitige Wandhöhe in Metern vom jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt Mindestwandhöhe: 3,50 m</p> <p>Nebenanlagen / Garagen im MD: max. zulässige traufseitige Wandhöhe in Metern vom jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt Mindestwandhöhe: 3,50 m</p> <p>Nebenanlagen / Garagen im WA: max. zulässige traufseitige Wandhöhe in Metern vom jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt</p> <p>1.1.4 Firsthöhe (FH) im MD und WA Die Firsthöhe ist das Maß vom jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum First.</p> <p>Hauptgebäude im MD 1 und MD 3: max. zulässige Firsthöhe in Metern vom jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt</p> <p>Hauptgebäude im MD 2: max. zulässige Firsthöhe in Metern vom jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt Hauptgebäude im WA 1 und WA 2: max. zulässige Firsthöhe in Metern vom jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt</p>		
--	---	--	--

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Hainberg 3" –
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3.1 und § 4.1 BauGB**

II. NACHFOLGENDE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE HABEN BEDENKEN UND/ODER HINWEISE VORGEBRACHT:

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
1.	Regierung von Niederbayern, Herr Maier, 30.07.2025	<p>[...] die Gemeinde Arnstorf beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hainberg 3“. Eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in dem die genannte Fläche dargestellt wird ist seit November 2023 in Arbeit. Ziel der Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Hainberg“ zur Sicherung des Betriebsstandortes eines ortsansässigen Unternehmens. Zudem sollen südöstlich ein Allgemeines Wohngebiet und ein Dorfgebiet anschließen. Die höhere Landesplanungsbehörde an der Regierung von Niederbayern nimmt hierzu wie folgt Stellung:</p> <p>Ziele (Z) der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze (G) der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:</p> <p>In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z).</p> <p>Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z).</p> <p>Bewertung: Die vorrangige Innenentwicklung ist für eine kompakte Siedlungsentwicklung (Siedlung der kurzen Wege) sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich (vgl. LEP 3.2 (B)). Das</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Änderung der Unterlagen des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.</p>

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Hainberg 3" –
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3.1 und § 4.1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschluss- vorschlag
		<p>geplante Vorhaben wird im selben Umfang im seit November 2023 in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Arnstorf dargestellt. In den Planunterlagen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde sich ausführlich mit dem Bedarf an Entwicklungsflächen für die nächsten 10-15 Jahre auseinandergesetzt. Die höhere Landesplanungsbehörde an der Regierung von Niederbayern hat dazu bereits am 11.01.2024 Stellung genommen und hält weiterhin an der dort getroffenen Einschätzung fest.</p> <p>Eine Zersiedelung der Landschaft ist insbesondere gekennzeichnet durch Streubebauung. Diese unerwünschte Entwicklung schränkt die Funktionsfähigkeit der Freiräume ein und bildet Ansatzpunkte für eine weitere Besiedelung im Außenbereich (vgl. LEP 3.3(B)). Das vorliegende Planungsgebiet schließt von Nordosten bis Südosten an bestehende Bebauungen an. Das Ziel 3.3 des LEP steht dem Vorhaben nicht entgegen.</p> <p>Zusammenfassung: Der vorliegenden Planung stehen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen, insofern die Darstellung der Fläche im Flächennutzungsplan zeitnah zur Aufstellung des Bebauungsplanes umgesetzt wird.</p>	<p>Kenntritsnahme</p> <p>Kenntritsnahme Das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan wurde bereits weiter vorangetrieben. Der Billigungsbeschluss und die Auslegung sind für Anfang 2026 geplant. In dieser dann aktualisierten Planfassung entspricht die Darstellung der Gebietsarten dem Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Hainberg 3“.</p>	

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Hainberg 3" –
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3.1 und § 4.1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
2.	Regionaler Planungsverband, Landshut, Herr Dreier, 31.07.2025	<p>[...] der Markt Arnstorf beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hainberg 3“. Eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes indem die genannte Fläche dargestellt wird, ist seit November 2023 in Arbeit. Ziel der Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Hainberg“ zur Sicherung des Betriebsstandortes eines ortsansässigen Unternehmens. Zudem sollen südöstlich ein Allgemeines Wohngebiet und ein Dorfgebiet anschließen.</p> <p>Von Seiten des Regionalen Planungsverbandes Landshut bestehen keine Bedenken gegen die Planung, sofern die Darstellung der Fläche im Flächennutzungsplan zeitnah zur Aufstellung des Bebauungsplanes umgesetzt wird.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan wurde bereits weiter vorangetrieben. Der Billigungsbeschluss und die Auslegung sind für Anfang 2026 geplant. In dieser dann aktualisierten Planfassung entspricht die Darstellung der Gebietsarten dem Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Hainberg 3“.</p>	<p>Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Änderung der Unterlagen des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.</p>
3.	Landratsamt Rottal-Inn SG 41 Baugenehmigung, Bauleitplanung, Gutachteraus-schluß, Herr Hofer 25.07.2025	<p>[...] der Markt Arnstorf plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Hainberg 3“. Dagegen werden keine grundsätzlichen Einwände erhoben.</p> <p>Jedoch ist folgendes zu beachten:</p> <p>Allgemein: Gemäß öffentlicher Bekanntmachung vom 27.06.2025 handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Dies ist allerdings nicht in Einklang mit den vorgelegten Unterlagen. Hier wird weder die Planung als vorhabenbezogen bezeichnet noch wird ein konkretes Vorhaben beschrieben. Insofern müssen hier übereinstimmende Bezeichnungen benutzt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Allgemein: Gemäß den vorgelegten Unterlagen handelt es sich um einen Bebauungsplan im Normalverfahren. In der Auslegung nach § 3.2 und § 4.2 BauGB wird von Seiten der Verwaltung auf die korrekte Bezeichnung in der Bekanntmachung geachtet. Von Seiten des Bauamts (Hr. Blümlhuber) wurde das Vorgehen mit dem Landratsamt Rottal-Inn abgestimmt, so dass keine formaljuristischen Probleme entstehen.</p>	<p>Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Unterlagen des Bebauungsplans werden gemäß Sachbericht und Abwägung ergänzt bzw. geändert.</p>

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Hainberg 3" –
Stellungsnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3.1 und § 4.1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>Begründung: 4.2 Art der baulichen Nutzung: Es erscheint widersprüchlich, daß innerhalb des Gewerbegebietes aus Gründen des Schallschutzes keine Wohnungen erlaubt werden, aber andererseits das allgemeine Wohngebiet unmittelbar im Süden an das Gewerbegebiet anschließt.</p> <p>4.3 Maß der baulichen Nutzung Es wird empfohlen, für das WA 2 neben der Höchst- auch eine Mindestanzahl von Wohnungen festzusetzen. Ansonsten könnte hier auch Einfamilienhaus mit nur einer Wohnung entstehen, was dem angeführten Gedanken eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden widerspräche.</p> <p>Die Festsetzung der abweichenden Bauweise erscheint entbehrlich, da sie im Ergebnis dem entspricht, was bauordnungsrechtlich sowieso zulässig wäre.</p> <p>Die Festsetzung zu Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen im WA ist mißverständlich. Einerseits darf einmalig ein Gartenhäuschen, ein Gewächshaus, ein Bienenhaus oder eine Holzlege errichtet werden. Andererseits darf dies in der Summe einen BRI von 50 m³ nicht überschreiten. Da einmalig bedeutet, daß nur ein einziges der genannten Gebäude außerhalb der Baugrenzen errichtet werden darf, kann es auch keine Summe von Einzelkubaturen geben.</p>	<p>Begründung: 4.2 Art der baulichen Nutzung: Die Begründung wird entsprechend ergänzt, da der Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen erfolgt, um einen Konflikt bezüglich des Schallschutzes innerhalb des Gewerbegebietes zu vermeiden. Im Übergang zum angrenzenden WA wurden konkrete Lärmschutzfestsetzungen vorgegeben.</p> <p>4.3 Maß der baulichen Nutzung Im WA 2 wird zusätzlich eine Mindestanzahl von 3 Wohnungen festgesetzt.</p> <p>An der expliziten Nennung der abweichenden Bauweise im GE wird zur Klarstellung der erlaubten Überschreitung der 50 m festgehalten. Um Missverständnisse zu vermeiden, wurde auch die jeweilige Bauweise der anderen beiden Gebietsarten WA und MD festgesetzt.</p> <p>Das Wort „einmalig“ wird zur Klarstellung in der Festsetzung zu Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen im WA gestrichen.</p>	

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Hainberg 3" –
Stellungsnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3.1 und § 4.1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschluss- vorschlag
		<p>4.4 Örtliche Bauvorschriften nach BayBO und gestalterische Vorschriften</p> <p>Es wird empfohlen, bei den Abstandsflächen nur allgemein auf die Regelungen der BayBO zu verweisen. Durch die Festsetzung eines konkreten Rechtsstandes der BayBO kämen künftige Änderung im Abstandsflächenrecht nicht zum Tragen, auch wenn sie positive Auswirkungen hätten.</p> <p>Es ist vor allem widersprüchlich, wenn festgesetzt wird, daß Art. 6 Abs.5 S. 2 BayBO keine Anwendung findet – was nicht notwendig wäre – und dann im unmittelbar folgenden Text eine Abweichung von Art. 6 (7) BayBO bzgl. der zulässigen mittleren Wandhöhe erlaubt wird.</p>	<p>4.4 Örtliche Bauvorschriften nach BayBO und gestalterische Vorschriften</p> <p>Aus Sicht der Marktgemeinde ist es sinnvoll, einen konkreten Rechtsstand der BayBO festzusetzen. Die aktuelle Planung ist auf den aktuell rechtsgültigen Stand der BayBO abgestimmt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich zukünftige Änderungen der BayBO ggf. auch negativ bzgl. der städtebaulichen Konzeption auswirken könnten. Daher wird an der bisherigen Festsetzung festgehalten.</p> <p>Der 2. Satz der Festsetzung zur Abstandsfläche bleibt erhalten, weil damit klargestellt wird, dass das Abstandsflächenrecht aus Art. 6. Absatz 5 Satz 1 BayBO gilt. Jedoch wird die Festsetzung zur Klarstellung ergänzt:</p> <p><i>„Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.</i></p> <p><i>Abweichend davon, dass grundsätzlich der Art. 6 BayBO gilt, darf im WA1 und WA2 für in Grenznähe privilegierten Garagen die mittlere Wandhöhe 3,50 m betragen.“</i></p> <p>Auf die Abweichung der zulässigen mittleren Wandhöhe kann aus städtebaulichen Gründen nicht verzichtet werden.</p> <p>Plan:</p> <p>Auf Nutzungsschablonen wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet, da die Festsetzungen textlich am Plan enthalten sind und eindeutig den einzelnen Nutzungen zugeordnet werden können.</p> <p>Die Emissionskontingente werden als Text in den jeweiligen Baufenstern der GE-Flächen zugeordnet.</p>	

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Hainberg 3" –
Stellungsnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3.1 und § 4.1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschluss- vorschlag
		<p>III. Textliche Festsetzungen</p> <p>1.2 Hausformen und Wohneinheiten Es wird empfohlen, für WA 2 auch eine Mindestanzahl an Wohnungen festzusetzen.</p> <p>1.3 Bauweise Die Festsetzung der abweichenden Bauweise erscheint entbehrlich, da sie im Ergebnis dem entspricht, was bauordnungsrechtlich sowieso zulässig wäre.</p> <p>1.4. Nebenanlagen Die Festsetzung zu Nebenanlagen 1,4,2 außerhalb der Baugrenzen im WA ist mißverständlich. Einerseits darf einmalig ein Gartenhäuschen, ein Gewächshaus, ein Bienenhaus oder eine Holzlege errichtet werden. Andererseits darf dies in der Summe einen BRI von 50 m³ nicht überschreiten. Da einmalig bedeutet daß nur ein einziges der genannten Gebäude außerhalb der baugrenzen errichtet werden darf, kann es auch keine Summe von Einzelkubaturen geben.</p> <p>2.1 Abstandsflächen Es wird festgesetzt wird, daß Art. 6 Abs.5 S. 2 BayBO keine Anwendung findet – was nicht notwendig wäre – und gleichzeitig wird eine Abweichung von Art. 6 (7) BayBO bzgl. der zulässigen mittleren Wandhöhe erlaubt.</p>	<p>III. Textliche Festsetzungen</p> <p>1.2 Hausformen und Wohneinheiten Im WA 2 wird zusätzlich eine Mindestanzahl von 4 Wohnungen festgesetzt.</p> <p>1.3 Bauweise An der expliziten Nennung der abweichenden Bauweise im GE wird zur Klarstellung der erlaubten Überschreitung der 50 m festgehalten. Um Missverständnisse zu vermeiden, wurde auch die jeweilige Bauweise der anderen beiden Gebietsarten WA und MD festgesetzt.</p> <p>1.4. Nebenanlagen Das Wort „einmalig“ wird zur Klarstellung in der Festsetzung zu Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen im WA gestrichen.</p> <p>2.1 Abstandsflächen Der 2. Satz der Festsetzung zur Abstandsfläche bleibt erhalten, weil damit Klargestellt wird, dass das Abstandsflächenrecht aus Art. 6. Absatz 5 Satz 1 BayBO gilt. Jedoch wird die Festsetzung zur Klarstellung ergänzt: „Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.“</p>	

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Hainberg 3" –
Stellungsnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3.1 und § 4.1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>Die Einplanung und Einberechnung von kontaminiertem oder fäkalverschmutztem Wasser, wie z. B. aus Kläranlagen, Sammelgruben für Abwasser oder dergleichen ist für die Löschwasserversorgung nicht zulässig.</p> <p>Die zuständigen Gemeinden haben bereits bei der Erschließung nach § 123 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) darauf zu achten, dass Löschwasser in einem Umfang und in einer Weise zur Verfügung steht, wie dies die Feuerwehren zur Brandbekämpfung benötigen. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine bauplanrechtliche Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung, und ist bereits vor Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu überprüfen, ob diese Voraussetzung erfüllt ist.</p> <p>Normennachweis:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Art. 57 Abs. 1 Gemeindeordnung (GO) i. V. • Art. 1 Abs. 2 BayFwG i. V. • Nr. 1.3.1 VollzBekBayFwG • § 36 Baugesetzbuch (BauGB) <p><u>Abstände und Kennzeichnung von Löschwasserentnahmestellen</u></p> <p>Als Löschwasserentnahmestellen können vorrangig</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unterflurhydranten gem. DIN EN 14339 oder • Überflurhydranten gem. DIN EN 14384, <p>aber auch ein</p> <ul style="list-style-type: none"> • Löschwasserteich DIN 14210, • Löschwasserbrunnen DIN 14220, oder • unterirdischer Löschwasserbehälter DIN 14230 angeschlossen werden. 	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Hainberg 3" –
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3.1 und § 4.1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschluss- vorschlag
		<p>Auf Grund der in den genormten Löschgruppenfahrzeugen, gemäß der Soll-Ausstattung mitgeführten Anzahl von Druckschläuche B 75-20 (z.B. für ein Tragkraftspritzenfahrzeug: 8 Stück Druckschläuche B 75-20-KL1-K mit 20 m, Schlauchreserven und Strahlrohrstrecke inklusive), sind die Löschwasserentnahmestellen aus Sicht der Brandschutzdienststelle mit einem Abstand von 80 m bis maximal 120 m zu errichten.</p> <p>Die Löschwasserentnahmestellen sind außerhalb möglicher Trümmerschatten am Fahrbahnrand einzubauen, und gem. DIN 4066 zu kennzeichnen.</p> <p>Kann durch die öffentliche Wasserleitung die geforderte Leistung zur Löschwasserversorgung nicht erreicht werden, und steht auch im Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung, so kann dies durch nachfolgende Einrichtungen mit einem der Tabelle 1 entsprechenden oder ergänzenden Löschwasservolumen und Wasserinhalt errichtet und vorgehalten werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Löschwasserteich DIN 14210 • Löschwasserbrunnen DIN 14220 • unterirdische Löschwasserbehälter DIN 14230 <p><u>Zugänge, Zufahrten, sowie Rettungswege und Flächen für die Feuerwehr</u></p> <p><i>Zugänge, Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der Art. 5 und Art. 31 der Bayerischen Bauordnung in Verbindung mit den aktuellen Technischen Baubestimmungen (BayTB), hier Ziff. A 2.1.1 in Verbindung mit der Anlage A 2.2.1.1/1 „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“, herausgegeben durch das Bayerische Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, sowie der DIN 14090 zu errichten.“</i></p>	<p>Kenntrnisnahme Die Hinweise werden auf dem Plan und in der Begründung ergänzt.</p>	

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Hainberg 3" –
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3.1 und § 4.1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
4.	Landratsamt Rottal-Inn SG 41.3 Baugenehmigung, Bauleitplanung, Gutachterausschuß, Denkmalschutz, Frau Loher 25.07.2025	<p>[...] beiliegend erhalten Sie die o.g. Stellungnahmen mit der Bitte um Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Seitens der Tiefbauabteilung werden keine grundsätzlichen Einwendungen im o.g. Verfahren erhoben.</p> <p>Der Technische Umweltschutz verweist auf folgendes: Die im vorgelegten Bebauungsplanentwurf v. 17.03.2025 vorgenommene Flächenaufteilung von GE 1 zu GE 1.1 und GE 1.2 sollte entsprechend im immissionsschutztechnischen Gutachten eingearbeitet werden und ggf. in den textl. Festsetzungen zum Lärmschutz übernommen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die korrekte Aufteilung der Emissionsbezugsflächen wird im Gutachten und auf dem Plan ergänzt. Das Gutachten wird ausgetauscht. Die Festsetzungen zu den Emissionskontingenten werden bezüglich der neuen Bezugsflächen korrigiert.</p>	<p>Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Unterlagen des Bebauungsplans werden gemäß Sachbericht und Abwägung ergänzt bzw. geändert.</p>
5.	Landratsamt Rottal-Inn SG 42.2 Umwelt und Natur, Herr Stross 23.07.2025	<p>Gegen das Vorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Das naturschutzfachliche Einvernehmen, kann in Aussicht gestellt werden, wenn für die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, qualitativ und quantitativ ausreichende Kompensationsmaßnahmen textlich festgesetzt und rechtlich gesichert werden.</p> <p>Kompensationsfläche & Grunddienstbarkeit Zur Ausgleichsflächenplanung konnte keine Stellung genommen werden, da diese noch nicht vorliegt. Werden Maßnahmen auf Privatgrund geplant, ist die Ausgleichsfläche durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit bzw. Reallast, zugunsten des Freistaats Bayern, rechtlich zu sichern. Für Vorabstimmungen stehen wir Ihnen unter den oben angegebenen Kontaktdaten gerne zur Verfügung.</p> <p>Gebiets- und Biotopschutz Nach gegenwärtigem Kenntnisstand werden keine gesetzlich geschützten Biotope, im Sinne des § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG, oder Schutzgebiete im Sinne des § 20</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kompensationsfläche & Grunddienstbarkeit Der Nachweis des Ausgleichs erfolgt durch die Abbuchung vom gemeindlichen Ökokonto "Arnstorf - Freising". Diesbezüglich erfolgten im Vorfeld bereits Abstimmungen zwischen den Planern und der Unteren Naturschutzbehörde.</p> <p>Gebiets- und Biotopschutz Kenntnisnahme</p>	<p>Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Unterlagen des Bebauungsplans werden gemäß Sachbericht und Abwägung ergänzt bzw. geändert.</p>

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Hainberg 3" –
Stellungenahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3.1 und § 4.1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschluss- vorschlag
		<p>Abs. 2 BNatSchG von der Planung berührt bzw. erheblich negativ beeinträchtigt.</p> <p><u>spezieller Artenschutz</u> Die Erweiterung schließt unmittelbar an eine bereits bestehende Kulissenwirkung an und ist räumlich getrennt vom angrenzenden Wiesenbrütergebiet. Folglich wird hier, nach gegenwärtigem Kenntnisstand, nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit ausgegangen. Die Gehölze im Vorhabensbereich wurden plausibel geprüft, sowie Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.</p> <p><u>Hinweis zum Verhältnis von Bauleitplanung und besonderem Artenschutz</u> Die Bauleitplanung unterliegt den artenschutzrechtlichen Verboten nicht unmittelbar, Bedeutung erlangen sie dadurch, dass ein Bauleitplan im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich ist, wenn seiner Durchführung nicht ausräumbare Hindernisse, z. B. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, entgegenstehen. Dennoch ist der Bauherr eines im Geltungsbereich eines Bebauungsplans zulässigen Vorhabens nicht davor geschützt ist, dass die Realisierung seines Vorhabens an artenschutzrechtlichen Hindernissen scheitern kann. Änderungen im Artbestand zwischen der Aufstellung eines Bebauungsplans und dem Zeitpunkt der Bebauung sind zu berücksichtigen.</p> <p><u>Insektenschutz</u> Die Festsetzungen zum insektenfreundlichen Licht, Reduzierung der nächtlichen Lichtverschmutzung (8.1) und allgemeinen Schutz (v.a. 5.0 & 7.0) werden naturschutzfachlich anerkennend hervorgehoben.</p>	<p><u>spezieller Artenschutz</u> Kenntnisnahme</p> <p><u>Hinweis zum Verhältnis von Bauleitplanung und besonderem Artenschutz</u> Kenntnisnahme Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt.</p> <p><u>Insektenschutz</u> Kenntnisnahme</p>	

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Hainberg 3" –
Stellungsnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3.1 und § 4.1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschluss- vorschlag
6.	Wasserwirtschaftsamt Deggendorf, Frau Schmidt, 12.08.2025	<p>[...] ich hatte die Rückmeldefrist zu o.g. Bauleitplanung übersehen, möchte Ihnen dennoch für das weitere Verfahren Hinweise geben:</p> <p>- Niederschlagswasser soll vorrangig versickert werden (§55 WHG). Sofern dies nachweislich nicht möglich ist, ist die Ableitung in einen Regenwasserkanal als Option heranzuziehen. Entsprechend sollten Sickertests bzw. Bodenuntersuchungen in einem für die Gebietsgröße angemessenen Raster durchgeführt werden. Gerade bei der Größe des Vorhabens sind derzeit ausreichend Möglichkeiten/Spielräume gegeben um sich dem Thema, i.S. der Starkregenvorsorge sowie der Erhöhung der Infiltration und damit der Grundwasserneubildung, zu widmen und technische Lösungsoptionen zu entwickeln. Wir empfehlen daher, neben ihrem Büro für Stadtplanung, ein Ingenieurbüro für die Entwässerungsplanung zu engagieren, sodass die Planung dahingehend weiterentwickelt werden kann.</p> <p>- Die Wasserrechte für die Grundwasserentnahme sind seit Jahren abgelaufen. Hier besteht dringender Handlungsbedarf um die Wasserversorgung langfristig zu sichern.</p>	<p>Aus der Erschließung des östlich gelegenen Baugebietes ist bekannt, dass unterhalb der Mutterbodenschicht bindige Böden vorliegen, die für eine Versickerung nicht geeignet sind. Bereits im Vorfeld wurde mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf die Entwässerung des geplanten Gebietes besprochen. Das geplante Neubaugebiet soll über die vorhandenen Regenwasserkanäle in das bestehende Regenrückhaltebecken neben der Staatsstraße geleitet werden soll.</p> <p>Es ist gemäß dem aktuellen Regelwerk eine Regenwasserbehandlung vor dem Becken nachzurüsten und das Becken ggf. zu vergrößern. Ein entsprechendes wasserrechtliches Genehmigungsverfahren wird derzeit parallel zum Bebauungsplan von einem entsprechenden Fachplaner vorbereitet.</p> <p>Am 19.11.2025 fand zu diesem Thema ein Abstimmungsgespräch mit dem Landratsamt sowie dem Wasserwirtschaftsamt über den grundsätzlichen zukünftigen Weg der Wasserversorgung in Arnstorf (eigene Brunnenanlage sowie Brunnenanlagen im Außenbereich) statt. In diesem Zusammenhang wurde das bereits vorliegende Sanierungs- und Strukturkonzept der Marktgemeinde nochmals bis ins letzte Detail diskutiert, allem voran wurde besprochen, welche weiteren Schritte nun zu erfolgen haben.</p> <p>Zusammenfassend kann festgestellt werden:</p> <p>Die Brunnen V und VI nach der Sanierung/Neubohrung zusammen mit dem aufbereiteten Wasser aus dem reaktivierten Brunnen VII die Wasserversorgung des Marktes Arnstorf langfristig sichergestellt werden kann.</p>	Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Änderung der Unterlagen des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Hainberg 3" –
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3.1 und § 4.1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>Die Marktgemeinde verpflichtet sich die noch fehlenden Unterlagen für die Verlängerung der Wasserrechte zur Wasserversorgung kurzfristig einzureichen. In diesem Zusammenhang wurde bereits ein entsprechendes Fachbüro zur Kommunikation bzw. Einreichung der Unterlagen beauftragt.</p> <p>Nach derzeit vorliegenden Untersuchungsergebnissen soll als erste Maßnahme im Jahr 2026 die Wiederinbetriebnahme des Brunnen VII erfolgen.</p> <p>Durch den Wasserliefervertrag des Marktes Arnstorf mit dem ZV Wasserversorgung Oberes Kollbachtal als Redundanz kann zusätzliche Versorgungssicherheit gewährleistet werden.</p>	
7.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Landau a.d.Isar-Pfarrkirchen Herr Ohlenforst 10.07.2025	Keine Einwände Auf eine weitere Beteiligung im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) wird verzichtet.	Kenntnisnahme	Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Änderung der Unterlagen des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.
8.	Staatliches Baamt Passau, Servicestelle Pfarrkirchen, Frau Dr. Schmidhuber, 01.07.2025	Keine Äußerung Mit den Vorgaben des Bebauungsplans, die die angrenzende Staatsstraße 2115 betreffen, besteht Einverständnis.	Kenntnisnahme	Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Änderung der Unterlagen des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Hainberg 3" –
Stellungsnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3.1 und § 4.1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
9.	Gemeinde Roßbach Herr Eder 01.07.2025	Keine Äußerung	Kenntnisnahme	Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Änderung der Unterlagen des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.
10.	IHK für Niederbayern in Passau Frau Krenner 25.07.2025	[...] zum oben genannten Verfahren nehmen wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung: Aus gesamtwirtschaftlicher Sicht unterstützt der Bebauungsplan „Hainberg 3“ die wirtschaftliche Entwicklung des Marktes Arnstorf durch die Bereitstellung dringend benötigter Gewerbeflächen für ortsansässige Betriebe und die Schaffung von Wohnraum. Kritisch ist jedoch die unmittelbare Lage des allgemeinen Wohngebiets neben dem Gewerbegebiet zu sehen, da dies potenziell zu Nutzungskonflikten führen kann. Eine solche Nutzungsdurchmischung birgt potenzielle Nutzungskonflikte, insbesondere im Hinblick auf den Immissionsschutz (Lärm, Verkehr, gewerbliche Betriebszeiten), die sowohl die Wohnqualität als auch die Entwicklungsmöglichkeiten der angrenzenden Gewerbeflächen beeinträchtigen können. Dies kann langfristig die Standortattraktivität für Gewerbebetriebe schmälern und sich nachteilig auf das wirtschaftliche Entwicklungspotenzial auswirken. Eine klare funktionale	Kenntnisnahme Eine räumliche Trennung des Gewerbegebietes von der Wohnbebauung wurde durch eine 8 m breite Gehölzhecke vorgesehen. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, erfolgt die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes von Nordosten her komplett unabhängig von der Erschließung des Baugebietes. Durch Festsetzungen von Lärmemissionskontingenten wird der Nachbarnschutz zudem sichergestellt. Zudem dient der geplante Gewerbestandort vorrangig den dort bereits ansässigen Betrieben. Gleichzeitig will der Markt Arnstorf auch den dringend benötigten Wohnraum zur Verfügung stellen, weshalb die bereits bestehende Siedlung nach Südwesten erweitert wird. Durch die zahlreichen getroffenen Maßnahmen erscheint die direkte Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnen als verträglich.	Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Änderung der Unterlagen des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Hainberg 3" –
Stellungsnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3.1 und § 4.1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschluss- vorschlag
		<p>Trennung oder zumindest eine wirksame Abschirmung zwischen den Nutzungen sollte daher planerisch geprüft und gesichert werden.</p> <p>Die Erstellung des Schallschutzgutachtens ist bei dieser Planung zu begrüßen. Sämtliche schallschutztechnischen Vorgaben, die gemäß den schalltechnischen Untersuchungen als notwendig erachtet werden, sind in den Bebauungsplan zu übernehmen und konsequent umzusetzen. Grundsätzlich können wir zum vorliegenden Verfahren eine Zustimmung erteilen, sofern die Sicherung des Bestandes und deren Entwicklungsmöglichkeiten der ansässigen Betriebe nicht negativ beeinträchtigt werden.</p> <p>Von Seiten unserer Kammer selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen bereits eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.</p> <p>Weitere Informationen, die gegen die übrigen Planungen sprechen, liegen uns aktuell nicht vor.</p>	<p>Die schallschutztechnischen Maßnahmen wurden auf der Grundlage des immissionsschutztechnischen Gutachtens im Plan festgesetzt. Im Gutachten wurden auch die umliegenden Gewerbebetriebe berücksichtigt, so dass der Bestand und die Entwicklung nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Der geplante Gewerbestandort dient vorrangig den dort bereits ansässigen Betrieben, weshalb der Bestand dieser Betriebe in der Planung besonders berücksichtigt wurde.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	
11.	Handwerkskammer Bayern-Oberpfalz, Regensburg Herr Stachel, 28.07.2025	<p>[...] die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange im o. g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten.</p> <p>Zum o. g. Verfahren liegen uns aktuell keine Informationen vor, die gegen die Planungen sprechen.</p> <p>Eine Zustimmung zum Verfahren setzt auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Im immissionsschutztechnischen Gutachten wurden auch die umliegenden Gewerbebetriebe berücksichtigt, so dass der Bestand und die Entwicklung nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Änderung der Unterlagen des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.</p>

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Hainberg 3" –
Stellungenahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3.1 und § 4.1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschluss- vorschlag
		Von Seiten der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.	Kenntnisnahme	
12.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München Herr Dr. Haberstroh, 30.07.2025	<p>[...] wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:</p> <p>Bodendenkmalpflegerische Belange: In der Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:</p> <ul style="list-style-type: none"> • D-2-7442-0034 Siedlung des Neolithikums, der Urnenfelderzeit und der Latènezeit. • D-2-7442-0031 Siedlung des Mittelneolithikums (Stichbandkeramik/Gruppe Oberlauterbach), des Jungneolithikums (Münchshöfener und Altheimer Kultur), des Endneolithikums (Chamer Gruppe) und der Latènezeit. <p>Die bekannten Bodendenkmäler sowie die Ergebnisse der bauvorgreifenden archäologischen Untersuchungen in den umliegenden Flächen belegen, dass wegen der außerordentlich siedlungsgünstigen Voraussetzungen der Region zu einer intensiven Aufsiedlung in vorgeschichtlicher Zeit führten.</p>	<p>Auf die angrenzenden Bodendenkmäler wird explizit hingewiesen. Die im Planausschnitt vorhandenen Bau- und Bodendenkmäler werden soweit möglich auf dem Plan nachrichtlich dargestellt. Die genannten Denkmäler werden in der Begründung ergänzt und die in der Stellungnahme aufgeführten Hinweise werden in die Begründung übernommen.</p>	<p>Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Unterlagen des Bebauungsplans werden gemäß Sachbericht und Abwägung ergänzt bzw. geändert.</p>

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Hainberg 3" –
Stellungsnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3.1 und § 4.1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschluss- vorschlag
		<p>Da das überplante Gebiet – nach unserem derzeitigen Kenntnisstand – weitestgehend nur landwirtschaftlich genutzt worden ist und sich in der selben topografischen Lage wie die bekannten Bodendenkmäler befindet, könnten sich vor allem im westlichen Abschnitt des überplanten Areals wegen der topografisch und bodenkundlich sehr günstigen Voraussetzungen untertägige Reste v. a. vorgeschichtlicher Ansiedlung erhalten haben.</p> <p>Der östlich Abschnitt des Planungsgebietes grenzt unmittelbar an das bekannte Bodendenkmal</p> <ul style="list-style-type: none"> • D-2-7442-0087 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Jakobus d. Ä. von Hainberg und ihres Vorgängerbautaus. <p>Bereits 1074 gibt es erste Nennungen eines örtlichen Adelsgeschlechtes mit "Raffoldus von Heinberg". Der Ort entwickelte sich bis ins 13. Jahrhundert hinein zum kirchlichen Mittelpunkt des mittleren Kollbachtals, was wohl auch der Grund der flächenhaft sehr großen Ausdehnung des Friedhofareals ist. Mit der Verlegung des Marktes nach Arnstorf im 15. Jahrhundert ging ein Bedeutungsverlust einher, wenngleich jüngere Baumaßnahmen an der Kirche belegen, dass nicht nur mit wenigstens einem Vorgängerbau zu rechnen ist, sondern umliegend weiterhin eine Ansiedlung anzunehmen ist.</p> <p>Wegen der weit zurückreichenden Ortsgeschichte und der Bedeutung des Ortes im Mittelalter, sind in diesem Bereich untertägig erhaltene Reste der zeitgleichen Ansiedlung zu vermuten.</p>		

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Hainberg 3" –
Stellungsnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3.1 und § 4.1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschluss- vorschlag
		<p>Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter http://www.denkmal.bayern.de zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden.</p> <p>Die URL dieses Geowebdienstes lautet: https://geoservices.bayern.de/od/wms/gdi/v1/denkmal Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.</p> <p>Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.</p> <p>Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenen Orts- und Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessenen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend.</p> <p>Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5</p>	<p align="center">Kenntnisnahme</p> <p align="center">Kenntnisnahme</p>	

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Hainberg 3" –
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3.1 und § 4.1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschluss- vorschlag
		<p>Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3).</p> <p>Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“ (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)</p> <p>Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:</p> <p>Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.</p> <p>Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.</p> <p>Der Hinweis auf Art. 8 BayDSchG ist nicht ausreichend.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Es wird in den textlichen Festsetzungen ein separater Punkt ergänzt „5.0 Vorgaben gemäß BayDSchG“ Unter diesem Punkt wird die textliche Festsetzung gemäß Stellungnahme ergänzt: „Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“ So muss grundsätzlich jeder Vorhabensträger vor Beginn seiner Baumaßnahme eine Denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der „Unteren Denkmalschutzbehörde“ beantragen.“ Der Markt Arnstorf wird folglich als Erschließungsträger vor Beginn der Erschließungsmaßnahme ebenfalls eine Denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einholen.</p>	

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Hainberg 3" –
Stellungsnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3.1 und § 4.1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschluss- vorschlag
		<p>Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren. - Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Informationen hierzu finden Sie unter: 200526_blf_denkmalvermutung_flyer.pdf (bayern.de) - Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023. - Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter 	<p>Die relevanten Hinweise werden gemäß Stellungnahme als Hinweise auf dem Plan und in der Begründung ergänzt.</p>	

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Hainberg 3" –
Stellungsnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3.1 und § 4.1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschluss- vorschlag
		<p>https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_ser-vice/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf</p> <p>Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).</p>		
13.	Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn, Eggenfelden Herr Schmidmaier, 07.08.2025	<p>[...] Nach erfolgter Rückmeldung durch das Abfuhrunternehmen entspricht die Wendeanlage keinen Vorschlägen aus der RaSt 06, ist aber in seiner Ausföhrung mit 7 m Breite in der Zufahrtsstraße, einer Aufweitung zur Wendeplatte sowie dem Radius 10 m (9 m zzgl. einer überföhrbaren Fläche von 1 m) für das Wenden mit den Sammelföhrzeugen geeignet.</p> <p>Wie bereits in der Begründung unter Ziffer 5.9 vermerkt, sind die AbfallgeföÙe von Parzelle 7 an der Erschließungsstraße bereitzustellen.</p> <p>Da im Verlauf der Erschließungsstraße mehrere Baumpflanzungen direkt unmittelbar an der Straße geplant sind, bitten wir darauf zu achten, dass die vorgeschriebene Lichte Höhe und Breite über der Fahrbahn dauerhaft zu gewährleisten ist.</p>	<p>Kenntrnisnahme</p> <p>Auf die Einhaltung des Lichtraumprofils wird geachtet.</p>	<p>Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.</p> <p>Eine Änderung der Unterlagen des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.</p>
14.	Bayernwerk Netz GmbH, Eggenfelden Herr Stümpfl	<p>[...] gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwöndungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>Auf das Vorhandensein von Bestandsleitungen wird in der Begründung bereits hingewiesen.</p> <p>Bei Bauarbeiten sind die Spartenpläne sämtlicher Versorgungsträger einzuholen. Die Hinweise werden im</p>	<p>Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.</p>

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Hainberg 3"–
Stellungsnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3.1 und § 4.1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschluss- vorschlag
	26.06.2025	<p>In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.</p> <p>Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.</p> <p>Kabelplanung(en)</p> <p>Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.</p> <p>Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. - Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in 	Rahmen der Erschließungsplanung und der Einzelbauvorhaben beachtet.	Eine Änderung der Unterlagen des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Hainberg 3" –
Stellungsnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3.1 und § 4.1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschluss- vorschlag
		<p>dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.</p> <p>Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.</p> <p>Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.</p> <p>Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.</p> <p>Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.</p> <p>Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html</p> <p>Anlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bayernwerk netz – Merkblatt - Abstände und zugehörige Bestimmungen für bauliche Anlagen und Bäume im Bereich von 20-kV-Freileitungen 		

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Hainberg 3" –
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3.1 und § 4.1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschluss- vorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bayernwerk netz – Merkblatt - Gefahrenzone und Schutz- abstände bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile ▪ Bayernwerk netz – Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen ▪ Bayernwerk netz – Übersichtsplan 		
15.	Energienetze Bayern GmbH Arnstorf Herr Wollinger 09.07.2025	<p>[...] wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 25.06.2025. Gegen die o. g. Änderung besteht unsererseits kein Ein- wand.</p> <p>In diesem Bereich befinden sich Leitungen der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG. Derzeit sind keine weiteren Maß- nahmen der Energienetze Bayern/ESB in diesem Bereich geplant. Über weitere Ausbauplanungen und Ausbauter- mine bitten wir Sie uns auf dem Laufenden zu halten.</p> <p>Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Wollinger unter Tel. 08732/97870-14 gerne zur Verfügung.</p> <p>Anlage: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Energienetze Bayern– Gas Standardansicht (Übersicht 5000) </p>	<p>Auf das Vorhandensein von Bestandsleitungen wird in der Begründung bereits hingewiesen. Bei Bauarbeiten sind die Spartenpläne sämtlicher Ver- sorgungsträger einzuholen.</p>	<p>Der Marktgemein- derat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Änderung der Unterlagen des Bebauungs- plans ist nicht erforderlich.</p>
16.	Deutsche Telekom Technik GmbH Landshut Frau Meierbeck 14.07.2025	<p>[...] vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 25.06.2025 per E-Mail bei uns eingegangen.</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Tech- nik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle</p>	<p>Auf das Vorhandensein von Bestandsleitungen wird in der Begründung bereits hingewiesen. Bei Bauarbeiten sind die Spartenpläne sämtlicher Ver- sorgungsträger einzuholen. Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungs- planung und der Einzelbauvorhaben beachtet.</p>	<p>Der Marktgemein- derat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Änderung der Unterlagen des Bebauungs- plans ist nicht erforderlich.</p>

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Hainberg 3"–
Stellungsnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3.1 und § 4.1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschluss- vorschlag
		<p>Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauteilentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.</p> <p>Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bebauplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, - dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen 		

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Hainberg 3" –
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3.1 und § 4.1 BauGB**

Nr.	Name der abgebenden Behörde, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschluss- vorschlag
		<p>vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbau- maßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan auf- stellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabel- bestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden kön- nen. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt. - In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und aus- reichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der For- schungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunika- tionslinien nicht behindert werden.</p> <p>Anlage: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Deutsche Telekom Technik GmbH – Lageplan </p>		

Anlagen:

- Bayernwerk netz – Merkblatt - Abstände und zugehörige Bestimmungen für bauliche Anlagen und Bäume im Bereich von 20-kV-Freileitungen
- Bayernwerk netz – Merkblatt - Gefahrenzone und Schutzabstände bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile
- Bayernwerk netz – Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen
- Bayernwerk netz – Übersichtsplan
- Energienetze Bayern – Gas Standardansicht (Übersicht 5000)
- Deutsche Telekom Technik GmbH – Lageplan

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Hainberg 3" –
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3.1 und § 4.1 BauGB**

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Hainberg 3" – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3.1 und § 4.1 BauGB

Die Abwägungsbeschlüsse zur fasste der Marktgemeinderat Arnstorf mit Datum vom **15.12.2025**.

Dabei wurden folgende Änderungen/Ergänzungen beschlossen:

- Änderung der Festsetzungen zur Abgrabung und den zulässigen max. Wand- und Firsthöhen im MD 2 in Plan, Begründung und Systemschnitt
- Ergänzung der Begründung zur Art der baulichen Nutzung im GE
- Zulässigkeit von mind. 4 Wohnungen im WA 2 in Plan und Begründung
- Änderung der Festsetzung zu Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen im WA
- Zuordnung der Emissionskontingente als Text zu den jeweiligen GE-Flächen im Plan
- Streichung des 2. Satzes der Festsetzung zur Abstandsfläche
- Überarbeitung der Hinweise auf Plan und Begründung hinsichtlich den Textvorschlägen der Brandschutzdienststelle
- Beilegung der Unterlagen Abbuchung vom gemeindlichen Ökokonto "Arnstorf - Freising", Nachweis in Begründung
- Austausch des Lärmschutzgutachtens mit der korrekten Darstellung der Emissionsbezugsflächen als Anlage
- Änderung der Aufteilung der Emissionskontingente und Planeintrag auf Plan und in Begründung
- Hinweis auf Bodendenkmäler und der Erlaubnispflicht in Hinweise auf Plan und in Begründung
- ergänzender Hinweis zum Verhältnis von Bauleitplanung und besonderem Artenschutz in Begründung

Auszug aus dem Sitzungsprotokoll der Sitzung **Bau- und Umweltausschuss**



Tag: Montag, 15. Dezember 2025

Ort: Sitzungssaal im Rathaus

Markt Arnstorf
Landkreis Rottal-Inn

Marktplatz 8
94424 Arnstorf
Telefon 08723 9610-0
Telefax 08723 9610-40

öffentlich

TOP 01

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Hainberg 3“; Billigungs- und Auslegungsbeschluss; Beschlussfassung

Sachvortrag:

Der Marktgemeinderat hat in seinen Sitzungen am 16.12.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans für das Gebiet „Hainberg 3“ beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 27.06.2025 bis 01.08. 2025 durchgeführt. Die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 (1) BauGB wird entsprechend dem Baugesetzbuch durchgeführt.

Der Entwurf des Architekturbüros Jocham + Kellhuber mit Stand vom 15. Dezember 2025 wird vorgestellt und umfasst Planzeichnung mit Festsetzungen und Hinweisen, Schnitte, Begründung mit Umweltbericht, Landschaftspflegerischer Begleitplan (Ökokonto Ausgleichsfläche), Merkblatt Bayernwerke, Sicherheitshinweis Bayernwerk, Übersichtsplan Bayernwerk, Lageplan Energienetz Bayern GmbH & Co. KG, Lageplan Telekom, Lärmschutzgutachten und Geruchsgutachten. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Neuaufstellung geändert.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss billigt den vom Architekturbüros Jocham + Kellhuber gefertigten Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Hainberg 3“ in der Fassung vom 15. Dezember 2025, unter Vorbehalt das:

- in WA2 mindestens 3 Wohneinheiten zu errichten sind
- am Nordwestlichen Grundstückseck GE 1.2 eine Erweiterung, Abkröpfung mit einer jeweiligen Schenkellänge von 8 Meter vorgehalten wird und die Baugrenze dementsprechend angepasst wird.

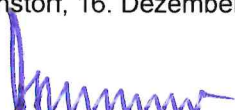
Die Verwaltung wird angewiesen, auf dieser Grundlage die öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB sowie gleichzeitig die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	7
Dafür:	7
Dagegen:	0

Die Richtigkeit des Auszuges wird bestätigt.

Arnstorf, 16. Dezember 2025


Christoph Brunner,
Erster Bürgermeister

