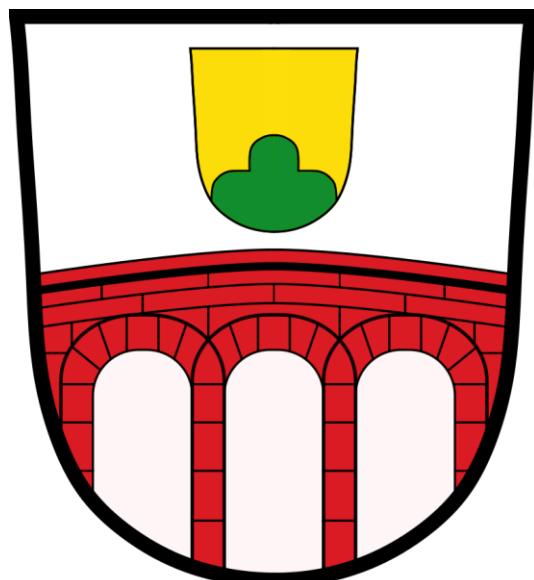


Änderung des Flächennutzungsplanes durch  
Deckblatt Nr. 21

Vorentwurf vom 27.04.2020



Gemeinde Arnbruck  
Landkreis Regen

Standortuntersuchung: **wp gesellschaft von  
architekten mbH**

Kathrin Bollwein, Dipl. Ing. (FH)  
Architektin, Stadtplanerin

Stadtplatz 9  
94209 Regen  
Telefon 09921/97 17 06 - 0  
Telefax 09921/97 17 06 – 10

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass und Zweck der Planung .....</b>	4
<b>2. Rahmenbedingungen und Planungsgrundlagen .....</b>	4
2.1. Lage, Größe und Bedeutung des Planungsgebietes in der Region.....	4
2.2. Vorgaben und Ziele der Raumordnung .....	6
2.2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01. März 2018) .....	6
2.2.2. Regionalplan Region 12 Donau-Wald (Stand 13. April 2019) .....	11
2.2.3. Schlussfolgerungen aus den Vorgaben und Ziele der Raumordnung .....	16
2.3. Wasserschutzrechtliche Vorgaben .....	17
2.4. Naturschutzrechtliche Vorgaben.....	18
2.5. Denkmalschutzrechtliche Vorgaben .....	19
<b>3. Standortuntersuchung.....</b>	21
3.1. Festlegung des Untersuchungsgebietes.....	21
3.2. Kriterienkatalog.....	21
3.3. Ausschlusskriterien .....	21
3.4. Eignungskriterien.....	22
<b>4. Bewertung möglicher Eignungsflächen.....</b>	23
4.1. Bewertungsfaktoren .....	23
4.2. Standorte .....	24
4.2.1. Standort 1 – Marienkapelle - Wetterfelder.....	24
4.2.2. Standort 2 – Hochfelder.....	30
4.2.3. Standort 3 - Sportgelände .....	37
4.3. Vergleichende Gegenüberstellung der Standorte in der vorgeschlagenen Reihenfolge einer möglichen Entwicklung .....	42
4.4. Zusammenfassung der Standorte .....	43
<b>5. Anhang .....</b>	44
5.1. Abbildungsverzeichnis .....	44

## 1. Anlass und Zweck der Planung

Die Eigenheiten der Bevölkerungsstruktur der Gemeinde Arnbruck und die dominanten Trends der vergangenen 20 Jahre werden die Entwicklung der Gemeinde auch in den kommenden 10 bis 15 Jahren prägen: Die Bevölkerung wird älter, die Sterberate wird weiter größer sein als die Geburtenrate, bei den Wanderungen wird auch in den nächsten Jahren die Gruppe der Fortziehenden größer sein als die Gruppe der Zuziehenden. Es bleibt weiter wichtig, dem demografischen Wandel entgegenzuwirken und mit der behutsamen Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen vor allem einheimischen, jungen Menschen die Möglichkeit bieten, sich in unmittelbarer Nähe zu ihren Familien und in der Nähe von Arbeitgebern in der Umgebung anzusiedeln. Langfristig soll die Neuausweisung den Ort zu einer zukunftsfähigen, altersgemischten Einwohnerstruktur verhelfen und zu einer Stärkung des Ortes führen.

Durch vorausschauende Untersuchungen des Gemeindegebietes nach möglichen Standorten soll einer kurzfristigen und übereilten Ausweisung in der Zukunft vorgebeugt werden. Vorbereitend hierzu werden geeignete Flächen im Gemeindegebiet festgestellt und bewertet.

## 2. Rahmenbedingungen und Planungsgrundlagen

### 2.1. Lage, Größe und Bedeutung des Planungsgebietes in der Region

Die Gemeinde Arnbruck liegt im Regierungsbezirk Niederbayern sowie in der Region Donau-Wald im Zellertal am Südhang des Höhenzuges Kaitersberg - Arber inmitten des Bayerischen Waldes im Landkreis Regen.

Nördlich grenzt unmittelbar der Nachbarlandkreis Cham des Regierungsbezirks Oberpfalz an. Die Stadt Viechtach schließt im Westen und die Gemeinde Drachselsried im Osten an. Nach ca. 15 Kilometer weiter nordöstlich erreicht man Lam, zwölf Kilometer südöstlich Bodenmais sowie jeweils nach ca. 24 Kilometer die Städte Regen und Zwiesel.

Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von ca. 37,9 km<sup>2</sup> mit insgesamt 24 Ortsteilen und weist etwa 1.930 Einwohner (Stand 31.12.2018) auf. Dies entspricht einer Bevölkerungsdichte von 51 Einwohnern je km<sup>2</sup>.<sup>1</sup>

Tabelle 1: Auflistung der Ortsteile der Gemeinde Arnbruck<sup>2</sup>

Asperhöhe	Exenbach	Lerchenholz	Riedl	Sindorf	Waltersau
Auhof	Gutendorf	Niederndorf	Röhrlhof	Streit	Weidenhof
Bach	Höbing	Poschinger Hütte	Schedlhof	Thalersdorf	Wurz
Baumgarten	Hötzelried	Rappendorf	Schmiedau	Trautmannsried	

---

<sup>1</sup> Vgl. <https://de.wikipedia.org/wiki/Arnbruck>, letzter Zugriff: 15.01.2020

<sup>2</sup> Vgl. <https://www.arnbruck.de/de/gemeinde/strukturdaten>, letzter Zugriff: 15.01.2020

Änderung Flächennutzungsplans zur Ausweisung von Wohngebietsflächen  
Gemeinde Arnbruck  
Landkreis Regen



Abbildung 1: Lage der Gemeinde Arnbruck im Landkreis Regen (Wikipedia, 2020)

Über die Staatstraße St 2326 erreicht man Viechtach, mit Anschluss an die Bundesstraße B 85, über welche man zum einen die Autobahn A 3 Nürnberg – Regensburg – Passau und zum anderen über Patersdorf mit der Bundesstraße B 11 die Autobahn A 92 Deggendorf – München erreicht.

Die in West-Ost Richtung verlaufende Staatsstraße verbindet Arnbruck mit den Städten Bad Kötzting und Zwiesel bzw. Regen. Zudem gibt es in der Gemeinde einen kleinen Flugplatz (Sonderlandeplatz für Flugzeuge bis 5.700 kg).<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Vgl. <https://de.wikipedia.org/wiki/Arnbruck>, letzter Zugriff: 15.01.2020

## 2.2. Vorgaben und Ziele der Raumordnung

### 2.2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01. März 2018)

„Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (kurz: LEP) ist das fachübergreifende Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung für die räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns. Darin werden landesweit raumbedeutsame Festlegungen (Ziele und Grundsätze) getroffen.

- Ziele sind von allen öffentlichen Stellen zu beachten und begründen für die Bauleitplanung eine Anpassungspflicht.
- Grundsätze sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Seit über 30 Jahren ist das LEP Grundlage und Richtschnur für die räumliche Entwicklung des Freistaats. Es stellt das wesentliche Instrument zur Verwirklichung des Leitziel bayerischer Landesentwicklungspolitik dar: Die Erhaltung und Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen.

Das LEP hat zur Aufgabe:

- die Grundzüge der räumlichen Entwicklung und Ordnung festzulegen,
- vorhandene Disparitäten im Land abzumildern und die Entstehung neuer zu vermeiden,
- alle raumbedeutsamen Fachplanungen zu koordinieren,
- Vorgaben zur räumlichen Entwicklung für die Regionalplanung zu geben.“<sup>4</sup>

Die Gemeinde Arnbruck liegt, im Allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Die nächsten Mittelzentren sind Viechtach, Bad Kötzting sowie Regen/Zwiesel.

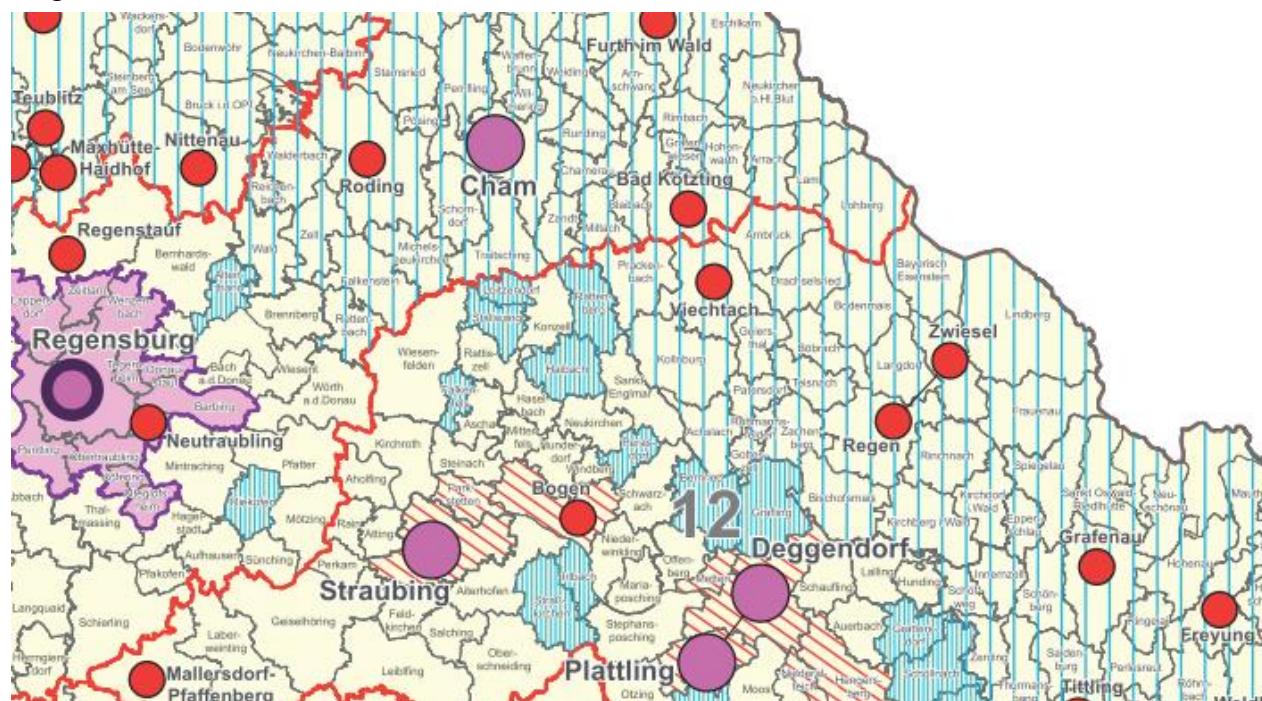


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP Bayerns (Stand: 01.03.2018), unmaßstäblich

<sup>4</sup> <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>, letzter Zugriff: 15.01.2020

Im Hinblick auf Neuausweisungen oder Erweiterungen von Baugebieten sind besonders die nachfolgenden Ziele (Z) und Grundsätze(G) des LEP Bayern vom 01. März 2018 zu beachten (Nummerierung gemäß LEP).

1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilläumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilläume sind weiter zu entwickeln.

Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

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

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

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

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.2 Demografischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

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

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

1.2.2 Abwanderung vermindern

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

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

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

genutzt werden.

- 1.3 Klimawandel
- 1.3.1 Klimaschutz
- (G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch
- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,
  - die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie
  - den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase.
- 1.3.2 Anpassung an den Klimawandel
- (G) Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.
- (G) In allen Teilläumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.
- 2 Raumstruktur
- 2.2 Gebietskategorien
- 2.2.1 Abgrenzung der Teilläume
- (G) Den sich aus der Raum- und Siedlungsstruktur ergebenden unterschiedlichen raumordnerischen Erfordernissen der Teilläume soll Rechnung getragen werden.
- (Z) Hierzu werden folgende Gebietskategorien festgelegt:
- Ländlicher Raum, untergliedert in
    - a) allgemeiner ländlicher Raum und
    - b) ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen,
  - Verdichtungsraum.
- Lage und Abgrenzung ergeben sich aus Anhang 2.
- 2.2.2 Gegenseitige Ergänzung der Teilläume
- (G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.
- 2.2.3 Teilläume mit besonderem Handlungsbedarf
- (Z) Teilläume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilläume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilläume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. Lage und Abgrenzung ergeben sich aus Anhang 2.

- 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums
- (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
  - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
  - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
  - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.
- 3 Siedlungsstruktur
- 3.1 Flächensparen
- (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot
- (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn
- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
- 4 Verkehr
- 4.1 Verkehrsträgerübergreifende Festlegungen
- 4.1.1 Leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur
- (Z) Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.
- 4.1.2 Internationales, nationales und regionales Verkehrswegenetz
- (G) Die Einbindung Bayerns in das internationale und nationale Verkehrswegenetz soll verbessert werden.

- (G) Das regionale Verkehrsnetz und die regionale Verkehrsbedienung sollen in allen Teilräumen als Grundlage für leistungsfähige, bedarfsgerechte und barrierefreie Verbindungen und Angebote ausgestaltet werden.
- 4.1.3 Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und der Verkehrserschließung
- (G) Die Verkehrsverhältnisse in den Verdichtungsräumen und in stark frequentierten Tourismusgebieten sollen insbesondere durch die Stärkung des öffentlichen Personenverkehrs verbessert werden.
- (G) Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung weiterentwickelt und die Flächenbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert werden.
- 4.2 Straßeninfrastruktur
- (G) Das Netz der Bundesfernstraßen sowie der Staats- und Kommunalstraßen soll leistungsfähig erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.
- (G) Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen.
- 5.4 Land- und Forstwirtschaft
- 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen
- (G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.
- (G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.
- 7 Freiraumstruktur
- 7.1 Natur und Landschaft
- 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft
- (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.
- 7.1.3 Erhalt freier Landschaftsbereiche
- (G) In freien Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermieden werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.

- (G) Freileitungen, Windkraftanlagen und andere weithin sichtbare Bauwerke sollen insbesondere nicht in schutzwürdigen Tälern und auf landschaftsprägenden Geländerücken errichtet werden.
- 7.1.5 Ökologisch bedeutsame Naturräume
- (G) Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen
- Gewässer erhalten und renaturiert,
  - geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen und
  - ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt
- werden.
- 7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem
- (G) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden.
- (Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

## 2.2.2. Regionalplan Region 12 Donau-Wald (Stand 13. April 2019)

Der Regionalplan wird aus dem Landesentwicklungsprogramm entwickelt und konkretisiert die dortigen Festlegungen räumlich und inhaltlich für die jeweilige Region.

„Der Regionalplan stellt für die Region Donau-Wald Ziele und Grundsätze der Raumordnung auf. Der Regionalplan versteht sich als langfristiges räumliches Entwicklungskonzept. Die Ziele des Regionalplans (Z) sind von allen öffentlichen Stellen und von den in § 4 Abs. 3 ROG genannten Personen des Privatrechts bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten. Für die Bauleitplanung begründen sie eine Anpassungspflicht. Die Grundsätze (G) sind von öffentlichen Stellen und den in § 4 Abs. 3 ROG genannten Personen des Privatrechts bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Abwägung oder bei Ermessensausübung nach Maßgabe der dafür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen. Gegenüber sonstigen Personen des Privatrechts und insbesondere gegenüber dem Bürger entfaltet der Regionalplan keine unmittelbare Wirkung. Er stellt aber eine zuverlässige Orientierungshilfe für ihre raumbezogenen Entscheidungen dar. Damit trägt der Regionalplan zur Planungssicherheit und zur Beschleunigung von Verwaltungsverfahren bei.“<sup>5</sup>

Im Regionalplan der Region 12 - Donau-Wald ist die Gemeinde Arnbruck als Kleinzentrum in Verbund mit der Gemeinde Drachselsried im Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, dargestellt.

---

<sup>5</sup> <http://www.region-donau-wald.de/regionalplan/text/praeambel.html?theme=%24theme&navpoint=%24navpoint>, letzter Zugriff: 14.01.2020

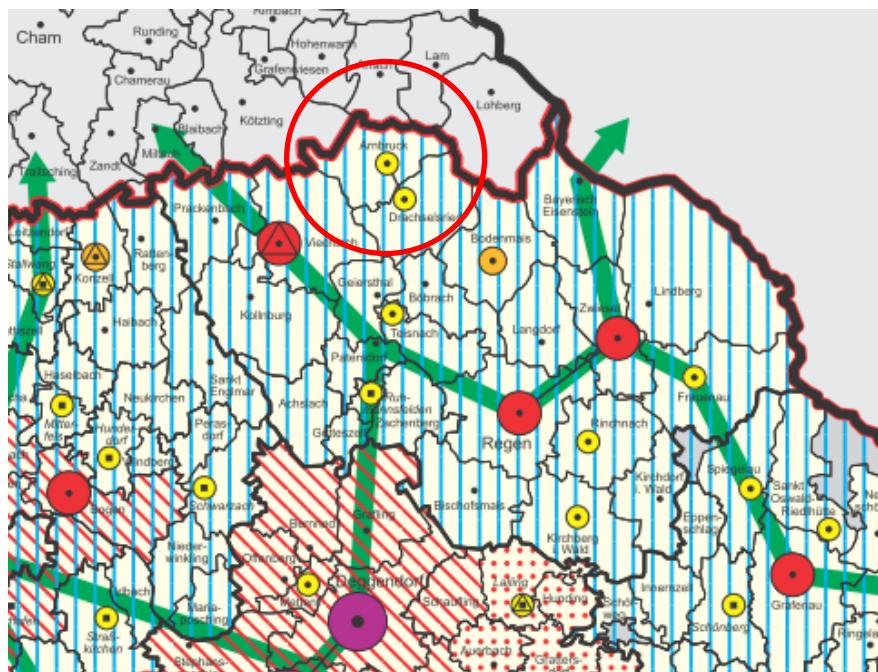


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte des Regionalplans Donau-Wald (Stand: 08. April 2008), unmaßstäblich

Aus dem Regionalplan Bayern, Region 12 (Donau-Wald), in der Fassung vom 13. April 2019, sind folgende Ziele für das Stadtgebiet von Bedeutung:

#### A I - LEITBILD

1

(Z) Die Region soll zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen künftiger Generationen nachhaltig entwickelt werden. In ihrer Gesamtheit und in ihren Teilläufen soll sie so entwickelt und gestärkt werden, dass die sich aus der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zur Tschechischen Republik und zum Donauraum ergebenden Herausforderungen bewältigt und gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Regionsteilen geschaffen werden.

(G) Dabei sind insbesondere anzustreben:

- die Erhaltung bestehender und die verstärkte Schaffung von Erwerbsmöglichkeiten,
- eine verbesserte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen in räumlich und zeitlich zumutbarer Entfernung,
- die Bewahrung des reichen Kulturerbes,
- die Erhaltung der Schönheit und Vielfalt der Landschaft,
- die Stärkung der Funktion der Region als Bindeglied zwischen Südbayern und Böhmen,
- eine abgestimmte grenzübergreifende Entwicklung, vor allem in den Bereichen Wirtschaft, Verkehr und Umwelt zwischen der Region und den angrenzenden Gebieten der Tschechischen Republik und Oberösterreichs.

2

(G) Eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung in der Region und ihren Teilläufen ist anzustreben.

4

- (G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass die landschaftliche Attraktivität der Region und die gewachsene Kulturlandschaft, die durch eine bäuerlich betriebene Land- und Forstwirtschaft entstanden ist, erhalten und weiterentwickelt wird.

A II - Raumstruktur

1 Ökonomische Erfordernisse

1.1

- (Z) Die nördlichen und östlichen Teilräume der Region sollen in ihrer Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden. Dabei sollen Entwicklungshemmnisse, die sich aus der Grenznähe zur Tschechischen Republik ergeben, abgebaut und die Wirtschaftsstruktur im gewerblich-industriellen und Dienstleistungsbereich sowie die Infrastruktur verbessert werden.

A III - Zentrale Orte

2 Ausbau der zentralen Orte

1 Bestimmung der Kleinzentren und Unterzentren

1.1

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

im Landkreis Regen: Drachselsried/Arnbruck , Frauenau, Kirchberg im Wald, Rinchnach, Ruhmannsfelden, Teisnach

B I - Freiraum, Natur und Landschaft

1 Landschaftliches Leitbild

1.1

- (G) Natur und Landschaft sollen in allen Teilläufen der Region

- als Lebensgrundlage des Menschen
- zum Schutz der Naturgüter und
- als Zeugnis des kulturellen Erbes

gesichert und entwickelt werden.

Ein ausgewogener Naturhaushalt soll unter Berücksichtigung der Nutzungsansprüche in allen Teilen der Region erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

1.2

- (G) Die Erholungslandschaften im Bayerischen Wald und im Bereich der Thermalbäder Bad Füssing und Bad Griesbach i. Rottal sollen mit ihren bedeutsamen Landschaftsstrukturen gesichert und gepflegt werden.

Landschaften mit hoher Eigenart sollen mit ihren charakteristischen Strukturen und in ihrer Vielfalt erhalten werden.

Die in der Region vorhandenen bedeutsamen Kulturlandschaften sollen in ihrer traditionellen natur- und kulturlandschaftlichen Eigenart bewahrt werden.

Die Erholungswirksamkeit der Freiräume soll erhalten und wo notwendig verbessert werden.

Die Erholungslandschaften im Bayerischen Wald und im Bereich der Thermalbäder Bad Füssing und Bad Griesbach i. Rottal sollen mit ihren bedeutsamen Landschaftsstrukturen gesichert und gepflegt werden.

### 1.3

- (G) Die gliedernden Strukturelemente in der Landschaft sollen erhalten, wiederhergestellt und insbesondere in der Agrarlandschaft des Gäubodens und des tertiären Hügellandes ergänzt werden.

### 1.4

- (G) Die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Freiraum für bauliche Nutzungen, Infrastrukturanlagen oder den Rohstoffabbau soll vorrangig in Bereichen erfolgen, die keine besonderen Funktionen für den Naturhaushalt oder die landschaftsgebundene Erholung haben.

Die Nutzung des Freiraums soll so gestaltet werden, dass Flächeninanspruchnahme, Trennwirkung und Auswirkungen auf das Landschaftsbild auf ein möglichst geringes Maß beschränkt werden.

Visuelle Leitstrukturen, weithin einsehbare Landschaftsteile und exponierte Lagen sollen von weiterer Bebauung möglichst freigehalten werden.

## 2 Freiraumsicherung

### 2.1

- (G) Zur Sicherung der vielfältigen Funktionen des Freiraums soll ein zusammenhängendes Netz von Schutzgebieten, Grünzügen und Freiflächen erhalten bzw. aufgebaut werden.

### 2.4 Schutzgebiete

#### 2.4.1

- (G) Zur nachhaltigen Sicherung der Artenvielfalt, natürlicher und naturnaher Landschaften, typischer Kulturlandschaften und besonders erholungswirksamer Landschaftsteile soll das bestehende Netz von Schutzgebieten erhalten und - soweit notwendig - ausgebaut werden.

#### 2.4.3

- (G) Im Naturpark Bayerischer Wald sollen die vielfältigen, charakteristischen Landschaften mit ihren prägenden Elementen erhalten und gemäß dem jeweiligen Pflege- und Entwicklungsplan weiterentwickelt werden.

2.4.4

- (Z) Die in der Region vorhandenen Naturschutzgebiete sind in ihrem Bestand zu sichern und entsprechend dem jeweiligen Schutzzweck zu entwickeln.

2.4.5

- (Z) Die in der Region vorhandenen Landschaftsschutzgebiete sind in ihrer Substanz zu sichern und entsprechend dem jeweiligen Schutzzweck zu entwickeln.

2.4.6

- (G) Touristische Aktivitäten und Erholungsnutzungen sollen in Schutzgebieten so gelenkt werden, dass naturschutzfachlich wertvolle Flächen und ausreichend große, störungsarme bzw. nutzungsfreie Rückzugsgebiete für empfindliche Tierarten erhalten bleiben.

2.5 Arten und Lebensräume, Biotopverbund

2.5.1

- (G) Die in der Region vorhandenen ökologisch wertvollen Standorte und Lebensräume für seltene Tiere und Pflanzen sollen erhalten, gepflegt und entwickelt werden.

2.5.2

- (Z) In der Region ist durch Verknüpfung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen ein zusammenhängendes Biotopverbundsystem anzulegen.

- (G) Der regionale Biotopverbund soll durch örtliche Biotopvernetzungsmaßnahmen ergänzt und verdichtet werden.

2.6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

2.6.1

- (G) Raumbedeutsame Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen unter Wahrung des funktionellen Bezugs bevorzugt in Schutzgebieten, landschaftlichen Vorbehaltsgebieten oder Regionalen Grünzügen umgesetzt werden.

2.6.2

- (Z) In Regionalen Grünzügen und landschaftlichen Vorbehaltsgebieten sind bei Eingriffen höhere Anforderungen an Kompensationsmaßnahmen zu stellen.

2.6.3

- (G) Die durch den Ausbau der Rhein-Main-Donau-Wasserstraße bedingten unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sollen auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt und so weit wie möglich ausgeglichen werden.

B II - Siedlungswesen

1 Siedlungsentwicklung

1.1

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

1.2

- (G) Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.

1.3

- (G) Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.  
Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.

1.4

- (G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.

2 Siedlungsgliederung

2.1

- (G) Die innerörtlichen Grünsysteme sollen erhalten, wenn notwendig erweitert und mit den siedlungsnahen Freiräumen im Umland verknüpft werden.

2.2.3. Schlussfolgerungen aus den Vorgaben und Ziele der Raumordnung

Das LEP Bayern und der Regionalplan Donau-Wald (12) sehen vor allem im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, Handlungsbedarf, um für gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu sorgen.

Die Gemeinde möchte am Hauptort den Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen decken und so u.a. dem demografischen Wandel entgegenwirken. Die Ausweisung soll vor allem der Ansiedlung junger Familien dienen und damit langfristig zu einer Stärkung des Ortes führen.

Die Entwicklungsflächen für allgemeine Wohngebiete sollen durch sparsamen Umgang mit Grund und Boden mit Anbindung an bestehende Bebauung entstehen.

Dabei sollen die Pluspunkte der Gemeinde

- gute infrastrukturelle Anbindung (St 2132, St 2326, B 11, B 85, BAB),
- landschaftlich wertvolle Natur- und Ferienregion,

Lage im Naturpark Bayerischer Wald

berücksichtigt und ausgespielt werden.

## 2.3. Wasserschutzrechtliche Vorgaben

Bei der Ausweisung von Baugebieten sind wasserschutzrechtliche Vorgaben grundsätzlich zu berücksichtigen.

In der Gemeinde Arnbruck sind keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenflächen oder Vorranggebiete „Hochwasserschutz“ vorhanden. Jedoch bestehen wassersensible Bereiche. „Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Auen und Niedermoore Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.“<sup>6</sup>

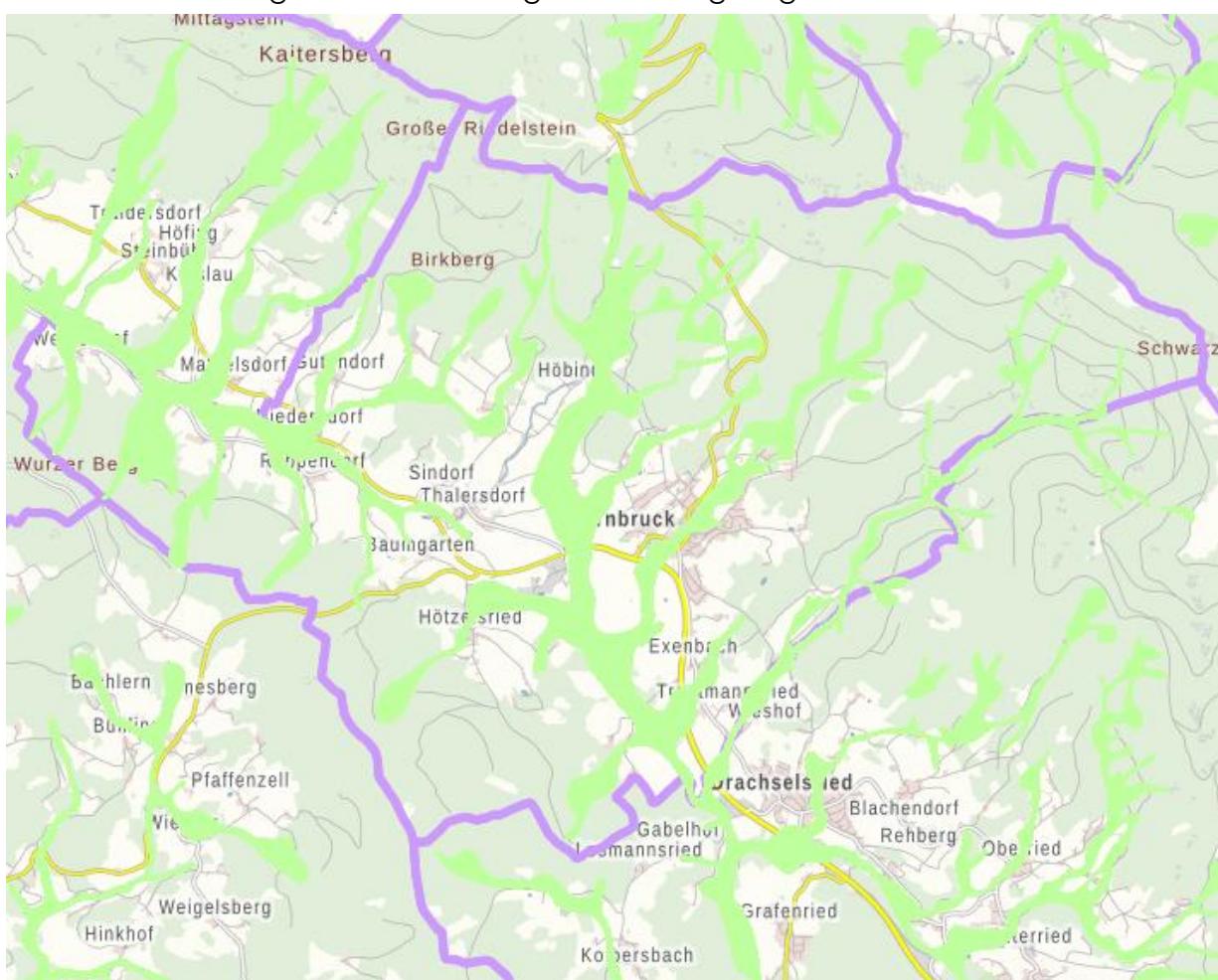


Abbildung 4: Darstellung der wassersensiblen Bereiche innerhalb der Gemeinde (BayernAtlas vom 15.01.2020), unmaßstäblich

---

<sup>6</sup> Infobox Wassersensible Bereiche BayernAtlas, letzter Zugriff: 15.01.2020

Ebenfalls sind mehrere Trinkwasserschutzgebiete vorhanden.

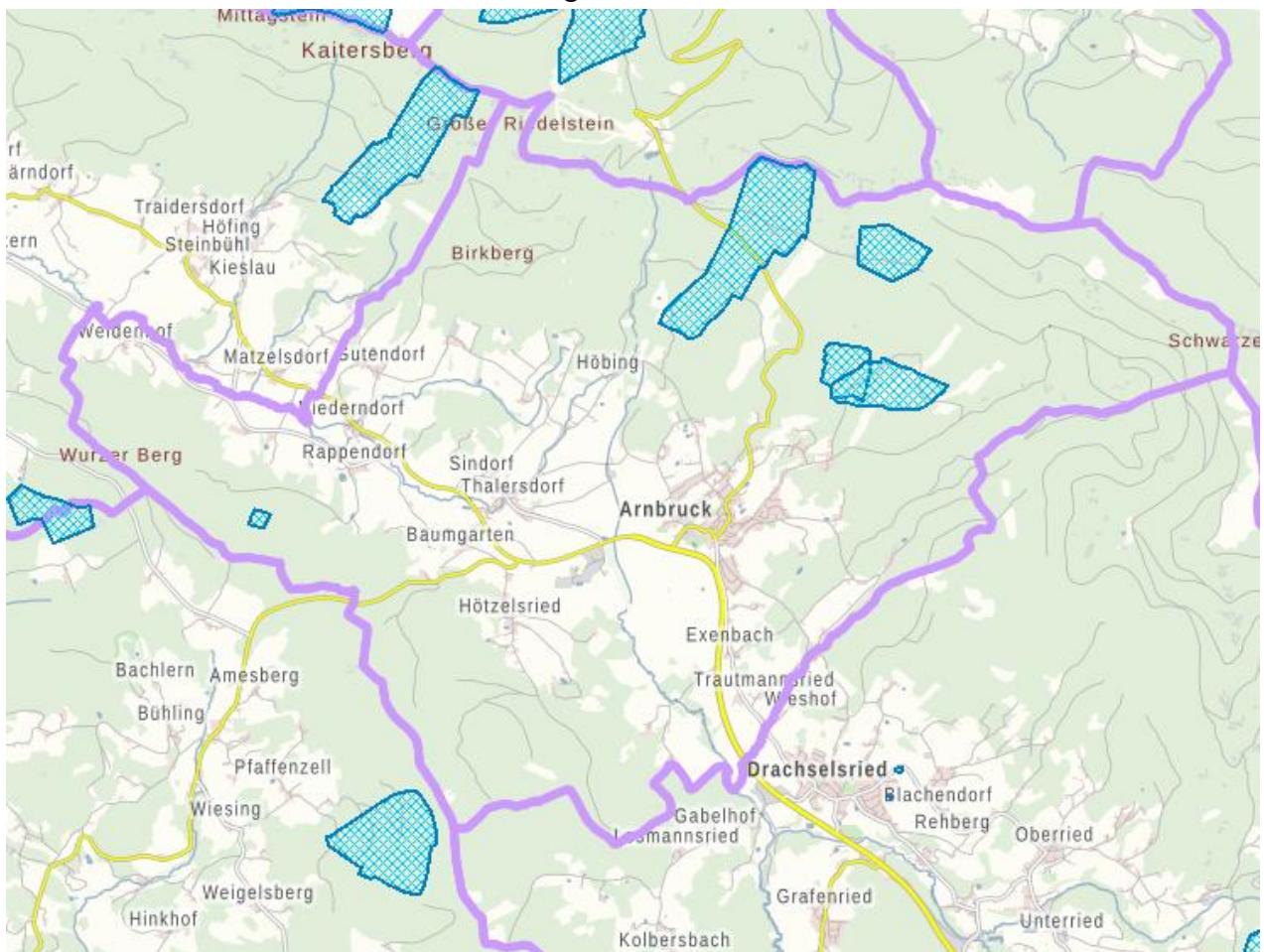


Abbildung 5: Darstellung der Trinkwasserschutzgebiete innerhalb der Gemeinde (BayernAtlas vom 15.01.2020), unmaßstäblich

## 2.4. Naturschutzrechtliche Vorgaben

Innerhalb des Gemeindegebiets befinden sich folgende naturschutzfachlichen ausgewiesenen Gebiete:

- Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald (grün gepunktet)
- Naturpark Bayerischer Wald (grün schraffiert)
- Amtlich kartierte Biotope (rot schraffiert)
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (braun schraffiert)
- Vogelschutzgebiete (blau schraffiert)
- Ökoflächen (lila schraffiert)

Von der Untersuchung als möglichem Standort ausgeschlossen sind Flächen, die entsprechend den Vorgaben aus dem Naturschutz allgemeinen Baubeschränkungen unterliegen.

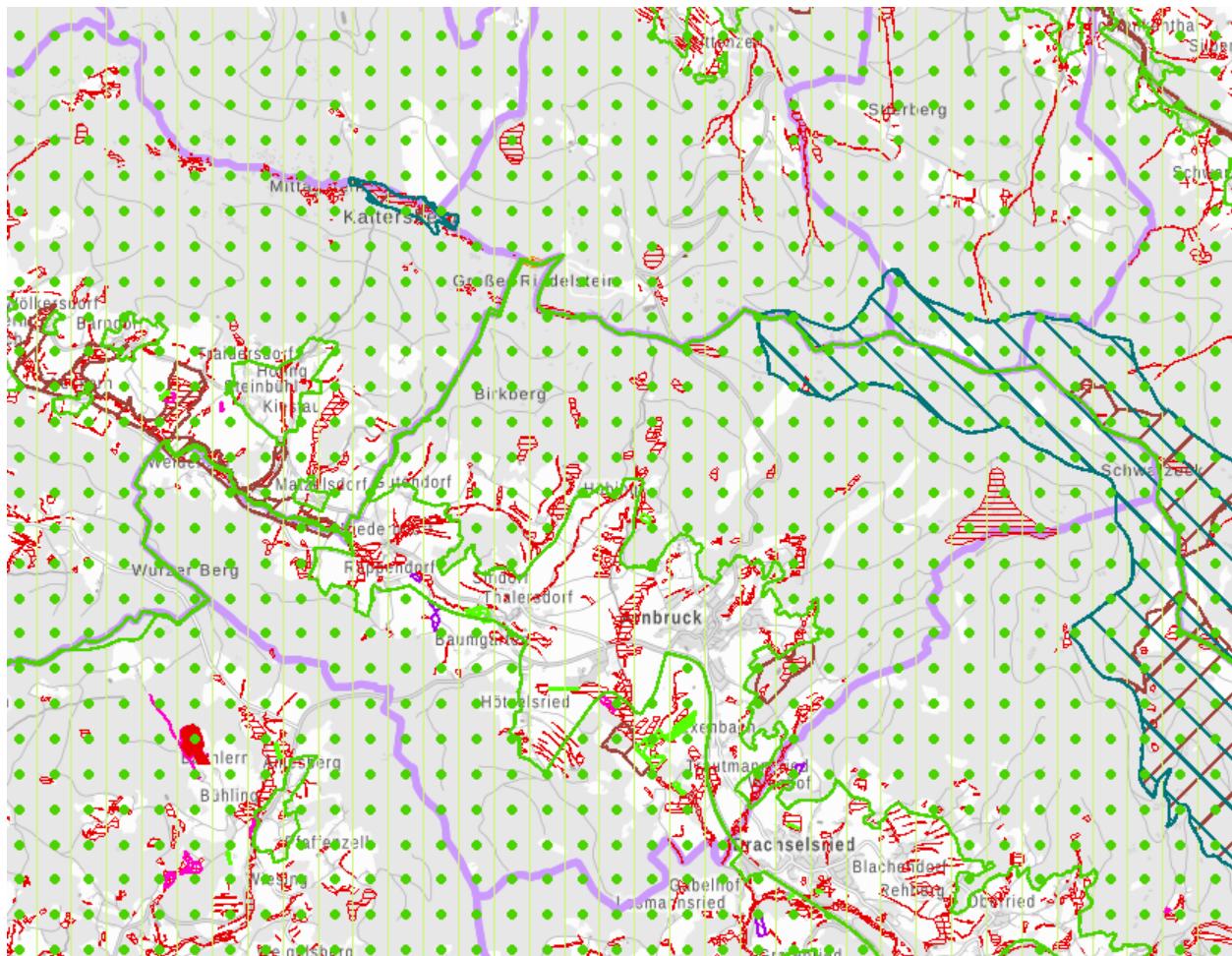


Abbildung 6: Darstellung der Naturschutzfachlichen Vorgaben innerhalb der Gemeinde Arnbruck  
(BayernAtlas vom 15.01.2020), unmaßstäblich

## 2.5. Denkmalschutzrechtliche Vorgaben

Baudenkmäler sind nach Art. 4 DSchG von den Eigentümern, von den sonst dinglich Verfügungsberechtigten von Baudenkmälern oder durch den unmittelbaren Besitzer zu erhalten.

Nach Art. 5 DSchG sollen Baudenkmäler soweit möglich entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt werden. Ist dies nicht möglich, soll eine Nutzung gewählt werden, die eine möglichst weitgehende Erhaltung der Substanz auf die Dauer gewährleistet.

Wer Baudenkmäler beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort verbringen oder geschützte Ausstattungsstücke beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder aus einem Baudenkmal entfernen will, bedarf nach Art. 6 DSchG einer Erlaubnis. Außerdem ist nach Art. 6 DSchG eine Erlaubnis notwendig, wer in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann.

Nach Art. 8 Abs. 1 DSchG gilt, wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Nach Art. 8 Abs. 2 BayDSchG gilt, dass die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Bei der Bewertung von potentiellen Baugebieten ist nach Art. 2 DSchG zu prüfen ob im Geltungsbereich bzw. im Nahbereich Bau- und /oder Bodendenkmäler vorhanden sind. Innerhalb des Gemeindegebiets sind 43 Baudenkmäler und 8 Bodendenkmäler vorhanden.

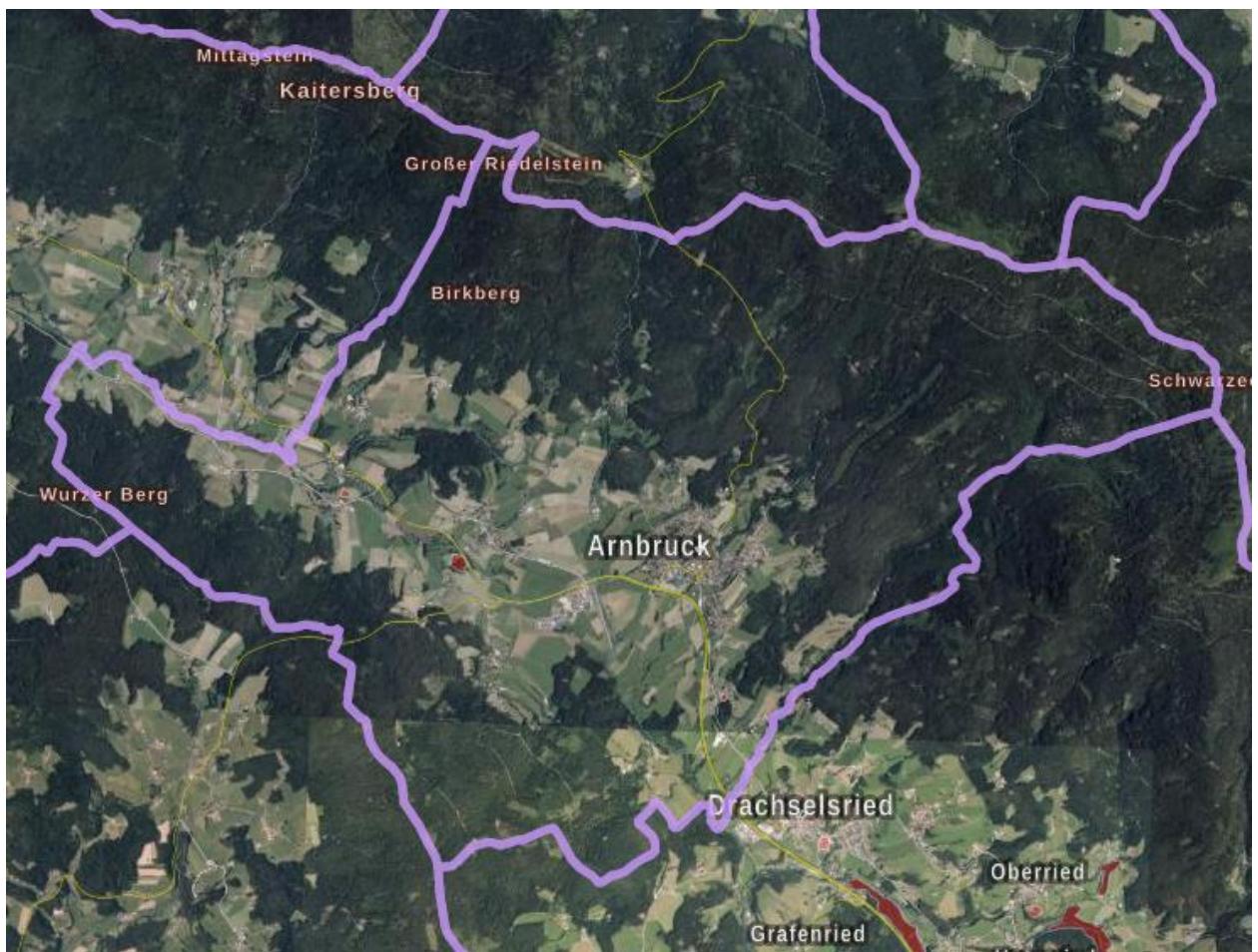


Abbildung 7: Darstellung der bekannten Denkmäler in der Gemeinde (Bayerischer Denkmalatlas vom 15.01.2020), unmaßstäblich

### **3. Standortuntersuchung**

#### 3.1. Festlegung des Untersuchungsgebietes

Die Standortuntersuchung wird nur für den Hauptort der Gemeinde Arnbruck durchgeführt. Dabei wird untersucht, welche Standorte generell unter Berücksichtigung der aktuellen Gesetzeslage für ein auf lange Sicht zukunftsfähiges und wirtschaftlich attraktives Wohngebiet geeignet sind.

#### 3.2. Kriterienkatalog

Nach dem LEP Bayern sind die infrage kommenden Gebiete entsprechend den folgenden Prioritäten als Wohnflächen qualifiziert

1. Baulücken (Innenentwicklung vor Außenentwicklung)
2. Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten (Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot)
3. ohne Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit nur, wenn auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist.

#### 3.3. Ausschlusskriterien

Von vornherein werden folgende Gebiete ausgeschlossen:

- Bereiche mit amtlich kartierten Biotopen
- Ökoflächen
- Naturschutzgebiete
- FFH-Gebiete
- Vogelschutzgebiete
- Überschwemmungsgebiete
- Flächen auf denen Bodendenkmäler bekannt sind

Flächen für die wenigstens eines der aufgeführten Kriterien gültig ist, werden im weiteren Verlauf der Studie wegen Nichteignung nicht weiter berücksichtigt.

Ausgehend vom gesamten Gemeindegebiet reduzieren sich die infrage kommenden Flächen um die unter besonderem Schutz stehenden Gebiete, Naturschutz- und Vorbehaltsgebiete und landschaftlich besonders wertvolle Gebiete, sowie die nähere Umgebung von Bodendenkmälern. Diese geschützten und schützenswerten Gebiete kommen für eine Bebauung nicht in Frage. Als wertvolle Naturräume und touristisch attraktive und für kommende Generationen zu erhaltenden Flächen tragen sie wesentlich zur Attraktivität der Gemeinde sowie der gesamten strukturell relativ schwachen Region als Urlaubs- und Erholungslandschaft bei.

### 3.4. Eignungskriterien

#### Erschließung/Anbindung

Die Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten sowie die darüber hinaus gehende infrastrukturelle Erschließung von Wohngebieten spielt neben der Naturverträglichkeit bei der Standortwahl eine entscheidende Rolle. Besonders wirtschaftlich ist die Nutzung von bereits bestehender Verkehrsinfrastruktur.

#### Immissionsschutz

Berücksichtigt wurden auch mögliche Nutzungskonflikte hinsichtlich Immissionsschutzes, die als Folge der räumlichen Nähe der Gebiete mit Wohnnutzung zu Gewerbegebiete, Mischgebieten, Sportanlagen etc. zu erwarten sind. Diese Gebiete erzeugen Emissionen, die sich als Störfaktoren auf die unmittelbare Umgebung auswirken können. Relevant werden diese insbesondere in der Nachbarschaft zu Wohngebieten. Um die Anwohner vor negativen Beeinträchtigungen zu schützen sollen Gegenmaßnahmen zur Vermeidung von Nutzungskonflikten getroffen werden. Nutzungseinschränkung innerhalb ausgewiesener Gewerbeflächen können Nutzungskonflikte vermeiden und städtebaulich verträgliche Nachbarschaften erlauben. Maßnahmen zur Vermeidung von Nutzungskonflikten können beispielsweise sein:

- Abstand bei WA zu GEe/MI/Sportanlagen: ~ 30 m
- Abstand bei WA zu GE : ~ 75 m
- Zielverkehr von GE nicht durch WA

#### Topografie

Für eine gute wirtschaftliche Nutzbarkeit und Bebaubarkeit einer Fläche spielt die vorhandene Topografie eine große Rolle. Große Geländesprünge oder steile Hänge sind für eine Wohnnutzung eher schlecht geeignet, da hier um eine Bebaubarkeit erreichen zu können, große Geländeänderungen notwendig werden. Deshalb sind relativ flach geneigte Flächen am besten geeignet, sowie eine Ausrichtung nach Süden oder Westen am optimalsten.

#### Erholungseignung/Landschaftsbild

Bei der Erholungseignung werden alle in unmittelbarer Umgebung zur betrachteten Fläche liegende und zur Erholung geeignete Flächen erfasst und bewertet. Hierzu zählen ausgewiesene Wanderwege und Gebiete mit kleinteiligen Strukturen sowie landschaftsbildende Sportanlagen.

Zudem ist jede einzelne Fläche entsprechend der Schwere vorhandener Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu betrachten und zu bewerten. Liegen bereits nachhaltige Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vor, ist von einer grundsätzlichen Eignung unter diesem Aspekt auszugehen. Da die Gemeinde touristisch und damit wirtschaftlich von der Lage im Naturpark Bayerischer Wald und die Nähe zum Nationalpark Bayerischer Wald profitiert, ist eine Störung des Landschaftsbildes möglichst zu vermeiden.

### Zusammenfassung

Die für eine wirtschaftliche Ausweisung eines Wohngebietes erforderlichen Standortvoraussetzungen wie die Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten, gute Erreichbarkeit sowie eine geringstmögliche Beeinträchtigung von Landschaftsbild, Natur und Mensch müssen für einen geeigneten Standort gegeben sein.

Dezidierte Aussagen zur spezifischen Eignung der unter diesen Bedingungen untersuchten Flächen werden in der anschließenden Bewertung möglicher Eignungsflächen getroffen.

## **4. Bewertung möglicher Eignungsflächen**

Die verbleibenden Flächen, die unter Berücksichtigung der unter Punkt 3 genannten Voraussetzungen für die Ansiedlung von Wohnen geeignet sind, sollen nachfolgend genauer untersucht und bewertet werden. Über die Ausschluss- und Eignungskriterien hinaus werden in der anschließenden Bewertung der relevanten Standorte zusätzlich sogenannte Bewertungsfaktoren zugrunde gelegt.

### 4.1. Bewertungsfaktoren

Unter Berücksichtigung der Ausschluss- und Eignungskriterien werden infrage kommende Flächen im Gemeindegebiet anhand der Vorgaben aus dem LEP kategorisiert nach:

1. Baulücken (Innenentwicklung vor Außenentwicklung)
2. Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten (Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot)
3. ohne Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit nur, wenn auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist.

Die Gemeinde Arnbruck hat für die Bedarfsermittlung 58 Eigentümer von freien privaten Flächen (Baulücken) angeschrieben, ob Grundstücke an die Gemeinde verkauft werden. Dabei hat sich herausgestellt, dass bis auf einen Eigentümer, keine Grundstücke verkauft werden, sodass die Gemeinde gezwungen ist neue Baugebiete auszuweisen, anstatt Baulücken nutzen zu können, um die Nachfrage an Baugrundstücken zu decken.

Im Gemeindegebiet Arnbruck bieten sich deshalb aktuell nur drei Standorte an, die anhand der Bewertungsfaktoren des Kriterienkatalogs untersucht werden.

Diese Standorte sind:

- Standort 1 – Marienkapelle Wetterfelder
- Standort 2 – Hochfelder
- Standort 3 – Sportgelände

## 4.2. Standorte

### 4.2.1. Standort 1 – Marienkapelle - Wetterfelder

Luftbild:

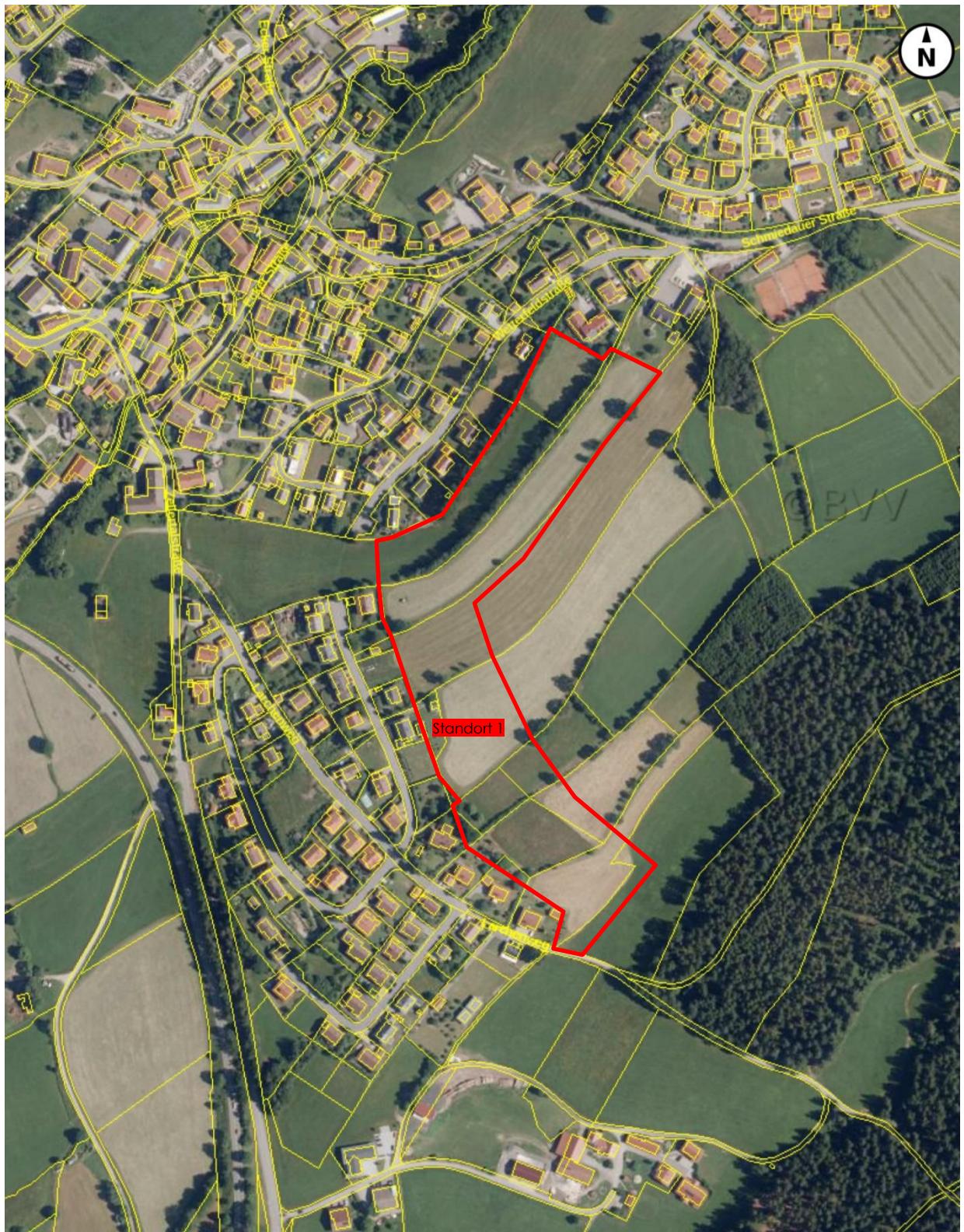


Abbildung 8: Luftbildausschnitt Standort 1 aus dem BayernAtlas vom 15.01.2020, Maßstab 1:5.000

## Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans:

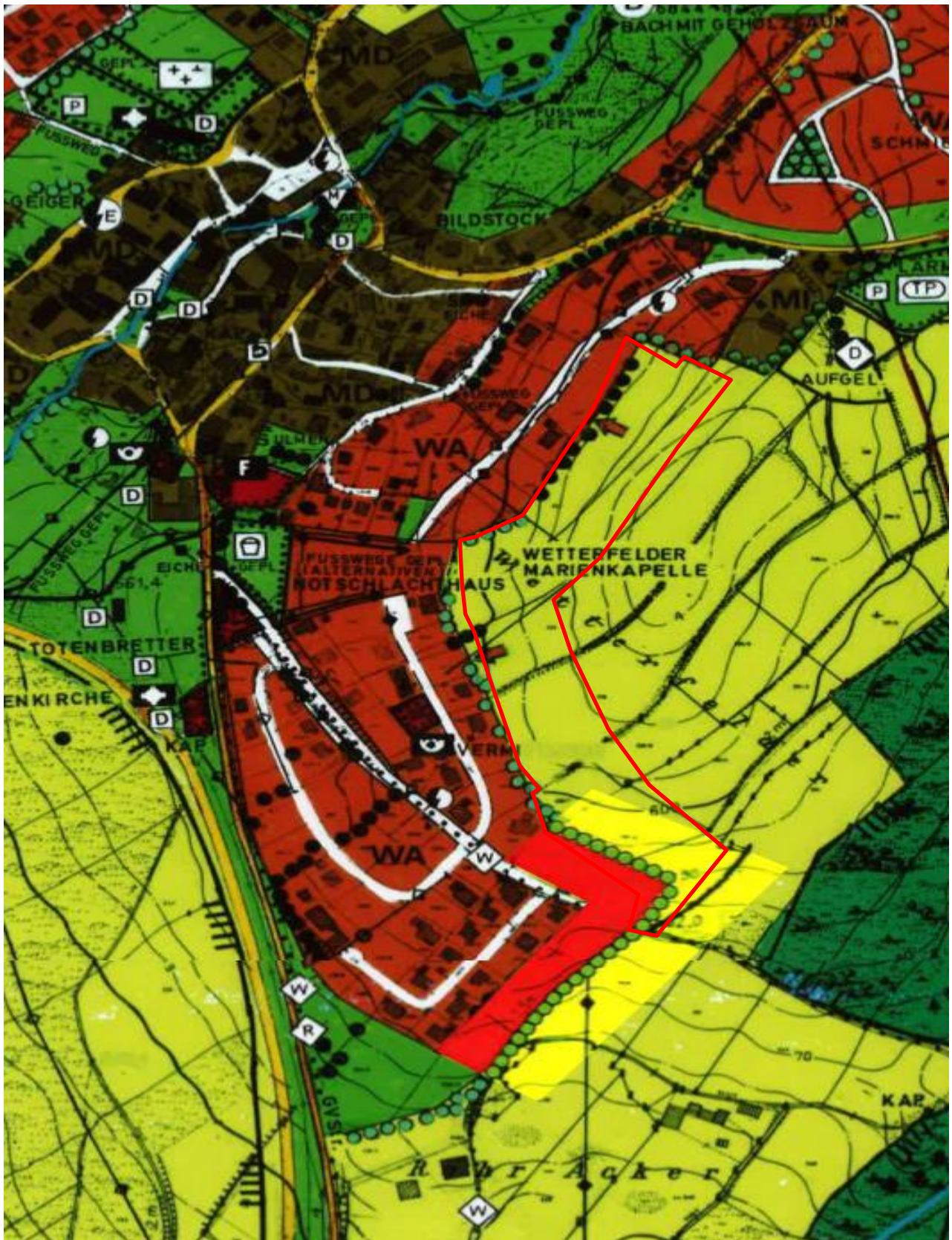


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Arnbruck, Standort 1, Maßstab 1:5.000

Darstellung vorhandener Schutzgebiete:

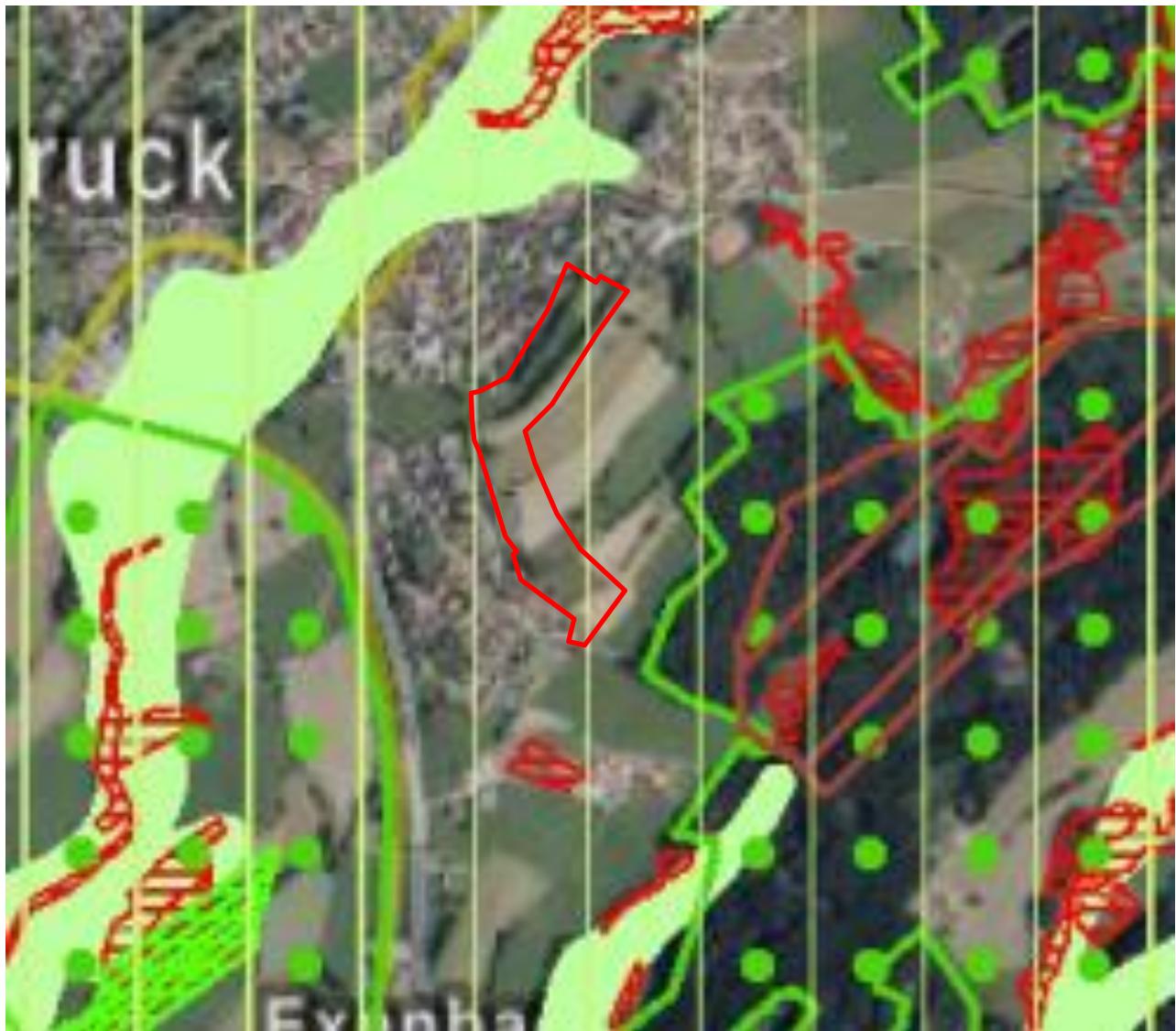


Abbildung 10: Darstellung der Schutzgebiete im Bereich des Standortes 1 (BayernAtlas vom 15.01.2020), unmaßstäblich

Kurze Bestandsbeschreibung:

Der vorliegende Bereich nordöstlich und südlich bestehender Bebauung (angebundene Lage) wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt. Innerhalb dieser Fläche sind zahlreiche Grünstrukturen, wie Einzelbäumen und Baumreihen, vorhanden. Die Topografie stellt sich im südlichen Bereich als Westhang mit einem Gefälle von ca. 12 % und einem Quergefälle von ca. 3 % dar. In den nördlichen Bereichen stellt sich die Fläche als Nord-Westhang mit einem Gefälle von ca. 8 % und einer Quersteigung von ca. 6 % dar.

Der nördliche Teilbereich ist topografisch betrachtet nahezu an der höchsten Stelle des Hauptortes. D.h. eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist bei einer Ausweisung an dieser Stelle genauer zu betrachten.

Schutzgebiete sind im Geltungsbereich nicht betroffen. Diese befinden sich lediglich in näherer Umgebung und würden durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

Von Seiten der Gemeindeverwaltung wurden bereits Überlegungen für eine mögliche Bebauung an dieser Stelle durchgeführt. (siehe nachfolgende Skizze)

Dabei wurde die vorhandene verkehrstechnische Infrastruktur aufgenommen bzw. fortgeführt. Bei einer Weiterführung dieser Überlegungen sollte die Möglichkeit der Aufteilung in zwei Bauabschnitte berücksichtigt werden. Zudem sind die Konsequenzen genauer zu betrachten, die mit einer durchgängigen Straßenführung einhergehen würden. (Stichpunkt Durchgangsverkehr)



Abbildung 11: Geplante Bebauung des Standortes 1 (Gemeinde Arnbruck), unmaßstäblich

Änderung Flächennutzungsplans zur Ausweisung von Wohngebietsflächen  
Gemeinde Arnbruck  
Landkreis Regen

---

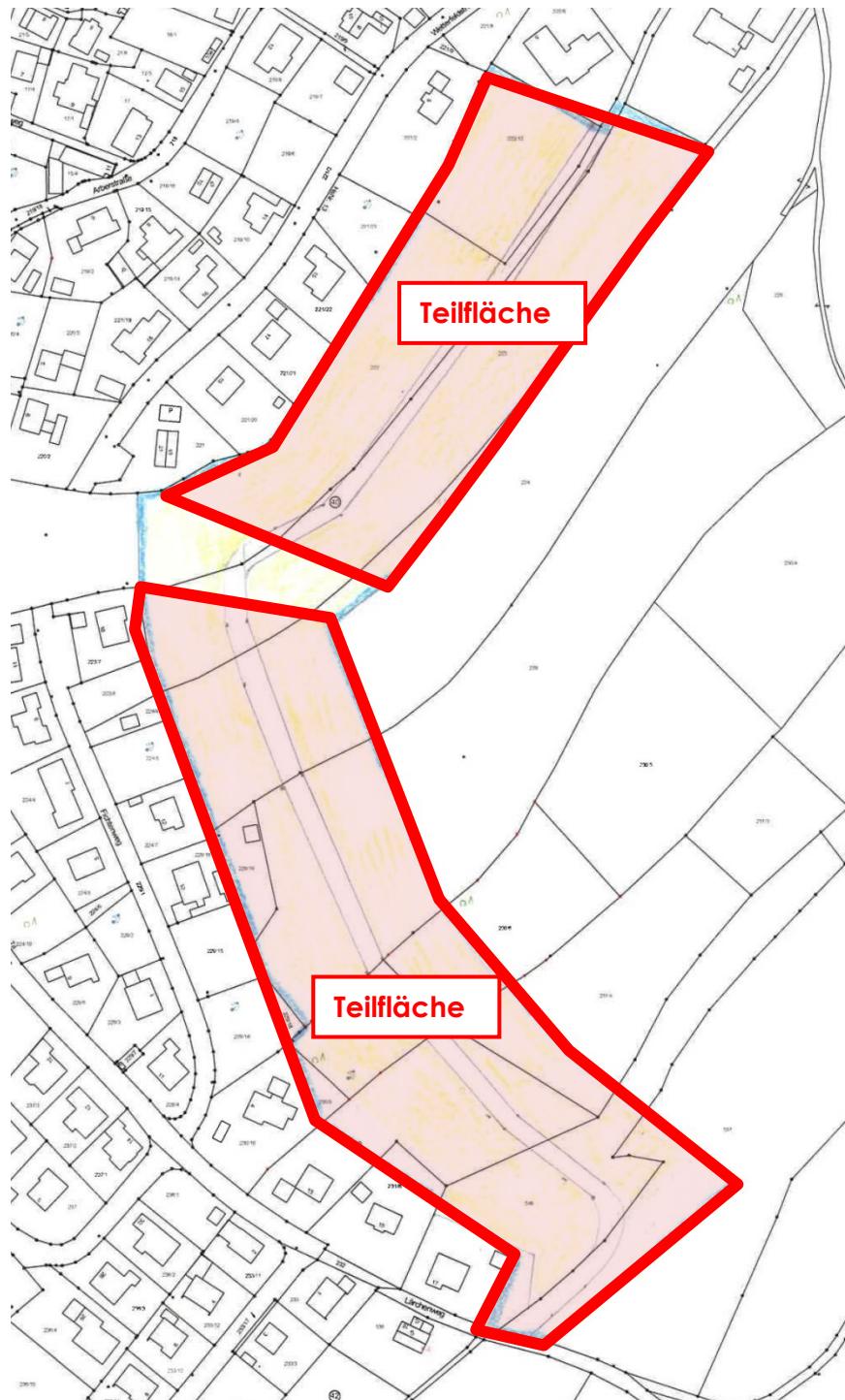


Abbildung 12: Geplante Bebauung des Standortes 1 – Alternative „Ausweisung in Teilabschnitten“

Zusammenfassung / Bewertung:

- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan:
  - landwirtschaftliche Nutzfläche
  - entlang Grenze zum WA wird eine baul. Entwicklung ausgeschlossen (roter Pfeil)
- Anbindung an bestehende Wohngebiete im Norden und Westen vorhanden
- stark geneigtes Bestandsgelände
- exponierte Lage
- vorhandene Nutzung: landwirtschaftliche Nutzflächen mit zahlreichen Grünstrukturen im nördlichen Bereich
- Infrastruktur kann an Bestand anschließen, sowohl verkehrstechnisch als auch erforderliche Ver- und Entsorgungsleitungen
- Ortsrandeingrünung notwendig
- mögliche Baugebietsgröße ca. 5 ha (gesamter Bereich)

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Zudem soll laut Flächennutzungsplan eine bauliche Entwicklung nicht mehr weiter verfolgt werden bzw. wird auf F-Planebene ausgeschlossen (roter Pfeil). Nordöstlich grenzen ein Mischgebiet sowie Tennisplätze an, welche immissionsschutzrechtlich für eine Wohnbebauung zu berücksichtigen wären.

Schutzgebiete sind nur in der näheren Umgebung vorhanden, würden durch die Planung nicht beeinträchtigt werden. Grundsätzlich handelt es sich um eine exponierte Lage, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen würden. Ein Sichtbezug zu einem nördlichem Denkmal ist ebenfalls vorhanden.

Die Fläche stellt sich trotz der derzeitigen vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung aus naturschutzfachlicher Sicht als höherwertig dar, da zahlreiche eingewachsene Grünstrukturen und Ranken, vor allem im nördlichen Bereich, zwischen den einzelnen Grundstücken vorhanden sind. Bei einer Gebietsausweisung könnte man diese nicht erhalten. Naturschutzfachlich starke Eingriffe wären die Folge, welche vermutlich durch umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden müssten. Dies betrifft die Ausweisung auf der gesamten Fläche.

Die Erschließung des Gebietes könnte im Norden, ausgehend von der Wetterfeldstraße bzw. Schmiedauer Straße erfolgen. Der südliche Teilbereich könnte an den Lärchenweg angebunden werden. Die Anbindung im Norden könnte aufgrund der derzeitigen Grundstücksverhältnisse lediglich über ein ca. 3,50 m breites Flurstück erfolgen, welches mit Einzelbäumen überstellt ist. Für eine Erschließung/ Nutzung der Straße auch von Räumdienst/ Müllabfuhr wäre eine Mindestbreite von 4,50 m erforderlich. Grunderwerb für die Erschließung oder alternative Anschlusspunkte wären bei einer Ausweisung zu prüfen.

**Trotz der vorhandenen Anbindung an bestehende Wohnbebauung, ist aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan, der exponierten Lage und vor allem aufgrund der naturschutzfachlichen Bedenken die Ausweisung von Wohnbauflächen an diesem Standort als kritisch zu betrachten und in der Bewertung gegenüber möglichen Alternativstandorten zu berücksichtigen.**

#### 4.2.2. Standort 2 – Hochfelder

Luftbild:

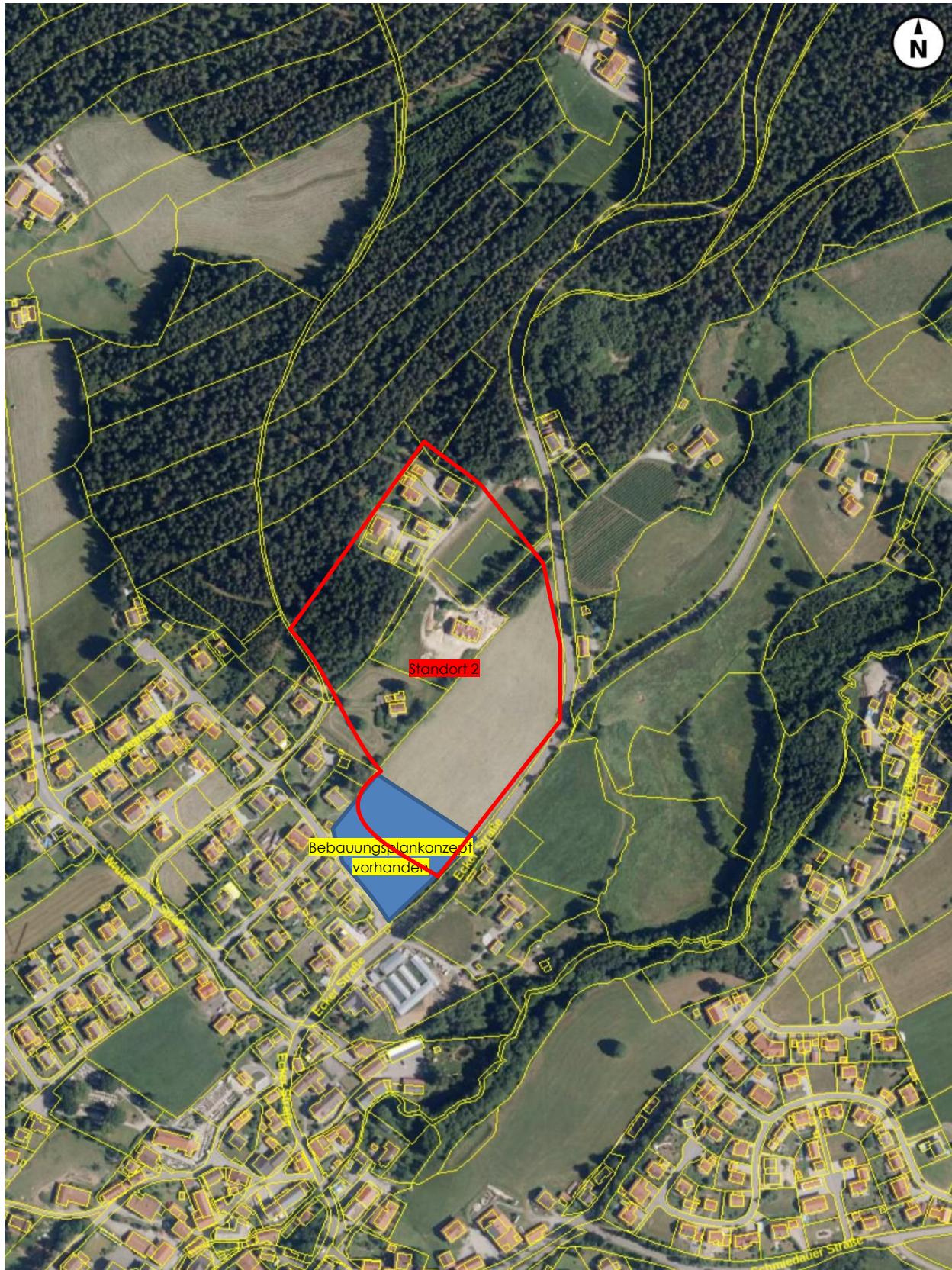


Abbildung 13: Luftbildausschnitt Standort 2 aus dem BayernAtlas vom 15.01.2020, Maßstab 1:5.000

Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans:

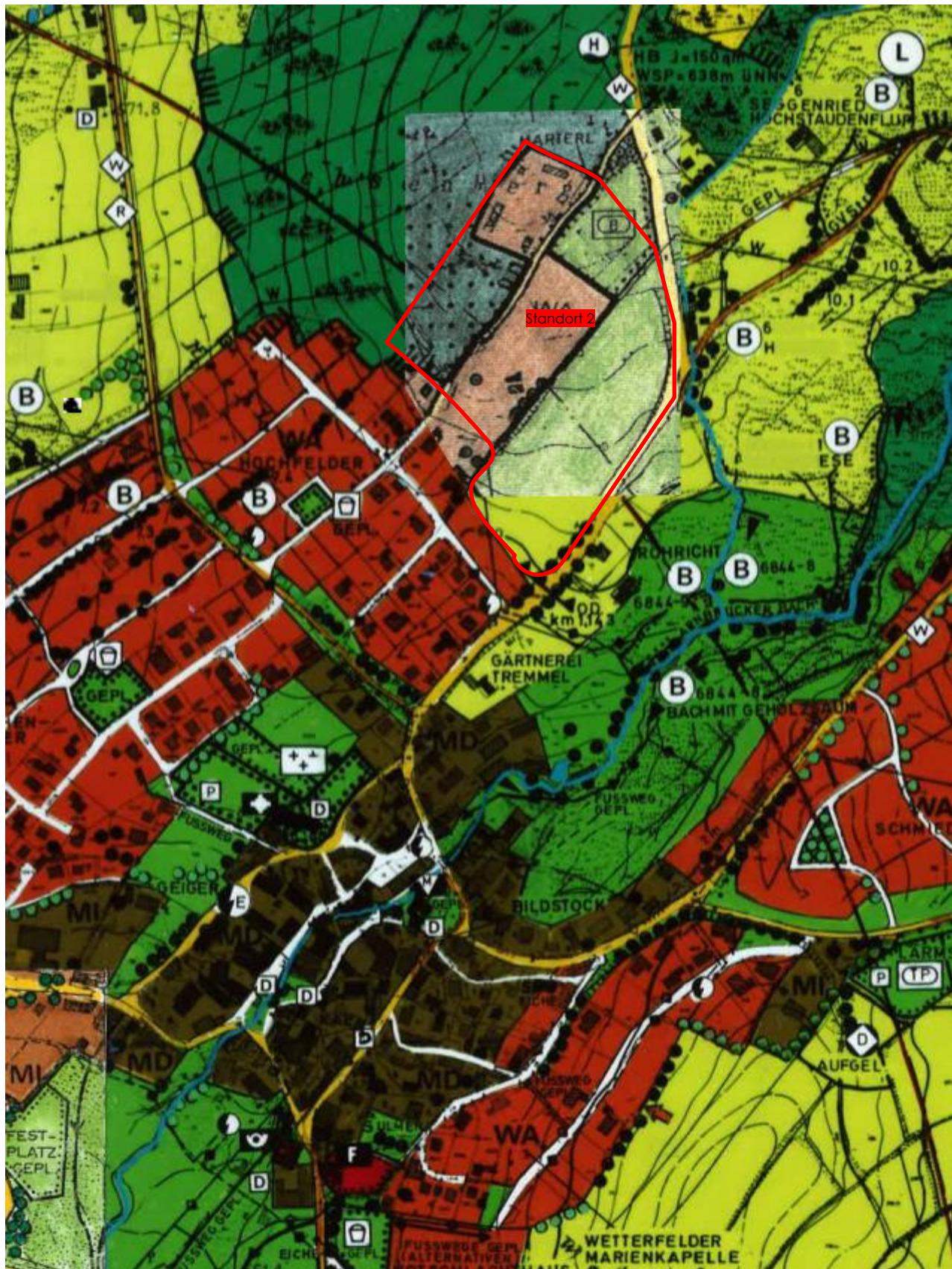


Abbildung 14: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Arnbruck,  
Standort 2, Maßstab 1:5.000

Darstellung vorhandener Schutzgebiete:

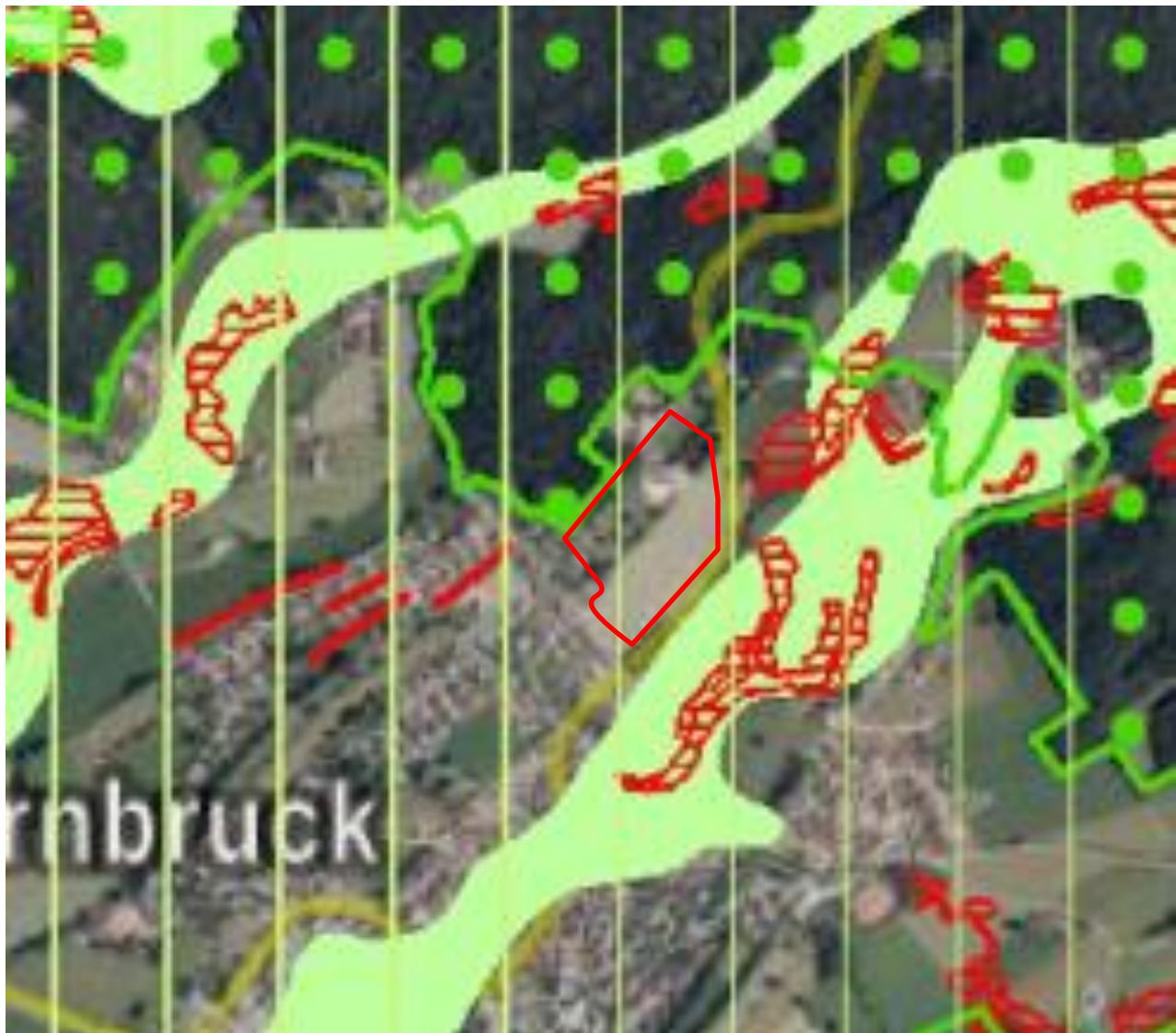


Abbildung 15: Darstellung der Schutzgebiete im Bereich des Standortes 2 (BayernAtlas vom 16.01.2020), unmaßstäblich

Kurze Bestandsbeschreibung:

Der vorliegende Bereich nordöstlich und südlich bestehender Bebauung (angebundene Lage) wird derzeit Wald (Teilfläche 1) bzw. als landwirtschaftliche Nutzfläche, Acker (Teilfläche 2) genutzt. Der Wald stellt sich als reiner Fichtenwald dar. Innerhalb der landwirtschaftlichen Nutzfläche sind nur in der nördlichsten Grundstücksspitze einige wenige Baumpflanzungen vorhanden. Zudem sind im Süden entlang der Ecker Straße (St 2326) einige Einzelbäume vorhanden. Die Topografie stellt sich als Süd-Ost-Hang mit einem Gefälle von ca. 5 % und einem Quergefälle von ca. 6 bis 8 % dar.

Schutzgebiete sind im Geltungsbereich nicht betroffen. Diese befinden sich lediglich in näherer Umgebung und werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Städtebaulich betrachtet wurde bislang noch kein klarer Ortsrand geschaffen. Als eindeutige Zäsur kann lediglich die Staatsstraße betrachtet werden. Diese stellt als „natürliche“ Grenze einen baulichen Abschluss dar, auch indem die Anbauverbotszone berücksichtigt und eingehalten werden muss.

Mögliche Nutzung des Geltungsbereiches:

Variante 1:



Abbildung 16: Mögliches Bebauungskonzept für den Standort 2 - Variante 1, maßstabslos

# Änderung Flächennutzungsplans zur Ausweisung von Wohngebietsflächen Gemeinde Arnbruck Landkreis Regen

## Variante 2:

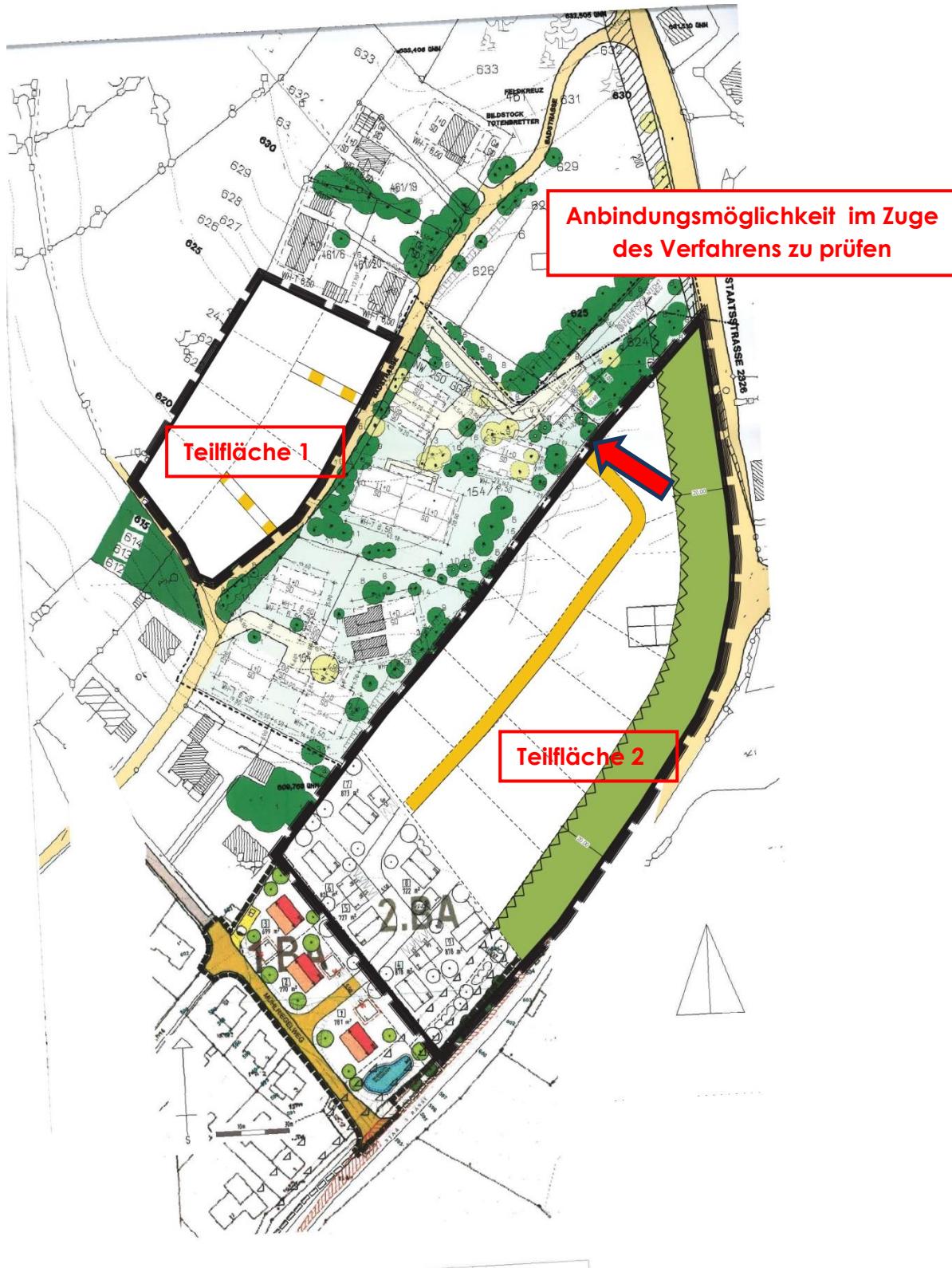


Abbildung 17: Mögliches Bebauungskonzept für den Standort 2 - Variante 2, maßstabslos

Zusammenfassung / Bewertung:

- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan:
  - landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. Waldfläche
- Anbindung an bestehende Wohngebiete
- Wenig geneigtes Bestandsgelände – Süd-Ost-Hang
- vorhandene Nutzung:
  - landwirtschaftliche Nutzflächen ohne Grünstrukturen
  - Waldflächen, Fichtenwald
- Möglichen Lückenschluss zwischen südlich und nördlich angrenzender Wohnbebauung auf Teilfläche 1
- mögliche Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans durch Teilbereich 2
- Ortsrandeingrünung notwendig (entlang St 2326)
- 20 m Anbauverbotszone zur östlich angrenzenden „Ecker Straße (St 2326)
- Baumfallgrenze auf Teilbereich 1 berücksichtigen
- Erschließung Teilfläche 1:
  - V1: Stichstraße mit Wendehammer in Verlängerung zu vorhandenem Bebauungsplankonzept
  - V2: Erschließung durch Ringstraße ausgehend von südlichem Bebauungsplankonzept mit nördlicher Anbindung
  - ABER: Anbindung der Erschließungsstraße über angrenzende Flurstücke erforderlich (=Grunderwerb erforderlich)
- Erschließung Teilfläche 2:
  - Grundstücke in zweiter Reihe über Wohnwege ausgehend von Badstraße

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als landwirtschaftliche Nutzfläche, Grünfläche bzw. Waldfläche dar.

Immissionsschutzrechtlich ist die östlich verlaufende „Ecker Straße“ (St 2326) für eine Wohnbebauung zu berücksichtigen.

Schutzgebiete sind in der näheren Umgebung vorhanden, werden aber durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Die Erschließung der geplanten Erweiterung des Standortes 2 ist über bestehende Straßen (Mühlriegelweg) im Süden mittels einer Stichstraße mit Wendehammer (Var. 1) oder ggf. über eine Anbindung an die parallel zur Erschließungsstraße laufende Nebenstraße vom Baugebiet Hochfelder (Var. 2) möglich. Eine separate Anbindung an die „Ecker Straße“ (St 2326) wird somit nicht erforderlich. Allerdings ist die Anbauverbotszone entlang dieser Straße zu berücksichtigen, wodurch eine vollständige bauliche Nutzung des Grundstücks nicht möglich ist. Dies kann sich negativ auf den Verkaufspreis der einzelnen Parzellen auswirken.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Fläche mit geringer Bedeutung für die Natur und Landschaft einzustufen, mögliche Ausgleichsmaßnahmen der Eingriffe würden vermutlich im geringen Umfang erforderlich werden. Die Aufteilung in zwei Teilbereiche ermöglicht eine Abwicklung der Ausweisung in Abschnitten.

**Aufgrund der vorhandenen Anbindung an bestehende Wohnbebauung und der günstigen Lage wird eine genauere Untersuchung der Flächen empfohlen. Die Aufteilung in zwei Teilbereiche ermöglicht langfristig die Weiterentwicklung der Gemeinde hinsichtlich der Ausweisung neuer Wohnbauflächen und kurzfristig eine Umsetzung entsprechend des aktuellen Bedarfs.**

#### 4.2.3. Standort 3 - Sportgelände

Luftbild:



Abbildung 18: Luftbildausschnitt Standort 3 aus dem BayernAtlas vom 16.01.2020, Maßstab 1:5.000

# Änderung Flächennutzungsplans zur Ausweisung von Wohngebietsflächen Gemeinde Arnbruck Landkreis Regen

## Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans:

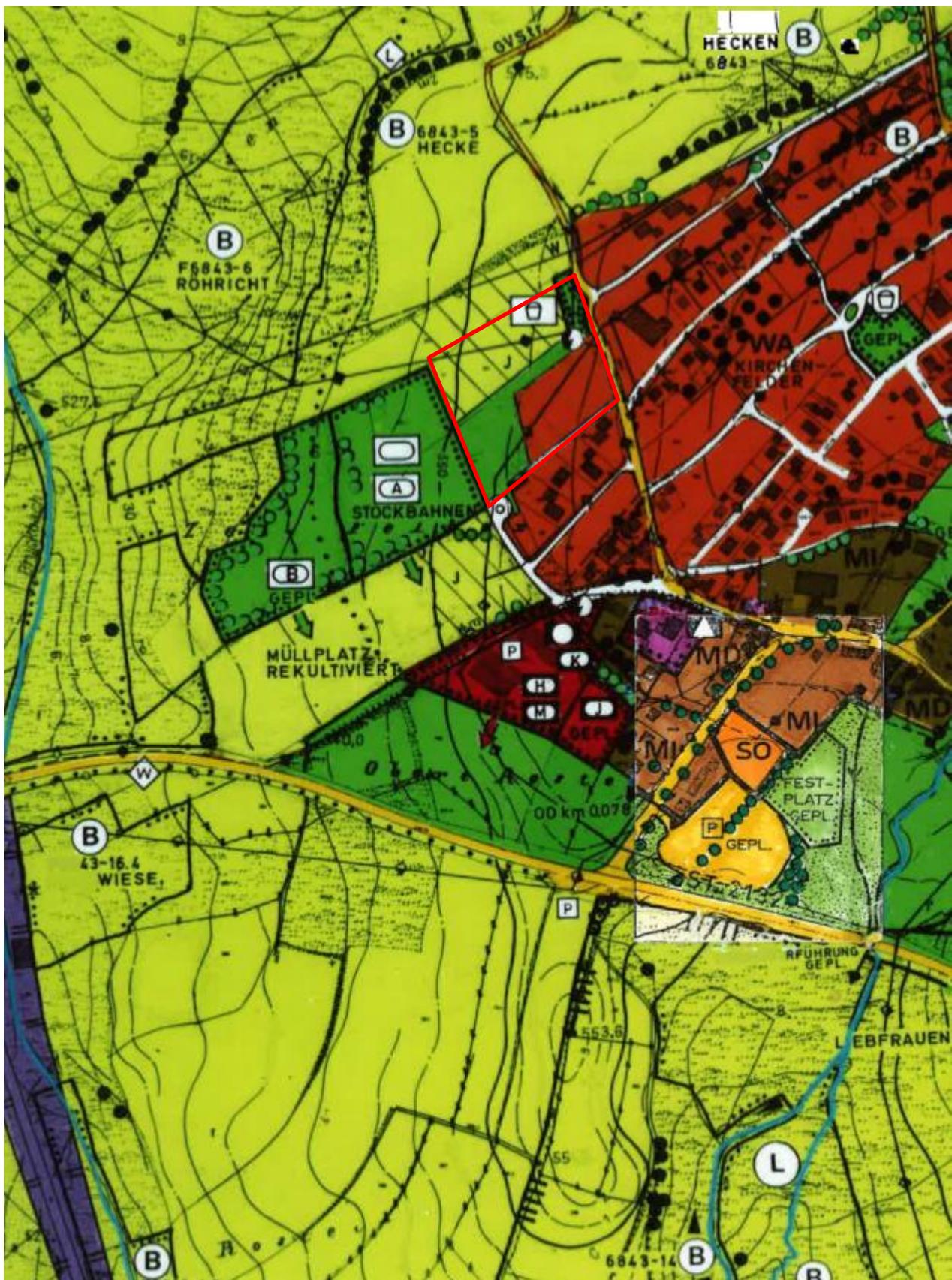


Abbildung 19: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Arnbruck, Standort 3, Maßstab 1:5.000

Darstellung vorhandener Schutzgebiete:



Abbildung 20: Darstellung der Schutzgebiete im Bereich des Standortes 2 (BayernAtlas vom 16.01.2020), unmaßstäblich

Kurze Bestandsbeschreibung:

Der vorliegende Bereich westlich und nördlich bestehender Bebauung (angebundene Lage) wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. als Zufahrt zum hinter liegenden Fußballplatz bzw. den Asphalt-Stockbahnen genutzt. Innerhalb dieser Fläche sind nur in der nordöstlichsten Grundstücksecke, welche derzeit als Lagerplatz genutzt wird, einige Baumpflanzungen vorhanden. Zudem sind entlang des bestehenden Feldweges und der östlich verlaufenden „Pfarrer-Fink-Straße“ sowie entlang der nördlichen Grundstücksgrenze einige Einzelbäume vorhanden. Im Einmündungsbereich ist nördlich davon eine Trafostation vorhanden. Davon ausgehend läuft nach Westen ein Freileitung durch den Geltungsbereich. Die Topografie stellt sich als Nord-West-Hang mit einem Gefälle von ca. 4 - 5 % und einem Quergefälle von ca. 7 bis 8 % dar.

Schutzgebiete sind im Geltungsbereich nicht betroffen. Diese befinden sich lediglich in näherer Umgebung und werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Mögliche Nutzung des Geltungsbereiches:



Abbildung 21: Mögliches Bebauungskonzept für den Standort 3, Maßstab 1:2.000

Zusammenfassung / Bewertung:

- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan:
  - landwirtschaftliche Nutzfläche
  - Grünfläche
  - Allgemeines Wohngebiet
- Anbindung an bestehende Wohngebiete im Süden und Osten
- Wenig geneigtes Bestandsgelände
- vorhandene Nutzung: landwirtschaftliche Nutzflächen mit Grünstrukturen
- zum Teil Umsetzung des Flächennutzungsplan möglich
- eigene Erschließungsstraße, ausgehend von bestehender Straße, erforderlich, die in Verlängerung Anbindung des Sportgeländes sichert
- Stellplätze für den Sportplatz evtl. in der Planung mit vorsehen
- Ortsrandeingrünung im Norden und Westen berücksichtigen
- Zur Nutzung des gesamten Geltungsbereichs müsste die Freileitung unterirdisch verlegt werden.

Der Flächennutzungsplan stellt den südöstlichen Bereich bereits als allgemeines Wohngebiet dar. Die nördlich angrenzende Fl. Nr. 370 ist hier als Spielplatz festgesetzt. Westlich und nördlich des bereits dargestellten Wohngebietes ist eine gliedernde Grünfläche vorgesehen. Der nördliche Bereich (Fl. Nr. 369) ist als Immissionsschutzfläche dargestellt. Dabei wurden die vorhandenen Freileitungen berücksichtigt. Bei einer geplanten Ausweisung von Wohnbauflächen müssten die Freileitung unterirdisch verlegt werden. In Rücksprach mit dem Betreiber Bayerwerk wäre dies denkbar, sofern eine Kostenübernahmevereinbarung zwischen Betreiber und Vorhabenträger abgeschlossen wird. Immissionsschutzrechtlich ist zudem der bestehende Sportplatz (Fußball, Asphalt-Stockbahnen und Bolzplatz) zu betrachten. Zum Sportplatz hin, wird vermutlich ein gewisser Abstand einzuhalten sein, der im Zuge eines Bauleitplanverfahrens zu ermitteln wäre.

Schutzgebiete sind nur in der näheren Umgebung vorhanden, werden aber durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Die Erschließung des Gebietes wäre, ausgehend von der „Pfarrer-Fink-Straße“, mittels einer Ringstraße möglich. Weiterführend könnte eine Stichstraße die Erschließung des Sportgeländes weiter gewährleisten. Im Zuge dessen sollten evtl. Stellplätze für den Sportplatz in der Planung berücksichtigt werden.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Fläche mit geringer Bedeutung für die Natur und Landschaft einzustufen, mögliche Ausgleichsmaßnahmen der Eingriffe sind vermutlich eines geringen Umfangs.

**Aufgrund der vorhandenen Anbindung an bestehende Wohnbebauung und der günstigen Lage sowie des zum Teil bereits im Flächennutzungsplan dargestellten allgemeinen Wohngebietes wird eine genauere Untersuchung der Flächen empfohlen. Die zu erwartenden Einschränkungen hinsichtlich des Immissionsschutzes sind allerdings als nicht unerheblich einzustufen.**

Änderung Flächennutzungsplans zur Ausweisung von Wohngebietsflächen  
 Gemeinde Arnbruck  
 Landkreis Regen

---

#### 4.3. Vergleichende Gegenüberstellung der Standorte in der vorgeschlagenen Reihenfolge einer möglichen Entwicklung

Aus der Untersuchung des Gemeindegebietes auf die zuvor genannten Ausschluss- und Eignungskriterien gehen innerhalb des Gemeindegebietes nur wenige Standorte hervor.

Zur besseren Vergleichbarkeit wird die Bewertung der Eignung möglicher Standorte bezüglich der oben aufgeführten Bewertungskriterien übersichtshalber nachfolgend tabellarisch durchgeführt.

Rangfolge nach Bewertung	Standort	Anbindegebot		Immissionsschutz		Orts- und Landschaftsbild		Kategorie
1.	2 <b>Hochfelder</b>	- Anbindung an best. WA		- Östlich verlaufende St 2326 - Anbauverbotszone einzuhalten		- Lage an St 2326 - keine Grünstrukturen - flaches Gelände		Außenbereich
2.	1 <b>Marienkapelle Wetterfelder</b>	- Anbindung an best. WA / MI		- Keine Vorbelastung		- Exponierte Lage - von weitem einsehbar - steiles Gelände - Grünstrukturen	 	Außenbereich
3.	3 <b>Sportgelände</b>	- Anbindung an best. WA		- Lt. FNP Immissions-schutzfläche, - Sportlärm im Südwesten	 	- Einsehbar - Grünstrukturen vorh. - flaches Gelände		Teilweise im FNP als WA dargestellt



Positiv zu bewerten



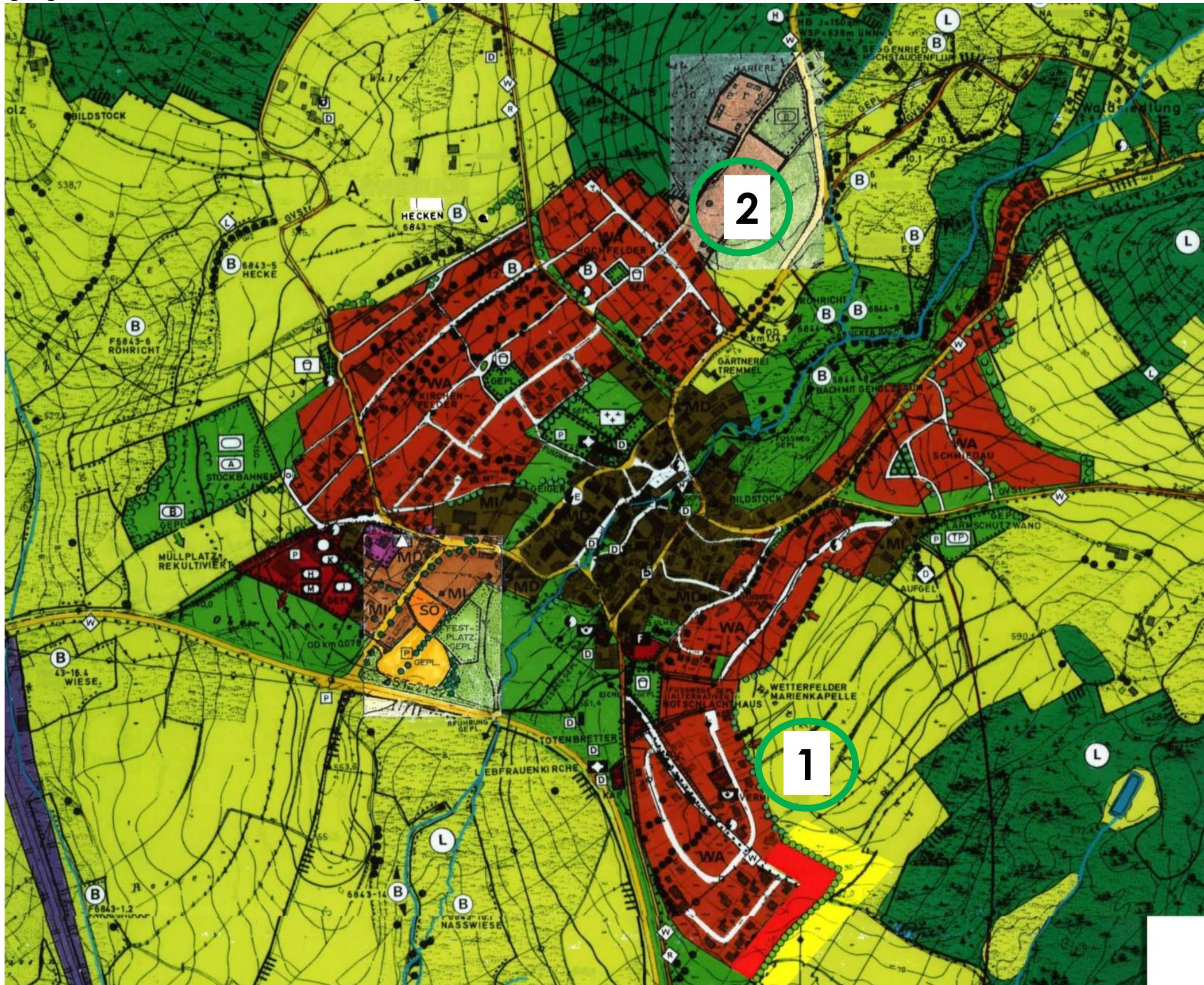
Neutral / keine Auswirkungen



Negativ zu bewerten

#### 4.4. Zusammenfassung der Standorte

Die Gemeinde möchte auf Grundlage dieser Standortbewertung den Standort 1 „Marienkapelle Wetterfelder“ und Standort 2 „Hochfelder“ für die Ausweisung von Flächen für ein allgemeines Wohngebiet weiterverfolgen und genauer betrachten. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sollen dazu fachliche, umweltbezogene Stellungnahmen eingeholt werden, um damit mit dem geeigneten Standort die weiterführende Planung vorantreiben zu können.



## **5. Anhang**

### **5.1. Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Lage der Gemeinde Arnbruck im Landkreis Regen (Wikipedia, 2020) .....	5
Abbildung 2: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP Bayerns (Stand: 01. 03.2018), unmaßstäblich .....	6
Abbildung 3: Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte des Regionalplans Donau-Wald (Stand: 08. April 2008), unmaßstäblich .....	12
Abbildung 4: Darstellung der wassersensiblen Bereiche innerhalb der Gemeinde (BayernAtlas vom 15.01.2020), unmaßstäblich .....	17
Abbildung 5: Darstellung der Trinkwasserschutzgebiete innerhalb der Gemeinde (BayernAtlas vom 15.01.2020), unmaßstäblich .....	18
Abbildung 6: Darstellung der Naturschutzfachlichen Vorgaben innerhalb der Gemeinde Arnbruck (BayernAtlas vom 15.01.2020), unmaßstäblich .....	19
Abbildung 7: Darstellung der bekannten Denkmäler in der Gemeinde (Bayerischer Denkmalatlas vom 15.01.2020), unmaßstäblich .....	20
Abbildung 8: Luftbildausschnitt Standort 1 aus dem BayernAtlas vom 15.01.2020, Maßstab 1:5.000 .....	24
Abbildung 9: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Arnbruck, Standort 1, Maßstab 1:5.000 .....	25
Abbildung 10: Darstellung der Schutzgebiete im Bereich des Standortes 1 (BayernAtlas vom 15.01.2020), unmaßstäblich .....	26
Abbildung 11: Geplante Bebauung des Standortes 1 (Gemeinde Arnbruck), unmaßstäblich .....	27
Abbildung 12: Geplante Bebauung des Standortes 1 – Alternative „Ausweisung in Teilabschnitten“ .....	28
Abbildung 13: Luftbildausschnitt Standort 2 aus dem BayernAtlas vom 15.01.2020, Maßstab 1:5.000 .....	30
Abbildung 14: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Arnbruck, Standort 2, Maßstab 1:5.000 .....	31
Abbildung 15: Darstellung der Schutzgebiete im Bereich des Standortes 2 (BayernAtlas vom 16.01.2020), unmaßstäblich .....	32
Abbildung 16: Mögliches Bebauungskonzept für den Standort 2 - Variante 1, maßstabslos .....	33
Abbildung 17: Mögliches Bebauungskonzept für den Standort 2 - Variante 2, maßstabslos .....	34
Abbildung 18: Luftbildausschnitt Standort 3 aus dem BayernAtlas vom 16.01.2020, Maßstab 1:5.000 .....	37
Abbildung 19: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Arnbruck, Standort 3, Maßstab 1:5.000 .....	38
Abbildung 20: Darstellung der Schutzgebiete im Bereich des Standortes 2 (BayernAtlas vom 16.01.2020), unmaßstäblich .....	39
Abbildung 21: Mögliches Bebauungskonzept für den Standort 3, Maßstab 1:2.000 .....	40