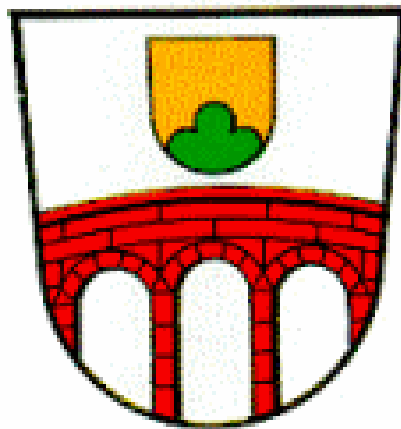


BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG

WA „KIRCHENFELDER“

DECKBLATT NR. 7



GEMEINDE ARNBRUCK

LANDKREIS REGEN

REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

FASSUNG VOM 12.07.2022

Inhaltsverzeichnis

I. Begründung Bebauungsplan.....	3
I.1 Luftbild	3
I.2 Anlass, Zweck und Ziel der Planung	4
I.3 Planungskonzept	6
I.4 Beschreibung des Plangebiets	6
I.5 Flächenumgriff	7
I.6 Erschließung	7
I.7 Hinweise	8
I.8 Textliche Festsetzungen	10
I.9 Verfahren	10
I.10 Umweltprüfung und Grünordnung.....	11
I.11 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkung.....	11

I. BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN

I.1 LUFTBILD



Abbildung 1 Luftbild, aus BayernAtlas

I.2 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Gemeinde Arnbruck hat am 25.10.2021 beschlossen den Bebauungsplan WA „Kirchenfelder “ mit Deckblatt 7 zu ändern.

Der Bebauungsplan wird im mit der BauGB Novelle 2017 neu eingeführten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt, es handelt sich um eine Fläche welche sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil i. S. des § 13b BauGB anschließt.

In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich, die Eingriffsregelung nach BauGB ist nicht anzuwenden.

Der Gemeinde ist bewusst, dass der Vorrang der Innenentwicklung und dem Flächenspargebot auch im Verfahren nach 13 b BauGB zu berücksichtigen ist (§ 1 Abs. 3 Satz 1, Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 1 a Abs. 2 BauGB).

Aufgrund der Art und des Maßes der baulichen Nutzung (maximale Grundfläche < 10.000 qm und allgemeines Wohngebiet) ist die Anwendung des §13b BauGB vorgesehen.

Durch die Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es werden keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB (Natura 2000 Gebiet) beeinträchtigt. §50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu schweren Unfällen wird durch den Bebauungsplan nicht einschlägig.

Es handelt sich hier um die Flurnummern 369, 370 und 371 der Gemarkung Arnbruck. Das Plangebiet liegt im Westen der Gemeinde Arnbruck.

Bedarfsermittlung:

Im bereits abgeschlossenen F-Planverfahren mit der Deckblattnr. 21 in der Fassung vom 24.11.2021 wurden verschiedene mögliche Baugebiete für Wohnbebauung untersucht. Auch der Bereich Kirchenfelder beim Sportgelände wurde dabei betrachtet. Unter Beachtung verschiedener Bewertungsparameter und des Immissionsschutzes wird der im Deckblattnr. 7 beschriebene Geltungsbereich aufgrund der vorhandenen Anbindung an eine bestehende Wohnbebauung, der günstigen Lage sowie der geeigneten Topografie zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets empfohlen.

An das bestehende WA “Kirchenfelder “ sollen konkret im westlichen Bereich 3 Gebäude auf den Flurnummern 369, 370 und 371 entlang Pfarrer-Fink-Straße ergänzt werden. Dadurch wird ein räumlicher Zusammenhang mit der bereits vorhandenen Bebauung geschaffen. Durch die Erweiterung kann zur

Sicherung des dringenden Wohnbedarfs für ortsansässige Baubewerber die Möglichkeit einer Wohnbebauung geschaffen werden. Für die Gemeinde ist die Bereitstellung von Bauflächen von besonderer Bedeutung, da der Erhalt junger Familien am Ort positiv beeinflusst wird. Aus städtebaulicher Sicht wird ein geordneter Abschluss der Ortsentwicklung nach Westen erreicht und festgelegt. Die mögliche Lärmbelastung durch den im Westen liegenden Sportplatz wird durch den Abstand von 160 m deutlich minimiert.

Eine Anbindung der Bauflächen an bestehende Erschließungsstrukturen (Abwasser, Trinkwasser, Strom, Telekom, Breitband) ist aufgrund der Nähe zu den bestehenden Wohngebieten ohne großen Aufwand möglich.

I.3 PLANUNGSKONZEPT

Das zu beplanende Gebiet wird im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Arnbruck bereits als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

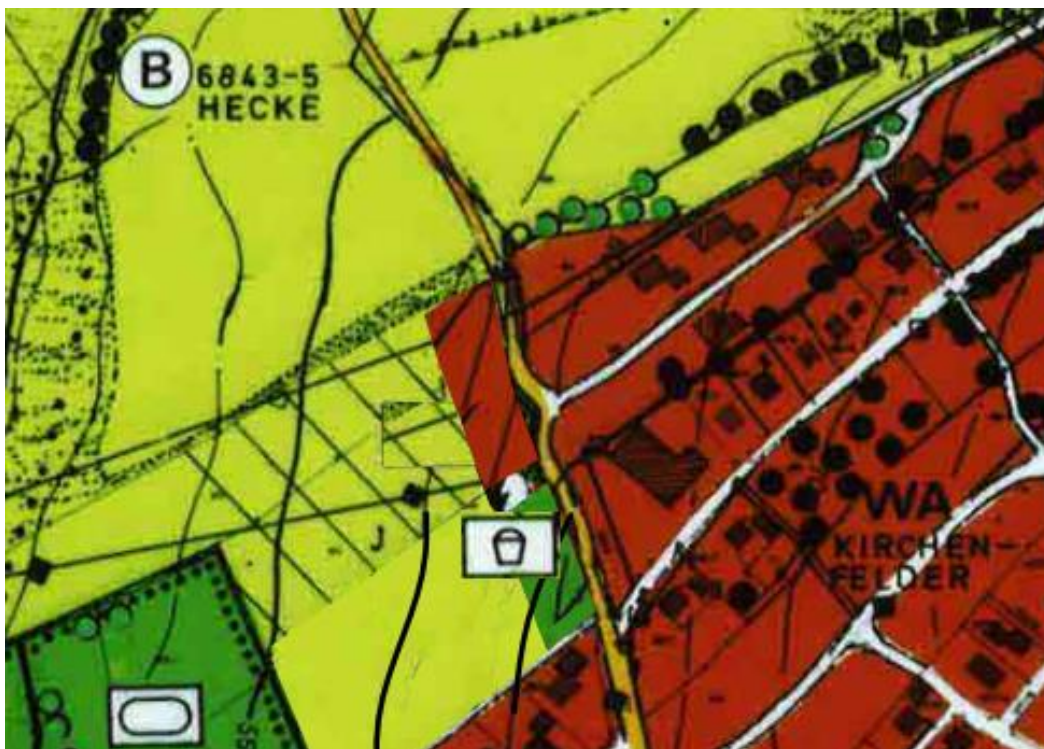


Abbildung 2 Flächennutzungsplan

I.4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

Der Geltungsbereich umfasst ein Gebiet von ca. 3.523 m², welches derzeit hauptsächlich als landwirtschaftliche Nutzfläche sowie als Holzlagerplatz genutzt wird.

Das Plangebiet liegt ca. 250 m vom Rathaus und ca. 450 m von der Kirche entfernt. Die genaue Abgrenzung geht aus der Planzeichnung hervor.

Das Gelände steigt von Norden nach Süden von ca. 553 m ü. NN auf ca. 558 m ü. NN, des Weiteren steigt das Gelände von Westen nach Osten von ca. 550 m ü. NN auf ca. 559 m ü. NN an. Die max. Ausdehnung des Geltungsbereichs beträgt von Nord nach Süd ca. 100 m und von West nach Ost 45 m.

Zweck und Ziel der Satzung ist es einer weiteren Bauentwicklung im geplanten Satzungsbereich im Sinne einer städtebaulichen Ordnung gerecht zu werden. Die geplante Bebauung fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Gebäudestruktur ein. Die geplanten Baukörper sollen sich der bestehenden Bebauung des bestehenden Bebauungsplans sowie der näheren Umgebung anpassen und als Erweiterung der Siedlungseinheit dienen.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird auch durch die Änderung von textlichen Festsetzungen erreicht. Dies betrifft z.B. die Dachform, die Dacheindeckung, die Dachneigung, die möglichen Wandhöhen sowie die max. zulässige Grundflächenzahl. Alle diese genannten Änderungen der best. textlichen Festsetzungen sind städtebaulich vertretbar und spiegeln die veränderten Wohngewohnheiten der Gegenwart wider. Höhere Raumhöhen benötigen höhere Wandhöhen, neue Dachformen wie Pult- oder auch Flachdach sind anerkannt und können ästhetisch ansprechend gestaltet werden. Die erhöhte Grundflächenzahl ermöglicht in Zeiten akutem Wohnungsmangel die Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten.

Aus städtebaulicher Sicht bieten die Flächen die Möglichkeit einer angemessenen Weiterentwicklung der bislang entwickelten Ortsstruktur. Eine Anbindung der Bauflächen an bestehende Erschließungsstrukturen (Abwasser, Trinkwasser, Strom, Telekom, Breitband) ist aufgrund der Nähe zueinander ohne großen Aufwand möglich.

Das Ortsbild wird durch die Plangebiet in Anbetracht des Ortsbildes sehr gering beeinträchtigt, aber durch die geplante Neupflanzung von Obstbäumen in die Landschaft eingebettet. Schutzgebiete sind im Geltungsbereich nicht betroffen, diese befinden sich lediglich in näherer Umgebung und werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

I.5 FLÄCHENUMGRIFF

Vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden beansprucht:

- Bebaubare Fläche: ca. 1.974 m² = 0,197 ha = 56 %
 - Zufahrten: ca. 90 m² = 0,009 ha = 2,6 %
 - Grünfläche: ca. 1.459 m² = 0,146 ha = 41,4 %
-
- Geltungsbereich: ca. 3.523 m² = 0,352 ha = 100 %

I.6 ERSCHLIESSUNG

Straßenerschließung

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die bestehende Pfarrer-Fink-Straße. Diese ist über die Riedelsteinstraße, die Schulstraße und die Zellertalstraße in ca. 500 m Luftlinie an die überörtliche Staatsstraße St 2131 angebunden.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist aufgrund der bereits vorhandenen Strukturen gesichert.

Abwasserbeseitigung

Die ordnungsgemäße Entsorgung von Abwasser ist durch die gemeindlichen Anlagen gewährleistet und erfolgt im Trennsystem.

Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser soll weitestgehend breitflächig versickern. Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen ist eine Reduzierung des anfallenden Oberflächenwasser vorgesehen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird im Zuge des Verfahrens mit der Feuerwehr abgestimmt.

Altlasten

Eine Anwesenheit von Altlasten ist nicht bekannt.

Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird zentral durch den ZAW Donau-Wald durchgeführt.

Telekommunikationsnetz

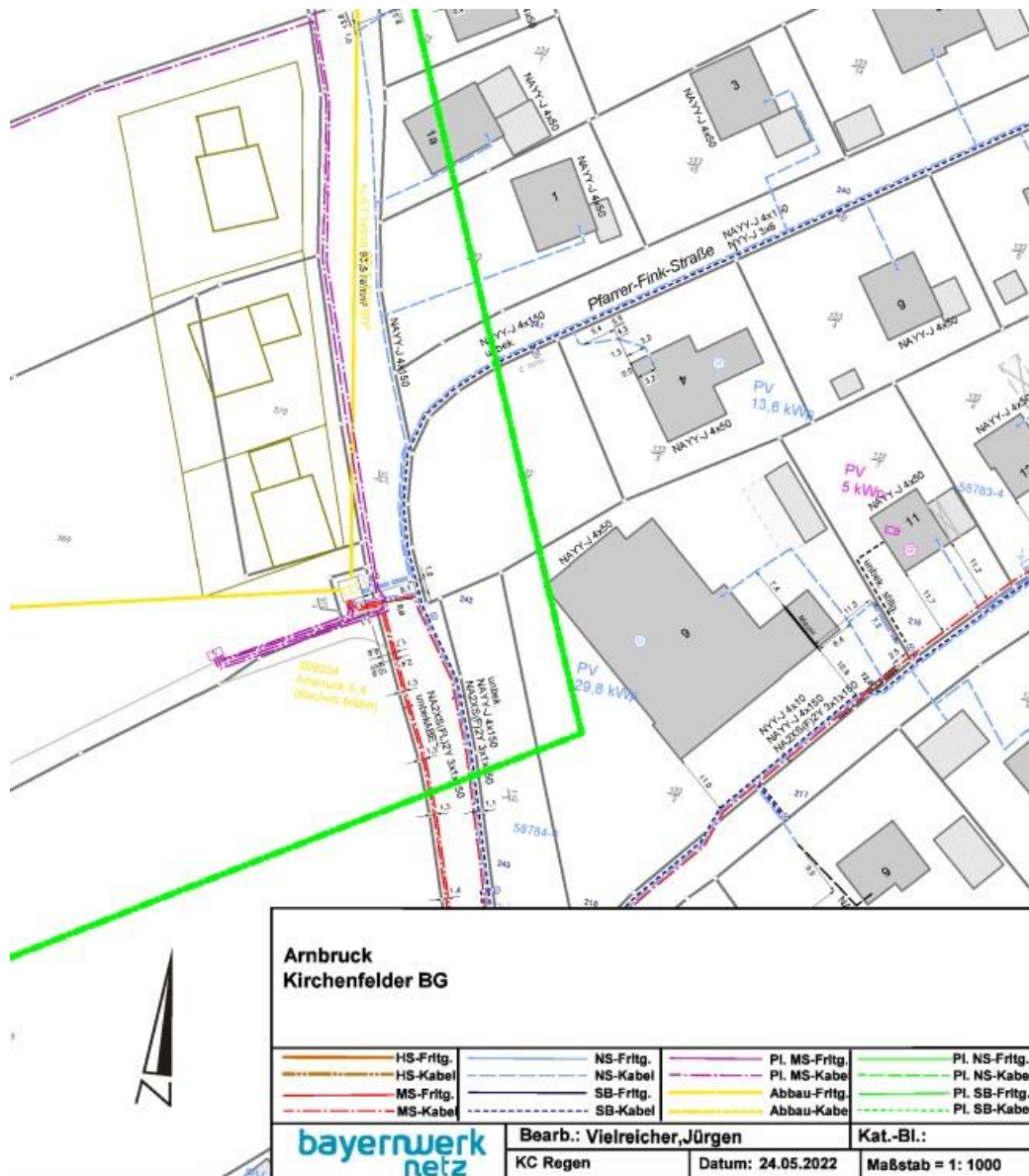
Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt über den bereits vorhandenen Anschluss im Bestandsnetz. Eine Abstimmung mit der Deutschen Telekom hat bei Bedarf zu erfolgen.

Immissionsschutz

Aufgrund der bestehenden Nutzungen im Umfeld des Plangebietes ist nicht damit zu rechnen, dass durch die Planung Immissionskonflikte ausgelöst werden. Auch ist der Sportplatz in westlicher Richtung ca. 160 m von der neuen Wohnbebauung entfernt. Weitergehende Untersuchungen hierzu sind nicht erforderlich.

Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Bayernwerk AG sichergestellt, in diesem Zuge wird die bestehende Hochleitung außerhalb des Geltungsbereichs Deckblattnummer 7 neu unterirdisch verlegt. Notwendige Schutzzonen sind einzuhalten.



I.7 HINWEISE

Landwirtschaftliche Belange

In unmittelbarer Umgebung muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen, wie z.B. Geruch, Lärm usw., auch am Wochenende, Feiertagen und zu Nachtzeiten gerechnet werden und sind aufgrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen und zu dulden. Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung benachbarter Flächen muss uneingeschränkt möglich sein. Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

Straßenverkehrslärm

Innerhalb des Wohngebietes ist mit geringer Lärmbelastung durch den Straßenverkehr zu rechnen.

Melde- und Sicherungspflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Regen gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DschG unterliegen. Diese Bestimmungen lauten:

Art. 8 Abs.1 DSchG:

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.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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.

Energieversorgung

Die Kabelverlegung ist nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen rechtzeitig zu melden.

Beachten Sie bitte die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind, wenn möglich, unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die jeweiligen Hausanschlussleitungen sind unter Beachtung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.

Der Verlauf des Urgeländes

Der Verlauf des Urgeländes und die Geländeänderungen sind im Eingabeplan darzustellen.

Abfallstoffe

Abfallstoffe sind in dichten Abfallbehältern bis zur Abfuhr durch den AWV zwischenzulagern.

Bodenbearbeitung / Schutz des Oberbodens

Der anstehende Oberboden ist, soweit zur Anlage der Grünflächen benötigt, zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Der abzufahrende Boden ist ordnungsgemäß zu deponieren.

I.8 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Siehe beiliegenden zeichnerischen Bebauungsplan.

I.9 VERFAHREN

Siehe beiliegenden zeichnerischen Bebauungsplan.

I.10 UMWELTPRÜFUNG UND GRÜNORDNUNG

Nach § 2 (4) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) sowie bei Verfahren gemäß §13b BauGB möglich.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a BauGB) und als Begründung dem Bauleitplanentwurf beizulegen. Er dokumentiert die Ergebnisse der Umweltprüfung und soll die sachgerechte Abwägung erleichtern. In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

Aufgrund der Art und des Maßes der baulichen Nutzung und der Tatsache, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen ist eine Anwendung des §13b BauGB vorgesehen, die Durchführung einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht sowie einer zusammenfassenden Erklärung kann abgesehen werden.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets sichergestellt. Es wird eine Pflanzzone mit einer Breite von 10 m festgesetzt, pro Parzelle sind innerhalb dieser Pflanzzone 2 Obstbäume entsprechend der Auflistung zu pflanzen. Um ein einheitliches Landschaftsbild sowie Erscheinungsbild der Deckblatterweiterung zu erhalten muss die Lage der Obstbäume untereinander abgestimmt werden. Gleichmäßige Abstände von ca. 10 m sind zwischen den Obstbäumen einzuhalten. Zusätzlich ist pro angefangene 500 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen. Alle weiteren Freiflächen werden als Rasen oder Wiese ausgebildet.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7) sollten hierdurch ausreichend berücksichtigt sein.

I.11 GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen

- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen, nur Punktfundamente sind zulässig
- Bodenfreiheit von mind. 15 cm bei Einzäunungen für eine Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze, Lager- und Ausstellungsflächen
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
- Ausschluss von Dachbedeckungen mit gewässerschädlichen Materialien
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauweise und optimal mögliche Ausnutzung der Baufläche
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze, Lager und Ausstellungsflächen
- Gehölbeseitigung nur zwischen 1.10. und 1.3. zulässig
- Begrenzung der Höhenentwicklung

Darüber hinaus sind in den textlichen Hinweisen zum Bebauungsplan die ortstypischen, empfohlenen Gehölze in der Pflanzliste enthalten. Zur Durchgrünung der bebauten Flächen sind im Bebauungsplan umfangreiche Baum- und Strauchpflanzungen im privaten Bereich festgesetzt.