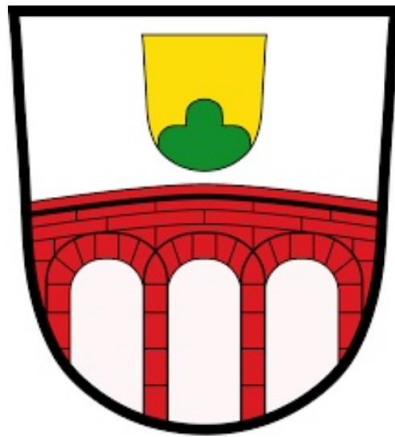


FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
MIT INTEGRIERTEM UMWELTBERICHT  
„GUTENDORF “  
DECKBLATTNUMMER 27



GEMEINDE ARNBRUCK  
LANDKREIS REGEN  
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

FASSUNG VOM 05.11.2024

I.	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	4
I.1	LUFTBILD.....	4
I.2	ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG .....	5
I.3	PLANUNGSKONZEPT .....	13
I.4	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS.....	14
I.4.1	LAGE IM ORTSZUSAMMENHANG .....	14
I.4.2	ERSCHLIESSUNG.....	15
I.4.3	IMMISSIONSSCHUTZ .....	17
I.5	TEXTLICHE HINWEISE.....	18
I.5.1	Melde- und Sicherungspflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern .....	18
I.5.2	Der Verlauf des Urgeländes.....	18
I.5.3	Abfallstoffe .....	18
I.5.4	Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen.....	18
I.5.5	Bodenbearbeitung / Schutz des Oberbodens .....	19
I.5.6	Energieversorgung .....	19
I.5.7	Brandschutz .....	19
I.5.8	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	19
I.6	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	20
I.7	VERFAHREN.....	20
II.	UMWELTBERICHT .....	21
II.1	EINLEITUNG.....	21
II.2	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BAULEITPLANS 21	
II.3	DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND IHRER BERÜCKSICHTIGUNG .....	21
II.4	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	22

---

II.5	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....	34
II.6	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN .....	35
II.6.1	Vermeidung und Verringerung.....	35
II.6.2	Ausgleich und Einstufung.....	35
II.7	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN .....	36
II.8	BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN .....	37
II.9	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING) .....	37
II.10	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG .....	37

# I. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

## I.1 LUFTBILD



## I.2 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Arnbruck hat am 03.07.2024 beschlossen, den Flächennutzungsplan durch Deckblattnummer 27 „Gutendorf “ im Ortsteil Gutendorf zu ändern. Anlass der Planung ist die Schaffung von Wohnraum zur Deckung des vorhandenen Bedarfs.

Beabsichtigt ist die Ausweisung von Wohnbauflächen im Ortsteil Gutendorf im nordwestlichen Gemeindebereich von Arnbruck zur Deckung der örtlichen Nachfrage nach Bauland. Zurzeit liegen der Gemeinde Vormerkungen für Grundstücke zur Errichtung von Wohngebäuden vor, überwiegend von jungen Paaren oder Familien aus dem Gemeindegebiet oder aus dem näheren Umkreis. Zudem liegt der Gemeinde ein konkreter Antrag eines Bauwerbers vor. Dieser möchte im südlichen Geltungsbereich Wohnraum schaffen. Die zu überplanenden Grundstücke befinden sich aktuell im Außenbereich. Es liegt eine rechtskräftige Ortsabrundungssatzung vor, diese wird im Anschluss an das Flächennutzungsplanverfahren durch eine neu zu aufzustellende Einbeziehungssatzung ersetzt. Der Flächennutzungsplan qualifiziert das betreffende Gebiet als Dorfgebiet (MD), als landwirtschaftliche Fläche sowie als gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende und landschaftstypische Grünfläche. Innerhalb der Grünflächen befinden sich aber bereits Gebäude. Im Zuge der Änderung werden diese bebauten Flächen incl. Umgriff zukünftig ebenfalls als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

Um auf dem Grundstück Bauland zu schaffen ist zum einen der Flächennutzungsplan zu ändern, sodass die Flächen zukünftig als Wohnbaufläche ausgewiesen wird und zum andern ist im Nachgang dazu das Gebiet mit einem Bebauungsplan in Form einer Einbeziehungssatzung zu überplanen.

Die Gemeinde verfügt am Hauptort Arnbruck über keine eigenen Bauflächen mehr, um die Nachfrage decken zu können. Alle in der jüngeren Vergangenheit ausgewiesenen Baugebiete sind bereits wieder ausgeschöpft, sämtliche Baugrundstücke wurden verkauft und auf einem Großteil dieser Flächen stehen bereits Wohngebäude. Auf mögliche Flächen zur Nachverdichtung in Arnbruck und den umliegenden Ortschaften hat die Gemeinde keine Zugriffsmöglichkeiten, da ein Grunderwerb kurzfristig nicht möglich ist.

Für die Gemeinde ist die Bereitstellung von Bauflächen innerhalb der Gemeindegrenzen jedoch von besonderer Bedeutung, da sie die zur Sicherung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Kita, Grundschule) beiträgt und die demografische Entwicklung der Gemeinde durch den Erhalt junger Familien am Ort positiv beeinflusst. Dadurch wird die Gemeinde aufgewertet und die positive Bevölkerungsentwicklung gestärkt.

Insbesondere sollen junge Familien am Ort gehalten oder neue durch Zuzug gewonnen werden. Dadurch soll einer Abwanderung entgegengewirkt werden. Dies ist u. a. für den Erhalt der Infrastruktur, von Kindergarten und Grundschule sowie für eine langfristig ausgewogene Alters- und Sozialstruktur unverzichtbar. Auch können durch eine maßvolle städtebauliche Weiterentwicklung im ländlichen Raum die Ballungsräume und zentralen Orte in Niederbayern entlastet werden.

Nordwestlich des Hauptortes Arnbruck können von der Gemeinde im Ortsteil Gutendorf geeignete Flächen als Wohnbauflächen zur Deckung der hohen Nachfrage entwickelt werden. Der Standort eignet sich im Vergleich mit anderen potenziellen Flächen im Gemeindegebiet Arnbruck sehr gut für die Entwicklung von Wohnbauflächen, da er unmittelbar an eine bereits bestehende Wohnbebauung anbindet, für einen Teilbereich bereits eine bestehende Ortsabrundungssatzung vorliegt und zudem eine sinnvolle Einbeziehung von Grundstücksflächen in südlicher Richtung erfolgt. Die bestehende Ortsabrundungssatzung wird nach Abschluss des Verfahrens außer Kraft gesetzt und durch eine Einbeziehungssatzung ersetzt.

Eine Anbindung der Bauflächen an bestehende Erschließungsstrukturen (Abwasser, Trinkwasser, Strom, Telekom, Breitband) ist aufgrund der Zentrumsnähe ohne großen Aufwand möglich. Das Plangebiet erfüllt durch seine attraktive Lage die Voraussetzungen für ein hochwertiges Wohngebiet. Bauliche Lücken werden durch die Bebauung ausgefüllt, es entsteht eine städtebauliche geschlossene Siedlungsfläche. Eine ortbildprägende Wirkung mit einem geschlossenen Ortsrand wird erzielt. Das Ortsbild wird durch diese zusätzliche Bebauung nicht beeinträchtigt



## Bedarfsnachweis

gemäß der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung “ (07.01.2020) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie.

Das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie hat unter Einbindung insbesondere der kommunalen Spitzenverbände, aber auch von Umwelt-, Wirtschafts- und sonstigen Fachverbänden eine Flächensparoffensive als Gesamtstrategie entwickelt. Teil dieser Strategie sind sowohl die Einführung der Richtgröße für den Flächenverbrauch von 5 ha pro Tag in das BayLplG als auch Maßnahmen zur Steuerung des Flächenverbrauchs auf Ebene der Landes- und Regionalplanung zur Sensibilisierung von Gemeinden, Wirtschaft und Öffentlichkeit sowie zur konkreten Unterstützung der Gemeinden. Das Maßnahmenpaket soll unter Einbindung der relevanten Akteure (Kommunen, Verbände, Ministerien) stetig weiterentwickelt werden. Gleichzeitig darf aber auch nicht außer Acht gelassen werden, dass Bayern aufgrund seines wirtschaftlichen Erfolges und seiner Attraktivität als Wohnstandort ein wachsendes Land ist. Innerhalb der letzten fünf Jahre stieg die Zahl der Einwohner in Bayern daher um knapp 500.000, die der sozialversicherten Beschäftigten sogar um etwa 600.000. Die sich in der Folge dieser an sich erfreulichen Entwicklung verschärfende Wohnraumknappheit ist eine entscheidende soziale Frage unserer Zeit. Eine nachhaltige Entwicklung in Bayern erfordert daher den Ausgleich sozialer und ökologischer Herausforderungen: Der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum muss gedeckt werden, ohne die Bemühungen um eine Reduzierung des Flächenverbrauchs zu gefährden. Eine Herausforderung stellt auch die Vereinbarkeit mit dem Ziel der Schaffung und Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsverhältnisse dar. Die Reduktion der Flächeninanspruchnahme zu Siedlungs- und Verkehrszwecken ohne Gefährdung dieser weiteren Belange ist Ziel der Flächensparoffensive.

## Grundlagen der Überprüfung

Die Landesplanung setzt als überörtliche, überfachliche Planung mit den Festlegungen des Bayerischen Landesplanungsgesetzes und des Landesentwicklungsprogramms Bayern einen Rahmen für nachfolgende Planungsebenen. Ziele der Raumordnung sind dabei gemäß Art. 3 des

Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) zu beachten, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. auch § 1 Abs. 7 BauGB). In Umsetzung der in Art. 5 Abs. 2 BayLplG als Leitmaßstab der Landesplanung formulierten nachhaltigen Raumentwicklung trifft die Landesplanung zahlreiche Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke. Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1). Insbesondere aber erfordert Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden. Die Prüfung der Landesplanungsbehörden, ob Bauleitplanungen den genannten Anforderungen gerecht werden, erfolgt einheitlich anhand dieser Hinweise. Maßgeblich für die Inanspruchnahme neuer Flächen zu Siedlungszwecken ist eine ausreichende Begründung hierfür durch die Gemeinde.

Um eine dem Einzelfall der planenden Gemeinde gerecht werdende Bewertung des Bedarfs vornehmen zu können, müssen der prüfenden Landesplanungsbehörde Angaben zur Struktur der Gemeinde, zu bestehenden Flächenpotenzialen sowie zum prognostizierten Bedarf vorliegen.

#### Entwicklung der Einwohnerzahlen:

Der Demografie-Spiegel für Bayern des Bayerischen Landesamtes für Statistik vom August 2021 berechnet für die Gemeinde Arnbruck bis 2033 folgende Entwicklung:

Ausgehend von einem Bevölkerungsstand von 1.944 Einwohnern im Jahr 2019 wird ab dem Jahr 2020 eine kontinuierliche Abnahme der Bevölkerung bis zum Jahr 2028 auf geschätzte 1.950 - 1.980 prognostiziert. Dies würde eine Zunahme um ca. 1 – 2 % bedeuten.



**Datenblatt 09 276 113 Arnbruck**

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	1 944	299	1 231	414
2020	1 980	310	1 240	430
2021	1 980	310	1 220	440
2022	1 970	310	1 210	450
2023	1 970	310	1 210	450
2024	1 960	310	1 190	470
2025	1 960	310	1 160	480
2026	1 950	310	1 150	490
2027	1 950	320	1 120	510
2028	1 950	320	1 110	520
2029	1 940	320	1 090	530
2030	1 940	320	1 080	540
2031	1 940	320	1 070	550
2032	1 930	330	1 050	560
2033	1 930	320	1 050	560

Die tatsächliche Einwohnerentwicklung in Arnbruck verläuft deutlich entgegen der Prognose des Demographie-Spiegels. In der Einwohnerentwicklung zeichnet sich ein anhaltend positiver Trend ab:

Jan 2019: 2118 Hauptwohnsitz 1960 Nebenwohnsitz 158

Jan 2020: 2112 Hauptwohnsitz 1967 Nebenwohnsitz 145

Jan 2021: 2162 Hauptwohnsitz 2013 Nebenwohnsitz 149

Jan 2022: 2161 Hauptwohnsitz 1996 Nebenwohnsitz 165

Die Einwohnerzahl incl. der Nebenwohnsitze hat seit dem Jahr 2019 bis zum Januar 2022 um 43 Einwohner (ca. 2 %) zugenommen. Die prognostizierte Einwohnerzahl für das Jahr 2022 mit 1970 Personen ist mit einer tatsächlichen Einwohnerzahl von 2161 Personen bereits deutlich um 191 Personen überschritten und ein stetiger Zuwachs der Bevölkerung bis 2030 absehbar. Für das Jahr 2030 ist eine Bevölkerungszahl von mehr als 2200 Einwohner sehr wahrscheinlich, gegenüber der Prognose ergibt sich eine Mehrung vom mind. 270 zusätzlichen Einwohnern. Die gute Verkehrsanbindung an die benachbarten Zentren, die immens wachsende Anzahl an

Arbeitsplätzen und nicht zuletzt der hohe Naherholungswert machen die Gemeinde Arnbruck auch für einen Zuzug von außen sehr attraktiv.

Wenn die Einwohnerzahl laut den tatsächlichen Werten weiterhin steigt, ist ein weiterer Bedarf notwendig. Zudem drängt die junge bauwillige Bevölkerung die Gemeinde um rasches Handeln auch hinsichtlich der momentanen großen Nachfrage von außerhalb der Gemeinde, die sich durch die Home-Office Möglichkeit vergrößert hat. Durch die zukünftige Unabhängigkeit eines festen Arbeitsplatzes suchen und erwerben immer mehr Familien aus den Städten Baugrundstücke auf dem Land. Zudem besteht für die Fachkräfte aus der Region immer mehr die Chance zu Hause sesshaft zu werden. Die Gemeinde Arnbruck verfolgt den Grundsatz, bei der städtebaulichen Entwicklung der einzelnen Ortsteile überwiegend für die ortsansässige Bevölkerung Bauland am jeweiligen Ortsteil zur Verfügung zu stellen und die Ortschaften im Hinblick auf die sozialen und Altersstrukturen möglichst gleichmäßig zu entwickeln.

Die Bevölkerungsstatistik zeigt auch in Arnbruck den demographischen Wandel. Allerdings ist auch eine Zunahme der Bevölkerung mittleren Alters (Familien) und in den letzten Jahren und eine Steigerung bei den Kindern unter 6 Jahren feststellbar. Möglicherweise kann daraus eine Trendwende für Arnbruck abgeleitet werden. Die mögliche Problematik des Leerstandes aufgrund der Überalterung der Bevölkerung ist damit überschaubar. Momentan tritt das Problem des Leerstandes nicht auf. Die Bevölkerungsentwicklung ist seit 2019 zunehmend. Dieser positive Trend soll auch durch Ausweisung von attraktiven Gewerbegrundstücken unterstützt werden.

Gemäß dem landesplanerischen Anbindegebot (vgl. LEP 3.3 Z) sind neue Siedlungsflächen zur Vermeidung von Zersiedelung in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Der geplante Bereich ist dafür sehr gut geeignet. Die geplante Fläche bindet unmittelbar an die bestehenden Gewerbeflächen an, wodurch das landesplanerische Anbindegebot erfüllt ist.

#### Gebietskategorie gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern - Strukturkarte – Anhang 2

Die Gemeinde Arnbruck ist in die Gebietskategorie „allgemeiner ländlicher Raum / Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregionen) zugeordnet.

## Wirtschaftliche Entwicklung Statistik kommunal 2021

Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungen am Wohnort verlief in den Jahren 2014 bis 2019 mit einer Zunahme von 54 Arbeitsplätze äußerst positiv. Eine Steigerung um ca. 14 % sozialversicherungspflichtige Beschäftigte ist im Zeitraum von 5 Jahren zu verzeichnen.

### 6. Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer seit 2015

Gegenstand der Nachweisung	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni <sup>2)</sup>					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Beschäftigte am Arbeitsort	394	392	390	406	445	446
davon männlich	209	205	198	210	232	236
weiblich	185	187	192	196	213	210
darunter <sup>1)</sup> Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	3	3	-	-	-	-
Produzierendes Gewerbe	247	255	252	262	281	280
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	85	72	73	-	84	86
Unternehmensdienstleister	11	14	-	13	13	14
Öffentliche und private Dienstleister	48	48	48	52	-	-
Beschäftigte am Wohnort	799	800	811	802	814	813

<sup>1)</sup> Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

<sup>2)</sup> Bei den Ergebnissen 2015 – 2016 handelt es sich um revidierte Werte der Bundesagentur für Arbeit; 2019 – 2020 vorläufige Ergebnisse.

Aufgrund der äußerst positiven Entwicklungen der Arbeitsplätze und der Einwohnerzahlen ist die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen an diesen bereits durch bestehende gültige Satzungen zulässigen Standort als sehr positiv zu bewerten.

### Durchschnittliche Haushaltsgröße:

Die durchschnittliche Haushaltsgröße lässt sich anhand der statistischen Daten nicht ablesen. Der Gesamtbestand an Gebäuden betrug bei der letzten Erhebung im Jahr 2020 671 Gebäude. Davon 68,9 % mit nur 1 Wohnung, 24,9 % mit lediglich 2 Wohnungen und 6,3 % mit 3 oder mehr Wohnungen. Anhand dieser Daten lässt sich ableiten dass der Großteil der Gebäude nur EFH bzw. als EFH mit Einliegerwohnung oder als Doppelhaus genutzt wird. Die durchschnittliche Wohnfläche ist von 2017 mit 112,1 qm auf 112,7 qm im Jahr 2020 leicht gestiegen. Die durchschnittliche Raumzahl ist im Erhebungszeitraum mit 5,1 Räume je Wohnung geringfügig kleiner geworden und im Vergleich überdurchschnittlich.

Für die Gemeinde Arnbruck ist eine kurzfristige Bauflächenausweisung erforderlich, um die aktuelle Nachfrage decken zu können und auch mittelfristig handlungsfähig in Bezug auf eine aktive Gemeindeentwicklung zu bleiben. Insbesondere sollen junge Familien am Ort gehalten oder neue durch Zuzug gewonnen werden. Dadurch soll die positive Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre fortgeführt werden und einer Abwanderung entgegengewirkt werden. Dies ist u. a. für eine langfristig ausgewogene Alters- und Sozialstruktur am Hauptort unverzichtbar. Zudem leistet die Gemeinde dadurch ein Beitrag zu Reduzierung der Wohnungsnot im Landkreis Regen, der u. a. durch die erhebliche Zuwanderung seit 2015 eingetreten ist. Auch können durch eine maßvolle städtebauliche Weiterentwicklung im ländlichen Raum die Ballungsräume und zentralen Orte in Niederbayern entlastet werden.

#### Vorhandene Flächenpotentiale in der planenden Gemeinde:

Die Gemeinde verfügt am Hauptort Arnbruck über keine eigenen Bauflächen mehr, um die Nachfrage decken zu können. Alle in der jüngeren Vergangenheit ausgewiesenen Baugebiete sind bereits wieder ausgeschöpft, sämtliche Baugrundstücke wurden verkauft und auf einem Großteil dieser Flächen stehen bereits Wohngebäude. Auf mögliche Flächen zur Nachverdichtung in Arnbruck und den umliegenden Ortschaften hat die Gemeinde keine Zugriffsmöglichkeiten, da ein Grunderwerb kurzfristig nicht möglich ist.

Die topografische Lage ist als Wohnstandort sehr attraktiv. Das in südlicher Richtung abfallende Gelände ist für die Schaffung eines gestalterisch ansprechenden Baugebiets sehr geeignet. Es entstehen gefällige und der vorhandenen Topografie gut angepasste Ansichten auf das Baugebiet. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht erkennbar, es entsteht vielmehr eine Aufwertung des zentralen Ortsbereiches. Die Fläche grenzt unmittelbar an den Ortskern von Gutendorf. Dies wird als besonderer Standortvorteil erachtet. Aus städtebaulicher Sicht bieten die Flächen die Möglichkeit einer angemessenen Weiterentwicklung der bislang entwickelten Ortstruktur, die den Ortsteil Gutendorf stärkt. Eine Anbindung der Bauflächen an bestehende Erschließungsstrukturen (Abwasser, Trinkwasser, Strom, Telekom, Breitband) ist aufgrund der Zentrumsnähe ohne großen Aufwand möglich.

## I.3 PLANUNGSKONZEPT

Darstellung Flächennutzungsplan derzeit gültig

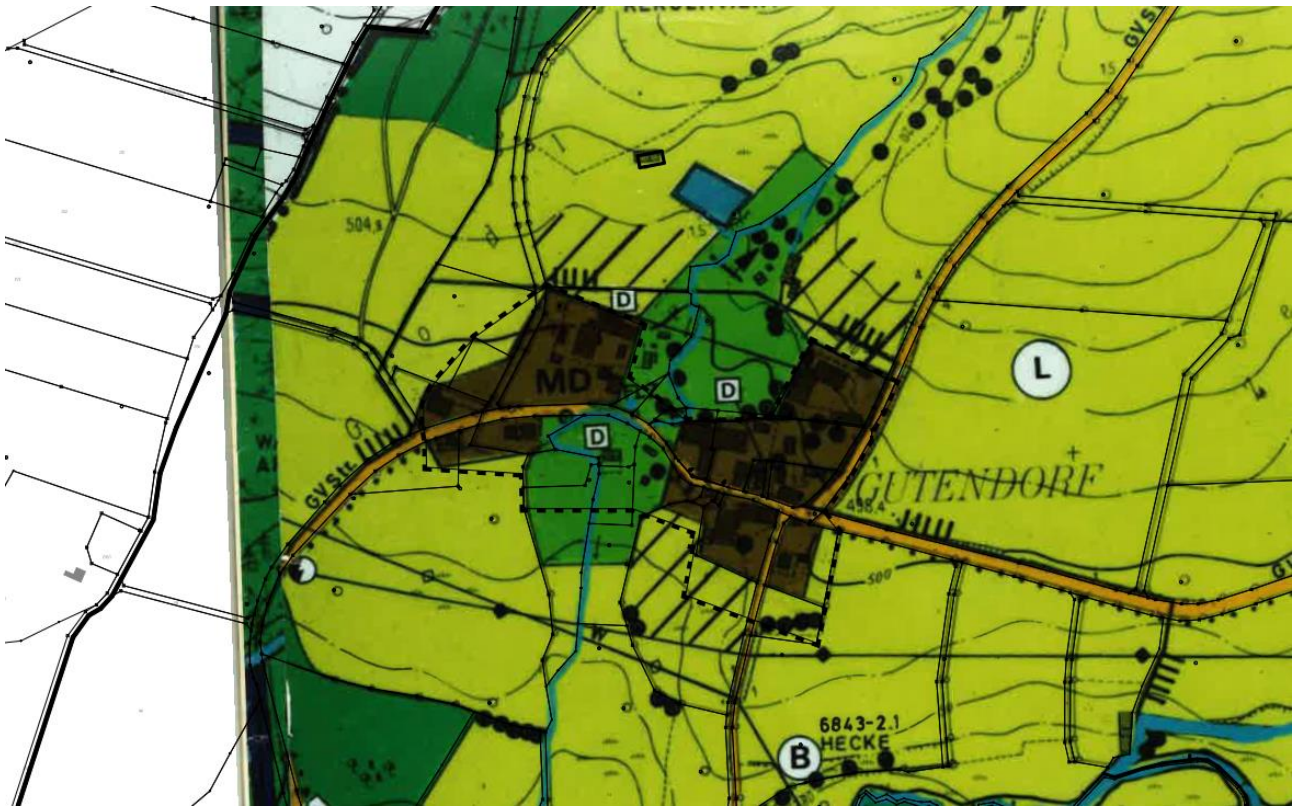


Abbildung derzeit gültiger Flächennutzungsplan



## Darstellung Flächennutzungsplan Deckblattnummer 27



Abbildung Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 27

Der Geltungsbereich liegt im Ortsteil Gutendorf in der Ortschaft Arnbruck im Landkreis Regen. Das Plangebiet umfasst die Fl. Nr. 196, 152, 151, 150, 446, 443, 444, 445, 442, 441, 442/1, 441/1, 442/2, 447/1, 447, 148/1, 154/1, 147, 456/2 und die Teilflächen der Fl. Nr. 153, 193, 195/1, 145, 146, 448/2, 448/1, 448, 449, 453, 142, 440, 438, 154/3, 154/2, 148, 456/1 und 456/3 der Gemarkung Niederndorf. Die Gesamtfläche der Deckblattnummer 27 beträgt insgesamt 40.783 qm.

#### I.4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

##### I.4.1 LAGE IM ORTSZUSAMMENHANG

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans liegt im Ortsteil Gutendorf innerhalb der Gemeinde Arnbruck im Landkreis Regen. Das gesamte Gelände ist mittelstark geneigt. Die Geländehöhen steigen von West nach Ost von ca. 490 m ü. NN bis auf ca. 505 m ü. NN und von Süd nach Nord von ebenfalls ca. 490 m ü. NN auf ca. 502 m ü. NN.

Flächenaufstellung:

Die Fläche der von der Änderung betroffenen Grundstücke beträgt ca. 40.783 qm (ca. 4,08 ha).

#### I.4.2 ERSCHLIESSUNG

Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung erfolgt aus Richtung Arnbruck / Bad Kötzting über die Staatsstraße ST 2132. Über die ST 2132 wird das Plangebiet direkt über 2 Gemeindestraßen erschlossen. Es sind mögliche Anbauverbotszonen entlang angrenzender Straße zu beachten.

Abwasserentsorgung

Die ordnungsgemäße Entsorgung von Abwasser ist durch private Entwässerungsanlagen zu gewährleisten, es ist keine öffentliche Abwasserentsorgung vorhanden.

Niederschlagswasser-/Oberflächenwasserentsorgung

Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist nach Möglichkeit zu versickern. Dabei sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV vom 01.10.2008) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW vom 17.12.2008) zu beachten. Kann die Flächenversickerung oder Anlegen von Mulden aus Platzgründen oder aufgrund der Topografie nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe (z.B. ungünstige Untergrundverhältnisse) eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5 m unter Geländeoberkante liegen. Andernfalls ist die Versickerung beim LRA Regen - Wasserrecht wasserrechtlich zu beantragen. Eine öffentliche Entsorgung ist nicht vorhanden.

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse besteht bei Starkregenereignissen die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser. Gebäude, Außenanlagen und neue Wege/ Zufahrten sind so zu planen, dass eine Schädigung von Bebauung durch wild abfließendes Oberflächenwasser auszuschließen ist. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn, sich dagegen abzusichern.



### Wasserversorgung

Eine in Qualität und Quantität ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt bei 4 Anwesen über das bestehende gemeindliche Wasserleitungsnetz. 18 Anwesen besitzen eine eigene Wasserversorgung.

### Telekommunikationsnetz

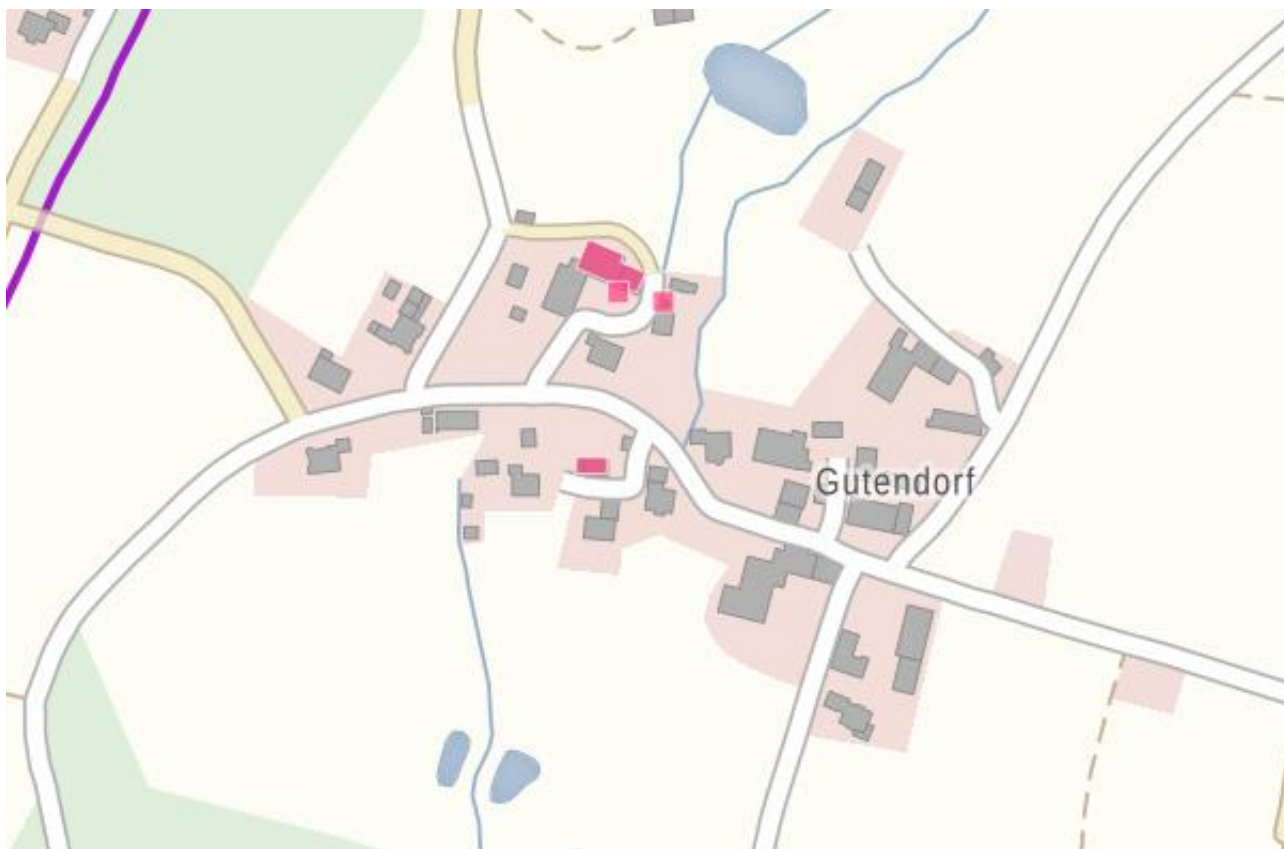
In der Nähe des Planbereichs befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Die Herstellung von Neuanschlüssen ist mit der Deutschen Telekom abzustimmen.

### Stromversorgung

Der Anschluss an das Stromnetz ist über Erdkabel und in Abstimmung mit dem Bayernwerk auszuführen.

### Denkmalschutz

Es befinden sich 4 gelistete Baudenkmäler im Plangebiet bzw. angrenzend an das Plangebiet. Eine Beeinträchtigung durch Baumaßnahmen ist nicht zu erwarten.



### Müllbeseitigung

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

### Brandschutz

Die Grundversorgung mit Löschwasser muss im Zuge des Verfahrens durch die freiwillige Feuerwehr geklärt werden.

## 1.4.3 IMMISSIONSSCHUTZ

Aufgrund der vorliegenden Gegebenheiten ist kein Lärmgutachten notwendig. Das Plangebiet ist bereits zum überwiegenden Flächenanteil als Dorfgebiet ausgewiesen, dadurch führt die zusätzlich mögliche Bebauung durch das Vorhandensein dieses MD zu keiner Verschlechterung der Situation.

### Landwirtschaft

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. 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.

### Industrie-/Gewerbelärm

In unmittelbarer Nähe befinden sich keine größeren Betriebe, die Lärm verursachen könnten.

### Sport-/Freizeitlärm aus sozialen Anlagen

In unmittelbarer Nähe befinden sich keine Sport- oder Freizeitanlagen, die Lärm verursachen könnten.

## I.5 TEXTLICHE HINWEISE

### I.5.1 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.

### I.5.2 Der Verlauf des Urgeländes

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

### I.5.3 Abfallstoffe

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

### I.5.4 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 Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.

#### I.5.5 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.5.6 Energieversorgung

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem zuständigen Bayernwerk rechtzeitig zu melden.

Es dürfen als Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

#### I.5.7 Brandschutz

Löschwasserentnahmestellen in Form von Hydranten sind in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet verfügbar.

#### I.5.8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Mit Rücksicht auf den gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 1. Halbsatz BauGB erforderlichen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden wird empfohlen die Länge der Garagenzufahrten auf max. 6,50 m zu beschränken.

#### Allgemeiner Hinweis

Alle genannten Normen, Richtlinien und Vorschriften können bei der Gemeinde Arnbruck zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Sie sind beim

Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt und bei der Beuth Verlag GmbH in Berlin zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin).

I.6 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Siehe beiliegendem zeichnerischen Flächennutzungsplan

I.7 VERFAHREN

Siehe beiliegendem zeichnerischen Flächennutzungsplan

## II. UMWELTBERICHT

### II.1 EINLEITUNG

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) 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.

Der Umweltbericht orientiert sich in seiner Ausführung an der Anlage 1 zum Baugesetzbuch und baut auf dem Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung der obersten Baubehörde auf.

Der Untersuchungsraum umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

### II.2 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BAULEITPLANS

Die Gemeinde Arnbruck plant das Gemeindegebiet, um Wohnbauflächen im Ortsteil Gutendorf zu erweitern, um der Nachfrage von ortsansässigen Bauwerber nachzugehen und weitere Bebauungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs zu schaffen.

### II.3 DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND IHRER BERÜCKSICHTIGUNG

Umweltfachliche Vorgaben, die zur wesentlichen Umweltprüfung der Bauleitplanung gehören, beschreibt § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB. Darüber hinaus sind die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz in § 1a BauGB zu beachten. Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus Art. 1 BayNatSchG. Zu beachten sind darüber hinaus das

Beiblatt 1 zu DIN 18005-1, Schallschutz im Städtebau – Berechnungsverfahren – Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987 , die DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, November 1989 , die DIN 18005-1, Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2002, die DIN 45691:2006-12, Geräuschkontingentierung, Dezember 2006, die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm) vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BANz AT 08.06.2017 B5) und das 6. Urteil Az. 9 N 17.1046, Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, 12.08.2019 zu berücksichtigen. Daneben sind die Grundsätze des Wasserhaushaltsgesetzes und der Bundesbodenschutzgesetze zu berücksichtigen.

Bei der Ausarbeitung des Umweltberichts wurden folgende Fachgesetze und Richtlinien in der jeweils aktuellen Fassung verwendet:

- Baugesetzbuch BauGB
- Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Vorordnungen BImSchG/ TA Luft
- TA-Lärm 1998
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau
- Geruchsimmisionsrichtlinie GIRL
- Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG
- Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG
- Bundesbodenschutzgesetze inkl. Bodenschutzverordnung BBodSchG
- Landesbodenschutzgesetze inkl. Bodenschutzverordnung BayBodSchG
- Wasserhaushaltsgesetz WHG
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz BayDSchG

#### II.4 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Die Beschreibung des Bestands erfolgt schutzgutbezogen. Auf der Grundlage einer verbalargumentativen Beschreibung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen erfolgt



danach eine schutzgutbezogene Bewertung durch eine Einschätzung der Eingriffsschwere nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit. Diese Prognose ermöglicht die Einschätzung der Projektauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans.

#### II.4.1 Schutzgut Mensch (Lärm)

##### Beschreibung:

Die geplanten Flächen sind keiner nennenswerten Lärmbelastung ausgesetzt und werden an ein bestehendes MD angeschlossen.

##### Baubedingte Auswirkungen:

Mit baubedingten Beeinträchtigungen ist zu rechnen. Mit dem Neubau von Gebäuden und der Erschließung werden beispielsweise umfangreiche Erdarbeiten erforderlich sein, die zusätzliche Lärmbelastungen verursachen werden. Diese baubedingten Beeinträchtigungen sind aber nur in einem eng begrenzten Zeitfenster (Bauphase) gegeben und können daher vernachlässigt werden.

##### Anlage-/ Betriebsbedingte Auswirkungen:

Auswirkungen für die umgebenden Wohnbebauungen wird es nicht erheblich geben, obwohl die zentrumsnahe Verbindung vorhanden ist, liegt das Gebiet am Ortseingang. Durch die interne Erschließung werden die zukünftigen Bewohner einer geringen Lärmbelastung ausgesetzt sein.

##### Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Mensch / Lärm	Gering	Gering	Gering	Gering

## II.4.2 Schutzgut Mensch (Erholung)

### Beschreibung:

Die Flächen des Planungsgebietes bestehen aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen, bereits bebauten und versiegelten Flächen sowie einzelnen Gehölbereichen. Das Planungsgebiet hatte bisher durch die landwirtschaftliche Nutzung im direkten Erweiterungsbereich nur eingeschränkt positive Auswirkungen auf die Erholung. Jedoch gehen durch die geplante Maßnahme geringe Flächen für die Erholungsfunktion verloren. Es verlaufen Rad- und Wanderwege entlang des Plangebietes, diese werden aber aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung nicht beeinträchtigt.

### Baubedingte Auswirkungen:

Mit der Bauphase ist nur kurzzeitig mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die baubedingten Auswirkungen sind als gering einzustufen.

### Anlage- / Betriebsbedingte Auswirkungen:

Das Erscheinungsbild der neuen Bauflächen wird den Erholungsraum verändern. Jedoch dienen die geplanten, privaten Grünflächen je Baugrundstück der Erholung der einzelnen Bewohner und werten somit diese Kategorie auf.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Erholung werden durch die auftretenden Immissionen notwendig sein und in die Festsetzungen aufgenommen. Welche Festsetzungen dies sein können, sind unter Punkt II.6 zu finden.

### Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Mensch / Erholung	Gering	Gering	Gering	Gering

### II.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

#### Beschreibung:

#### Schutzgebiete und -objekte

Im Geltungsbereich befinden sich keine kartierten Biotopflächen. Das Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ umringt das Plangebiet west-, nord- und ostseitig. Es befindet sich zu einem kleinen Flächenanteil innerhalb des Geltungsbereichs. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich intensiv bewirtschaftete Grünflächen ohne naturschutzfachliche Wertigkeit entsprechend der Einstufung G 11 und bereits bebaute und versiegelte Flächen. Die Flächen sind der Liste 1a der Anlage 1 im Leitfaden zuzuordnen. Naturschutzfachliche hochwertige Strukturen bleiben vollständig erhalten.

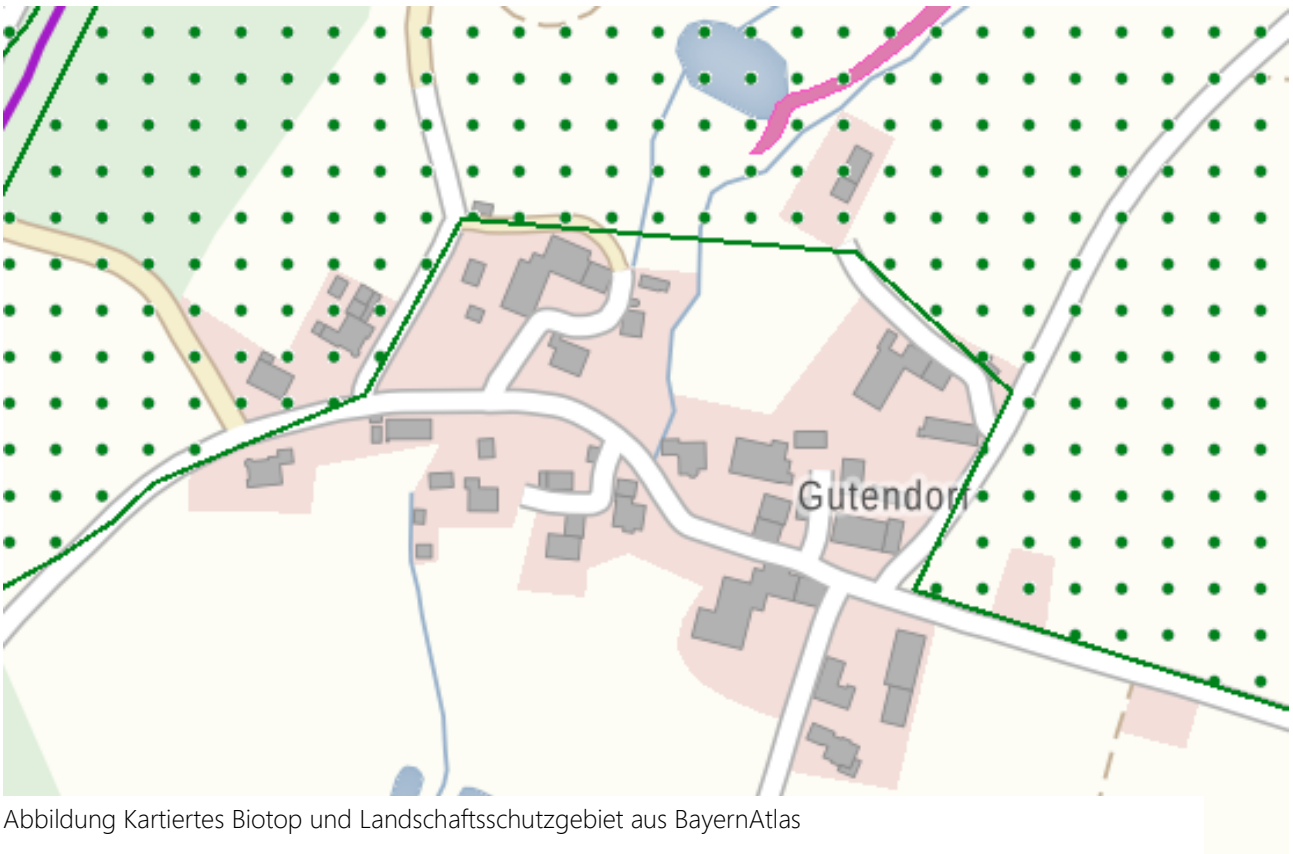


Abbildung Kartiertes Biotop und Landschaftsschutzgebiet aus BayernAtlas

### Schutzgut Tiere

Im Planungsgebiet oder angrenzend sind in der amtlichen bay. Artenschutzkartierung und amtlichen bay. Biotopkartierung des Bay. Landesamtes für Umwelt keine Nachweise naturschutzrelevanter Tierarten verzeichnet. Mit einer Betroffenheit streng geschützter Tier- oder Pflanzenarten muss nicht gerechnet werden, auch nicht mit einer Verletzung des Zugriffsverbots.

### Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Baumaßnahmen kommt es zusätzlich zu umfangreichen Abtragungen und großflächigen Neugestaltungen des Oberbodens und einer Versiegelung bebauter Flächen, wodurch die Bodenstruktur dauerhaft verändert wird.

Es ist wichtig, dass die Versiegelung auf das nötigste Maß begrenzt wird und sich die künftige Bebauung gut in das Landschaftsbild einpasst. Auf die Anwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

### Anlage- / Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die und weitere Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs entweder in den privaten Gärten oder in Form von öffentlichen Grünflächen entstehen werden die Auswirkungen werden aufgrund der bestehenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche und der Neugestaltung in den privaten Gärten oder in Form von öffentlichen Grünflächen gering ausfallen.

### Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Arten und Lebensräume	Gering	Gering	Gering	Gering

#### II.4.4 Schutzgut Boden

##### Beschreibung:

Böden erfüllen unterschiedliche natürliche Funktionen:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion),
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zu Schutz des Grundwassers.

Zusätzlich sind Böden grundsätzlich Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Archiv der Natur - und Kulturgeschichte. Die dem Planungsgebiet zuzuordnenden Flächen sind ohne bekannte kulturhistorische Bedeutung, im Bestand mit anthropogen geprägtem Boden.



Abbildung Bodenkarte Bayern aus BayernAtlas M 1:25.000

Es liegen im Untersuchungsgebiet laut Bodenkarte Bayern (M 1:25.000) fast ausschließlich Böden aus Braunerde aus skelettführenden (Kryo-) Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) sowie vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Podsol-Braunerde und Lockerbraunerde aus (Kryo-)Sandschutt bis Sandgrus (Granit oder Gneis) vor. Zudem liegen Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) vor. Aufgrund des Maßstabs von 1:25.000 ist die Bodenkarte nicht exakt flächenscharf. Abgegrenzt ist in den Karten die Fläche des Geltungsbereichs. Der Baugrund wird mit Harte Feldgesteine, metamorph, oberflächlich oft zu Lockergestein verwittert beschrieben.

Das gesamte Gelände ist mittelstark geneigt. Die Geländehöhen steigen von West nach Ost von ca. 490 m ü. NN bis auf ca. 505 m ü. NN und von Süd nach Nord von ebenfalls ca. 490 m ü. NN auf ca. 502 m ü. NN.

#### Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt werden die Flächen im überbaubaren Bereich der Bauparzellen verändert, der Oberboden wird dort großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Durch die mögliche Unterkellerung der Gebäude erfolgt ein Eingriff in tieferliegende und bisher unbeeinflusste Bodenschichten.

Durch die Baumaßnahmen sind Erdbewegungen unvermeidbar. Dauerhaft werden die Fläche nach erfolgter Modellierung wieder humusiert, das Schutzgut Boden wird dauerhaft wiederhergestellt. Im Bereich der geplanten Baufenster wird der Großteil der Flächen versiegelt. Durch Auflagen bezüglich des Versiegelungsgrades bei den Stellflächen können die Auswirkungen weiter vermindert werden.

#### Anlagenbedingte Auswirkungen:

Der Boden steht als landwirtschaftliche Produktionsfläche nicht mehr zur Verfügung und geht als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.

Durch Versiegelung kommt es zu den gravierendsten anlagenbedingten Auswirkungen. Die

Filterfunktion des Bodens bei der Grundwasserneubildung ist im versiegelten Bereich nicht mehr gegeben. Dies wiederum hat Einfluss auf den natürlichen Bodenwassergehalt und die Grundwasserneubildung. Es wird somit ein hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad angenommen.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Bei der geplanten Nutzung sind keine nennenswerten betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

#### Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Boden	Mittel	Gering	Gering	Gering

### II.4.5 Schutzgut Wasser

#### Beschreibung:

Wasserschutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht vorhanden, es sind Brunnen zur privaten Wasserversorgung vor Ort verfügbar. Das Gelände liegt nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Es befindet sich kein Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereichs sowie im nahen Umfeld. Mehrere kleine Bäche durchfließen das Plangebiet, ein größerer Flächenanteil liegt im kartierten wassersensiblen Bereich.



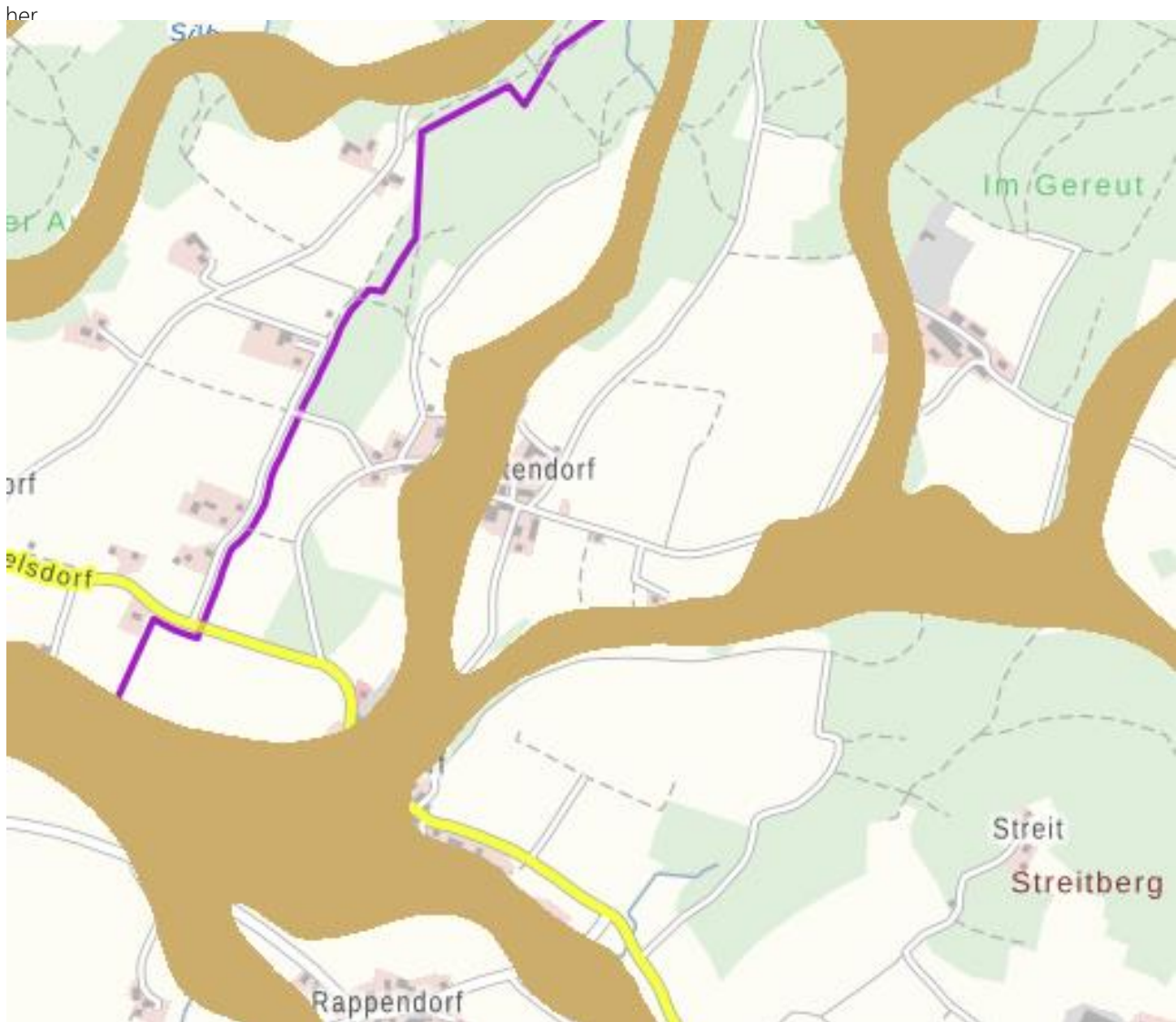


Abbildung wassersensibler Bereich aus BayernAtlas ohne Maßstab

#### Baubedingte Auswirkungen:

Bei der Bauphase muss darauf geachtet werden, dass ausreichende Schutzmaßnahmen vor wild abfließenden Oberflächenwasser getroffen werden:

- Oberflächenwasser wenn möglich gezielt zur Versickerung in Bodensenken oder in Mulden ableiten
- Sicherung von Zufahrten und Wege zu tief liegenden Grundstücksflächen gegen von der Straße abfließenden Wassers durch Bodenschwellen

Aufgrund der Versiegelung eines Großteils der oberen Bodenschichten im Zuge der Entstehung des Wohngebiets wird die Grundwasserneubildungsrate dergestalt verändert, dass sich das Rückhaltevolumen des belebten Bodens verringert, während sich der Oberflächenabfluss erhöht. Mit eventuell auftretendem Schichtenwasser ist zu rechnen und die Grundwasserneubildung wird beeinträchtigt.

Während der Bauphase kann es z.B. durch die Anlage von Kellergeschosse zeitlich begrenzt zu einem Eingriff in das Grundwasser kommen. Durch geeignete Maßnahmen (Abpumpen und wieder einleiten) können diese Beeinträchtigungen als gering eingestuft werden.

#### Anlage- / Betriebsbedingte Auswirkungen:

Bei extremen Niederschlagsereignissen kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass durch das steilabfallende Gelände sich Wassergräben bilden. Bei der Planung der Grundstücke sollte dies berücksichtigt werden.

#### Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Wasser	Gering	Gering	Gering	Gering

#### II.4.6 Schutzgut Klima und Luft

##### Beschreibung:

Das Klima ist ausgesprochen rau. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 8-9 Grad Celsius bei einer jährlichen Niederschlagsmenge von 950 – 1.100 mm.

Das Gebiet hatte bislang keine nachweisbare besondere Funktion für das Lokalklima. Die betrachteten Flächen verfügen über keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die Errichtung der möglichen Wohnbauflächen entstehen temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, An- und Abtransport. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie auf die Lufthygiene eine temporäre, geringe Belastung dar.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Die Auswirkungen der Veränderungen in kleinklimatischer Hinsicht durch die Bebauung und Versiegelung von Flächen im Planungsgebiet sind zu vernachlässigen. Ein weiterer Luftaustausch ist durch die angrenzenden offenen Wiesenflächen und der offenen und an die Geländehöhen angepasste, staffelweise Bebauung weiterhin möglich.

Die Wohnbebauungen haben keine spürbaren, signifikanten klimatischen Effekte hinsichtlich relevanter Emissionen, des Windgeschehens oder des Kaltluftabflusses im Untersuchungsgebiet. Größere Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Umfeld sind nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die versiegelten Flächen reagieren sehr empfindlich auf die Sonneneinstrahlung. Dies führt zu einem schnelleren Aufheizen und höheren Oberflächentemperatur im Vergleich zur natürlichen Bodenoberfläche. Es sind aber lediglich lokal begrenzte Veränderungen des Mikroklimas, d. h. des Klimas der bodennahen Luftschichten, zu erwarten. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Bauvorhabens sind diese Auswirkungen aber zu vernachlässigen.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Klima und Luft	Gering	Gering	Gering	Gering

## II.4.7 Schutzgut Landschaftsbild

### Beschreibung:

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Gutendorf. Das Plangebiet weist einen herrlichen Rundblick auf die Hügel des Bayerischen Waldes. Es liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“.

Kartierte Biotop- und Bepflanzungen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Das Landschaftsbild erfährt durch die Darstellung als Wohngebiet nur geringe zusätzliche Beeinträchtigungen des bereits durch die bestehenden Straßenverbindungen und die umliegenden Gebäude veränderten Landschaftsbildes. Momentan bestehen die Flächen des Planungsgebietes aus intensiv landwirtschaftlich, sehr artenarmen genutzten Flächen und tragen nur unwesentlich positiv zum Landschaftsbild bei.

### Baubedingte Auswirkungen:

Mit der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der kurzen Zeitdauer als gering einzustufen.

### Anlage-/ Betriebsbedingte Auswirkungen:

Der Bebauungsplan führt hinsichtlich seiner Größe und Gestaltung zur Veränderung des Landschaftsbildes. Die Auffälligkeit in der Landschaft ist von Faktoren wie Sichtbarkeit der Gebäude und Blickbeziehungen in die Landschaft abhängig. Im vorliegenden Fall wird im nachfolgenden Bebauungsplan durch geeignete grünordnerische und bauliche Maßnahmen sichergestellt, dass weder Naturhaushalt geschädigt noch der Naturgenuss bzw. das Landschaftsbild negativ beeinflusst werden. Die Bebauung des Grundstücks stellt ortsplanerisch eine sinnvolle Ergänzung der bestehenden Bebauung dar und kann gut in die Landschaft integriert werden.

### Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Landschaftsbild	Gering	Gering	Gering	Gering

#### II.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

##### Beschreibung:

Schutz- und erhaltenswürdige Kultur- oder Sachgüter sind vorhanden, es befinden sich 4 gelistete Baudenkmäler innerhalb bzw. angrenzend an das Plangebiet. Alle Baudenkmäler bleiben von der Maßnahme unberührt.

##### Bau-/ Anlage-/ Betriebsbedingte Auswirkungen:

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

##### Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Gering	Gering	Gering	Gering

#### II.4.9 Wechselwirkungen

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplex Wirkungszusammenhänge unter Schutzgütern zu betrachten.

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen und wurden in den Betrachtungen der vorher behandelten Schutzgüter einbezogen. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

#### II.5 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Ohne die Ausweisung des Dorfgebietes könnte die vorhandene intensive landwirtschaftliche Nutzung in Teilflächen des Geltungsbereichs erhalten bleiben. Die Auswirkungen auf den

Naturhaushalt wären in diesem Fall und an diesem Standort als mittel einzustufen, würden jedoch evtl. an anderer Stelle im Gemeindegebiet erfolgen, ohne die bereits vorhandene Verkehrs- und Infrastrukturen zu nutzen.

## II.6 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

### II.6.1 Vermeidung und Verringerung

Als Vermeidungsmaßnahmen werden für das geplante Wohngebiet mit Gemeinbedarfsfläche folgende Punkte festgelegt, die auf den nachfolgend bearbeiteten zeichnerischen Bebauungsplan als Festsetzungen zu finden sind.

- 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 von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauweise und optimal mögliche Ausnutzung der Baufläche
- Gehölbeseitigung nur zwischen 1.10. und 1.3. zulässig

### II.6.2 Ausgleich und Einstufung

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur, sowie durch Versiegelung der geringflächigen Erweiterung im bestehenden Dorfgebiet zu einer Veränderung des derzeitigen Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des § 14 BNatSchG. Die Eingriffsermittlung erfolgt gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft “ in der 2021 fortgeschriebenen Fassung.

Der Geltungsbereich beträgt ca. 4,08 ha.

Es wird ein naturschutzfachlicher Eingriff vorgenommen, welcher ausgeglichen werden muss. Der Ausgleichsbereich wird gemäß Leitfaden auf B-Planebene detailliert vorgenommen. Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ist eine flächenscharfe Abhandlung der Eingriffsregelung erforderlich, ebenso wie die Zuordnung des Ausgleichsfaktors aus der angegebenen Faktorensparre, die genaue Berechnung des Ausgleichsbedarfes und die flächenscharfe Zuordnung von Ausgleichsflächen mit den geplanten Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung.

Der Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft “ Liste 1 a-c wie folgt eingestuft:

- Arten- und Lebensräume:  
Intensiv genutztes, sehr artenarmes Grünland = Kategorie I oberer Wert
- Boden: Kategorie I oberer Wert
- Wasser: Kategorie I oberer Wert
- Klima und Luft: Kategorie I oberer Wert
- Landschaftsbild: Kategorie I oberer Wert

## II.7 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die geplante Erweiterung dient zur Deckung des vorhandenen örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen innerhalb der Gemeinde Arnbruck. Der gewählte Standort ist bereits durch das bestehende Dorfgebiet geprägt und vorbelastet, er ist zufriedenstellend groß und bietet ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten. Es handelt sich um geringe Flächenerweiterung. Auch ist die Straßenverkehrsanbindung als optimal zu bezeichnen. Das im LEP Bayern beschriebene Anbindegebot wird mit der vorliegenden Planung in herausragender Weise abgebildet. Durch das bereits vorhandene Wohngebiet kommt es auch zu keiner weiteren negativen Wirkung durch die Erweiterung und Neufassung des bestehenden Dorfgebietes.



## II.8 BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft “ in der aktualisierten Fassung verwendet. Für die Bearbeitung des Umweltberichtes wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan, eine Ortsbegehung sowie der Bayernatlas herangezogen.

## II.9 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Überwachungsmaßnahmen können sich auf die Entwicklung von ggf. festgesetzten Begrünungsmaßnahmen beschränken. Empfohlen wird eine Prüfung der Vegetationsentwicklung in ca. 3-jährigen Abständen. Dies wird im Bebauungsplanverfahren verbindlich festgesetzt.

## II.10 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Der Flächennutzungsplan qualifiziert das betreffende Gebiet zurzeit als Dorfgebiet (MD), als landwirtschaftliche Fläche sowie als gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende und landschaftstypische Grünfläche. Innerhalb der Grünflächen befinden sich aber bereits Gebäude. Im Zuge der Änderung werden diese bebauten Flächen incl. Umgriff zukünftig ebenfalls als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

Die Neuplanung verursacht geringe anlagebedingte Auswirkungen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter. Die Planung sieht als Ziel die Schaffung von Wohnraum zur Deckung des vorhandenen Bedarfs vor.

Die Planung sieht zur räumlichen Gliederung und gestalterischen Einbindung die Pflanzung / Erhaltung / den Umbau von Gehölzbeständen vor. Das Monitoring sieht eine Überprüfung der Ausgleichsfläche vor. Gebäudeausmaße und die Gebäudehöhen sowie die Baufenster wurden auf das notwendige Maß begrenzt. Die Auswirkungen sind lokal begrenzt, die Anzahl der betroffenen

Bürger gering. In der Komplexität der Auswirkungen ist von einer mittleren Beeinträchtigung auszugehen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen.

SCHUTZGUT	BAUBEDINGTE AUSWIRKUNG	ANLAGEBEDINGTE AUSWIRKUNG	BETRIEBSBEDINGTE AUSWIRKUNG	ERGEBNIS
Schutzgut Mensch / Lärm	Gering	Gering	Gering	Gering
Schutzgut Mensch / Erholung	Gering	Gering	Gering	Gering
Schutzgut Arten und Lebensräume	Gering	Gering	Gering	Gering
Schutzgut Boden	Mittel	Gering	Gering	Gering
Schutzgut Wasser	Gering	Gering	Gering	Gering
Schutzgut Klima und Luft	Gering	Gering	Gering	Gering
Schutzgut Landschaftsbild	Gering	Gering	Gering	Gering
Schutzgut Kultur – und Sachgüter	Gering	Gering	Gering	Gering