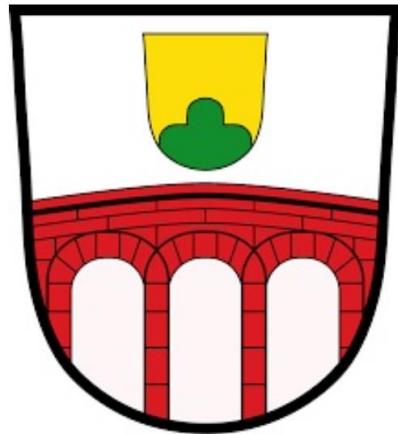


FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
ZUSAMMENFASENDE ERKLÄRUNG
GEMÄSS § 6 Absatz 5 BauGB
„GUTENDORF“
DECKBLATTCHECNUMMER 27



GEMEINDE ARNBRUCK
LANDKREIS REGEN
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

ZUSAMMENFASENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 6 Absatz 5 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung



Abbildung Flächennutzungsplan Deckblattnummer 27

1. 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 Ortsabrandungssatzung 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 gemäß den bestehenden Nutzungen zukünftig ebenfalls als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Der gesamte betroffenen Bereich incl. der Änderungsflächen entsprechen der Definition eines Dorfgebietes (§5 Dorfgebiete BauNVO mit der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, es ist ein durch Wohnen und landwirtschaftliche Betriebe geprägtes Gebiet. Die Belange der vorhandenen land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten werden auch mit der Änderung und der Einbeziehung von bereits bebauten Wohnbauflächen vorrangig berücksichtigt.

Um auf dem Grundstück Bauland zu schaffen ist zum einen der Flächennutzungsplan zu ändern, sodass die Flächen zukünftig als Dorfgebiet ausgewiesen werden 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 Ortsabrandungssatzung vorliegt und zudem eine sinnvolle Einbeziehung von Grundstücksflächen in südlicher Richtung erfolgt. Die bestehende Ortsabrandungssatzung 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 ortsbildprägende Wirkung mit einem geschlossenen Ortsrand wird erzielt. Das Ortsbild wird durch diese zusätzliche Bebauung nicht beeinträchtigt

Standortwahl und fachliche Betrachtung:

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 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.

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 ²⁾					
	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 ¹⁾ 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

¹⁾ Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

²⁾ 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 das 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.

2. VERFAHRENSABLAUF

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.07.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Flächennutzungsplans beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 05.11.2024 hat in der Zeit vom 19.12.2024 bis 31.01.2025 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 05.11.2024 hat in der Zeit vom 19.01.2025 bis 31.01.2025 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 19.03.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.06.2025 bis 25.07.2025 beteiligt.
5. Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 19.03.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.06.2025 bis 25.07.2025 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Arnbruck hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 01.10.2025 den Flächennutzungsplan in der Fassung vom 01.10.2025 festgestellt.
7. Das Landratsamt Regen hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom 29.10.2025, Bausachen-Nummer FD-18-A-2024 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

3. BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE

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.

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.

DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN 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

BESTANDSAUFAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Die Beschreibung des Bestands erfolgt schutzwertbezogen. Auf der Grundlage einer verbal-argumentativen Beschreibung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen erfolgt danach eine schutzwertbezogene Bewertung durch eine Einschätzung der Eingriffsschwere nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit. Diese Prognose ermöglicht die Einschätzung der Projektauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans

Schutzwert Mensch (Lärm)

Beschreibung:

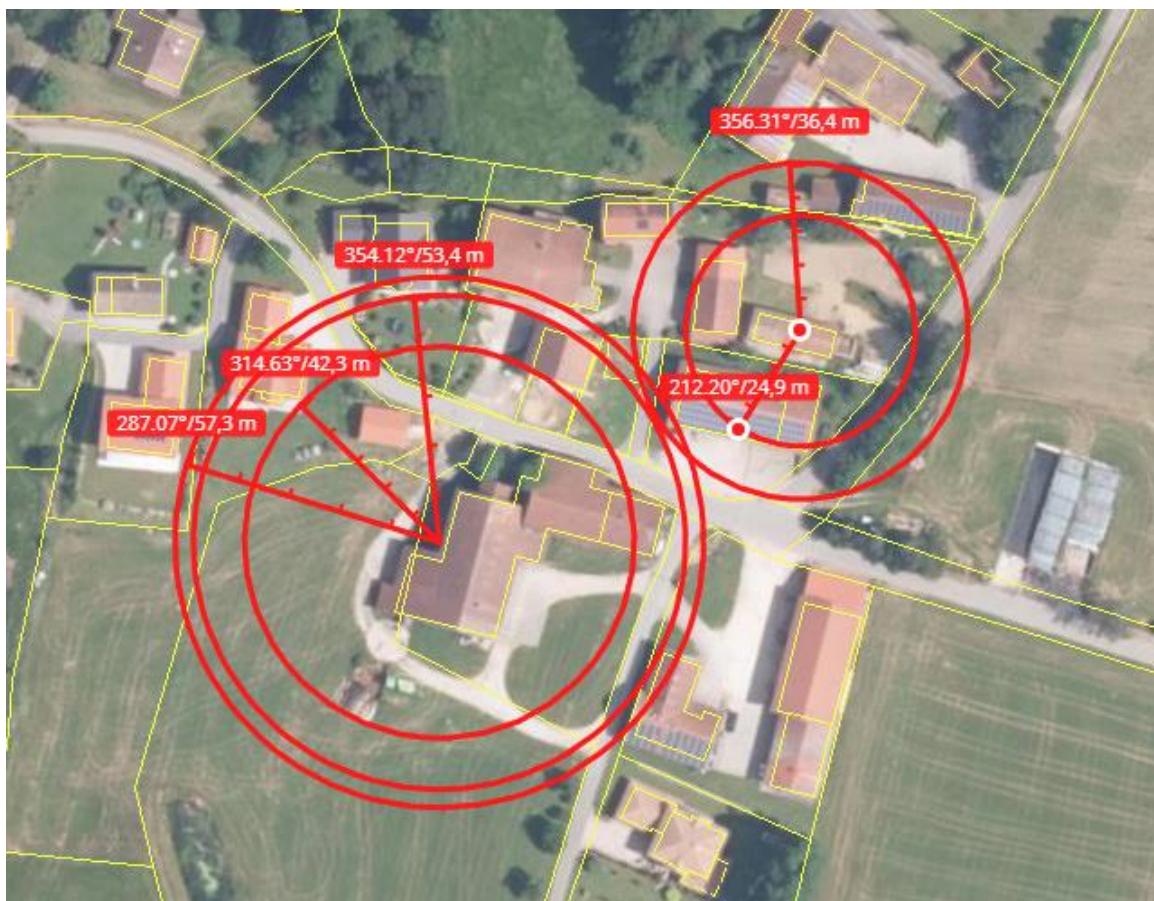
Die geplanten Flächen sind keiner nennenswerten Lärmbelastung ausgesetzt und werden an ein bestehendes MD angeschlossen. Aufgrund der vorliegenden Gegebenheiten ist kein Lärmgutachten notwendig. Das Plangebiet ist bereits zum überwiegenden Flächenanteil als Dorfgebiet ausgewiesen,

dadurch führt die zusätzlich mögliche Bebauung durch das Vorhandensein dieses MD zu keiner Verschlechterung der Situation.

Landwirtschaft

Die durch die fachgerechte Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen entstehenden Geruchs-, Lärm- und Staubeinwirkungen müssen hingenommen werden. In Gutendorf befinden sich 2 landwirtschaftliche Betriebe mit aktiver Großviehhaltung mit 37,3 GV-Einheiten und mit 10 GV-Einheiten.

Die im Moment kürzeste Entfernung des Betriebs mit 37,3 GV-Einheiten zum nächstgelegenen Wohngebäude beträgt ca. 42 m und damit deutlich mehr als die in der nachfolgenden Grafik ermittelten ca. 28 m, beim Betrieb mit den 10 GV-Einheiten beträgt der Abstand zu einem Bestandsgebäude zurzeit ca. 24 m



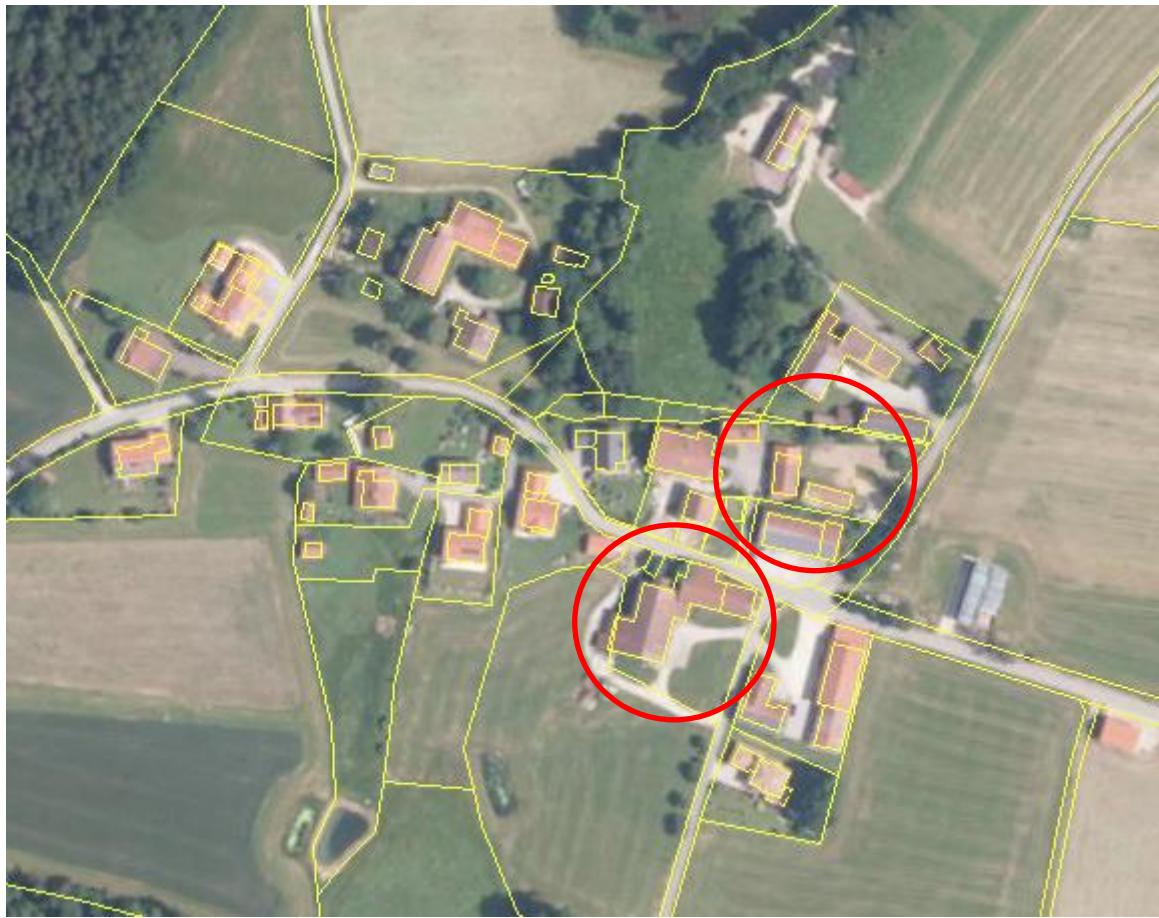
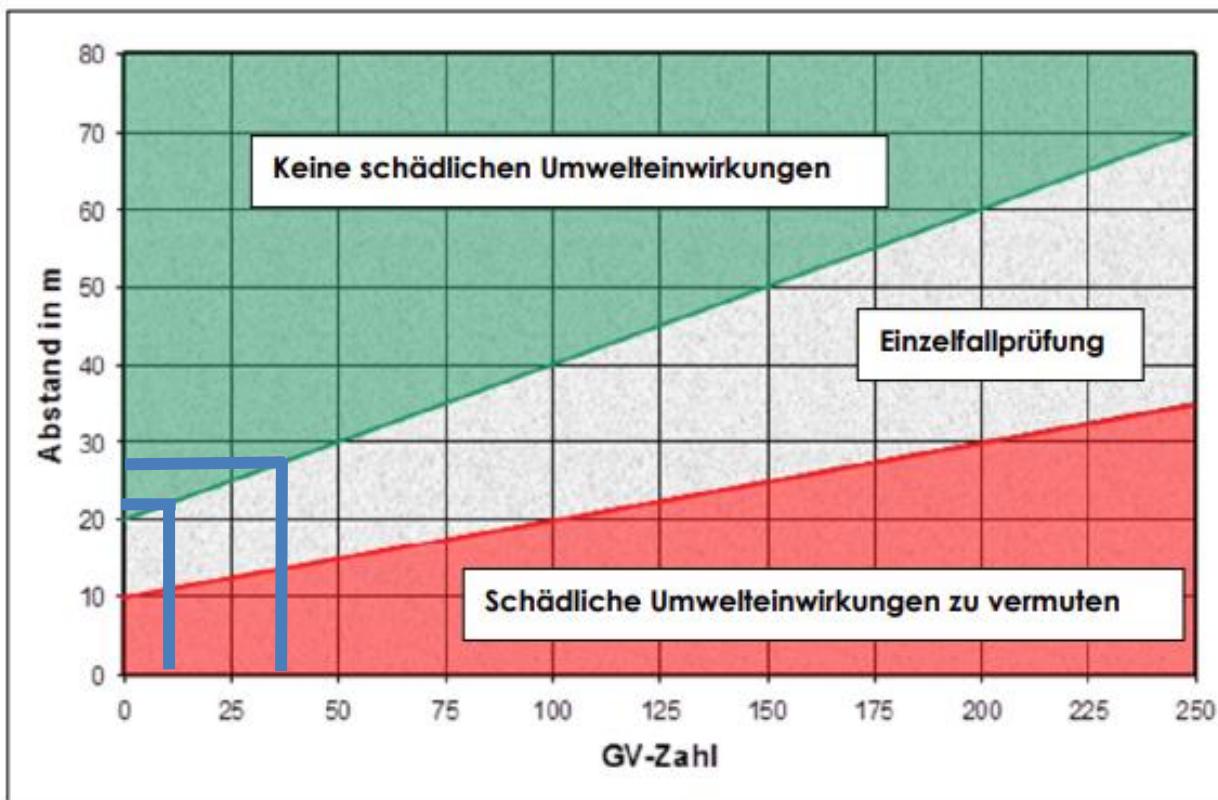


Abbildung Lage landwirtschaftliche Betriebe aus BayernAtlas

Die Prüfung mittels der vereinfachten Abstandsregelungen für Rinderhaltung des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ hat zu nachfolgendem Ergebnis geführt und wird anhand der Grafik verdeutlicht. Die GV-Zahl wurde von der Gemeinde Arnbruck übermittelt.

Bestandsgrößenabhängiger Mindestabstand von Rinderhaltung zu Dorfgebiet



Die Unterschreitung des unteren (roten) Bereichs schließt schädliche Umwelteinwirkungen nicht aus. Bei Überschreitung des oberen Bereichs (grün) liegen in der Regel keine schädlichen Umwelteinwirkungen vor, womit eine weitergehende Betrachtung entfallen kann.

Der Mindestabstand von Rinderhaltung zu einem Dorfgebiet beträgt bei einem ermittelten Wert von Großvieheinheiten mind. 20 m. Der tatsächliche Abstand beträgt mindestens jedoch ca. 42 m bzw. im Fall mit den 10 GV-Einheiten ca. 24 m. Es ist nicht mit Geruchsbelästigungen zu rechnen. Eine eventuelle tiefere Betrachtung kann im nachfolgenden B-Planverfahren möglicherweise bei Bedarf erfolgen.

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.

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 zentrumsnahen Verbindungen vorhanden ist, liegt das Gebiet am Ortseingang. Durch die interne Erschließung werden die zukünftigen Bewohner einer geringen Lärmbelastung ausgesetzt sein.

Ergebnis:

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

Schutzbauwerk Mensch (Erholung)

Beschreibung:

Die Flächen des Planungsgebietes bestehen aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen, bereits bebauten und versiegelten Flächen sowie einzelnen Gehölzbereichen. 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 des nachfolgenden B-Planverfahrens aufgenommen. Welche Festsetzungen dies sein könnten, sind exemplarisch unter Punkt II.6 zu finden.

Ergebnis:

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

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, aber ebenso hochwertigere Gehölzbestände und bereits bebaute und versiegelte Flächen. Die Flächen sind der Liste 1a bis möglicherweise der Liste 1c der Anlage 1 im Leitfaden zuzuordnen. Die genaue Einstufung erfolgt im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren. Naturschutzfachliche hochwertige Strukturen in Form von prägenden Gehölzbeständen und evtl. vorhandene extensive Grünbereiche sollen vollständig erhalten

bleiben, dies wird im anschließenden Bebauungsplanverfahren festgesetzt. Auch bleibt der kleine Bach mit seinen Biotopverbundstrukturen in der Ortsmitte erhalten, dieser wurde zu einem gewissen Anteil im Ortskern aufgrund der Notwendigkeit durch den Hochwasserschutz verrohrt. Ebenso ist hier auch eine artenschutzrechtliche Prüfung in Erwägung zu ziehen. Für geplante Bauvorhaben ist zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes eine Eingrünung vorzusehen.

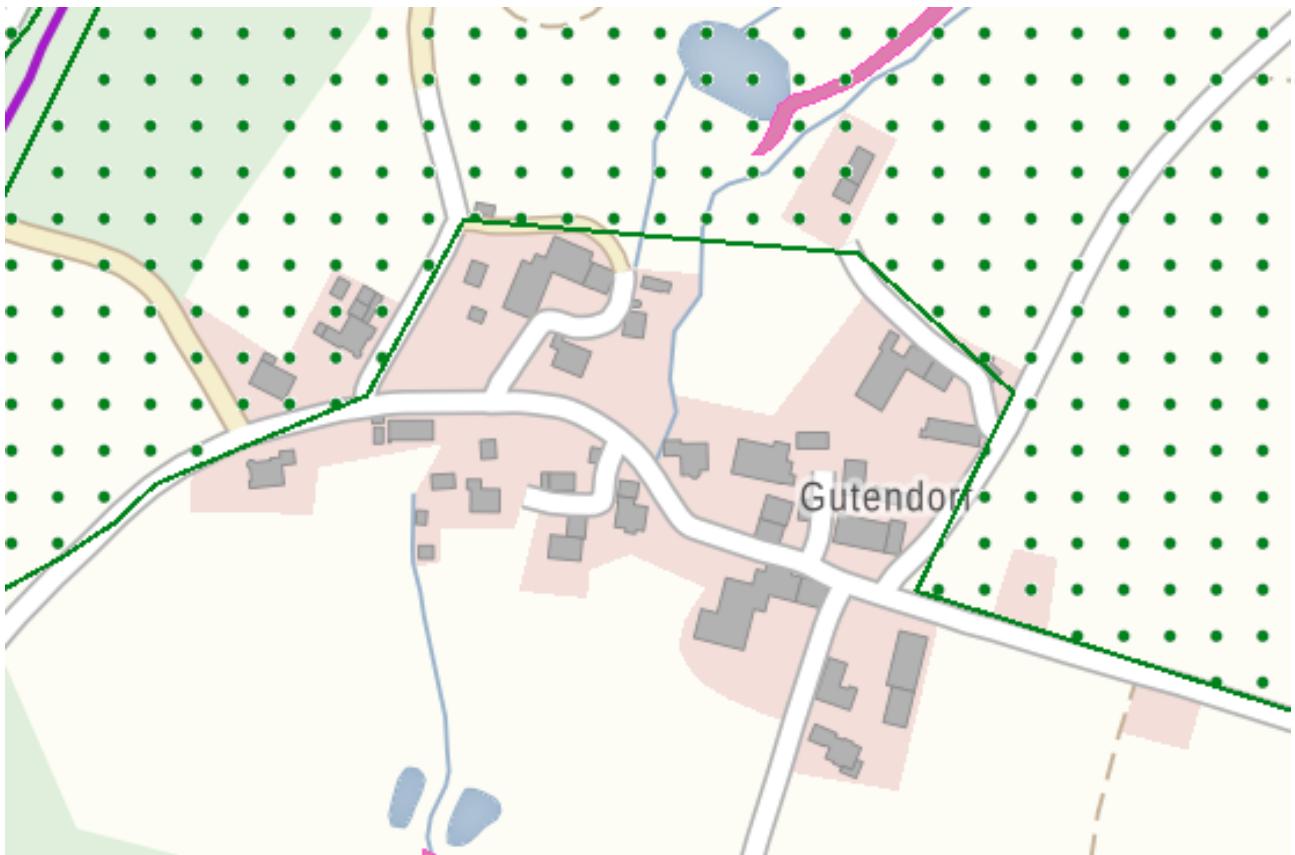


Abbildung Kartoertes Biotop und Landschaftsschutzgebiet aus BayernAtlas

Schutzbereich 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.

Dies kann aber nicht vollständig ausgeschlossen werden, so das im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren eine artenschutzrechtliche Überprüfung eventuell angedacht werden soll.

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. Dadurch kommt es zu einer geringfügigen Zerstörung der Vegetationsdecke. 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:

Da die bereits existierende Bepflanzung und auch die Gehölzbestände weitgehend erhalten bleiben und weitere Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs entweder in den privaten Gärten oder in Form von öffentlichen Grünflächen entstehen, werden die Auswirkungen aufgrund der bestehenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und der bereits in Form von privaten Gärten zum Großteil gestalteten Freiflächen sowie der gewünschten hochwertigen naturschutzfachlichen Neugestaltung in den privaten Gärten oder in Form von öffentlichen Grünflächen gering ausfallen.

Ergebnis:

Schutzbereich	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Arten und Lebensräume	Mittel	Mittel	Gering	Mittel

Schutzbereich 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

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. Die vorhandenen Bachstrukturen sowie die gewässerbegleitenden Gehölzbestände bleiben erhalten. Im Planungsumgriff liegen laut der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut potenzielle Fließwege bei Starkregen mit unterschiedlichen Abflüssen, diese müssen in den nachfolgenden Planungen und Umsetzungen berücksichtigt werden. Auch bleibt der kleine Bach mit seinen Biotoptverbundstrukturen in der Ortsmitte erhalten, dieser wurde zu einem gewissen Anteil im Ortskern aufgrund der Notwendigkeit durch den Hochwasserschutz verrohrt.

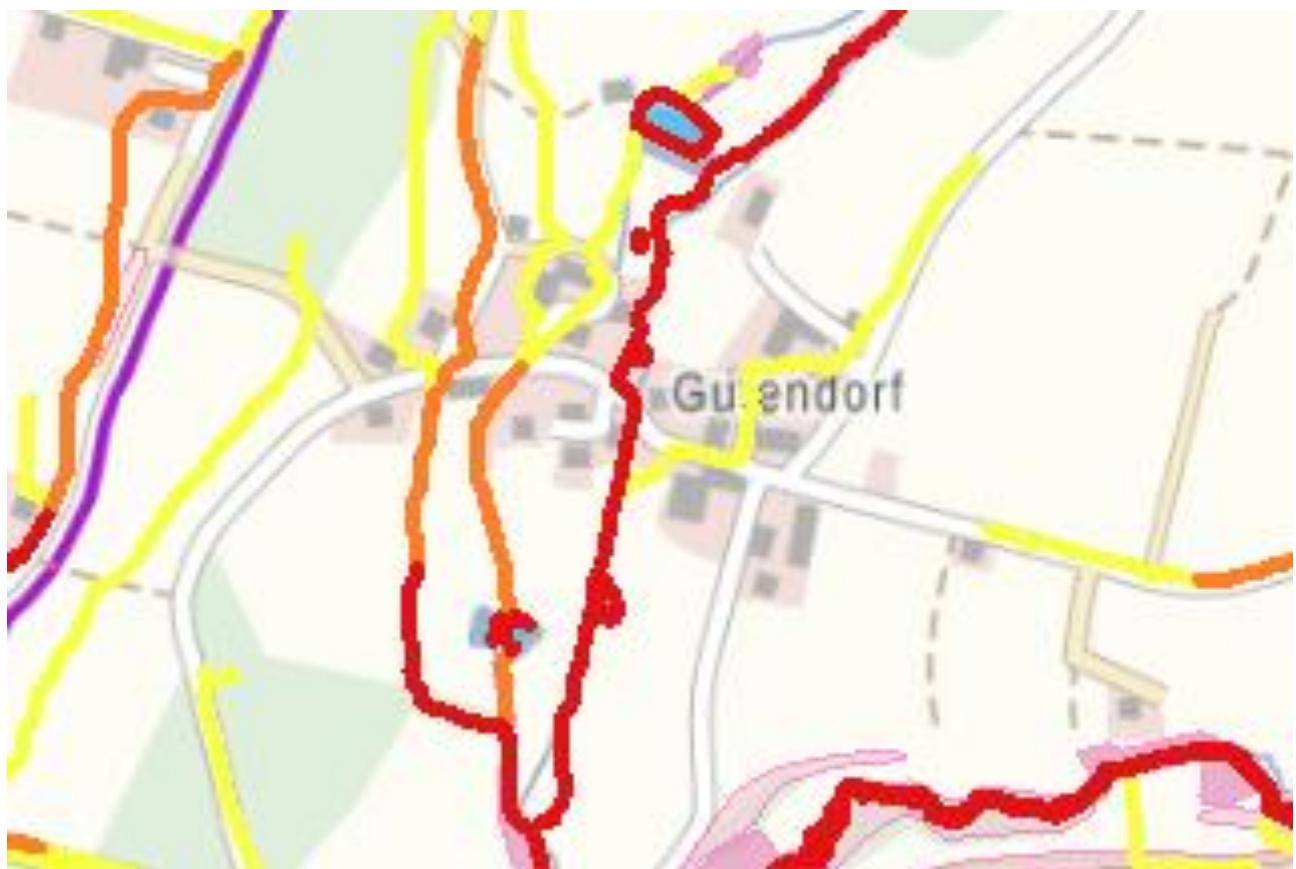


Abbildung wassersensibler Bereich aus BayernAtlas ohne Maßstab



Abbildung Oberflächenabfluss und Sturzflut 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:

Schutzbauwerk	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Wasser	Gering	Gering	Gering	Gering

Schutzbauwerk 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 Oberflächentemperaturen im Vergleich zur natürlichen Bodenoberfläche. Es sind aber lediglich lokal begrenzte Veränderungen des Mikroklimas, d. h. des Klimas der bodennahen Luftsichten, zu erwarten. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Bauvorhabens sind diese Auswirkungen aber zu vernachlässigen.

Ergebnis:

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

Schutzbauwerk 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 Biotope 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. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich intensiv bewirtschaftete Grünflächen ohne naturschutzfachliche Wertigkeit entsprechend der Einstufung G 11, aber ebenso hochwertigere

Gehölzbestände und bereits bebaute und versiegelte Flächen. Die Flächen sind der Liste 1a bis möglicherweise der Liste 1c der Anlage 1 im Leitfaden zuzuordnen. Die genaue Einstufung erfolgt im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren.

Naturschutzfachliche hochwertige Strukturen in Form von prägenden Gehölzbeständen und evtl. vorhandene extensive Grünbereiche sollen vollständig erhalten bleiben, ebenso der noch nicht verrohrte Anteil des Bachlaufes. Für geplante Bauvorhaben ist zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes eine Eingrünung vorzusehen.

Baubedingte Auswirkungen:

Mit der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der kurzen Zeitspanne 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 ortstechnisch 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

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

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.

PROGNOSÉ 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.

GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

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
- Gehölzbeseitigung nur zwischen 1.10. und 1.3. zulässig

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, für den notwendigen Ausgleich werden jedoch nur die neu in den Flächennutzungsplan aufgenommenen Flächen abzüglich Flächen bereits errichteter Gebäude und Verkehrsflächen.

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 Faktorenspanne, 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
Extensive Grünflächen, Gehölzstrukturen = Kategorie II unterer Wert
- Boden: Kategorie I oberer Wert
- Wasser: Kategorie I oberer Wert
- Klima und Luft: Kategorie I oberer Wert
- Landschaftsbild: Kategorie I oberer Wert

Im Rahmen dieses Verfahrens wird bereits eine grobe Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem vom Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung u. Umweltfragen herausgegebenen Leitfaden (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) in der 2021 fortgeschriebenen Fassung vollzogen. Zur Abhandlung werden die neu ausgewiesenen Flächen abzgl. bereits bestehender Gebäude und Verkehrsflächen betrachtet. Gehölzbestände und die Bachläufe sollen erhalten bleiben. Es ergibt sich eine zusätzlich möglich bebaubare Fläche von 11.625 qm und einer angenommenen Grundflächenzahl von 0,4. Der Bestand besteht intensiv genutzten Flächen, Privatgärten, in kleinem Maßstab extensive Grünflächen, 2 Bachläufen sowie Gehölzbeständen.

Geplante Nutzung:	MD
Im Plan:	Gutendorf, Gemeinde Arnbruck
Flurnummer(n):	TF 153, TF 193, TF 195/1, TF 145, TF 146, TF 448/2 TF 448/1, TF 448, TF 449, TF 453, TF 142, TF 440, TF 438 TF 154/3, TF 154/2, TF 148, TF 456/1, TF 456/3, 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
Größe des Deckblattes in ha:	ca. 4,078 ha gesamt, davon neu bebaubar 1,16 ha (11.625 qm)
	0,4

Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:	Kategorie I unterer- oberer Wert bis II unterer Wert (Gebiete geringer bis mittlerer Bedeutung)
Bestandserfassung:	Intensivgrünland WP 3, Extensivgrünland WP 8, Privatgärten 5 WP, Gehölzbestand, Bachlauf, es wird ein Durchschnittswertpunkt von 6 im F-Planverfahren zur überschlägigen Ermittlung gewählt
Berechnung:	11.625 qm x 0,4 x 6 WP
Ausgleichsbedarf in Wertpunkten:	27.901 abzgl. möglicher Planungsfaktoren
Ausgleichsfläche:	Pflanzmaßnahmen, Erhalt Gehölzbestände, Eingrünung

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.

4. ABWÄGUNGSVORGANG

Zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans mit Stand vom 05.11.2024 gingen bis zum 31.01.2025 18 Stellungnahmen und zum Entwurf mit Stand vom 19.03.2025 bis zum 25.07.2025 13 Stellungnahmen von Behörden, Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Bürgern der Gemeinde Arnbruck ein. Die Gemeindevorstand hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden laut den in den Beschlussvorlagen niedergelegten Abwägungsvorschlägen geprüft. Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, welche Hinweise, Anregungen und Forderungen vorgetragen haben, wurden von diesem Ergebnis unter Angabe von Gründen in Kenntnis gesetzt.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 4 Absatz 1 und 2 BauGB wurden insbesondere die Hinweise, Anregungen und Forderungen aus den Stellungnahmen des Landratsamts Regen (Kreisbaumeister, UNB, Technischer Umweltschutz, Gesundheitsamt), Beurteilungen aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf, AELF Regen Bereich Forsten und Bereich Landwirtschaft, Regierung von Niederbayern, Regionaler Planungsverband Donau-Wald, Handwerkskammer Ndb.-Obpf., ZAW Donau-Wald, Telekom, Bayernwerk, Staatliches Bauamt Passau, Amt für ländliche Entwicklung, IHK Passau, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Gemeinde Arrach und der Stadt Viechtach bei der Aufstellung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Innerhalb der öffentlichen Auslegungen in der Gemeinde Arnbruck ging von keinem Bürger eine Stellungnahme gemäß § 3 Absatz 1 BauGB ein

Eine Zusammenfassung und die getroffenen Abwägungsvorschläge zu den im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind den entsprechenden Abwägungstabellen zu entnehmen.

Durch die Gemeinde Arnbruck wurden die eingereichten Stellungnahmen der Behörden sachgerecht abgewogen. Der Gemeinderat von Arnbruck hat die Deckblattnummer 27 zum Flächennutzungsplan mit Beschluss des Gemeinderates vom 01.10.2025 in der Fassung vom 01.10.2025 festgestellt.

Arnbruck, den

.....
Erste Bürgermeisterin Angelika Leitermann