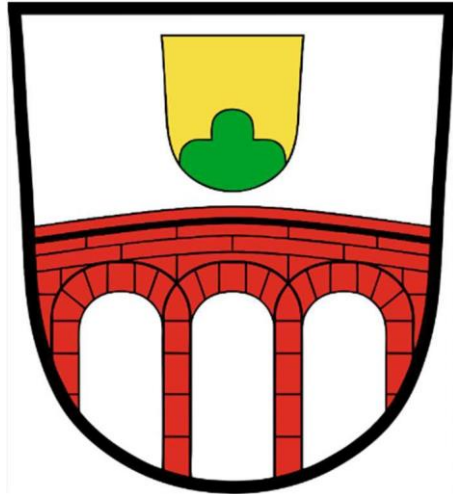


KLARSTELLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG

„NIEDERNDORF “



GEMEINDE ARNBRUCK

LANDKREIS REGEN

REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

FASSUNG VOM 02.07.2025

INHALTSVERZEICHNIS:

- A: KLARSTELLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG
- B: BEGRÜNDUNG
- C: EINGRIFFSREGELUNG UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG
- D: VERFAHRENSBLATT
- E: LUFTBILD

A. KLARSTELLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 UND 3 BauGB erlässt die Gemeinde Arnbruck folgende Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung:

KLARSTELLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG „NIEDERNDORF “

§ 1 Geltungsbereich

Die Flurnummern (z.T. Teilflächen TF) 1, 2, 3 TF, 4, 5 TF, 12/1 TF, 17 TF, 18 TF, 19, 20, 20/1 TF, 21/1, 21/2, 23 TF, 24 TF, 25, 30/1 TF, 32 TF, 33/1 TF, 33/2 TF, 33/3, 34, 35 TF, 36 TF, 37 TF, 37/1 TF, 76 TF, 144/1 TF, 155 TF, 156 TF, 157, 158, 158/1, 159 TF, 159/3, 159/4, 160 TF, 162 TF, 163 TF, 164 TF Gemarkung Niederndorf werden als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt, die Flächen sind im Flächennutzungsplan bereits teilweise als Dorfgebiet MD festgesetzt.

Die Teilflächen der Flurnummern 21/2 und 24 der Gemarkung Niederndorf, Gemeinde Arnbruck werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die genauen Abgrenzungen ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1:1.000. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3 Textliche Festsetzungen

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Lageplan dargestellt.
- Für die Gestaltung der Außenanlagen und Zufahrten sind sickerungsfähige Beläge zu verwenden.
- Es wird festgelegt, dass je Grundstück ein regionaltypischer großkroniger Laubbaum gepflanzt werden muss
- Die nicht versiegelten Flächen außerhalb der Gehölzpflanzungen sind als Rasen- bzw. Wiesenfläche anzulegen. Auf die Anwendung von Pflanzenschutzmittel und eine Düngung ist zu verzichten.
- Es ist zertifiziertes, autochthones bzw. heimisches Pflanzmaterial aus der Herkunftsregion ostbayerisches Grundgebirge zu verwenden.
- Die Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Rohbaus durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen.
- Der ermittelte naturschutzfachliche Ausgleich wird an der südlichen Geltungsbereichsgrenze als Übergang auf einer Teilfläche der Flurnummer 21/2 als mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (= BNT G212) ausgebildet. Die Begrünung erfolgt unter Verwendung von Saatgut aus gebietseigenen Arten bzw. lokal gewonnenen Mähgut. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und die Düngung ist nicht erlaubt, auch ist kein Mulchen zulässig. 2-3 schürige Mahd nach dem 15.06. (Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm).
- Zusätzlich werden noch 2 kleinkronige Obstbäume, z.B. Apfel, Zwetschge, Kirsche, Birne etc., Hochstamm, Stammumfang (STU) mind. 12 cm auf der Flurnummer 21/2 innerhalb der festgesetzten Begrünung mit den erforderlichen Abständen zwischen den Obstbäumen gepflanzt.

Zu landwirtschaftlich-genutzten Flächen sind folgende Grenzabstände einzuhalten:

- Bei Einfriedungen mind. 0,50 m
- Bei Eingrünungen mit Gewächsen
 - > bis 2,0 m Wuchshöhe mind. 0,50 m
 - > über 2,0 m Wuchshöhe mind. 2,0 m
- Bei Baumpflanzungen mind. 4,0 m
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu max. 1 m zulässig. Das Gelände ist naturnah mit flachen Böschungen im Verhältnis von 1:2 oder flacher auszugestalten. Stützmauern oder Findlingsmauern entlang der Außengrenzen sind unzulässig
- Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen (Art. 7, BayBO). Die Anlage eines pflegeintensiven Schottergartens bzw. geschotterte Böschungen sind unzulässig.
- Anfallendes Oberflächenwasser sowie Niederschlagswasser aus den privaten Flächen muss möglichst über geeignete Einrichtungen (z.B. Rigolen, Mulden, breiflächige Versickerung über den belebten Baukörper) vor Ort versickern.
- Es ist auf eine sparsame Beleuchtung im Außenbereich zu achten und neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücken sind technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt werden (Art. 11a, S. 1 BayNatSchG).
- Es sind vollabgeschirmte Leuchten in Form von dichtgeschlossenen Leuchtgehäusen mit Beleuchtungsrichtung von oben nach unten und ohne Abstrahlung über der Horizontalen (ULR = 0%) zu verwenden, von denen keine Fernwirkung auszugehen hat. Die Lichtpunkthöhe ist möglichst niedrig anzusetzen. Das Leuchtmittel hat im Wellenbereich zwischen 500 und 680 nm zu liegen um einen möglichst geringen UV-, Blaulicht und Infrarotanteil zu erreichen. Die Farbtemperatur hat unter 3.000 Kelvin zu liegen bzw. es sollte nach Möglichkeit gelbes Licht verwendet werden.

- Es ist eine bedarfsorientierte Steuerung (Bewegungsmelder) zu verwenden, um eine dauerhafte Beleuchtung auszuschließen.
- Die Anstrahlung von Gebäuden und Grünflächen ist unzulässig.
- In unmittelbarer Umgebung muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen, wie z.B. Geruch, Lärm, Staub, Erschütterung usw., auch am Wochenende, Feiertagen und zu Nachtzeiten gerechnet werden und sind aufgrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen und zu dulden. Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung benachbarter Flächen muss uneingeschränkt möglich sein. Im Konkreten sind dies jene, welche sich durch die Bewirtschaftung der Grünlandflächen ergeben. Bei Pflanzungen sind zu den Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden

§ 4 Bekanntmachungsvermerk

Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung wurde am 02.07.2025 ausgefertigt und ist im Rathaus der Gemeinde Arnbruck in 93471 Arnbruck, Gemeindezentrum 1 zur Einsichtnahme während der allgemeinen Geschäftsstunden niedergelegt. Die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung mit Begründung wurde gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Diese Satzung tritt amin Kraft.

Gemeinde Arnbruck, den

.....

Angelika Leitermann, 1. Bürgermeisterin

B. BEGRÜNDUNG

ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Arnbruck hat am 11.09.2024 beschlossen, die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Niederndorf “ aufzustellen.

Die Klarstellungssatzung umfasst die Flurnummern (z.T. Teilflächen) 1, 2, 3 TF, 4, 5 TF, 12/1 TF, 17 TF, 18 TF, 19, 20, 20/1 TF, 21/1, 21/2, 23 TF, 24 TF, 25, 30/1 TF, 32 TF, 33/1 TF, 33/2 TF, 33/3, 34, 35 TF, 36 TF, 37 TF, 37/1 TF, 76 TF, 144/1 TF, 155 TF, 156 TF, 157, 158, 158/1, 159 TF, 159/3, 159/4, 160 TF, 162 TF, 163 TF, 164 TF Gemarkung Niederndorf der Gemeinde Arnbruck.

Bei der Einbeziehungssatzung handelt sich hier um Teilflächen der Flurnummern 21/2 und der Flurnummer 24. Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Gemeinde Arnbruck.

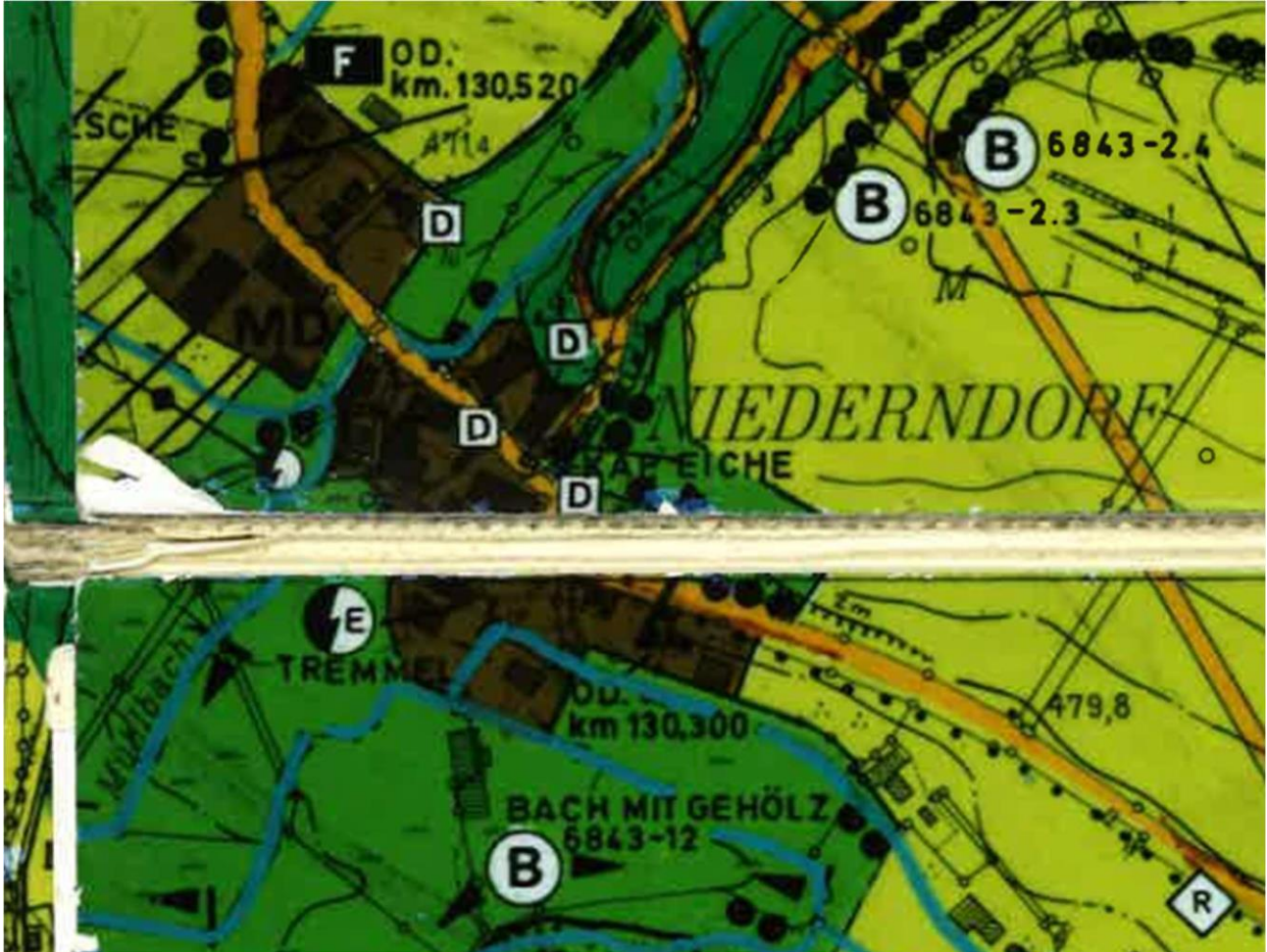
Der bebaute Ortsbereich Niederndorf soll im südlichen Bereich um 2 Bauflächen (Teilflächen der Flurnummern 21/2 und der Flurnummer 24) ergänzt werden.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB sind erfüllt. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht begründet, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura2000 Gebiete bestehen. Es bestehen keine Hinweise auf Pflichten zur Begrenzung von schweren Unfällen im Umfeld von Störfallbetrieben (Seveso-II-Richtlinie).

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Vorhaben richtet sich zum einen nach § 34 BauGB, wonach als Beurteilungsmaßstab die Eigenart der näheren Umgebung herangezogen wird und zum anderen nach den in der vorliegenden Satzung getroffenen und im Folgenden erläuternden Festsetzungen. Die getroffenen Festsetzungen gelten nur für die einbezogenen Flächen und orientieren sich dabei an der bestehenden Bebauung. Für den Bereich der Klarstellungssatzung werden nur die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für diesen Teil des Ortes festgestellt.

PLANUNGSKONZEPT

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Dorfgebiet (MD) und landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



Mithilfe einer Klarstellungssatzung werden die bebauten Bereiche der Siedlung im Außenbereich als im Zusammenhang bebauter Ortsteile festgelegt. Eine weitere geordnete städtebauliche Erweiterung auf möglichen Teilflächen wird ermöglicht, gleichzeitig jedoch ein abschließender Rahmen festgesetzt.

Die Einbeziehungssatzung ermöglicht weiterhin die Eingliederung von einzelnen Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, dieser Zusammenhang wird mit der vorgelagerten Entwicklungssatzung erreicht.

Dadurch wird ein räumlicher Zusammenhang mit der bereits vorhandenen Bebauung gegenüber geschaffen. Durch die Aufstellung der Entwicklungssatzung in Verbindung mit einer Ergänzungssatzung sollen mind. 2 zusätzliche Baugrundstücke zur Sicherung und Ergänzung des dringenden Wohnbedarfs für Bauwerber geschaffen werden.

Zurzeit liegen der Gemeinde zwei Anfragen von jungen Paaren bzw. Familien aus dem Gemeindegebiet für die geplanten Grundstücke zur Errichtung von Wohngebäuden vor.

Für die Gemeinde ist die Bereitstellung von Bauflächen für Bauwerber von besonderer Bedeutung, der Ort wird daraufhin aufgewertet und die positive Bevölkerungsentwicklung gestärkt.

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

Klarstellungssatzung:

Die vorhandene Bebauung definiert den Innenbereich des Ortsteils Niederndorf. Entsprechend sind Anbauten bzw. Ersatzbauten gemäß § 34 BauGB möglich. Durch die Klarstellung des Innenbereichs wird neben einer eindeutigen Abgrenzung zwischen bebautem Innenbereich und unbebautem Außenbereich, Rechtssicherheit und Rechtsklarheit für die bestehende Bebauung geschaffen.

Klarstellungssatzung: Flurnummern (z.T. Teilflächen) 1, 2, 3 TF, 4, 5 TF, 12/1 TF, 17 TF, 18 TF, 19, 20, 20/1 TF, 21/1, 21/2 TF, 23 TF, 24 TF, 25, 30/1 TF, 32 TF, 33/1 TF, 33/2 TF, 33/3, 34, 35 TF, 36 TF, 37 TF, 37/1 TF, 76 TF, 144/1 TF, 155 TF, 156 TF, 157, 158, 158/1, 159 TF, 159/3, 159/4, 160 TF, 162 TF, 163 TF, 164 TF Gemarkung Niederndorf der Gemeinde Arnbruck.

Die Planung umfasst ein Gebiet von ca. 28.728 m² (2,87 ha) in der Gemeinde Arnbruck. Das Plangebiet grenzt direkt an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Eine naturschutzfachliche Beurteilung bzw. Ausgleichs- oder Pflanzmaßnahmen sind nicht notwendig, es handelt sich um bereits mehrere Jahrzehnte bestehende Bebauung.

Geltungsbereich: ca. 28.728 m²

Einbeziehungssatzung:

Die Einbeziehung von Teilflächen der Flurnummer 21/2 und der Flurnummer 24 ist aus städtebaulicher Sicht zielführend, da durch die bereits vorhandene Bebauung ein klarer Ortsrand geschaffen werden kann. Durch die Einbeziehungssatzung wird Rechtssicherheit und Rechtsklarheit für das bestehende Gebäude geschaffen sowie Innen- und Außenbereich klar abgegrenzt.

Einbeziehungssatzung: Teilflächen der Flurnummern 21/2 und der Flurnummer 24

Die Planung umfasst ein Gebiet von ca. 789 m² (0,078 ha) am südlichen Ortsrand von Niederndorf in der Gemeinde Arnbruck. Das Plangebiet grenzt direkt an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Geltungsbereich: ca. 789 m²

Zweck und Ziel der Satzung ist es einer weiteren Bauentwicklung im geplanten Satzungsbereich im Sinne einer städtebaulichen Ordnung gerecht zu werden. Die geplante Bebauung fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Gebäudestruktur ein.

GEOGRAPHISCHE LAGE

Das Planungsgebiet liegt ca. 3,5 Kilometer Luftlinie westlich der Ortschaft Arnbruck, die Staatstraße St 2132 ist ca. 90 m in nördlicher Richtung entfernt. Um das geplante Wohngebiet grenzen landwirtschaftliche Grünflächen sowie Wohnhäuser an.

Die maximale Ausdehnung des Geltungsbereichs der Klarstellungssatzung beträgt in der Breite ca. 200 m, in der Länge max. 315 m. Das Gelände bleibt von Westen nach Osten auf einer Höhe von ca. 471 m ü. NN mit einem zwischenzeitlichen Anstieg auf ca. 476 m ü. NN. Die maximale Ausdehnung des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung beträgt in der Breite ca. 33 m, in der Länge max. 90 m. Das Gelände steigt von Süden nach Norden von 466 m ü. NN auf 475 m ü. NN.

ERSCHLIESSUNG

Straßenerschließung

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die Staatsstraße 2132, die Grundstücke werden von hier abzweigend über namenlose innerörtliche Straßen erreicht

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist aufgrund der bereits vorhandenen Strukturen verfügbar.

Abwasserbeseitigung

Die ordnungsgemäße Entsorgung von Abwasser wird durch private Kleinkläranlagen sichergestellt.

Oberflächenwasser

Anfallendes Oberflächenwasser sowie Niederschlagswasser muss möglichst über geeignete Einrichtungen (z.B. Rigolen, Mulden, breiflächige Versickerung über den belebten Baukörper) vor Ort versickern.

Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Bayernwerk AG sichergestellt.

Löschwasserversorgung

Ein ausreichendes Wasserversorgungsnetz stellt das geforderte Löschwasser zur Verfügung. Aufgrund des unmittelbar anliegenden Oberflurhydranten ist die erforderliche Löschwasserversorgung gesichert.

Altlasten

Eine Anwesenheit von Altlasten ist nicht bekannt.

Müllbeseitigung

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

Telekommunikation

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

Immissionsschutz

Je nach Nutzungsart der Gebäude können sich verschiedene Konflikte (Straße, Bahn, Gewerbe, Tierhaltung) aus immissionsschutzfachlicher Sicht ergeben, welche im jeweiligen Genehmigungsverfahren zu betrachten sind. Ggf. können demnach für das jeweilige Vorhaben Gutachten notwendig werden.

Straßenverkehrslärm

Größerer, kurzzeitiger Straßenverkehrslärm wird nur durch vorbeifahrende Anwohner entstehen und von der ca. 200 m entfernten Staatsstraße 2132. Bei beiden ist mit einer geringen Lärmbelastung zu rechnen.

Industrie-/Gewerbelärm

Mit Lärmbelästigung durch Industriebetriebe ist nicht zu rechnen.

Sport-/Freizeitlärm aus sozialen Anlagen

Mit Lärmbelästigung durch Freizeitlärm ist nicht zu rechnen.

Landwirtschaft

Die durch die fachgerechte Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen entstehenden Geruchs-, Lärm- und Staubeinwirkungen müssen hingenommen werden. Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

Denkmalschutz

Baudenkmäler, Ensembles oder landschaftsbildprägende Denkmäler befinden sich nicht im Plangebiet. In ca. 100 m Entfernung befinden sich jedoch an St 2132 mehrere Bau- und Bodendenkmäler.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt im wassersensiblen Bereich. Wassersensible Bereiche werden vom Wasser beeinflusst.

Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. Den privaten Bauherren wird empfohlen, sich durch eine hochwasserangepasste Bauweise, technische Vorkehrungen und ggf. weiteren Sicherungsmaßnahmen zu schützen.

Es sind allerdings Fließwege bei Starkregen mit starkem Abfluss aus nördlicher Richtung eingezeichnet. Die Erkenntnisse aus der Hinweiskarte sind im Zuge der weitergehenden Planung und bei der Umsetzung zu beachten. Grundsätzlich muss bei Geländeanschnitten mit Hang- und Schichtwasseraustritten aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

HINWEISE

Melde- und Sicherungspflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern

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

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Energieversorgung

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 Unternehmen rechtzeitig zu melden.

Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen

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

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).

C. EINGRIFFSREGELUNG UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Für eine Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung ist kein Umweltbericht notwendig. Es ist aber für den Eingriff die Eingriffsregelung bei der Einbeziehungssatzung abzufragen. Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Ergänzende Gutachten wurden nicht vergeben. Zur Einschätzung des naturschutzfachlichen Potenzials der Fläche wurde am 25.09.2024 eine Ortsbegehung durchgeführt. Weiterreichende Bestandserhebungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Da keine GRZ festgesetzt ist, werden lediglich die Flächen innerhalb der Einbeziehungssatzung betrachtet. Nachdem eine Inanspruchnahme bereits versiegelter Flächen keinen Eingriff darstellt, werden die durch Bestandsgebäude vollversiegelten Flächen sowie die Verkehrsflächen von der folgenden Betrachtung ausgenommen. Auch werden die Grundstücksflächen, welche nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen sind, nicht betrachtet. Eingriffe waren hier bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig. Ein Ausgleich ist daher nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich. Für die Klarstellungssatzung ist aufgrund der Einstufung als Bestand ohne konkrete Veränderung keine Ausgleichsfläche notwendig.

Die Bestandsanalyse für den 789 m² großen Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ergibt folgende Einstufung:

Intensivgrünland G11

Direkt südwestlich angrenzend an den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung befindet sich beim Grundstück mit der Flurnummer 24 ein kleiner Bachlauf mit begleitender Begrünung. Es erfolgt kein Eingriff in den Bachlauf, die vorhandenen Gehölzstrukturen bleiben erhalten. Auch bleiben die vorhandenen Bäume und Sträucher auf der Flurnummer 24 außerhalb der Geltungsbereichsgrenze vollständig erhalten. Bei den vorhandenen Grünstrukturen im Bereich der Flurnummer 21/2 handelt es sich um keine schützenswerten Pflanzungen, diese sind in der Ausführung Privatgärten zuzuordnen.



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

Mensch (Lärm und Erholung): Kategorie I unterer Wert

Arten- und Lebensräume:

Intensivgrünland G11= Kategorie I unterer Wert

Boden: Kategorie I oberer Wert

Wasser: Kategorie I oberer Wert

Klima und Luft: Kategorie I oberer Wert

Landschaftsbild: Kategorie II unterer Wert

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Größe (qm)	x	WP Bestand	x	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf in Wertpunkten
G11 Intensivgrünland	789	x	3	x	0,4 angenommen	947
Summe						947

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

Maßnahmen Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung WP	Code	Bezeichnung	Bewertung WP	Fläche (qm)	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang WP
1	G11	Intensivgrünland	3	G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	175	5	0	947
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten					947					
Bilanzierung										

Summe Ausgleichsbedarf	950
Differenz	+3 Der Ausgleich wird innerhalb des Geltungsbereichs erbracht.

Für das Grundstück wird eine Ausgleichsfläche von 190 m² benötigt.

Der ermittelte Ausgleich wird an der südlichen Geltungsbereichsgrenze auf einer Teilfläche der Flurnummer 21/2 als mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (= BNT G212) ausgebildet. Die Begrünung erfolgt unter Verwendung von Saatgut aus gebietseigenen Arten bzw. lokal gewonnenen Mähgut. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und die Düngung ist nicht erlaubt, auch ist kein Mulchen zulässig. 2- 3 schürige Mahd nach dem 15.06. (Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm).

Zusätzlich werden noch 2 kleinkronige Obstbäume, z.B. Apfel, Zwetschge, Kirsche, Birne etc., Hochstamm, Stammumfang (STU) mind. 12 cm auf der Flurnummer 21/2 innerhalb der festgesetzten Begrünung als hochwertiger Übergang zur unbebauten Naturlandschaft mit den erforderlichen Abständen zwischen den Obstbäumen gepflanzt.

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.

Oberflächenwasser

Anfallendes Oberflächenwasser sowie Niederschlagswasser aus den privaten Flächen muss möglichst über geeignete Einrichtungen (z.B. Rigolen, Mulden, breiflächige Versickerung über den belebten Baukörper) vor Ort versickern.

ARTENSCHUTZ

Mit der Aufstellung der Satzung wird nicht in vorhandene Gehölze eingegriffen. Eine Betroffenheit der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist nicht erkennbar. Zum Schutz der Vögel wird darauf hingewiesen, dass Gehölze außerhalb der Vogelschutzzeit, d.h. nur in der Zeit zwischen 1.10. und 28.02., gerodet werden dürfen.

Grundsätzlich ist eine Beeinträchtigung von besonders oder streng geschützten Arten zu vermeiden. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es untersagt, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören; gleiches gilt für deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Darüber hinaus dürfen Tiere der streng geschützten Arten (u. a. Fledermäuse) und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht erheblich gestört werden. Zuwiderhandlungen stellen nach § 69 Abs. 2 und 3 Nr. 7 und 8 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit empfindlichen Geldbußen bis zu 10.000 €, bei besonders geschützten Arten bis zu 50.000 €, geahndet werden kann. In begründeten Einzelfällen kann eine Ausnahme von diesen Verboten beantragt werden.

KLIMAANPASSUNG

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange des Klimaschutzes besonders zu beachten. Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB). Das Gebäudeenergiegesetz (GEG, in Kraft seit 01.11.2020) verpflichtet den Bauherrn dazu, sich für die Nutzung mindestens einer Form Erneuerbarer Energie zu entscheiden. Dazu zählen unter anderem Erneuerbare Energien aus gebäudenahen Quellen wie Solaranlagen, aber auch Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen wie die Brennstoffzellenheizung, in der Biomethan zu Strom und Wärme umgewandelt wird. Die Nutzung von Erneuerbarer Fern- sowie Abwärme fällt ebenso unter die Erfüllungsoptionen des Gesetzes. Gebäudenah erzeugter Strom aus erneuerbaren Energien gilt zukünftig als Erfüllungsoption im Neubau: Der Wärme-, und Kältebedarf muss dabei zu mindestens 15 Prozent gedeckt werden. Für Wohngebäude mit PV-Anlagen lässt sich der Nachweis auch über die Anlagengröße führen. In der Satzung wurden folgende Aspekte beachtet:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel:

- Schutz von Grundstücksfreiflächen gegen die Hitzebelastung
- Möglichkeit der Nutzung von Niederschlagswasser als Maßnahme gegen zunehmende Trockenheit

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken:

- Zulässigkeit der Nutzung von Solarenergie
- Erhalt der bestehenden Gehölze zur Bindung von CO₂
- Pflanzgebote im Rahmen der Ortsrandeingrünung

D. VERFAHRENSBLATT

Aufstellungsbeschluss:	11.09.2024
Bekanntmachung:	19.12.2024
Auslegung nach §3 Abs. 1 BauGB Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	19.12.2024 – 31.01.2025
Frühzeitige Beteiligung nach §4 Abs. 1 BauGB Beteiligung Behörden und Träger öffentlicher Belange	19.12.2024 – 31.01.2025
Behandlung der Bedenken und Anregungen	19.03.2025
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	19.03.2025
Auslegung nach §3 Abs. 2 BauGB Beteiligung der Öffentlichkeit	23.05.2025 – 24.06.2025
Beteiligung nach §4 Abs. 2 BauGB Beteiligung Behörden und Träger öffentlicher Belange	23.05.2025 – 24.06.2025
Behandlung der Bedenken und Anregungen:	02.07.2025
Satzungsbeschluss:	02.07.2025
Bekanntmachung:	

Gemeinde Arnbruck, den

Angelika Leitermann, 1. Bürgermeisterin

E. LUFTBILD

