

Bebauungsplan Arbing Nr. 5
„Dorfmitte Arbing“
gemäß § 13 a BauGB

Gemeinde Reischach
Landkreis Altötting
Regierungsbezirk Oberbayern



Fassung vom 24.04.2025

Planung:



Innstraße 77
84513 Töging am Inn
Telefon: 08631 / 302 845 0
E-Mail: info@landschafftraum.de
Internet: www.landschafftraum.de

Bearbeitung:

Laura Eberl, B. Sc. Geographie
Beatrice Schötz, Landschaftsarchitektin

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung	4
1.1	Übersichtskarte	4
1.2	Anlass und Zweck der Planung	4
2.	Gegebenheiten und Beschreibung des Planungsgebietes	6
2.1	Flächennutzungsplan	6
2.2	Umgebende bauliche Entwicklung	6
2.3	Lage und Topographie	6
2.4	Verkehr	7
2.5	Ver- und Entsorgung	7
2.6	Immissionsschutz	7
2.7	Boden- und Grundwasserverhältnisse	7
2.8	Altlasten	7
2.9	Bodendenkmalpflegerische Belange	7
3.	Planungskonzept und Festsetzungen	9
3.1	Art der baulichen Nutzung (Grundzüge der Planung)	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung (Grundzüge der Planung)	9
3.3	Stellplätze und Garagenzufahrten	9
3.4	Niederschlagswasser	9
4.	Grünordnung	10
4.1	Umweltbericht und Umweltbelange	10
4.2	Grünordnerische Festsetzungen (Grundzüge der Planung)	10
4.3	Artenschutz / Schutzgebiete	10
4.4	Eingriffsregelung	10

Anhang

- Bebauungsplan Nr. 5 „Dorfmitte Arbing“, Stand: 24.04.2025

1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

1.1 Übersichtskarte

Das Bearbeitungsgebiet liegt im Landkreis Altötting an der Dorfstraße in der Ortsmitte von Arbing. Der Geltungsbereich umfasst einen großen Teil bisher unbebauter Fläche mit einer schwachen Hangneigung in Richtung Norden und Osten.

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von etwa 14.667 m² befindet sich auf den Fl.-Nr. 1493, 1493/3, 1491, 1486, 1488/1, 1506/4, 1490/1, 1742/2, 1488, 1488/6, 1486/1, 1490, 1494, 1488/5, 1506/1, 1486/3, 1486/4, 1486/5, 1486/6, 1486/7, 1695, 1742/4 der Gemarkung Arbing.

Die Lage des Planungsgebiets ist nachfolgender Abbildung zu entnehmen.

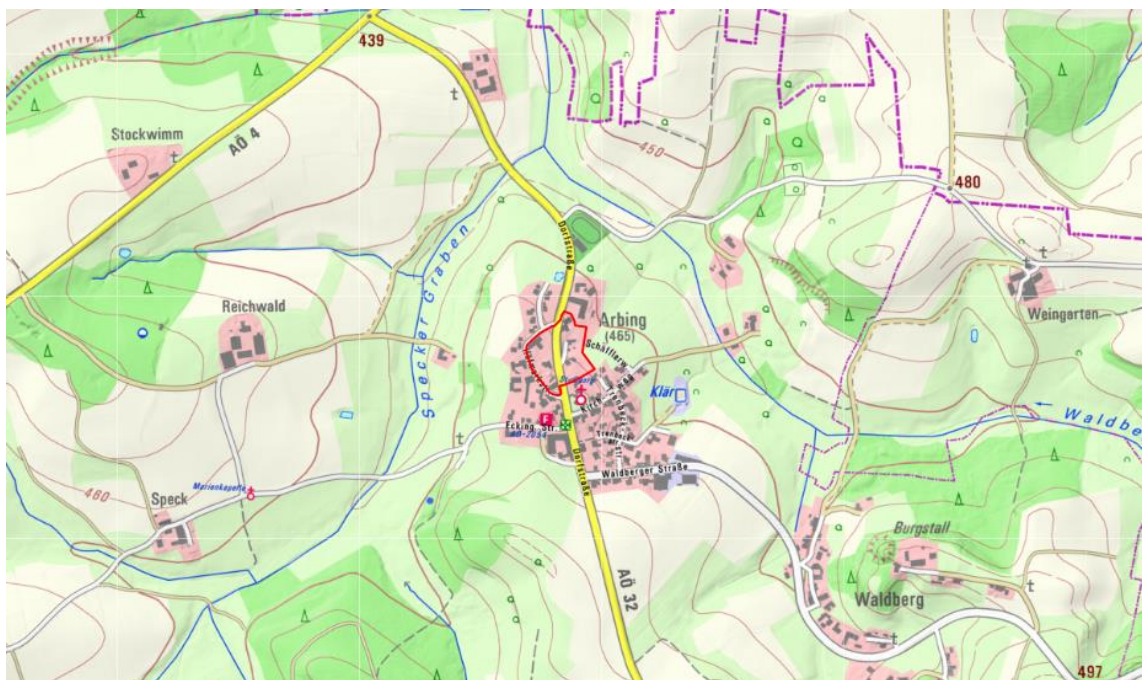


Abb. 1: Ausschnitt aus der Topographischen Karte. Rot: Geltungsbereich (grob). Ohne Maßstab. Geobasisdaten © BVV. Quelle: BayernAtlas, Zugriff am 08.11.2024

1.2 Anlass und Zweck der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Reischach hat in seiner Sitzung vom 29.02.2024 / 30.01.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 „Dorfmitte Arbing“ gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen Festsetzungen für die künftige Wohnbebauung getroffen werden, um die Bebauung angemessen in das Landschaftsbild zu integrieren.

Die bauliche Nutzung der Umgebung des Gebietes ist bereits durch (Wohn-)Bebauung entlang der Dorfstraße geprägt. Das Planungsgebiet grenzt im Osten an Grünland sowie weitere landwirtschaftliche Ackerflächen an.

Gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt oder geändert werden.

Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB sind:

- Festgesetzte Grundflächen < 20.000 m²
- das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVPG
- Beeinträchtigungen im Sinne der FFH- oder der Vogelschutzrichtlinie sind nicht zu befürchten

Da die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gegeben sind, kann die Änderung nach § 13 a BauGB erfolgen.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem Luftbild. Rot: Geltungsbereich (grob). Ohne Maßstab. Geobasisdaten © BVV.
Quelle: BayernAtlas, Zugriff am 08.11.2024

2. Gegebenheiten und Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche (Mischgebiet) ausgewiesen.

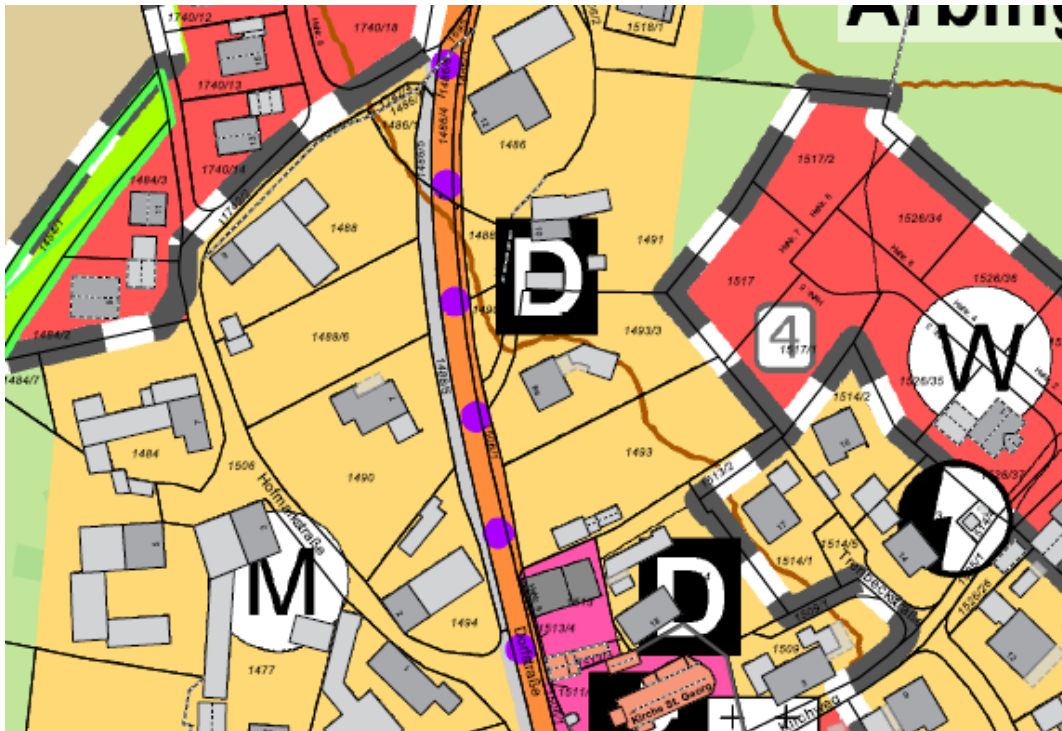


Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Ohne Maßstab.

2.2 Umgebende bauliche Entwicklung

Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Hofmarkstraße auf der Fl.-Nr. 1506 der Gemarkung Arbing begrenzt. Daran anschließend befindet sich bestehende Wohnbebauung. Auch im Norden und Süden grenzt das Planungsgebiet an Wohnbebauung an. Im Osten wird der Geltungsbereich von landwirtschaftlich genutzter Fläche auf den Fl.-Nr. 1491 (Teilfläche), 1517 und 1517/1 der Gemarkung Arbing begrenzt.

2.3 Lage und Topographie

Das Bebauungsplangebiet liegt an der Dorfstraße in der Ortsmitte von Arbing. Das Baugebiet weist eine schwache bis mittel-schwache Hangneigung in Richtung Norden und Osten auf. Die Höhenunterschiede reichen in etwa von 465 m ü. NN im Westen bis 456 m ü. NN im Osten sowie von etwa 465 m ü. NN im Süden bis 459 m ü. NN im Norden.

2.4 Verkehr

Zentral durch das Planungsgebiet verläuft die Dorfstraße, die Arbing in Richtung Norden mit der Kreisstraße AÖ4 und dadurch mit Mitterskirchen und im Süden mit Reischach verbindet.

2.5 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet wird über das vorhandene Leitungs- und Kanalnetz an die Kanalisation, Wasser- und Stromversorgung angeschlossen.

2.6 Immissionsschutz

Im nahen Umkreis gibt es keinen aktiven landwirtschaftlichen Betrieb. Die Dorfstraße als Hauptverkehrsachse von Arbing bringt eine gewisse Verkehrsbelastung mit entsprechenden Emissionen mit sich. Diese sind zu dulden und entschädigungsfrei hinzunehmen.

2.7 Boden- und Grundwasserverhältnisse

Im Süden des Geltungsbereichs ist gemäß Übersichtsbodenkarte Bayern (M 1:25.000) fast ausschließlich Braunerde aus Verwitterungslehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) vorherrschend. Im kleineren nördlichen Teil des Geltungsbereichs kommt fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde und pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Lehm (Deckschicht) über Lehm bis Ton (Molasse) vor.

2.8 Altlasten

Es sind keine Hinweise auf das Vorliegen von Altlasten und Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Sollten im Rahmen der Ausführung des Vorhabens (z.B. bei Erdarbeiten) Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen/Altlasten (z.B. auffällig riechendes oder verfärbtes Bodenmaterial) bekannt werden, sind die Bauarbeiten einzustellen. Die Anhaltspunkte sind unverzüglich dem Landratsamt Altötting mitzuteilen.

2.9 Bodendenkmalpflegerische Belange

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich gemäß Denkmal-Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ein Baudenkmal mit der Aktennummer D-1-71-129-12. Die Scheune befindet sich an der Dorfstraße 10.

Darüber hinaus liegt in etwa 16 m Entfernung südlich des Geltungsbereichs ein Bodendenkmal „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Georg in Arbing und ihrer Vorgängerbauten“ mit der Aktennummer D-1-7642-0021. Weiter südlich, etwa 40 m vom Planungsgebiet entfernt, befindet sich ein weiteres Baudenkmal mit der Aktennummer D-1-71-129-11. Das Pfarrhaus liegt an der Dorfstraße 3.

Die Lage der Boden- und Baudenkmäler kann Abbildung 4 entnommen werden.



Abb. 4: Ausschnitt aus dem Luftbild inklusive der umliegenden Boden- und Baudenkmäler. Blau: Geltungsgebiet (grob). Rot: Bodendenkmal. Rosa: Baudenkmäler. Ohne Maßstab. Geobasisdaten © BVV. Quelle: Bayern-Atlas, Zugriff am 08.11.2024

Weiter wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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 zum Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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

3. Planungskonzept und Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung (Grundzüge der Planung)

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. Aufgrund der Lage und umgebenden Nutzungsstruktur von Arbing wird das Plangebiet als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen neben dem Wohnen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Nicht zulässig sind in diesem Planungsgebiet Tankstellen und Vergnügungsstätten.

3.2 Maß der baulichen Nutzung (Grundzüge der Planung)

Das Maß der baulichen Nutzung wird anhand der GRZ und der maximalen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Das Mischgebiet ist in zwei Nutzungsbereiche. Dabei wird die GRZ im Nutzungsgebiet MI 1 auf 0,6 und im Nutzungsgebiet MI 2 auf 0,4 festgesetzt.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird in beiden Nutzungsbereichen auf 2 festgelegt.

3.3 Stellplätze und Garagenzufahrten

Einfamilienhäuser freistehen oder als Teil eines Doppelhauses:

Pro Wohneinheit sind mind. 2 PKW-Stellplätze im Baugrundstück nachzuweisen. Garagenstellplätze werden angerechnet. Der Stauraum vor den Garagen darf nicht als Stellplatz angerechnet werden.

Mehrfamilienhäuser oder andere Gebäude mit Wohnungen:

Pro Wohneinheit bis zu 50 m² Wohnfläche sind mindestens 1,4 Stellplätze im Baugrundstück nachzuweisen. Pro Wohneinheit von 50 m² und mehr sind mindestens 2 Stellplätze im Baugrundstück nachzuweisen. Zusätzlich ab 4 Wohneinheiten zur errechneten Stellplatzzahl sind 10 % für Besucher anzurechnen. Garagenstellplätze werden angerechnet. Der Stauraum vor den Garagen darf nicht als Stellplatz angerechnet werden.

3.4 Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und Oberflächen sind auf dem eigenen Grundstück breitflächig unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone zu versickern.

Bevor das Oberflächenwasser aus dem Grundstück in den öffentlichen Kanal eingeleitet wird, ist eine dezentrale Regenrückhaltung mittels Retentionszisterne oder Rückhaltebecken erforderlich.

Darüber hinaus ist auf dem Baugrundstück je Bauparzelle mindestens eine Regenwasserzisterne mit mindestens 0,5 m³ Nutzvolumen je vollendeter 100 m² Grundstücksgröße, vor der Einleitung in den öffentlichen Mischwasserkanal vorgesehen.

4. Grünordnung

4.1 Umweltbericht und Umweltbelange

Die Abhandlung der Eingriffsregelung und die Erstellung eines Umweltberichts sind aufgrund der Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB und der Tatsache, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, nicht erforderlich.

Für das Vorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPg.

Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind nach § 3 Abs. 2 Satz 2, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen werden.

4.2 Grünordnerische Festsetzungen (Grundzüge der Planung)

Die Grünordnung wurde in den vorliegenden Bebauungsplan als zeichnerische und textliche Festsetzungen integriert.

Der vorhandene Baumbestand soll so weit wie möglich erhalten werden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung für nachfolgende Bauvorhaben wird über den Bauantrag mit Freiflächengestaltungsplan abgehandelt.

Zur Ein- und Durchgrünung des Baugrundstücks ist je 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum gemäß Artenliste oder ein Obstbaum zu pflanzen.

4.3 Artenschutz / Schutzgebiete

Höhlenbäume sind auf dem Grundstück nicht vorhanden. Des Weiteren liegt das Planungsgebiet in keinem Schutzgebiet.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind keine artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 BNatSchG zu erwarten.

4.4 Eingriffsregelung

Die Abhandlung der Eingriffsregelung ist bei der Anwendung des § 13 a BauGB nicht erforderlich.