



Markt Arnstorf  
Landkreis Rottal-Inn  
Regierungsbezirk Niederbayern

## **4. Änderung nach § 13a BauGB Bauleitplan „GE Bahnhofstraße BA 2“**

**BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN**

Entwurf: 14.03.2018

Architekturbüro Konrad Stadler Dipl.-Ing.(FH) Architekt Eichendorfer Straße 10 94424 Arnstorf  
Tel. 08723/97 81 97 Fax. 08723/97 81 98  
e-mail: [architekt.stadler@t-online.de](mailto:architekt.stadler@t-online.de)  
mobil: 0171 / 741 24 96

## Vorbemerkung

Der Marktrat von Arnstorf hat am 09. April 2018 die 4. Änderung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Bahnhofstraße BA 2“ beschlossen.

Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein **Gewerbegebiet GE** nach §8 BauNVO.

Nachdem durch die geplanten Änderungen und Ergänzungen, die Grundzüge bestehender Planungen nicht im Wesentlichen berührt werden, soll bei der Aufstellung des Deckblattes das Vereinfachte Verfahren gem. §13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung angewandt werden.

## Lage und Größe des Planungsgebietes

Der Markt Arnstorf liegt im nördlichen Landkreis Rottal-Inn, des Regierungsbezirkes Niederbayern. Das Planungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsausgang von Arnstorf, südlich der Simbacher Straße bzw. der Bahnhofstraße (Staatstraße ST 2112).

Die Staatstraße ST 2112 führt von Arnstorf nach Simbach bei Landau und bietet dort eine Anbindung an die übergeordnete Bundesstraße B 20 und weiter zur Autobahn A 92 bei Landau an der Isar.



Der Bebauungs- und Grünordnungsplan umfasst in der Gemarkung Ruppertskirchen, folgende Flurstücke: Fl.Nr. 500/1, 509/7, 509/9 und 510/2 (jeweils Teilfläche) sowie die Fl.Nr. 509/15.

Das Hauptflurstück (Fl.Nr. 509/15) wird an der Nordseite größtenteils vom bestehenden, erhöht verlaufendem Geh- und Radweg, sowie dem Parkhaus der Firma Lindner (der 3. Änderung des Bebauungsplans), an der Süd-Ostseite von der Gemeindeverbindungsstraße, der Eck-Stelzenöder-Straße, und an der Südwestseite an der Gemeindestraße Richtung Wertstoffhof (Eck 1) eingegrenzt. Ein ständig wasserführende Bach („Simbach“) quert, zu einem kurzen Teil, den Geltungsbereich im nordöstlichen Teil.

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes umfasst insgesamt ca. **5520 m<sup>2</sup>**.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird fast der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung durch Deckblatt Nr. 39 angepasst.

## Planungserfordernis

Eine Erfordernis für ein Gewerbegebiet ergibt sich aus:

- Den konkreten Bauabsichten der Lindner AG.

Im Geltungsbereich sollen auf den Grundstücken, um die Grundlage zur Schaffung von erforderlichen Stellplätzen der Firma Lindner bereiten zu können, Parkplätze und ein dreigeschossiges Parkdeck errichtet werden.

Für den vorgesehenen Geltungsbereich sprechen folgende Gesichtspunkte:

- Der Geltungsbereich grenzt nordseitig unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet „GE Bahnhofstraße BA 2“ an.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „GE Bahnhofstraße BA 1 und BA 2“ wird durch die Planung erweitert. Die Fläche grenzt an das bestehende Parkhaus der Lindner AG an.
- Verkehrsgünstige Lage durch die Nähe zur B 20, sowie unmittelbar angrenzend an das Betriebsgelände der Lindner AG.

- Keine Belastung von Siedlungsgebieten durch An- und Abfahrten zum Gewerbegebiet durch die Erschließung über eine bestehende Gemeindeverbindungsstraße unmittelbar von der Staatstraße.
- Der neue Geltungsbereich dient rein zur Errichtung von Parkplätzen bzw. eines Parkdecks. Immissionen außerhalb der, durch das Parken verursachten, treten im Geltungsbereich nicht auf.

## Grundzüge der Planung

Die Städtebauliche Planung sieht den Bau eines dreigeschossigen Parkdecks im südwestlichen Teil vor. Das Parkdeck und die Parkplätze in der Fläche, bieten weitere Parkmöglichkeiten für die Mitarbeiter der Lindner AG. Die Erweiterung liegt im Anschluss an das bestehende Parkhaus und einem weiteren Parkplatz der Firma Lindner. Dieser grenzt unmittelbar an dem bestehenden Parkhaus in Nähe der Bürogebäude an, und bietet dadurch arbeitsplatznahe Parkmöglichkeiten.

Es werden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, ausschließlich als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, und die Festlegung der Baugrenzen getroffen. Zudem wird eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Weiterhin werden Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen, um den Schutzgütern Wasser und Landschaftsbild Rechnung zu tragen.

Um eine verträgliche Einbindung des Parkhauses in die Landschaft zu erzielen, werden Maßnahmen zur Grünordnung festgesetzt.

Nördlich der Staatstraße St 2112, unmittelbar gegenüber dem bestehenden Parkhaus, befindet sich ein Mischgebiet, und östlich ein Gewerbegebiet. Der geplante Geltungsbereich erweitert das Gewerbegebiet „Bahnhofstraße BA 2“.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch einen Bach, dem „Simbach“, begrenzt bzw. gequert.

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße nach Eck.

Nordöstlich befindet sich außerdem die Zufahrt zu einem weiteren, bestehenden Parkhaus der Lindner AG. Es ist keine neue Zufahrt von der ST 2112 geplant, bzw. erforderlich.

Zusammenfassend ist das Baugebiet für die weitere Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft in dieser Region nach städtebaulichen Gesichtspunkten sinnvoll.

## Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

- Äußere Erschließung:** Das Planungsgebiet wird über die Gemeindeverbindungsstraße an die Staatstraße ST 2112, von der öffentlichen Verkehrsfläche aus, direkt erschlossen. Der Geltungsbereich ist damit an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.
- Innere Erschließung:** Das Parkdeck bzw. die Parkflächen werden über eine kurze Zufahrt, unmittelbar von der Gemeindeverbindungsstraße aus, angefahren.
- Wasserversorgung:** Eine mögliche Wasserversorgung ist durch den Markt Arnstorf gegeben.
- Abwasserbeseitigung:** Erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage des Marktes Arnstorf zugeführt. Schmutz- und Regenwasserkanäle sind bereits in direkter Nähe vorhanden.
- Elektrizität:** Die elektrische Versorgung erfolgt über das Netz der EON Bayern (bzw. Bayernwerk) und ist als gesichert zu betrachten.
- Abfallbeseitigung:** Erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn.

## Grünordnung

Ziel der Planung ist ein möglichst flächenschonender Eingriff in die Landschaft. Dies wird dadurch erreicht, dass das Parken überwiegend in der Höhe, also in Geschossen erfolgt.

Eine Eingrünung des Gebäudes mit seinen Parkflächen, kann nur nordwestseitig, zum bestehenden Damm des Geh- und Radweges, erfolgen. Die drei vorhandenen, den Großteil des Geltungsbereichs überspannenden, 110-kV Freileitungen mit den dazu gehörigen Baubeschränkungszonen, verhindern höhere Neupflanzungen.

Daher konzentrieren sich grünordnerische Zielsetzungen größtenteils auf die Pflanzung zweier Bäume II. Ordnung sowie vereinzelter, niederwachsenden Gehölzgruppen im Bereich der nordwestlichen Grundstücksgrenze.

Die Änderung soll im beschleunigten Verfahren, ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

Architekturbüro Konrad Stadler, Dipl.Ing.(FH) Architekt  
Eichendorfer Straße 10  
94424 Arnstorf

Arnstorf, 14. März 2018

Konrad Stadler, Architekt

---

### **Auftraggeber**

Markt Arnstorf  
Marktplatz 8  
94424 Arnstorf

Arnstorf, 14. März 2018

Alfons Sittinger, 1. Bürgermeister

---