



**Begründung**  
**zum**  
**Bebauungsplan**  
**„Gewerbegebiet Ost“**  
**2. Änderung**

FASSUNG VOM 05.12.2018

---

mitschelen  gerstl  
architekturbüro

architekten dipl.ing.(fh) neuburger str.43  
94032 passau tel 0851-501960 fax 0851-5019620  
email: info@mitschelen-gerstl.de

---

## 1. Ausschnitt aus der topographischen Karte



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2018, EuroGeographics

## **2. Lage und Umfang des Planungsgebietes**

Der Geltungsbereich der Änderung liegt im Osten des Marktes Arnstorf und umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 578/23 der Gemarkung Arnstorf mit einer Fläche von ca. 0,55 ha.

Das geplante Gebiet grenzt im Norden an die Mariakirchner Straße, im Westen an das bestehende Sondergebiet (SO-Fabrikverkauf) und im Süden und Osten an das bestehende Gewerbegebiet.

Der Flächennutzungsplan weist derzeit für den Bereich ein Gewerbegebiet aus.

## **3. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung**

Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist die Weiterentwicklung des bereits vorhandenen Einzelhandels im Gewerbegebiet durch Ausweisung der Fläche als Sondergebiet zur Aufnahme eines großflächigen Einzelhandelsgeschäftes.

Um auf die Veränderungen im Bereich der Warenwirtschaft und der Verkaufsflächenanforderungen aus Kundensicht, u.a. modernere Warenpräsentation, größere Gangbreiten, reagieren zu können, ist geplant, den bestehenden Markt zu erweitern. Künftig ist eine Verkaufsfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup> vorgesehen. Eine Ausweitung des bestehenden verbrauchermarkttypischen Sortiments mit zusätzlichen Artikeln erfolgt nicht. Mit der Ausdehnung der Verkaufsflächen soll im Zuge eines neu entwickelten, modernen Filialkonzeptes die Verkaufsfläche den Kundenbedürfnissen entsprechend – mittels generationenfreundlicherer Gestaltung der Gänge und besserer Übersichtlichkeit des Warenangebotes - langfristig angepasst und den Erwartungshaltungen der Kunden in Bezug auf einen modernen Lebensmitteldiscounter entgegengekommen werden.

Durch die Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters werden zum einen der Erhalt des Standorts der Filiale auf dieser städtebaulich integrierten Lage und zum anderen der Erhalt von Arbeitsplätzen gewährleistet.

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Marktes Arnstorf in fußläufiger Erreichbarkeit der Wohngebiete im Westen durch die vorhandenen Gehwege.

Der Lebensmittelmarkt ist durch die Bushaltstelle an der Mariakirchner Straße gut an den ÖPNV angebunden.

Durch die Erweiterung und damit die zeitgemäße und kundenfreundliche Neuaufstellung des Lebensmittelmarktes wird der Standort gesichert und die Nahversorgung bleibt gewährleistet.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit erzielen zu können, ist die Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche.

## **4. Verfahren**

Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierzu sind erfüllt, da eine Nachverdichtung stattfindet und die Größe der Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

---

## **5. Vorgesehene Festsetzungen**

Der Geltungsbereich der Änderung weist ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe (SO Einzelhandel) gem. § 11 BauNVO aus.

Die zulässigen Verkaufsflächen sind begrenzt auf max. 1.200 m<sup>2</sup> für Lebensmittel in einem Lebensmitteldiscounter.

## **6. Erschließung und Verkehr**

Das Plangebiet ist bereits von der Mariakirchner Straße erschlossen. Die fußläufige Erreichbarkeit ist durch den bestehenden Gehweg gegeben, ebenso der Anschluss an den ÖPNV.

## **7. Umweltauswirkungen**

Eine Verschlechterung hinsichtlich des Eingriffs ist durch die Änderung in keinem Aspekt gegeben. Weder die Erschließung noch das Maß der baulichen Nutzung wurden geändert.

Die Erweiterungsfläche ist derzeit als Gewerbegebiet ausgewiesen und durch den bestehenden Einzelhandel bereits bebaut. Die Bedeutung der Fläche ist sowohl für das Schutzgut der Arten und Lebensräume, als auch für die Schutzgüter Wasser, Boden, Klima/ Luft und das Landschaftsbild gering.

Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

## **8. Ver- und Entsorgung**

### Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch den bestehenden Anschluss an das Leitungsnetz der Bayernwerk AG sichergestellt.

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch bestehenden Anschluss an das Leitungsnetz des Marktes Arnstorf sichergestellt.

### Schmutzwasser/ Oberflächenwasser:

Die Schmutzwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem durch die bestehenden Anschlüsse an die öffentlichen Kanäle entlang der Mariakirchner Straße.

### Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn.

---