

Markt Arnstorf
Landkreis Rottal-Inn

<p style="text-align: center;">Bebauungsplan ,GE Sägmühl 1. Änderung ' Nach § 13a BauGB</p>

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

ENTWURF VOM 21. Dezember 2017

ZULETZT GEÄNDERT AM 07. August 2018

Lage und Größe des Planungsgebietes

Der Markt Arnstorf liegt im nördlichen Landkreis Rottal-Inn des Regierungsbezirkes Niederbayern.

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich der Markt Arnstorf in der Region 13 – Landshut.

Der Verfahrensbereich gehört zu dem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.



Karte BayernViewer

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Arnstorf, nördlich der Staatsstraße ST 2115 nach Aldersbach.

Die Zufahrt erfolgt von der bestehenden Zufahrt von der ST 2115 in das Gewerbegebiet Sägmühl. Eine neue Ausfahrt zur Staatsstraße wird nicht angelegt und ist nicht erforderlich. Die Zufahrt ist bereits vorhanden.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist eine Erweiterung des bestehenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes "GE Sägmühl" nach Westen und umfasst die Flurstücke:

Flurnummern: 247, Teilfläche 247/1, Teilfläche 248

Alle Flurstücke sind Gemarkung Kohlstorf.

Die Grundstücke sind derzeit im Flächennutzungsplan bereits teilweise als Gewerbegebiet dargestellt, die restlichen Flächen sind als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Zuge einer Berichtigung.

Das Planungsgebiet befindet sich im Gewerbegebiet Ost des Marktes Arnstorf. Im Osten befindet sich ein Gewerbebau unmittelbar angrenzend. Im Süden gegenüber der Staatsstraße ist ebenfalls ein Gewerbebetrieb. Nach Westen kommt nach einem freien Grundstück ein Verbrauchermarkt. Dieser Bereich ist als Mischgebiet eingestuft.

Fläche:

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes umfasst insgesamt ca. **9.635 m²**.

Fl. Nr. 247	Gemarkung Kohlstorf :	9 107 m ²
Fl. Nr. 247/1 Teilfläche	Gemarkung Kohlstorf :	238 m ²
Fl. Nr. 248 Teilfläche	Gemarkung Kohlstorf:	290 m ²
gesamt:		9 635 m²

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach §13a BauGB.
Die Voraussetzungen hierfür liegen vor.

Begründung:

Die Grundfläche ist deutlich kleiner 20 000 m².

Das Baugebiet ist an drei Seiten von bestehender Bebauung eingegrenzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Nachverdichtung von Flächen der Innenentwicklung.

Planungserfordernis

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet GE ausgewiesen.

Die Planung entspricht in einem Teilbereich den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes des Marktes Arnstorf.

Die Erfordernis für ein Gewerbegebiet ergibt sich aus folgenden Gründen:

- Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Schaffung von neuen Gewerbeflächen im Gemeindegebiet des Marktes Arnstorf
- Konkrete Bauabsichten für die Flurnummer 247

Für den vorgesehenen Geltungsbereich sprechen folgende Gesichtspunkte:

- Die Erschließung ist durch die Lage an der Staatsstraße ST 2115 gegeben.
- Nachverdichtung im Ortsbereich.
- Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet ,GE Sägmühl‘ an der Westseite an.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes GE Sägmühl wird durch die Planung erweitert. Die Fläche grenzt unmittelbar an bestehende Gewerbebetriebe an.
- Verkehrsgünstige Lage unmittelbar angrenzend an die Staatsstraße ST 2115.
- Keine Belastung von Siedlungsgebieten durch An- und Abfahrten zum Gewerbegebiet durch die Erschließung über die bestehende Zufahrt unmittelbar von der Staatstraße.

Grundzüge der Planung

Die Städtebauliche Planung sieht ein Gewerbegebiet mit ca. 7 170 m² Parzellengröße vor.

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 Wandhöhe und Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen.

Um eine verträgliche Einbindung der Gebäude in das Siedlungsgebiet zu erzielen und Rücksicht auf die Topografie des Grundstückes zu nehmen, werden die Wandhöhen begrenzt, sowie die Baugrenzen so festgelegt, dass ausreichend Abstand zur Nachbargrundstücken gegeben ist.

Die amtlich festgesetzte Hochwasserüberschwemmungslinie wird berücksichtigt.

Böschungen dürfen max. mit einer Neigung von 1:2 ausgeführt werden.

Zusammenfassend ist das Baugebiet nach städtebaulichen Gesichtspunkten sinnvoll für die Nutzung als Gewerbegebiet.

Infrastruktur Ver- und Entsorgung

- Äußere Erschließung: Das Planungsgebiet wird über die ST 2115 erschlossen und damit an das gemeindliche Verkehrsnetz angeschlossen.
- Wasserversorgung: Die Wasserversorgung ist durch den Markt Arnstorf gesichert.
- Abwasserbeseitigung: Erfolgt im Tennesystem. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage des Marktes Arnstorf zugeführt. Schmutz- und Regenwasserkanäle sind bereits in unmittelbarer Nähe vorhanden..
- Elektrizität: Die elektrische Versorgung erfolgt über das Netz der Bayernwerk und ist als gesichert zu betrachten.
- Hinweis der Bayernwerk Netz GmbH:
Für die Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Entsprechende Prüfnachweise sind vorzulegen.
- Abfallbeseitigung: Erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn

Grünordnung

- Eingrünung: Entlang der Mariakirchener Straße (St2115) ist eine großzügige Eingrünung mit Bäumen erster Wuchsordnung (Spitz-Ahorn) vorgesehen.
- Biotopentwicklung: Im Überschwemmungsgebiet am Nordwestrand des Baugebietes wird ein ca. 1.000 qm großer Waldbestand in Orientierung an der potenziellen natürlichen Vegetation entwickelt und dauerhaft gesichert. Der südostexponierte Waldrand wird mit Bäumen zweiter Wuchsordnung und einem Strauchmantel gestaltet.

Arnstorf, 11. 02. 2019

.....
Ort, Datum

.....
Entwurfsverfasser

.....
Bürgermeister