



Markt Arnstorf  
Landkreis Rottal-Inn  
Regierungsbezirk Niederbayern

## **BEBAUUNGSPLAN** **„MI Simbacher Straße“**

### **BEGRÜNDUNG**

Entwurf: 29.06.2018  
Zuletzt geändert am: 30.11.2018

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 02.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplan „MI Simbacher Straße“ nach § 13a BauGB, im beschleunigten Verfahren, beschlossen.

Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein **Mischgebiet MI** nach §6 BauNVO.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes soll das Vereinfachte Verfahren gem. §13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung angewandt werden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist hier nicht anwendbar.

Der Bebauungsplan wurde nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird lediglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplans redaktionell angepasst (§13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Es wird an dieser Stelle empfohlen, den überarbeiteten Flächennutzungsplan ortsüblich bekannt zu machen, damit auch für die Öffentlichkeit klar ist, welche aktuelle Fassung des Flächennutzungsplans gilt.

## Lage und Größe des Planungsgebietes

Der Markt Arnstorf liegt im nördlichen Landkreis Rottal-Inn, des Regierungsbezirkes Niederbayern. Das Planungsgebiet befindet sich direkt am westlichen Ortsausgang von Arnstorf, nördlich der Simbacher Straße (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.



Abbildung 1 – Planungsgebiet (2018, Quelle Internet)

Der Bebauungsplan umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Ruppertskirchen: Fl.Nr. 511/25, 511/26 und 511/27.

Das Hauptgrundstück, mit der Fl.Nr. 511/25, wird an der Nord- und Ostseite von einer überwiegend geschlossenen Wohnbebauung, an der Westseite mit Fl.Nr. 511/27 von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgrenzt. Südseitig der Fl.Nrn. 511/25, 511/26 und 511/27 begrenzt des Planungsgebiet die Staatsstraße ST 2112.

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes umfasst insgesamt **ca. 4107 m<sup>2</sup>**.

Fl.Nr. 511/25, Gmkg. Ruppertskirchen	3708,85 m <sup>2</sup>
Fl.Nr. 511/26, Gmkg. Ruppertskirchen	69,93 m <sup>2</sup>
Fl.Nr. 511/27, Gmkg. Ruppertskirchen	328,02 m <sup>2</sup>

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für Wohngebiete ausgewiesen. Nördlich und östlich befinden sich rechtskräftige Bebauungspläne, ausgewiesen als allgemeine Wohngebiete.

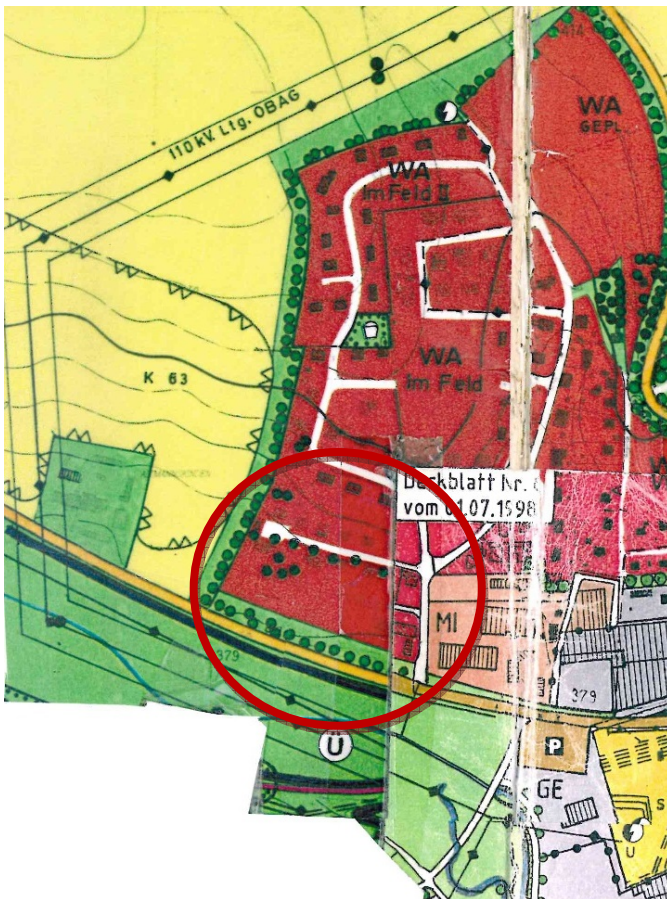


Abbildung 2 – Flächennutzungsplanauszug Markt Arnstorf (2018 Quelle Markt Arnstorf)

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren durch Deckblatt Nr. 40 angepasst.



# Übergeordnete Planung

## Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (geändert 2018) ist der Planungsbereich dem allgemein ländlichen Raum zuzuordnen. Der Markt wird als Mittelzentrum bezeichnet und laut Strukturkarte besteht in dieser Kreisregion ein besonderer Handlungsbedarf.

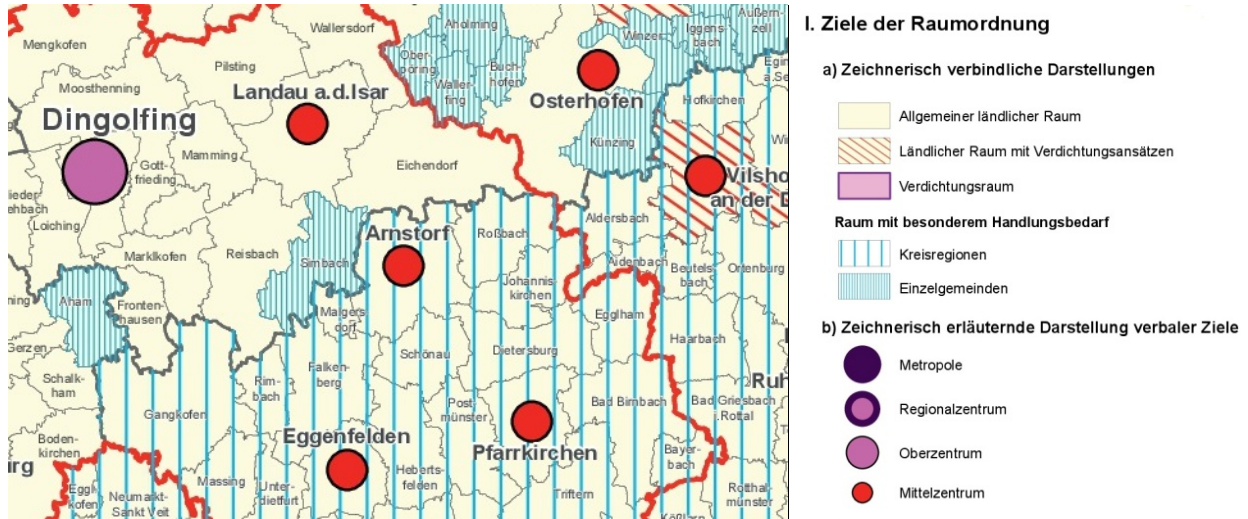


Abbildung 3 – LEP Bayern 2013 (geändert 2018 Quelle Internet)

## Regionalplan

Der Markt Arnstorf liegt im Regionalplan in der Region 13 – Landshut, und wird hier als Unterzentrum beschrieben. Darin wird der Markt als „Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maß gestärkt werden soll“ festgesetzt.

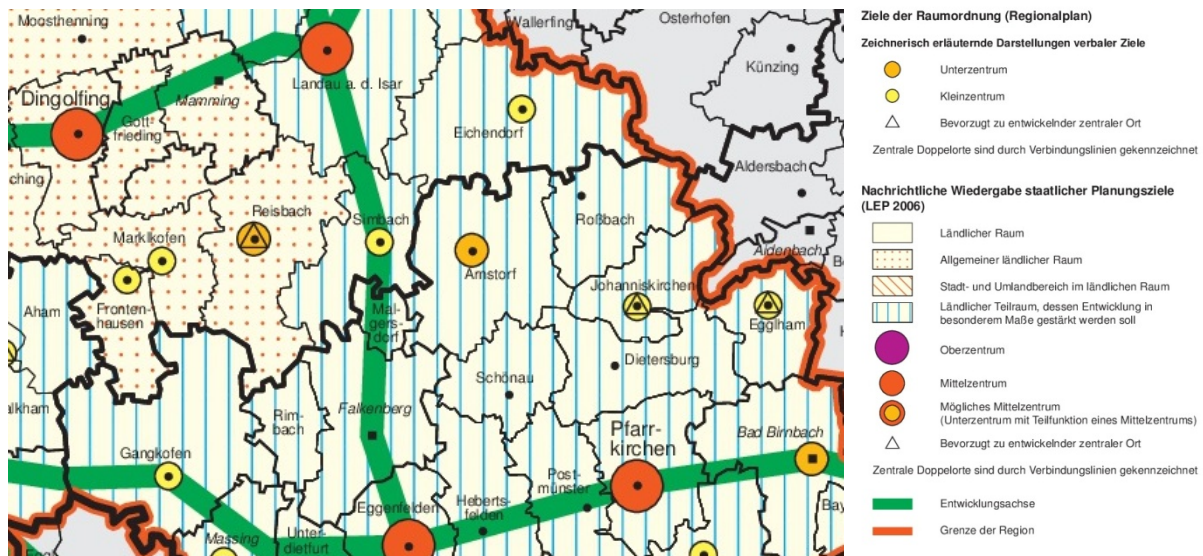


Abbildung 4 – Regionalplanauszug Landshut (13) Raumstruktur 1a (2007, Quelle Internet)

Der Regionalplan formuliert unter anderem im Leitbild „regionale Wirtschaftsstruktur“ folgenden Grundsatz:

„Betriebliche Netzwerke und Kooperationen mit Hochschulen, Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen, Technologietransferstellen sowie Einrichtungen der Aus-, Fort- und Weiterbildung sind von besonderer Bedeutung...“.

Die vorgelegte Planung orientiert sich an diesem Leitbild und schafft Netzwerke und Kooperationen in der Nähe von Arbeits-, Bildungs-, Versorgungs-, Dienstleistungsbereichen und entspricht somit dem aktuellen Leitbild des Regionalplans.

## Landschaftsökologische Rahmenbedingungen

### *Naturräumliche Situation*

Naturraum	Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten D65
Geländegestalt	Leicht nach Nord ansteigendes Gelände
Geologischer Untergrund	Überwiegend Braunerden aus lehmig-sandigen Molassematerial, z.T. mit lehmiger Fließerdedecke
Böden	12a Fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium)
Wasser	Keine Oberflächengewässer, Grundwasserflurabstand unbekannt

### *Landschafts- und siedlungsstrukturelle Ausgangssituation*

#### *Aktuelle Struktur und Nutzung im Geltungsbereich*

Geplantes Mischgebiet	Landwirtschaft (intensiv genutzte Wiese), mit Gebäudeanteil (dient der Wasserversorgung)
-----------------------	--

#### *Angrenzende Nutzung außerhalb des Geltungsbereichs*

Norden	Bestehende Siedlungsstruktur (Allgemeines Wohngebiet)
Osten	Bestehende Siedlungsstruktur (Allgemeines Wohngebiet)
Süden	Staatsstraße St 2112 (darüber hinaus: Landwirtschaft, intensiv genutzte Wiesenflächen)
Westen	Landwirtschaft (intensiv genutzte Wiesenflächen mit Acker)

### *Schutzgebiete und geschützte Objekte*

Schutzgebiete i.S. des BNatSchG / BayNatSchG	Im Geltungsbereich nicht vorhanden.
Wasserwirtschaftliche Schutzgebiete	Im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Boden-/Baudenkmäler	„Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ 30 m nordwestlich des Geltungsbereichs (Denkmal-Nr. D-2-7442-0075).
Andere Schutzgebiete	Im Geltungsbereich nicht vorhanden.

#### *Weitere Vorgaben*

Biotopkartierung	Keine Erfassungen im Geltungsbereich.
Landschafts- entwicklungskonzept	Keine spezifischen Aussagen.
Arten- und Biotopschutzprogramm	Keine spezifischen Aussagen.
Ökoflächenkataster	Keine spezifischen Aussagen.
Potentiell natürliche Vegetation	L6b Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald

## **Grundzüge der Planung**

Die Städtebauliche Planung sieht den Bau eines zwei- und dreigeschossigen Gebäudes im nordöstlichen Teil (MI 1) und eines zweigeschossigen Gebäudes im südwestlichen Teil (MI 2) vor. Es sollen Gebäude für Schall, Brand, Fassadenprüfstand, Statik und Hallräume entstehen.

Im Mischgebiet nach §6 BauNVO, werden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und die Festlegung der Baugrenzen getroffen. Zudem werden Grundflächenzahlen (GRZ) für Teilgebiete festgesetzt. Weiterhin werden Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen, um dem Schutzgut Landschaftsbild Rechnung zu tragen.

Um eine verträgliche Einbindung der Gebäude in die Landschaft zu erzielen, wird zum einen die Geschosshöhe in die freie Landschaft abnehmen und zum anderen werden Maßnahmen zur Grünordnung festgesetzt.

Im Sinne des Schallschutzes benachbarter Wohngrundstücke, sind an den nördlichen und östlichen Gebäudeteilen Tore unzulässig.

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Simbacher Straße – Staatsstraße St 2112.

Südöstlich befinden sich ein Parkdeck und anschließend das Betriebsgelände der Lindner Group.

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

## Planungserfordernis

Eine Erfordernis für ein Mischgebiet ergibt sich aus:

- Den konkreten Bauabsichten der Lindner Group.

Im Geltungsbereich sollen auf den Grundstücken ein Entwicklungs- und Forschungsgebäude u.a. für Prüflingenieure in räumlicher Nähe zum Hauptstandort der Lindner Group, errichtet werden. Dabei möchte man, in Zusammenarbeit mit der Fachhochschule Deggendorf, eigene Produkte wie Fassaden, Trennwände, etc. entwickeln und erforschen.

Für den vorgesehenen Geltungsbereich sprechen folgende Gesichtspunkte:

- Verkehrsgünstige Lage; Unmittelbar über die ST 2112 zur B 20 (Simbach bei Landau und Malgersdorf), sowie der räumlichen Nähe an das Betriebsgelände der Lindner AG.
- Keine Belastung von Siedlungsgebieten durch An- und Abfahrten zum Mischgebiet durch die Erschließung über die vorhandene Staatstraße.
- Der neue Geltungsbereich dient rein der Entwicklung und Forschung von Fassadenbauteilen. Immissionen treten im Geltungsbereich kaum auf.

## Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

**Äußere Erschließung:** Das Planungsgebiet wird über die Staatstraße ST 2112, von der öffentlichen Verkehrsfläche aus, direkt erschlossen. Der Geltungsbereich ist damit an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

**Innere Erschließung:** Die Park- und Rangierflächen, werden über eine kurze Zufahrt, unmittelbar von der Staatsstraße 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.

**Regenwasser:**

Wasserundurchlässige Flächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und möglichst mit fahrbahnbegleitenden und versickerungsfähigen Grünstreifen zu versehen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser, insbesondere von Dachflächen sind vorrangig über die belebte Oberbodenzone zu versickern (DWA Merkblätter M 153 und A 138 sind zu beachten).

**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 Bauen in die Höhe, also in Geschossen erfolgt.

Eine Eingrünung der Gebäude kann nur westseitig, zur freien Landschaft (Wiesen- und Ackerflächen), erfolgen.

Daher konzentrieren sich grünordnerische Zielsetzungen größtenteils auf die Pflanzung von Bäumen II. Ordnung, sowie vereinzelt, niederwachsenden Gehölzgruppen im Bereich der westlichen Grundstücksgrenzen. Einer Ortsrandeingrünung wird somit Rechnung getragen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren, ohne Durchführung einer Umweltprüfung, aufgestellt werden.

**Architekturbüro Konrad Stadler, Dipl.Ing.(FH) Architekt**

Eichendorfer Straße 10  
94424 Arnstorf

Arnstorf, 30. November 2018

---

Konrad Stadler, Architekt

**Markt Arnstorf**

Marktplatz 8  
94424 Arnstorf

Arnstorf, 30. November 2018

---

Alfons Sittinger, 1. Bürgermeister