

Bachmeier Planungs - GmbH  
Friedhofstraße 1 – 94436 Simbach/Ld.

Markt Arnstorf  
Marktplatz 8

94424 Arnstorf

16.05.2022

## Begründung

### Bebauungsplanänderung „GE Schönauer Straße“

## D Begründung

1. Allgemeine Feststellungen
  - 1.1. Planungsanlass, Planungserforderlichkeit
  - 1.2. Planungsinhalt
2. Beschreibung des Plangebietes
  - 2.1. Lage des Plangebietes
  - 2.2. Gelände- und Bodenverhältnisse
3. Planungsrechtliche Bedingungen und Voraussetzungen
  - 3.1. Raumordnungsrechtliche, landesplanerische Vorgaben
  - 3.2. Bindungen aus naturschutzrechtlichen, wasserhaushaltsrechtlichen, sonstigen Verordnungen und Bestimmungen
  - 3.3. Bindungen aus dem Denkmalschutzgesetz
4. Erläuterung der Planungskonzeption
  - 4.1. Planungsziele und -inhalte
    - 4.1.1. Städtebauliches Konzept
    - 4.1.2. Erschließungskonzept

## 1. Allgemeine Feststellungen

### 1.1. Planungsanlass, Planungserforderlichkeit

Grund der Bebauungsplanänderung ist, dass der bestehende BPlan seitens Baugrenzen und befestigter Flächen, Wandhöhen,... weder dem aktuellen Zeitgeist noch dem aktuellen Baubestand entspricht. Bereits jetzt haben einige Grundstücke eine deutlich höhere überbaute Fläche als lt. BPlan zulässig. Auch wurden bereits abweichende Wandhöhen genehmigt. Durch die vorgenommenen Anpassungen wird die Innenentwicklung bestärkt.

Aus diesen Gründen wird dieser ganzheitlich überarbeitet, so dass die bestehenden Gewerbetreibenden nicht eingeschränkt werden, und keine zusätzlichen Gewerbeflächen ausgewiesen werden müssen.

Die öffentliche Grünfläche im westlichen Bereich soll in diesem Zug zu einem Mischgebiet in Verlängerung zum bereits bestehenden gewandelt werden, um auch hier eine Bebauung zu ermöglichen. Somit wäre ein städtebaulich richtiger Übergang vom Wohnen über ein Mischgebiet zum Gewerbe gegeben.

Die neu dazugekommene Fläche soll über den vorbeilaufenden Gehweg in Richtung Lehmhäuser Str., bzw. Richtung Schickaneder Feld entwässert werden. Beide Anschlussmöglichkeiten sind technisch möglich und müssen im Zuge der folgenden Erschließungsplanung abgewogen werden.

### 1.2. Planungsinhalt

Die Planung sieht eine Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes um eine Mischgebietsfläche im Südwesten vor. Das im Nordosten liegende GE-b wird aufgrund seiner Nutzung als MI ausgewiesen, analog zur Fläche nördlich von diesen. Die Gewerbeflächen werden größtenteils auf eine mögliche 3 geschossige Bauweise mit einer GFZ von 1,6 abgeändert.

## 2. Beschreibung des Plangebietes

### 2.1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet bleibt nahezu unverändert. Lediglich im Südwesten wird um eine Teilfläche aus Flur Nummer 336/2 erweitert.

### 2.2. Gelände- und Bodenverhältnisse

Auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung im näheren Umkreis ist mit keinen schwierigen Bodenverhältnissen zu rechnen.

## 3. Planungsrechtliche Bedingungen und Voraussetzungen

### 3.1. Raumordnungsrechtliche, landesplanerische Vorgaben

Die mit der Planung verfolgte Zielstellung zur Schaffung von Mischgebietsflächen entspricht den raumordnungsrechtlichen Maßgaben für den Bereich der Gemeinde Arnstorf, da sowohl Bedarf für kleinere nicht störende Gewerbebetriebe sowie auch für Wohnbauflächen besteht.

### 3.2. Bindungen aus naturschutzrechtlichen, wasserhaushaltsrechtlichen, sonstigen Verordnungen und Bestimmungen

Es bestehen keine spezifischen naturschutzrechtlichen Bindungen im Bereich der dazugekommenen Planfläche (keine Schutzgebiete/ geschützte Bereiche nach Bundesnaturschutzgesetz bzw. Bayer. Naturschutzgesetz). Die öffentliche Grünfläche wird in nahezu gleicher Größe als private Grünfläche nach Süden abgetragen.

### 3.3. Bindungen aus dem Denkmalschutzgesetz

# Bachmeier Planungs - GmbH

Im Bayernatlas Denkmal ist im Südlichen Teil der Flur Nr. 435/1 ein Bodendenkmal eingetragen. Mit dem Amt für Denkmalschutz wurden bereits Abstimmungen getroffen.

Bei einer Bebauung der Flur Nr. 435/1 ist eine Denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art 7 BayDSchG einzuholen. Es wird empfohlen, die Fläche im nördlichen Bereich des Grundstückes mit dem eingetragenen Bodendenkmal (D-2-7442-0062) so zu beplanen das dieses unangetastet im Erdreich verbleiben kann.

## 4. Erläuterung der Planungskonzeption

### 4.1. Planungsziele und -inhalte

#### 4.1.1. Städtebauliches Konzept

Mit vorliegender Planung wird ein zusätzliches Mischgebiet geschaffen, bzw. das bestehende Mischgebiet ehem. Knürr Gelände erweitert. Die Erschließung erfolgt über eine eigene Private Zufahrt von der Verbindungsstrasse „Schickaneder Feld“, bzw. wäre eine Zufahrt auch über die Lehmhäuserstraße möglich.

#### 4.1.2. Erschließungskonzept

Die neu hinzugekommene Fläche soll durch eine eigene private Zufahrt vom Schickaneder Feld, bzw. über die Lehmhäuserstraße erfolgen. Die entstehenden Grundstücke können ebenfalls in beide Richtungen an die Kanalisation, sowie das Wassernetz angeschlossen werden.

Ebenso verhält es sich mit den anderen Versorgern wie Strom, Telekommunikation...

Genauer muss im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt werden.

Die Müllentsorgung der entstehenden Fläche ist am Schickaneder Feld, sowie an der Lehmhäuserstraße möglich.

### PLANUNGSBÜRO

Dipl. Ing. (FH) Max Bachmeier  
Friedhofstr. 1 94436 Simbach/Ld.  
Tel. (09954) 700194-0 Fax (09954) 700194-88  
info@planungsbuero-bachmeier.de