



Markt Arnstorf – Marktplatz 8 – 94424 Arnstorf



Markt Arnstorf
Landkreis Rottal-Inn

Marktplatz 8
D-94424 Arnstorf

Telefon 08723.9610-0
Telefax 08723.9610-40
www.arnstorf.de

Sachbearbeiter:
Heinz Kaltenhauser
techn. Bauamt / SG 2.2

Durchwahl:
08723 9610-30
www.heinz.kaltenhauser@arnstorf.de

Arnstorf, 03. Februar 2020

Bebauungsplan GI+GE „Gewerbepark Kollbachtal“ und 37. Änderung Flächennutzungsplan

Zusammenfassende Erklärung

1. Art und Weise der Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden anhand einer Voreinschätzung der Umweltauswirkungen sowie im Umweltbericht berücksichtigt (beide Unterlagen im Internet eingestellt).

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Anregungen und Einwendungen wurden in der Bauausschusssitzung am 20. November 2019 behandelt und die 37. Änderung Flächennutzungsplan festgestellt sowie der Bebauungsplan GI+GE „Gewerbepark Kollbachtal“ als Satzung beschlossen (Beschlussauszug im Internet eingestellt).

3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden im Rahmen einer interkommunalen Machbarkeitsstudie behandelt und bewertet (am 16.08.2018 ins Internet gestellt).

Arnstorf, 03.02.2020



1. Bgm. Alfons Sittinger

Öffnungszeiten:

Mo. bis Fr. 8.00 bis 11.45 Uhr
Mo., Di. und Do. 13.30 bis 16.30 Uhr

Konten der Gemeindekasse:

Sparkasse Rottal-Inn
VR-Bank Rottal-Inn eG

IBAN DE73 7435 1430 0000 1007 19
IBAN DE19 7406 1813 0000 8010 97

BIC BYLADEM1EGF
BIC GENODEF1PFK

Auszug



aus dem Sitzungsbuch des Bau- und Umweltausschusses

Tag: Mittwoch, 20.11.2019
Ort: Arnstorf, Sitzungssaal des Rathauses

Gegenstand: Bebauungsplan „Gewerbepark Kollbachtal“ und 37. Änderung des Flächennutzungsplans; Behandlung der Stellungnahmen und Satzungs- und Feststellungsbeschluss



Markt Arnstorf
Landkreis Rottal-Inn

Marktplatz 8
D-94424 Arnstorf
Telefon 08723.9610-0
Telefax 08723.9610-40
www.arnstorf.de

Die Sitzung war öffentlich

TOP 3

Bebauungsplan „Gewerbepark Kollbachtal“ und 37. Änderung des Flächennutzungsplans

anwe- send	dafür	dage- gen
7	7	0

Die Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB wurde in der Zeit vom 28.08.2019 bis 04.10.2019 durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden weder Anregungen noch Bedenken im Verfahren vorgebracht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB wurde durchgeführt. Der Bau- und Umweltausschuss hat von den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange Kenntnis, die im Verfahren eingegangen sind. Die Wertung der Stellungnahmen wird dem Bau- und Umweltausschuss bekanntgegeben.

Der Bau- und Umweltausschuss fasst folgende Beschlüsse:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Abwägung der Stellungnahmen gemäß nachfolgendem Vorschlag. Der Inhalt der Wertung ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Das Deckblatt Nr. 37 zum Flächennutzungsplan wird in der Fassung vom 13.08.2019, zuletzt geändert am 19.11.2019, bestehend aus Planteil und Begründung mit Umweltbericht beschlussmäßig festgestellt. Die Genehmigung zur 37. Änderung wird beantragt (§ 6 Absatz 1 BauGB). Die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes wird mit der Bekanntmachung der Genehmigung wirksam (§ 6 Absatz 5 Satz 2 BauGB).

Der Bebauungsplan „Gewerbepark Kollbachtal“ wird in der Fassung vom 13.08.2019, zuletzt geändert am 19.11.2019 mit Begründung und Grünordnungsplan als Satzung beschlossen (§ 10 Absatz 1 BauGB). Bestandteile des Bebauungsplans sind Planteil, Begründung mit Umweltbericht, textliche Festsetzungen, textliche Hinweise, Ausgleichskonzept, Quartierbäume, Artenschutz Plan und Bericht, schalltechnisches Gutachten sowie geotechnischer Bericht.

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Absatz 3 Satz 4 BauGB).



Stellungnahmen und Abwägung

Beteiligte Träger öffentlicher Belange, ohne Stellungnahme

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Bund Naturschutz in Bayern e.V.
Energie Südbayern GmbH
Gemeinde Dietersburg
Gemeinde Roßbach
Gemeinde Schönau
Markt Eichendorf
Markt Simbach
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Pfarrkirchen
VG Falkenberg
Luftamt Südbayern

Beschlussvorschlag:
Zur Kenntnis

Beteiligte Träger öffentlicher Belange, ohne Einwände

Abfallwirtschaftsverband Rottal-Inn, 10.09.2019 **Flächennutzungsplan und Bebauungsplan:**

Von Seiten des Abfallwirtschaftsverbandes bestehen keine Einwendungen gegen die Bebauungsaufstellung und Flächennutzungsplanänderung.

Amt für ländliche Entwicklung Niederbayern, 04.09.2019 **Flächennutzungsplan und Bebauungsplan:**

Keine Äußerung.

Bayernwerk Netz GmbH, 09.09.2019 **Flächennutzungsplan und Bebauungsplan:**

Gegen die Änderung des Planungsvorhabens bestehen von unserer Seite keine Einwendungen. Bitte beachten Sie unser Schreiben vom 13. September 2018, welches nach wie vor gültig ist.

Gemeinde Johanniskirchen, 11.09.2019 **Flächennutzungsplan und Bebauungsplan:**

Von Seiten der Gemeinde Johanniskirchen bestehen keine Bedenken.

IHK Passau, 30.09.2019 **Flächennutzungsplan und Bebauungsplan:**

Zum oben genannten Verfahren haben wir keine Anregungen vorzubringen. Von unserer Kammer selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen bereits eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.

Landratsamt Rottal-Inn, Tiefbauverwaltung, 14.10.2019 **Flächennutzungsplan und Bebauungsplan:**



Wir haben keine Einwände.

Landratsamt Rottal-Inn, Tiefbauabteilung, 30.09.2019

Flächennutzungsplan:

Seitens der Tiefbauabteilung werden keine Einwendungen zu o. g. Flächennutzungsplan-Änderung erhoben.

Bebauungsplan:

Seitens der Tiefbauabteilung werden zu o. g. Bauleitplanung keine Einwendungen erhoben.

Telekom Technik GmbH, 01.10.2019

Flächennutzungsplan und Bebauungsplan:

Ihre E-Mail haben wir erhalten. Unsere Stellungnahme vom 11.09.2018 gilt weiterhin.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen, es besteht kein Einwand. Die bereits mit der 1. Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zum Verfahren werden auch weiterhin berücksichtigt.

Bedenken und Anregungen zur 37. Änderung Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan "Gewerbepark Kollbachtal"

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, 02.10.2019

Flächennutzungsplan und Bebauungsplan:

Bereich Landwirtschaft:

Oberstes Ziel nach § 1 Abs. 2 BauGB ist weiterhin generell ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden, vor allem bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für bauliche Nutzungen. Bei der vorliegenden Planung werden 11,1 ha landwirtschaftliche Fläche aus der Nutzung genommen. Aus landwirtschaftlicher Sicht wird dies, vor allem vor dem Hintergrund des Flächenverbrauchs, weiterhin kritisch gesehen. Es sollte daher generell dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.

Die überplante Fläche grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Es ist daher weiterhin darauf zu achten, dass es zu keinen Bewirtschaftungseinschränkungen auf den umliegenden Flächen nach Durchführung der Planung kommt.

Zudem ist ferner sicherzustellen, dass die Zufahrt zur Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen uneingeschränkt (Breite, Tragfähigkeit, Kurvenradien) möglich ist.

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen ansonsten keine weiteren Einwände gegen die vorliegende Planung.

Bereich Forsten:

In der vorgelegten Planung für die Bebauung und die erforderlichen Ausgleichsflächen ist kein Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG direkt

betroffen. Das geplante Baugebiet grenzt jedoch im Osten und Süden an Wald.

Aus forstlicher Sicht kann der Planung unter folgenden Auflagen zugestimmt werden.

Auflagen:

Die zukünftige Bebauung in den Planungspartellen, in denen sich Personen dauerhaft aufhalten, muss einen ausreichenden Abstand von ca. 30 m zum Wald aufweisen, um eine Gefährdung für die sich darin aufhaltenden Personen auszuschließen.

Die vorgesehene Fläche für die Aufforstung bzw. für die Entwicklung zum Auwald auf der Ausgleichsfläche (Fläche 4) ist eine Erstaufforstungsgenehmigung nach Art. 16 BayWaldG erforderlich. Der Antrag ist beim AELF Pfarrkirchen einzureichen.

Aufgrund der Nähe zum Wald ist bei der Ansiedlung von Gewerben darauf zu achten, dass die gesetzlich geforderten Stickstoff- und Staub-Emissionswerte für den angrenzenden Wald eingehalten werden.

Es ist sicherzustellen, dass die Erschließung (z. B. Zufahrten) zu den angrenzenden Waldungen erhalten bleibt und durch die Straßen- und Wegeplanung keine Nachteile für die Waldbewirtschaftung entstehen (z. B. durch die Verlegung der bestehenden Straßen und Wegeanbindungen, zu enge Kurvenradien, Gewichtsbegrenzungen oder allgemeine Verkehrsbeschränkungen).

Sofern Gebäude oder sonstige bauliche Maßnahmen durch Baumwurf oder herabfallende Kronenteile in einem geringeren Abstand als 30 m zum Wald errichtet werden sollen, ist eine Regelung zur Verkehrssicherung mit den Waldbesitzern zu vereinbaren sowie eine Haftungsausschlussklärung der Genehmigungsbehörde vorzulegen. Die dargelegten Beschränkungen und Auflagen sind im Textteil des Bebauungsplans darzustellen.

Sonstige Hinweise:

Bei der Bepflanzung mit Baumarten oder anderen Gehölzen wird empfohlen, dass nur Gebietsheimisches Pflanzmaterial gemäß Naturschutzrecht verwendet wird.

Aufgrund des Eschentriebsterbens wird von der Pflanzung der Esche im Bereich der Bebauung sowie entlang von Straßen und Wegen abgeraten.

Abwägungsvorschlag:

Der Stellungnahme des AELF wird gefolgt.

Zu Bereich Landwirtschaft:

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und

schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinden, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen, sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Nach dieser Vorgabe handelt auch der Markt Arnstorf. Es wurden in der vorangegangenen Machbarkeitsstudie für einen möglichen Standort des Gewerbeparks vierzehn in Frage kommende Flächen untersucht und bewertet. Aufgrund dieser Bewertung ergab sich die Fläche Nr. 1 (Standort Weilnbach) als einziger Standort, welcher die bereits bestehende hohe Nachfrage mit sofortiger Wirkung decken kann und direkt zur Verfügung steht. Hinzu kommt die ideale Verkehrsanbindung, die das erhöhte Verkehrsaufkommen direkt auf die Bundes- und Staatsstraßen leiten kann. Der Flächenverbrauch wird auch weiterhin auf das notwendige Maß reduziert. Auf die Genehmigung der Machbarkeitsstudie durch die höhere Landesplanungsbehörde wird Bezug genommen.

Es wird auch weiterhin sichergestellt, dass die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen uneingeschränkt befahrbar sind und bewirtschaftet werden können. Die bestehenden Wege bleiben bestehen oder werden den Erfordernissen angepasst.

Zu Bereich Forsten:

Die dargelegten Beschränkungen und Auflagen, werden wie folgend kommentiert, in den Hinweisen, Text- und Planteil des Bebauungsplanes aufgenommen:

- Der im Bebauungsplan dargestellte Abstand zwischen zukünftiger Bebauung in den Planungspartellen und dem Wald beträgt 30 m.
- Die Erforderlichkeit einer Erstaufforstungsgenehmigung für die Aufforstung auf Ausgleichsfläche Nr. 4 ist in den textlichen Hinweisen vermerkt.
- Auf die Einhaltung der gesetzlich geforderten Stickstoff- und Staub-Emissionswerte für den angrenzenden Wald wird in den textlichen Hinweisen verwiesen.
- Es wird auch weiterhin sichergestellt, dass die angrenzenden Waldflächen uneingeschränkt befahrbar sind und keinerlei Nachteile durch die angedachte Erschließung des Gewerbeparks entstehen.
- Die Erforderlichkeit einer Regelung mit den Waldbesitzern sowie die Vorlage einer Haftungsausschlussklärung bei der Genehmigungsbehörde sofern Gebäude oder sonstige bauliche Maßnahmen in einem geringeren Abstand als 30 m zum Wald errichtet werden sollen, wird in den textlichen Hinweisen ergänzt.

Zu Sonstige Hinweise:

- Bei den Pflanzungen wird gemäß Naturschutzrecht nur Gebietsheimisches Pflanzmaterial verwendet.
- Auf die Pflanzung von Eschen im Bereich der Bebauung wird verzichtet und somit aus den Festsetzungen gestrichen.

Bayerischer Bauernverband, 25.09.2019

Flächennutzungsplan und Bebauungsplan:

Wir sehen das Vorhaben, einen Gewerbepark in absoluter Alleinlage und freier Natur zu schaffen, nach wie vor äußerst kritisch. Das erscheint gerade in Zeiten einer erhöhten Sensibilität gegenüber der Natur und Umwelt in der Bevölkerung und einer politisch gewollten Verringerung der Flächenversiegelung als absolut kontraproduktiv. Hierzu sind zum einen die umfangreiche Entnahme guter landwirtschaftlicher Nutzflächen aus der Produktion anzuführen und zum anderen die zu erwartenden negativen Auswirkungen auf die Natur- und Kulturlandschaft im Umfeld des Planungsgebietes, sei es durch Lärmemissionen oder durch die massive Veränderung des Landschaftsbildes. Die Planung eines derartigen Gebietes sollte zwingend in Ortsrandlage und unmittelbarer Nähe zur bestehenden Bebauung verortet werden und nicht ein separiertes Industriegebiet geschaffen werden.

Weiter ist eine deutliche Zunahme des Lkw-Verkehrs zu erwarten, was einen Ausbau der bestehenden Verkehrswege vor Ort nach sich zieht und in weiterem Flächenverbrauch mündet. Erfolgt ein Ausbau der Zufahrten und Gemeindestraßen um das Planungsgebiet nicht, so ist mit einem deutlich erhöhten Verkehrsrisiko zu rechnen. Durch die Zunahme des Schwerlastverkehrs ist mit einer zunehmenden Belastung durch Lärmimmissionen für die Anwohner und die Fauna zu rechnen. Daher sollte die Zufahrt zum geplanten Gewerbepark unbedingt nach Osten über die Pfarrkirchener Straße (St. 2112) erfolgen und nicht in Richtung Westen geplant werden.

Aus jagdrechtlicher Sicht wirkt sich die Durchschneidung zusammenhängender Reviere durch flächenmäßig derartig umfangreiche Baumaßnahmen auf eine ordnungsgemäße Bejagung sehr negativ aus. Daher muss bei der Gestaltung der Ausgleichsflächen darauf geachtet werden, dass einer derartigen Durchschneidung möglichst entgegengewirkt werden kann.

Aufgrund der erheblichen Bedenken gegenüber dieser Planung bitten wir um Berücksichtigung der angeführten Anmerkungen und um Information zu den Abwägungsergebnissen des Markttrats!

Abwägungsvorschlag:

Der Stellungnahme wird nur teilweise gefolgt.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinden, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen, sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Nach dieser Vorgabe handelt auch der Markt Arnstorf. Es wurden in der vorangegangenen Machbarkeitsstudie für einen möglichen Standort des Gewerbeparks vierzehn in Frage kommende Flächen untersucht und bewertet. Aufgrund dieser Bewertung ergab sich die Fläche Nr. 1 (Standort Weilnbach) als einziger Standort, welcher die bereits bestehende hohe Nachfrage mit sofortiger Wirkung decken kann und direkt zur Verfügung steht. Hinzu kommt die ideale



Verkehrsanbindung, die das erhöhte Verkehrsaufkommen direkt auf die Bundes- und Staatsstraßen leiten kann. Der Flächenverbrauch wird auch weiterhin auf das Notwendige reduziert. Auf die Genehmigung der Machbarkeitsstudie durch die Höhere Landesplanungsbehörde wird Bezug genommen.

Grundsätzlich stellt jedes hoch aufragende Bauwerk eine Veränderung der Natur und Landschaft dar. Andererseits ist besiedelter Raum anthropogen überformt und unterliegt einem ständigen Wandel. Hoch aufragende Anlagen sind aus verschiedensten Gründen notwendig. Dies wird in der Planungsphase abgewogen. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind im Umweltbericht untersucht worden. Es wurde die Wertigkeit, Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit der Landschaft im Untersuchungsraum sowie die Auswirkungen des Vorhabens untersucht und der daraus resultierende Eingriff bewertet. Zum Ausgleich der Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergab sich eine Flächenerfordernis von 44.591 m². Zur Aufwertung des beeinträchtigten Landschaftsbildes werden daher Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen auf den vorgesehen Ausgleichsflächen Nr. 1 - 4 festgesetzt. Trotzdem verbleiben zweifellos optische Beeinträchtigungen, sie machen das Vorhaben aber nicht unzulässig. Es besteht daher für den Standort Weilnbach zum einen ein nur geringer Spielraum, das Landschaftsbild als Begründung heranzuziehen, zum anderen wurde hier in der Gesamtabwägung aller Belange einer möglichst guten Ausnutzung der Fläche der Vorrang eingeräumt.

Der Ausbau der Zufahrt und der Gemeindestraßen ist bereits angedacht. Die Zufahrt erfolgt, wie angemerkt, über die St 2112. Eine konkrete Beschreibung der Erschließung des Gewerbeparks und die Anbindung an die vorhandene Infrastruktur sind in der Begründung zu finden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans bleibt wie in der Planung dargestellt bestehen. Dem zuständigen Jäger und Vorstand der Jagdgenossenschaft, Herrn Stömmer Reinhold, wird jedoch die Ausgleichsflächengestaltungsplanung weitergeleitet, um vor Umsetzung, eine Beeinträchtigung von Revier- / Jagdgrenzen zu vermeiden und einer Durchschneidung der zusammenhängenden Reviere, aus jagdrechtlicher Sicht, möglichst entgegenzuwirken. Dies wird in den textlichen Hinweisen vermerkt.

Das Abwägungsergebnis wird dem Bayerischen Bauernverband mitgeteilt.

Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, 26.09.2019
Flächennutzungsplan und Bebauungsplan:

Den Planungsanlass können wir grundsätzlich folgen und begrüßen die Schaffung geeigneter, gewerblich nutzbarer Flächen im Bedarfsfall. Der Ausweisung neuer Flächen zur gewerblichen Nutzung im Bedarfsfall stehen wir vor allem dann positiv gegenüber, wenn auch lokalen Gewerbe- und Handwerksbetrieben die Möglichkeit zur Ansiedelung gegeben wird.

Darüber hinaus möchten wir an dieser Stelle auch auf die Berücksichtigung der Anforderungen von kleinflächigen und handwerklich geprägten Betrieben bei deren Ansiedlung bzw. Erweiterung verweisen, die das fortgeschriebene Landesentwicklungsprogramm in Bayern (LEP) u. a. vorsieht. Bei der Nutzung der Ausnahmetatbestände von der Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten, die das LEP ermöglicht, sollte mit im Vordergrund stehen, lokale Strukturen zu stärken sowie nachhaltige Arbeitsplatzangebote zu schaffen.

Außerdem begrüßen wir unter beschriebener Auftragslage den in den Planunterlagen vorgesehenen, zumindest teilweisen, Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben. Ziel eines solchen Ausschlusses soll aus unserer Sicht u. a. sein, einer Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung sowie einer Einschränkung der Funktionalität von Ortszentren entgegenzuwirken. Wir regen an, den Ausschluss des Einzelhandels bzw. zumindest eine Begrenzung auch für das geplante Gewerbegebiet zu prüfen. Ausnahmen sollten bei Verkaufsflächen zulässig sein, zum Beispiel bei denen, die in einem unmittelbaren, räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit warenproduzierenden Gewerbe-/Handwerksbetrieben stehen, und die in Bezug auf den Gesamtbetrieb von nur untergeordneter Bedeutung sind.

Bei der Erschließung neuer Gewerbeflächen regen wir außerdem an, möglichst frühzeitig die notwendige Telekommunikationsinfrastruktur sowie eine zukunftsfähige Breitbandversorgung den Gewerbetreibenden bereitzustellen. Bei den Plänen der Kommunen zum Breitbandausbau ist generell zu berücksichtigen, dass sämtliche Gewerbebetriebe, die auf einen entsprechenden gesonderten Breitbandbedarf angewiesen sind, bei den zu ergreifenden Maßnahmen ausreichend berücksichtigt werden. Eine dezidierte Ermittlung des Bandbreitenbedarfs von Unternehmen, gerade von mittleren und kleineren Betrieben, findet aktuell in vielen Gemeinden nicht (mehr) statt. Somit gehen Sondernutzungen oder der besondere Breitbandbedarf von Betrieben und Unternehmen häufig nicht explizit in die Diskussion und Planungen ein, was zu vermeiden ist.

Weitere Informationen zu den Planungen liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.

Abwägungsvorschlag:

Der Stellungnahme wird gefolgt, die darin enthaltenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und weiterhin berücksichtigt.
Über weitere Verfahrensschritte / Ergebnisse wird die Handelskammer Niederbayern-Oberpfalz informiert.

Landratsamt Rottal-Inn, Bauleitplanung, 23.09.2019

Flächennutzungsplan:

Der Markt Arnstorf plant die Änderung des Flächennutzungsplans um die Grundlagen für die Aufstellung eines Bebauungsplans in nicht angebundener Lage zu schaffen. Hierzu soll im Bereich Weilnbach ein bisher landwirtschaftlich genutztes Areal als Fläche für Gewerbe und Industrie ausgewiesen werden.

Der Begründung kann unter 1.2.1 nicht entnommen werden, auf welchen konkreten Ausnahmetatbestand des Landesentwicklungsprogramms sich diese Planung bezieht. Zugleich erschließt sich nicht, wo hier kleinflächigen, handwerklich geprägten Betrieben Ansiedlungsmöglichkeiten gegeben werden, wenn man die Liste der bisherigen Bauwerber unter 1.1 betrachtet. Inwiefern Betriebe aus anderen Gemeinden oder Landkreisen noch als heimische Betriebe anzusehen sind, ist zumindest fragwürdig, vor allem, wenn diese fast die Hälfte der Planfläche beanspruchen.

Selbst wenn die Planung mit den Zielen der Landesentwicklung vereinbar wäre, sind auch städtebauliche Belange zu beachten. Mit der geplanten Fläche setzt sich eine städtebaulich negative Entwicklung im Bereich des Ortes Arnstorf fort. Bereits jetzt ist dieser an nahezu allen Seiten von Gewerbeflächen eingeschlossen, die sich entlang der Haupterschließungsachsen entwickeln. Sie haben aber noch einen gewissen städtebaulichen Zusammenhang zum Ort.

Das neue Gebiet liegt nun abseits jeglicher Siedlungsstruktur an einem Waldgebiet. Ob die Kriterien für ein nicht angebundenes Gewerbegebiet erfüllt sind, kann nicht beurteilt werden. Die Machbarkeitsstudie vom 22.02.2018 wurde zur Stellungnahme im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans nicht vorgelegt. Auch der Erläuterungsbericht wurde nicht, wie unter Punkt 2.5 angeführt, als Anlage beigefügt. Ob eine weitere, ordnungsgemäße, landwirtschaftliche Nutzung so negativ wäre, dass eine Umwandlung der Flächen in ein Industrie- und Gewerbegebiet vorzuziehen ist, kann durchaus in Zweifel gezogen werden.

Als großen Vorteil der Lage wird die gute Verkehrsanbindung Richtung Bundes- und Staatsstraßen angeführt. Es werden jedoch die Folgen nicht ausreichend beachtet. Ein Großteil des Verkehrs wird sich hin zu den Autobahnen und Bundesstraßen orientieren. Das bedeutet, dass dieser Verkehr immer durch den Ortskern von Arnstorf geführt werden muss. Insofern ist die Lage aus Sicht der Anbindung an das Verkehrsnetz als eher negativ zu beurteilen. Hinzu kommt, dass durch die mögliche Ansiedlung eines Autowaschparks nicht nur der gewerbliche, sondern der private Verkehr zwischen dem Ort und dem Gebiet erheblich zunehmen wird. Dies sollte auch in Zusammenhang mit dem derzeit in Bau befindlichen Wertstoffhof gesehen werden.

Die Betrachtung der Topographie des Plangebietes spricht auch gegen die geplante Nutzung. Gerade wenn Einheiten von über 4 ha vorgesehen sind, erweist sich die lebhaftere Topographie mit Höhendifferenzen von bis zu 10 m als Nachteil, da seitens der Wirtschaft meist ebene Flächen benötigt werden.

Gerade in Zeiten einer immer intensiveren Diskussion über das notwendige und vertretbare Maß an Flächenverbrauch erscheint die vorgelegte Planung nicht vertretbar. Auch die Tatsache, dass am Ort derzeit Baurecht in zwei Bebauungsplänen mit annähernd derselben Größe besteht, spricht gegen eine weitere Ausweisung. Warum diese Flächen nicht genutzt werden, ist nicht nachvollziehbar.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Planung aus städtebaulicher Sicht nicht befürwortet werden kann.

Abwägungsvorschlag:

Auf S. 5 f. der Begründung des Flächennutzungsplanes, wird der

Ausnahmetatbestand des Landesentwicklungsprogramms, auf den sich die Planung bezieht beschrieben und zitiert.

Durch die vorliegende Planung werden die Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes befolgt.

Für die Marktgemeinde ist kein Alternativstandort für ein Industriegebiet vorhanden.

Zudem ist bei dem Industriegebiet, wie bereits beschrieben mit Lärm durch produzierendes Gewerbe einschließlich erhöhtes Verkehrsaufkommen durch LKW zu rechnen, womit ein Anschluss an Wohnbebauung entfällt.

Dies wird auch im Erläuterungsbericht der Machbarkeitsstudie dargestellt. Auf die Zustimmung zu den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie durch die Höhere Landesplanungsbehörde wird zusätzlich verwiesen.

Es wird heimischen Betrieben im Umkreis von 30 km die Ansiedlungsmöglichkeit im Industriegebiet gegeben. Heimat macht keinen Halt an einer offiziellen Gemeindegrenze, sondern ist vielmehr die gesamte zugehörige Gegend aus der diese Betriebe stammen und bisher ansässig sind. Hier handelt es sich um Betriebsbetreiber, die im/ in direkter Nähe des eigenen Landkreises leben und durchaus der einheimischen Bevölkerung, Wirtschaft und Industrie zuzuschreiben sind.

Die dem Bebauungsplan beigelegte Machbarkeitsstudie (Erläuterungsbericht der interkommunalen Machbarkeitsstudie) ist ebenfalls als Grundlage für die Flächennutzungsplanänderung zu sehen. Die Machbarkeitsstudie wurde durchgeführt, um potentielle Gewerbe- und Industrieflächen zu ermitteln. Im Ergebnis werden der Bedarf und die Umsetzungsmöglichkeiten in Abwägung zur Beeinträchtigung der einzelnen Schutzgüter betrachtet. Zudem ist es jeder Zeit möglich, diese auf der Website des Marktes einzusehen/ herunterzuladen:

<https://www.arnstorf.de/rathaus-und-politik/aemter-und-einrichtungen/planen-und-bauen/bauleitplanung/> .

Auf die Zustimmung zu den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie durch die Höhere Landesplanungsbehörde wird zusätzlich verwiesen.

Bezüglich der Topographie des Plangebietes wird ebenfalls auf die Machbarkeitsstudie und die Zustimmung zu den Ergebnissen durch die Höhere Landesplanungsbehörde verwiesen.

Dass am Ort derzeit Baurecht in zwei Bebauungsplänen mit annähernd derselben Größe besteht, wird gesehen. Hierbei handelt es sich jedoch um ausgewiesene Gewerbegebiete und nicht Industriegebiete.

Bebauungsplan:

Der Markt Arnstorf plant die Aufstellung des Bebauungsplans GI „Gewerbepark Kollbachtal“ im Ortsteil Weilnbach.

Wie in der Stellungnahme zur parallel erfolgenden Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen ist, wird diese Planung aus städtebaulichen Gründen nicht befürwortet. Die nachfolgende Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans ändert daher nichts an der grundsätzlichen kritischen Beurteilung des Vorhabens.



Zur Begründung:

In der Begründung wird unter 1.1 und 1.2 offensichtlich noch immer von einer interkommunalen Planung ausgegangen, da von beiden Gemeindegebieten die Rede ist. Dies trifft aber nicht zu.

Unter Punkt 1.1 wird auf „folgende Bauwerber“ verwiesen, ohne dann eine Aufstellung folgen zu lassen.

Die angeführte Machbarkeitsstudie ist allerdings nicht Teil der vorgelegten Unterlagen. Die unter 1.6.1.3 angeführte Parzellierung lässt sich am Plan nicht nachvollziehen, da eine entsprechende Nummerierung fehlt.

Unter 1.6.2.2 wird angegeben, dass die Löschwasserversorgung gesichert ist. Hierzu wird weder der Bedarf ermittelt, noch die verfügbare Löschwassermenge angegeben. Sollte hierzu auch der bestehende Löschweiher herangezogen werden, so muss er den einschlägigen Vorschriften entsprechend ausgeführt sein.

Zum Plan:

Aus den dargestellten Höhenlinien lässt sich ablesen, dass die Höhendifferenz bei kleinen Parzellen 3 - 4 m und bei großen 7 - 10 m beträgt. Insofern wird das Gelände dem selbstgestellten Anspruch möglichst große und möglichst ebene Flächen für Gewerbebetriebe zur Verfügung zu stellen nicht gerecht. In der Bauausführung hat dies erfahrungsgemäß Erdarbeiten für Abgrabungen und Aufschüttungen in erheblichem Umfang zur Folge. Außerdem werden Geländestützmauern notwendig werden. Dies wird zu deutlichen Mehrkosten für die Bauherren führen. Inwieweit dann eine wirtschaftlich sinnvolle Verwertung der Grundstücke noch gegeben ist, bleibt abzuwarten.

Es wird empfohlen, den bestehenden Löschweiher, falls er zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung notwendig ist, in den Geltungsbereich aufzunehmen.

Der Eigentümer des Anwesens Weilnbach 1 hat mittlerweile seine Betriebsfläche deutlich nach Norden erweitert. Da hierfür die planungsrechtliche Zulässigkeit fraglich ist, wird empfohlen, diesen Bereich ebenfalls in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Zu den textliche Festsetzungen:

Unter 2.2 werden Wohnungen im GE ausgeschlossen. Wie soll dann mit dem vorhandenen Wohnhaus in Weilnbach 1 verfahren werden?

Der Sinn der Zulassung von Ausnahmen vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung unter Punkt 3 erschließt sich nicht, wenn die Ausnahmen auf das Maß der Festsetzung begrenzt sind.

Sollen Stellflächen und untergeordnete Nebenanlagen unter 4.2 auch in den privaten Grünflächen zulässig sein?

Zu Punkt 6 ist anzumerken, dass bei den erforderlichen Geländeänderungen es durchaus Probleme bereiten kann, als Bezugshöhe für die Gebäudehöhen das vorhandene Gelände anzugeben. Es ist auch zu klären, ob sich die Gebäudehöhe bei geneigten Dächern auf die Traufwand- oder auch auf die Firsthöhe bezieht. Der Verweis auf die Nutzungsschablone hinsichtlich der Dachneigung, siehe Punkt 6.2, läuft ins Leere, da dort keine Dachneigung festgesetzt ist.



Detaillierte Festsetzungen zur Fassadengestaltung sind nur dann sinnvoll, wenn seitens des Marktes auch die Bereitschaft besteht, diese dann durchzusetzen. Ansonsten sind sie verzichtbar.

Ob die Festsetzung 8.1 zu Aufschüttungen in der späteren Bebauung sinnvoll angewandt werden kann, ist angesichts ihrer sehr unbestimmten Formulierung und des vorhandenen Geländes in Zweifel zu ziehen.

Abwägungsvorschlag:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Die Textstellen in der Begründung unter 1.1 und 1.2 werden entsprechend angepasst. Die Aufstellung der Bauwerber wird auf Flächennutzungsplanebene entnommen und daher auch nicht auf Bebauungsplanebene ergänzt.

Der angeführte Erläuterungsbericht zur Machbarkeitsstudie wurde Anfang des Jahres 2018 für beide Gemeinden erstellt, weshalb in diesem Fall die Gemeinde Roßbach weiterhin benannt wird.

Auf der Website des Marktes Arnstorf ist es jeder Zeit möglich, die Machbarkeitsstudie einzusehen/ herunterzuladen:

<https://www.arnstorf.de/rathaus-und-politik/aemter-und-einrichtungen/planen-und-bauen/bauleitplanung/> .

Die unter 1.6.1.3 angeführte Nummerierung der Flächen wird der Übersicht der Grundstücksgrößen und die unter Punkt 1.5.2 aufgeführte Flächenübersicht dem Planteil angepasst.

Zu Punkt 1.6.2.2: Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Marktgemeinde nimmt bezüglich der Löschwasserversorgung die Anmerkungen der Brandschutzdienststelle mit in die textlichen Hinweise auf. Weiter werden die Bedingungen in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Somit stehen dem Gewerbepark mit dem bestehenden Löschweiher, geplanten Wasserleitungen und ggf. auch mit der Gestaltung der Regenrückhaltebecken ausreichend Möglichkeiten zur Löschwasserversorgung zur Verfügung.

Zum Plan:

Die Anmerkungen zur Höhensituation werden zur Kenntnis genommen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass für die Marktgemeinde kein Alternativstandort für ein Industriegebiet vorhanden ist. Daher müssen Abgrabungen und Aufschüttungen in Kauf genommen werden. Es werden für das Industriegebiet maximale Abgrabungen von 5,0 m und Aufschüttungen von 5,0 m zugelassen. Für das Gewerbegebiet werden maximal 2,0 m für Aufschüttungen und 1,0 m für Abgrabungen festgesetzt, um die Erdbewegungen auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

Zudem wird je Parzelle ein Höchstpunkt des Urgeländes angegeben (rote Höhenquoten), über welchen darüber die Aufschüttungen nicht hinausgehen dürfen.

Der Löschweiher wird nicht in den Geltungsbereich integriert, da die



Löschwasserversorgung mit der Brandschutzdienststelle auf Ebene der Erschließungsplanung final geklärt und geplant wird.

Der Erweiterungsbereich vom Eigentümer Maier wird als land- und forstwirtschaftliche Lagerfläche gesehen und ist somit nicht Bestandteil der Bauleitplanung.

Zu den textlichen Festsetzungen:

Das vorhandene Wohnhaus von Hr. Maier in Weilnbach 1 besitzt Bestandsschutz. Die unter 2.2 beschriebene Festsetzung bezieht sich auf „zukünftige Planungen“. Zum besseren Verständnis wird ein Absatz zum Bestandsschutz unter Punkt 2.2 aufgenommen.

Zu Punkt 3: Der angeführte Absatz wird überarbeitet.

Zu Punkt 4.2: Stellflächen und untergeordnete Nebenanlagen sind innerhalb privater Grünflächen nicht zulässig. Die Festsetzung wird entsprechend angepasst.

Es werden für die einzelnen Gewerbe- und Industriegebiete Höhen zur Aufschüttung und Abgrabung festgesetzt, um die Erdbewegungen auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Der Bezugspunkt der Gebäudehöhen ist das hergestellte Planum, das sich im Rahmen der zugelassenen Aufschüttungen und Abgrabungen für die jeweiligen Gewerbe- und Industriegebiete ergibt.

Die Gebäudehöhe bei geneigten Dächern bezieht sich auf die Firsthöhe. Dies wird in den Festsetzungen entsprechend angepasst.

Zu Punkt 6.2: Die Nutzungsschablonen werden sowohl in den textlichen Festsetzungen, als auch im Planteil, um die Dachneigungen ergänzt.

Zu Punkt 6.3: Der Markt Arnstorf wünscht die detaillierten Festsetzungen zur Fassadengestaltung. Somit ist auch die Bereitschaft sichergestellt, zulässige Fassaden umzusetzen.

Die Anmerkungen zu Festsetzung 8.1 Aufschüttungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass für die Marktgemeinde kein Alternativstandort für ein Industriegebiet vorhanden ist. Daher müssen Abgrabungen und Aufschüttungen in Kauf genommen werden. Es werden für das Industriegebiet maximale Abgrabungen von 5,0 m und Aufschüttungen von 5,0 m zugelassen. Für das Gewerbegebiet werden maximal 2,0 m für Aufschüttungen und 1,0 m für Abgrabungen festgesetzt, um die Erdbewegungen auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

Zudem wird je Parzelle ein Höchstpunkt des Urgeländes angegeben (rote Höhenquoten), über welchen darüber die Aufschüttungen nicht hinausgehen dürfen.

Landratsamt Rottal-Inn, Technischer Umweltschutz, 26.09.2019

Flächennutzungsplan:

Es werden keine Einwendungen erhoben.
Seitens des Planungsträgers wäre aufgrund der Größe des

Industriegebietes (ca. 10 ha) eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) geboten und abzuhandeln (bzw. UVP-Vorprüfung!).

Der „Schutzstatus“ des Vereinsheimes beim Sondergebiet „Modellflugplatz“ wäre abzuklären und vom Schallschutzgutachter (Hook & Partner) durchzuführen.

Abwägungsvorschlag:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die Abwägung wird auf Bebauungsplanebene abgehandelt.

Bebauungsplan:

Von Seiten des Technischen Umweltschutzes wird auf die TU-Stellungnahme vom 10.09.2018 zur vorzeitigen Behördenbeteiligung im diesbezüglichen Bauleitplanverfahren hingewiesen.

a. Lärmkontingentierung

Durch das Ing. Büro Hoock & Farny wurde das gepl. Industriegebiet GI „Gewerbepark Kollbachtal“ mit Datum vom 28.06.2019 (Bericht Nr.: ARN-4837-01) zwischenzeitlich eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und die einzelnen GE- bzw. GI-Parzellen mit zulässigen Lärm-Emissionskontingenten belegt. Die Emissionskontingente wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Hierdurch sollen Konflikte bei der Geräusentwicklung innerhalb des Geltungsbereiches vorgebeugt werden.

Auf der Basis der DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) wurden für die Berechnung der Kontingente die nächstgelegenen zwei Wohnanwesen (Kühbach Hsnr. 9 und Hinterholzen 1) außerhalb des Geltungsbereiches des Planungsgebietes (ab 350 m entfernt) als pot. Immissionsorte gewählt.

(Lt. Gutachterbüro werden gem. DIN 45691 innerhalb des Plangebietes keine IO für die Kontingentierung herangezogen; die einschlägigen GE-Grenzwerte beim bestehenden BL-Haus Maier-Weilnbach 1 können nach Gutachteraussage eingehalten werden.

Neue BL-Wohnhäuser sind im GI-Plangebiet gem. Gutachter-Empfehlung und textl. Festsetzung in Bebauungsplan nicht zulässig!

Der Standort „SO Modellflugplatz“ mit Vereinsheim wurde nicht als IO herangezogen, obwohl im Flächennutzungsplan für das „Modellflug-Gelände“ ein „Sondergebiet, das der Erholung dient“ festgesetzt wurde!

Hier wäre nach Ansicht des TU seitens des Marktes Arnstorf der „Schutzstatus“ des Vereinsheimes mit dem Planungsbüro und dem Gutachterbüro abzuklären und notfalls mit dem Gutachterbüro zu besprechen, ob dieser „Schutzstatus“ durch die Lärmkontingente eingehalten wird – ergänzende Aussage zum Gutachten erforderlich!

Hinweis:

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass bei der Ansiedlung von besonders emissionsrelevanten Industrie- oder Gewerbebetrieben (insbesondere bei immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Anlagen nach der 4. BimSchV – sog. „BimSchG-Anlagen“) mit „Luftverunreinigungs-Potential“ (z. B. infolge Gerüche, Staub, Lösemittel,

usw.) ggf. ein Nachweis/Gutachten erforderlich wird, dass die einschlägigen Grenz- bzw. Richtwerte bzw. gesetzlichen Vorgaben/Anforderungen z. B. der TA-Luft bzw. GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie), usw. eingehalten werden.

b. UVP (Abklärung über die Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung)

In der Begründung zum Bebauungsplan (Vorentwurf vom 14.08.2018!) wurde unter Nr. 1.8.2 „Umweltverträglichkeitsprüfung“ darauf hingewiesen, dass gemäß einer Geltungsbereichsfläche von 110 982 qm und einer GRZ von 0,8 eine max. Grundflächengröße von 88 786 qm anzusetzen ist und daher nach dem UVPG lediglich eine allgemeine UVP-Vorprüfung geboten ist.

Über diese tatsächlich durchgeführte Vorprüfung gem. Anlage 3 UVPG und das diesbezügliche Ergebnis dieser Vorprüfung konnte zumindest seitens des Unterzeichners in den Unterlagen zu Bauleitplanung nichts nachgelesen werden!

Abwägungsvorschlag:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt, die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu a Lärmkontingentierung: Die derzeitige Darstellung des Sondergebietes nach § 10 BauNVO, in dem der Modellflugplatz liegt, entspricht einem „Wochenend- bzw. Ferienhausgebiet“. Diese Erholungsnutzung wird bei der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes voraussichtlich 2020/2021 herausgenommen, da sie schon jetzt im Widerspruch mit den Emissionen steht, die vom Modellflugplatz ausgehen. Demnach wird die Nutzung des Modellflugplatzes umgewidmet und nach § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet, mit der Zweckbestimmung „Modellflugsport“, festgesetzt. Auch der Grundstückseigentümer sieht Konflikte mit seinem eigenen Betrieb einer Sandstrahlanlage.

Dazu ist anzumerken, dass ein Flächennutzungsplan keine für den Einzelfall schutzwürdigen Festsetzungen enthält, sondern gemeindliche Planung und Planungsabsichten abbildet.

Zu b UVP: In der Begründung zum Bebauungsplan Vorentwurf **wurde darauf hingewiesen**, dass nach § 1 Absatz 1 Nummer 1 UVPG eine Liste (Anlage 1 – Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“) vorhanden ist, die eine **Einschätzung ermöglicht, ob das Vorhaben in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes fallen.**

Nach Überprüfung handelt es sich bei dem vorliegenden Vorhaben um ein Bauvorhaben „Nummer 18“ der Anlage 1.

Als weitere Spezifizierung handelt es sich nach Nummer 18.5 um den Bau einer Industriezone für Industrieanlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan (Bauen im Außenbereich) aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² (Anlage 1, Nummer 18.5.2).

Nr.	Vorhaben	Sp. 1	Sp. 2
18.	Bauvorhaben:		
18.1	Bau eines Feriendorfes, eines Hotelkomplexes oder einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit		
18.1.1	einer Bettenzahl von jeweils insgesamt 300 oder mehr oder mit einer Gästezimmerzahl von jeweils insgesamt 200 oder mehr,		X
18.1.2	einer Bettenzahl von jeweils insgesamt 100 bis weniger als 300 oder mit einer Gästezimmerzahl von jeweils insgesamt 80 bis weniger als 200;		A
18.2	Bau eines ganzjährig betriebenen Campingplatzes, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer Stellplatzzahl von		
18.2.1	200 oder mehr,		X
18.2.2	50 bis weniger als 200;		A
18.3	Bau eines Freizeitparks, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer Größe des Plangebiets von		
18.3.1	10 ha oder mehr,		X
18.3.2	4 ha bis weniger als 10 ha;		A
18.4	Bau eines Parkplatzes, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer Größe von		
18.4.1	1 ha oder mehr,		X
18.4.2	0,5 ha bis weniger als 1 ha;		A
18.5	Bau einer Industriezone für Industrieanlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt		
18.5.1	100 000 m ² oder mehr,		X
18.5.2	20 000 m ² bis weniger als 100 000 m ² ;		A
18.6	Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt		

	wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von	
18.6.1	5 000 m ² oder mehr,	X
18.6.2	1 200 m ² bis weniger als 5 000 m ² ;	A
18.7	Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt	
18.7.1	100 000 m ² oder mehr,	X
18.7.2	20 000 m ² bis weniger als 100 000 m ² ;	A
18.8	Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird;	A
18.9	Vorhaben, für das nach Landesrecht zur Umsetzung der Richtlinie 85/337/EWG des Rates über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (ABl. EG Nr. L 175 S. 40) in der durch die Änderungsrichtlinie 97/11/EG des Rates (ABl. EG Nr. L 73 S. 5) geänderten Fassung eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgesehen ist, sofern dessen Zulässigkeit durch einen Bebauungsplan begründet wird oder ein Bebauungsplan einen Planfeststellungsbeschluss ersetzt;	

Die Gesamtfläche brutto beläuft sich auf 110.982 m². Mit der vorgegebenen Grundflächenzahl GRZ = 0,8 ergibt sich somit eine maximale Grundflächengröße von 88.786 m² netto.

Somit ergibt sich für das Vorhaben die Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Absatz 1 Satz 1 UVPG.

Hier wird im Wortlaut folgende Vorgabe gegeben:

„Bei einem Neuvorhaben, das in Anlage 1 Spalte 2 mit dem Buchstaben „A“ gekennzeichnet ist, **führt die zuständige Behörde eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durch. Die allgemeine Vorprüfung wird als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 aufgeführten Kriterien durchgeführt.** Die UVP -Pflicht besteht, wenn das Neuvorhaben **nach Einschätzung der zuständigen Behörde erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 25 Absatz 2 bei der Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen wären.**“

Hierzu wurde eine E-Mail des Planungsbüros COPLAN AG vom 27.06.2018 an alle Fachstellen des Landratsamtes verfasst und um Einschätzung gebeten.

Folgende Antwort ist zurückgekommen:



„Es wird von Seiten des Technischen Umweltschutzes davon ausgegangen, dass die Abklärung der UVP-Pflicht für Gewerbe- bzw. Industrieparks (gem. UVP-Gesetz Anlage 1 Nr. 18 „Bauvorhaben“ – allgemeine Vorprüfung (A) oder UVP-pflichtiges Vorhaben (X) ?) durch die planenden Gemeinden d. h. von baurechtlicher Seite erfolgt“.

Seitens des Kreisbauamtes ist keine Äußerung getroffen worden.

Daher geht der Markt Arnstorf davon aus, dass keine UVP-Prüfung für notwendig gehalten wird, zumal der Grenzwert einer UVP-Pflicht erst bei 100.000 m² netto versiegelter Fläche durchzuführen ist. Zudem wurde seitens des Marktes bereits vor Verfahrensbeginn eine Voreinschätzung der Umweltauswirkungen (Planwerkstatt Landschaftsarchitekt Dipl. Ing. Martin Karlstetter) durchgeführt, als auch während des Verfahrens eine speziell artenschutzrechtliche Prüfung (Team Umwelt Landschaft) und eine Schallschutzkontingentierung/ Lärmgutachten (Hook und Partner) erstellt.

Landratsamt Rottal-Inn, Umwelt und Natur, 27.09.2019

Flächennutzungsplan und Bebauungsplan:

Unter Zurückstellung der in vormaligen Stellungnahmen geäußerten grundsätzlichen Bedenken, insbesondere zum Aspekt des Landschaftsbildes, kann die vorliegende Planung, unter Berücksichtigung folgender Punkte befürwortet werden:

Um einen raschen Erfolg der Kompensationsmaßnahmen zu ermöglichen und damit den sehr hohen Ausgleichsfaktor von 1,5 zu rechtfertigen ist der angestrebte jeweilige Zielzustand in spätestens 10 Jahren nach Beginn der Maßnahme zu erreichen. Hierfür ist bei der Anlage der Flächen ein Oberbodenabtrag von mindestens 10 cm notwendig und auch die umfangreiche Pflanzung der landkreisbedeutsamen Art „Trollblume“ ist vorzusehen, nämlich in den ersten 5 Jahren je 100 St. auf den dafür vorgesehenen Bereichen. Auch auf den Wiesenknopf-Flächen ist ein Drittel der vorgesehenen Fläche anzusäen oder zu bepflanzen, da die Herstellung des Zielzustandes über die Bewirtschaftung zu lange dauert und der Erfolg fraglich ist.

Die Bezeichnung „Auwald“ für die Kompensationsfläche A4 ist nicht zutreffend, hier ist die Bezeichnung „feldgehölzartiger Bereich“ zu wählen. Ein Aufforstungsantrag könnte hier notwendig sein. Zur weiteren Strukturanreicherung ist auf dieser Fläche auf dem südlichen Viertel der Oberboden abzutragen. Er kann landwirtschaftlich verwertet werden. Dort soll ein dauerhaft gehölzfreier, besonnener Bereich entstehen, welcher mit Steinschüttungen als Amphibien- und Reptilienlebensraum optimiert wird.

Eine ökologische Bauleitung zur raschen und erfolgreichen und konsequenten Umsetzung der Maßnahmen ist zwingend notwendig und der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig zu benennen.

Auf den entstehenden Rohböden sind unerwünschte Neophyten umgehend zu beseitigen.



Amelanchier und Staphylea sind aus der Artenliste zu streichen.

Ein weiterer Punkt den hohen Ausgleichsfaktor zu rechtfertigen sind die dargestellten Sicherungsmaßnahmen von potentiellen Biotopbäumen im angrenzenden Wald. Der unteren Naturschutzbehörde sind die entsprechenden Verträge bzw. Vereinbarungen mit den Eigentümern baldmöglichst zur Beurteilung vorzulegen. Die Bäume sind langfristig für ökologische Zwecke zu sichern, ein jährliches Monitoring ist vorzusehen. Förderprogramme (VNP Wald) sind hier nicht mehr möglich. Ob eine dingliche Sicherung notwendig ist, ist noch zu klären. Selbiges gilt für die Lerchenfenster.

Positiv zu vermerken ist auch, dass in der Planung die Ausgleichsmaßnahmen und die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sich ergänzen und ineinandergreifen, das Gesamtkonzept ist in sich logisch und stimmig.

Abwägungsvorschlag:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Die Anmerkungen der Stellungnahme, zur Durchführung der Kompensationsmaßnahmen, werden in den textlichen Hinweisen und im Maßnahmenkonzept ergänzt.

Die Bezeichnung „Auwald“ für die Kompensationsfläche A 4 wird durch „feldgehölzartiger Bereich“ ersetzt. In den textlichen Hinweisen ist bereits die Erforderlichkeit einer Genehmigung bei Aufforstung der Ausgleichsfläche A 4 vermerkt.

Es wird eine ökologische Bauleitung benannt, die der unteren Naturschutzbehörde bekannt gegeben wird.

Die Arten „Amelanchier“ und „Staphylea“ werden aus der Artenliste entfernt.

Die Verträge bzw. Vereinbarungen mit den Eigentümern der Quartierbäume / Lerchenfenster werden der unteren Naturschutzbehörde zur Beurteilung vorgelegt.

Landratsamt Rottal-Inn, Brandschutzdienststelle, 24.09.2019

Flächennutzungsplan und Bebauungsplan:

Sh. beiliegendes Schreiben der Brandschutzdienststelle vom 20.03.2018:
"Ergänzung zu Nr. 2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit"

Ergänzung zu Nr. 2.5

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit

I. Löschwasserversorgung und Löschwassermenge

Die öffentliche Löschwasserversorgung und Löschwassermenge ist mit einem Zeitansatz und einer Verfügbarkeit von mindestens zwei Stunden, entsprechend der Tabelle 1 zur Nr. 5 - Grundschutz, aus der aktuell



gültigen Fassung der Technischen Regel Arbeitsblatt W 405, „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V.

– DVGW, für die im Bebauungsplan angedachte Art der baulichen Nutzung zu errichten und sicherzustellen.

Die öffentliche Wasserleitung ist dabei so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstgelegenen Hydranten ein Förderstrom entsprechend der in der Tabelle 1 angegebenen Menge an Löschwasser bei einer Förderhöhe von 3 – 4 bar erreicht werden kann. Die Wasserleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen.

Tabelle 1 – Richtwerte für den Löschwasserbedarf (in l/s) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung

Bauliche Nutzung nach § 17 der Bauordnungsverordnung	Mittel Wohngebiete (MWB)		Gewerbegebiete (GG)		Industriegebiete (IG)
	allgemeine Wohngebiete (WA)	besondere Wohngebiete (WB)	Mischgebiete (MG)	Dorfgebiete (DG)	
Zahl der benutzten Hydranten (N)	N = 2	N = 3	N = 2	N = 1	N = 1
Erreichbare Förderhöhe (GFZ)	0,2 + GFZ < 0,7	0,7 + GFZ < 1,2	0,2 + GFZ < 0,7	0,7 + GFZ < 1,2	1 + GFZ < 1,4
Bauweise zum (GG)	-	-	-	-	GG2 < 9
Löschwasserbedarf					
für einen öffentlichen Erdfeuerhydranten	450	450	450	450	450
Wart	45	90	45	90	90
erhöht	90	180	90	180	180
groß	90	180	90	180	180

Überwiegende Bauart

- 1) Bauweise GG2, GG3, GG4, GG5, GG6, GG7, GG8, GG9, GG10, GG11, GG12, GG13, GG14, GG15, GG16, GG17, GG18, GG19, GG20, GG21, GG22, GG23, GG24, GG25, GG26, GG27, GG28, GG29, GG30, GG31, GG32, GG33, GG34, GG35, GG36, GG37, GG38, GG39, GG40, GG41, GG42, GG43, GG44, GG45, GG46, GG47, GG48, GG49, GG50, GG51, GG52, GG53, GG54, GG55, GG56, GG57, GG58, GG59, GG60, GG61, GG62, GG63, GG64, GG65, GG66, GG67, GG68, GG69, GG70, GG71, GG72, GG73, GG74, GG75, GG76, GG77, GG78, GG79, GG80, GG81, GG82, GG83, GG84, GG85, GG86, GG87, GG88, GG89, GG90, GG91, GG92, GG93, GG94, GG95, GG96, GG97, GG98, GG99, GG100, GG101, GG102, GG103, GG104, GG105, GG106, GG107, GG108, GG109, GG110, GG111, GG112, GG113, GG114, GG115, GG116, GG117, GG118, GG119, GG120, GG121, GG122, GG123, GG124, GG125, GG126, GG127, GG128, GG129, GG130, GG131, GG132, GG133, GG134, GG135, GG136, GG137, GG138, GG139, GG140, GG141, GG142, GG143, GG144, GG145, GG146, GG147, GG148, GG149, GG150, GG151, GG152, GG153, GG154, GG155, GG156, GG157, GG158, GG159, GG160, GG161, GG162, GG163, GG164, GG165, GG166, GG167, GG168, GG169, GG170, GG171, GG172, GG173, GG174, GG175, GG176, GG177, GG178, GG179, GG180, GG181, GG182, GG183, GG184, GG185, GG186, GG187, GG188, GG189, GG190, GG191, GG192, GG193, GG194, GG195, GG196, GG197, GG198, GG199, GG200, GG201, GG202, GG203, GG204, GG205, GG206, GG207, GG208, GG209, GG210, GG211, GG212, GG213, GG214, GG215, GG216, GG217, GG218, GG219, GG220, GG221, GG222, GG223, GG224, GG225, GG226, GG227, GG228, GG229, GG230, GG231, GG232, GG233, GG234, GG235, GG236, GG237, GG238, GG239, GG240, GG241, GG242, GG243, GG244, GG245, GG246, GG247, GG248, GG249, GG250, GG251, GG252, GG253, GG254, GG255, GG256, GG257, GG258, GG259, GG260, GG261, GG262, GG263, GG264, GG265, GG266, GG267, GG268, GG269, GG270, GG271, GG272, GG273, GG274, GG275, GG276, GG277, GG278, GG279, GG280, GG281, GG282, GG283, GG284, GG285, GG286, GG287, GG288, GG289, GG290, GG291, GG292, GG293, GG294, GG295, GG296, GG297, GG298, GG299, GG300, GG301, GG302, GG303, GG304, GG305, GG306, GG307, GG308, GG309, GG310, GG311, GG312, GG313, GG314, GG315, GG316, GG317, GG318, GG319, GG320, GG321, GG322, GG323, GG324, GG325, GG326, GG327, GG328, GG329, GG330, GG331, GG332, GG333, GG334, GG335, GG336, GG337, GG338, GG339, GG340, GG341, GG342, GG343, GG344, GG345, GG346, GG347, GG348, GG349, GG350, GG351, GG352, GG353, GG354, GG355, GG356, GG357, GG358, GG359, GG360, GG361, GG362, GG363, GG364, GG365, GG366, GG367, GG368, GG369, GG370, GG371, GG372, GG373, GG374, GG375, GG376, GG377, GG378, GG379, GG380, GG381, GG382, GG383, GG384, GG385, GG386, GG387, GG388, GG389, GG390, GG391, GG392, GG393, GG394, GG395, GG396, GG397, GG398, GG399, GG400, GG401, GG402, GG403, GG404, GG405, GG406, GG407, GG408, GG409, GG410, GG411, GG412, GG413, GG414, GG415, GG416, GG417, GG418, GG419, GG420, GG421, GG422, GG423, GG424, GG425, GG426, GG427, GG428, GG429, GG430, GG431, GG432, GG433, GG434, GG435, GG436, GG437, GG438, GG439, GG440, GG441, GG442, GG443, GG444, GG445, GG446, GG447, GG448, GG449, GG450, GG451, GG452, GG453, GG454, GG455, GG456, GG457, GG458, GG459, GG460, GG461, GG462, GG463, GG464, GG465, GG466, GG467, GG468, GG469, GG470, GG471, GG472, GG473, GG474, GG475, GG476, GG477, GG478, GG479, GG480, GG481, GG482, GG483, GG484, GG485, GG486, GG487, GG488, GG489, GG490, GG491, GG492, GG493, GG494, GG495, GG496, GG497, GG498, GG499, GG500, GG501, GG502, GG503, GG504, GG505, GG506, GG507, GG508, GG509, GG510, GG511, GG512, GG513, GG514, GG515, GG516, GG517, GG518, GG519, GG520, GG521, GG522, GG523, GG524, GG525, GG526, GG527, GG528, GG529, GG530, GG531, GG532, GG533, GG534, GG535, GG536, GG537, GG538, GG539, GG540, GG541, GG542, GG543, GG544, GG545, GG546, GG547, GG548, GG549, GG550, GG551, GG552, GG553, GG554, GG555, GG556, GG557, GG558, GG559, GG560, GG561, GG562, GG563, GG564, GG565, GG566, GG567, GG568, GG569, GG570, GG571, GG572, GG573, GG574, GG575, GG576, GG577, GG578, GG579, GG580, GG581, GG582, GG583, GG584, GG585, GG586, GG587, GG588, GG589, GG590, GG591, GG592, GG593, GG594, GG595, GG596, GG597, GG598, GG599, GG600, GG601, GG602, GG603, GG604, GG605, GG606, GG607, GG608, GG609, GG610, GG611, GG612, GG613, GG614, GG615, GG616, GG617, GG618, GG619, GG620, GG621, GG622, GG623, GG624, GG625, GG626, GG627, GG628, GG629, GG630, GG631, GG632, GG633, GG634, GG635, GG636, GG637, GG638, GG639, GG640, GG641, GG642, GG643, GG644, GG645, GG646, GG647, GG648, GG649, GG650, GG651, GG652, GG653, GG654, GG655, GG656, GG657, GG658, GG659, GG660, GG661, GG662, GG663, GG664, GG665, GG666, GG667, GG668, GG669, GG670, GG671, GG672, GG673, GG674, GG675, GG676, GG677, GG678, GG679, GG680, GG681, GG682, GG683, GG684, GG685, GG686, GG687, GG688, GG689, GG690, GG691, GG692, GG693, GG694, GG695, GG696, GG697, GG698, GG699, GG700, GG701, GG702, GG703, GG704, GG705, GG706, GG707, GG708, GG709, GG710, GG711, GG712, GG713, GG714, GG715, GG716, GG717, GG718, GG719, GG720, GG721, GG722, GG723, GG724, GG725, GG726, GG727, GG728, GG729, GG730, GG731, GG732, GG733, GG734, GG735, GG736, GG737, GG738, GG739, GG740, GG741, GG742, GG743, GG744, GG745, GG746, GG747, GG748, GG749, GG750, GG751, GG752, GG753, GG754, GG755, GG756, GG757, GG758, GG759, GG760, GG761, GG762, GG763, GG764, GG765, GG766, GG767, GG768, GG769, GG770, GG771, GG772, GG773, GG774, GG775, GG776, GG777, GG778, GG779, GG780, GG781, GG782, GG783, GG784, GG785, GG786, GG787, GG788, GG789, GG790, GG791, GG792, GG793, GG794, GG795, GG796, GG797, GG798, GG799, GG800, GG801, GG802, GG803, GG804, GG805, GG806, GG807, GG808, GG809, GG810, GG811, GG812, GG813, GG814, GG815, GG816, GG817, GG818, GG819, GG820, GG821, GG822, GG823, GG824, GG825, GG826, GG827, GG828, GG829, GG830, GG831, GG832, GG833, GG834, GG835, GG836, GG837, GG838, GG839, GG840, GG841, GG842, GG843, GG844, GG845, GG846, GG847, GG848, GG849, GG850, GG851, GG852, GG853, GG854, GG855, GG856, GG857, GG858, GG859, GG860, GG861, GG862, GG863, GG864, GG865, GG866, GG867, GG868, GG869, GG870, GG871, GG872, GG873, GG874, GG875, GG876, GG877, GG878, GG879, GG880, GG881, GG882, GG883, GG884, GG885, GG886, GG887, GG888, GG889, GG890, GG891, GG892, GG893, GG894, GG895, GG896, GG897, GG898, GG899, GG900, GG901, GG902, GG903, GG904, GG905, GG906, GG907, GG908, GG909, GG910, GG911, GG912, GG913, GG914, GG915, GG916, GG917, GG918, GG919, GG920, GG921, GG922, GG923, GG924, GG925, GG926, GG927, GG928, GG929, GG930, GG931, GG932, GG933, GG934, GG935, GG936, GG937, GG938, GG939, GG940, GG941, GG942, GG943, GG944, GG945, GG946, GG947, GG948, GG949, GG950, GG951, GG952, GG953, GG954, GG955, GG956, GG957, GG958, GG959, GG960, GG961, GG962, GG963, GG964, GG965, GG966, GG967, GG968, GG969, GG970, GG971, GG972, GG973, GG974, GG975, GG976, GG977, GG978, GG979, GG980, GG981, GG982, GG983, GG984, GG985, GG986, GG987, GG988, GG989, GG990, GG991, GG992, GG993, GG994, GG995, GG996, GG997, GG998, GG999, GG1000.

Tabelle 1 → Quelle: Technischen Regel, Arbeitsblatt W 405, des DVGW, Februar 2008

Die Einplanung und Einberechnung von kontaminiertem Wasser, wie z. B. aus Kläranlagen, Sammelgruben für Abwasser oder dergleichen ist für die Löschwasserversorgung nicht zulässig.

Die zuständigen Gemeinden haben bereits bei der Erschließung nach § 123 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) darauf zu achten, dass Löschwasser in einem Umfang und in einer Weise zur Verfügung steht, wie dies die Feuerwehren zur Brandbekämpfung benötigen. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine bauplanrechtliche Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung, und ist bereits vor Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu überprüfen, ob diese Voraussetzung erfüllt ist.

Normennachweis:

Art. 57 Abs. 1 Gemeindeordnung (GO) i. V.

Art. 1 Abs. 2 BayFwG i. V.

Nr. 1.3.1 VollzBekBayFwG

§ 36 Baugesetzbuch (BauGB)

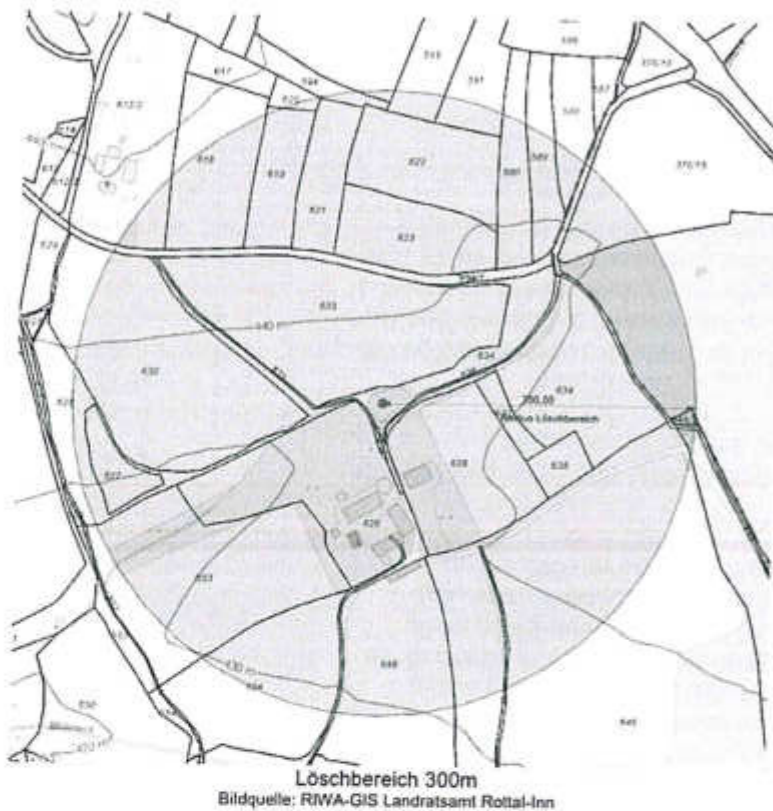
Abstände und Kennzeichnung von Löschwasserentnahmestellen

Als Löschwasserentnahmestellen können vorrangig Unterflurhydranten gem. DIN EN 14339 oder Überflurhydranten gem. DIN EN 14384, aber auch ein Löschwasserteich gem. DIN 14210, Unterirdische Löschwasserbehälter gem. DIN 14230, oder Löschwasserbrunnen gem. DIN 14220 angesehen werden. Auf Grund der in den genormten Löschruppenfahrzeugen, gemäß der Soll-Ausstattung mitgeführten Anzahl von Druckschläuche B 75-20 (z.B. für ein Tragkraftspritzenfahrzeug: 8 Stück Druckschläuche B 75-20-KL 1-K mit 20 m, Schlauchreserven und Strahlrohrstrecke inklusive), sind die Löschwasserentnahmestellen aus Sicht der Brandschutzdienststelle mit einem Abstand von 80 m bis maximal 120 m zu errichten.

Die Löschwasserentnahmestellen sind außerhalb möglicher Trümmerschatten am Fahrbahnrand einzubauen, und gem. DIN 4066 zu kennzeichnen.

Wichtig: Kann durch die öffentliche Wasserleitung die geforderte Leistung zur Löschwasserversorgung nicht erreicht oder dauerhaft werden, und steht auch im Umkreis von 300 m (Löschbereich keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung, so kann dies durch nachfolgende Einrichtungen mit einem der Tabelle 1 entsprechenden oder ergänzenden Löschwasservolumen (Wasserinhalt) inkl. der erforderlichen Flächen für die Feuerwehr (sh. Ziff. II), errichtet bzw. ertüchtigt und vorgehalten werden:

- Löschwasserteich gem. DIN 14210
- Löschwasserbrunnen gem. DIN 14220
- Unterirdische Löschwasserbehälter gem. DIN 14230



II. Zugänge, Zufahrten, sowie Rettungswege und Flächen für die Feuerwehr

Zugänge, Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der Art. 5 und Art. 31 der Bayerischen Bauordnung in Verbindung mit den aktuellen Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr, herausgegeben durch das Bayerische Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, sowie der DIN 14090 zu errichten.

Die Flächen für die Feuerwehr sind jederzeit, frei und befahrbar zu halten.

Verschlüsse von etwaigen Sperrvorrichtungen wie Schranken, Pfosten, Ketten oder Tore müssen durch die Feuerwehr ohne Schwierigkeiten geöffnet und bedient werden können. Hierzu gehören bspw. genormte Überflurhydrantenschlüssel (DIN 3223), Verschlüsse nach DIN 14925 oder Vorhängeschlösser, die mit dem Bolzenschneider aufgeschnitten werden können (Bügelstärke bis max. 5 mm). Auch muss der jeweilige Öffnungsmechanismus ohne weiteres für die Feuerwehrdienstleistenden erkennbar sein.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die angeführten Punkte werden zur weiteren Berücksichtigung in die textlichen Hinweise mit aufgenommen.



Zur Erschließungsplanung werden die Anmerkungen eingearbeitet und final abgestimmt.

Dem Gewerbepark stehen mit dem bestehenden Löschweiher, den geplanten Wasserleitungen und ggf. auch mit der Gestaltung der Regentrückhaltebecken ausreichend Möglichkeiten zur Löschwasserversorgung zur Verfügung.

Regierung von Niederbayern, 02.10.2019

Flächennutzungsplan und Bebauungsplan:

Der Markt Arnstorf beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „GI Gewerbepark Kollbachtal“ und die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 37, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Industrie- und Gewerbegebietes bei dem Weiler Weilnbach zu schaffen. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren angepasst werden.

Von Seiten der höheren Landesplanungsbehörde wurde zu dem Vorhaben bereits im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.09.2018 Stellung genommen. Auf dieses Schreiben wird verwiesen.

Darin wurde festgestellt, dass das Vorhaben den Grundsätzen der Raumordnung zur wirtschaftlichen Entwicklung Bayerns entspricht, gleichzeitig aber den Grundsätzen des Flächensparens, des Landschaftsschutzes und des Erhalts landwirtschaftlicher Flächen zuwiderläuft. Die Gemeinde hat sich im Zuge des Abwägungsprozesses damit auseinandergesetzt und hält an den Planungen fest.

Darüber hinaus hat die Gemeinde die Planunterlagen überarbeitet und aufgezeigt, inwieweit Betriebe aus Arnstorf selbst das neue Industriegebiet nutzen möchten und den Bedarf entsprechend konkretisiert. Demnach sind für das Gebiet bereits Firmen mit einem Flächenbedarf von ca. 7,8 ha für das rund 10 ha große Gebiet angemeldet.

Auch der angeregte Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen in dem Gesamtgebiet wurde in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

Zusammenfassend konnte der Markt Arnstorf in den Planunterlagen darlegen, dass auf Grund topographischer Restriktionen ein zusammenhängendes, angebundenes Gewerbe- und Industriegebiet mit einer Größe von 10 ha im Marktgebiet nicht realisierbar ist, weshalb das Vorhaben noch den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme vom 28.09.2019 wird weiterhin berücksichtigt.

Regionaler Planungsverband, 07.10.2019

Flächennutzungsplan und Bebauungsplan:

Der Markt Arnstorf plant die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 37 und die Aufstellung des Bebauungsplanes „GI Gewerbepark Kollbachtal“, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Industrie- und Gewerbegebietes bei dem Weiler Weilnbach zu schaffen.



Von Seiten des Regionalen Planungsverbandes wurde zu dem Vorhaben bereits im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 27.09.2018 Stellung genommen. Auf dieses Schreiben wird verwiesen. Die Gemeinde hat sich im Zuge des Abwägungsprozesses damit auseinandergesetzt und hält an den Planungen fest. Darüber hinaus hat die Gemeinde die Planunterlagen überarbeitet und aufgezeigt, inwieweit Betriebe aus Arnstorf selbst das neue Industriegebiet nutzen möchten und den Bedarf entsprechend konkretisiert. Demnach sind für das Gebiet bereits Firmen mit einem Flächenbedarf von ca. 7,8 ha für das rund 10 ha große Gebiet angemeldet.

Zusammenfassend konnte der Markt Arnstorf in den Planunterlagen darlegen, dass auf Grund topographischer Restriktionen ein zusammenhängendes, angebundenes Gewerbe- und Industriegebiet mit einer Größe von 10 ha im Marktgebiet nicht realisierbar ist, weshalb das Vorhaben noch den Erfordernissen der Raumordnung entspricht. Keine Bedenken gegen die Planung.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme vom 27.09.2018 behält weiterhin Gültigkeit.

Staatliches Bauamt Passau, Servicestelle Pfarrkirchen, 04.09.2019

Flächennutzungsplan und Bebauungsplan:

Die Haupteinschließung des GI soll über die best. Gemeindestraße zur St 2112 erfolgen. Die Gemeindestraße ist jedoch vom Ausbauzustand und der Fahrbahnbreite nicht geeignet, den Schwerverkehr schadlos und verkehrssicher abzuwickeln. Wir halten es deshalb für erforderlich, die Gemeindestraße entsprechend auszubauen.

Außerdem ist auch die Einmündung der Gemeindestraße in die St 2112 dem erhöhtem Schwerverkehrsaufkommen anzupassen und ein Fahrbahnteiler (Mittelinsel wie in der gegenüberliegenden Kreisstraße) in der Einmündungstropfete einzubauen. Die Kosten für den Umbau/Ausbau der Einmündung trägt als Veranlasser der Markt Arnstorf.

Es sollte geprüft werden, ob der Ausbau der Gemeindestraße und der Umbau der Einmündung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden können. Für den Umbau der Einmündung ist von Seiten des Marktes ein Planungsbüro mit der Planung zu beauftragen. Die Planung ist mit uns abzustimmen.

Abwägungsvorschlag:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

Ein Ausbau der Gemeindeverbindungsstraße Richtung Osten, inklusive Einmündungsbereich in die St 2112 ist in einem separaten Genehmigungsverfahren vom Markt Arnstorf geplant. Daher wird auf die Aufnahme des Umgriffs für den Umbau der Straße und des Einmündungsbereiches in den Geltungsbereich abgesehen. Die Planung wird mit dem Staatlichen Bauamt Passau, Servicestelle Pfarrkirchen, abgestimmt.

Wasserwirtschaftsamt Deggendorf, 25.09.2019



Flächennutzungsplan und Bebauungsplan:

Als Träger öffentlicher Belange erteilen wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der in der Bauleitplanung behandelten Fläche ist durch den Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung gesichert

Niederschlagswasserbeseitigung

Bei der Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers sind die Vorgaben des § 55 WHG zu beachten. Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten. Unvermeidbare Befestigungen sind daher möglichst wasserdurchlässig auszubilden. Grundsätzlich soll bei Bauvorhaben gering bzw. nicht belastetes Niederschlagswasser versickert werden. Wir empfehlen daher bereits im Zuge der Bauleitplanung die Sickerfähigkeit des Bodens zu untersuchen. Die Vorgaben der DWA-Regelwerke M 153 und A 138 bzw. A 117 sind zu beachten.

Bezüglich der Dimensionierung der Rückhaltebecken und des erforderlichen Wasserrechtsverfahrens, bitten wir um eine vorherige Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf (Ansprechpartner: Moosbauer Martin // Tel.: 0991 2504 122 // E-Mail: Martin.Moosbauer@wwa-deg.bayern.de).

Altlasten

Über Altlasten im Planungsgebiet liegen uns keine Informationen vor. Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises grundsätzlich empfohlen.

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Rottal-Inn sowie das WWA Deggendorf zu informieren.

Zusammenfassung

Bei Beachtung der vorherigen Ausführungen besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht mit der vorgelegten Bauleitplanung Einvernehmen.

Abwägungsvorschlag:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Unvermeidbare Befestigungen werden möglichst wasserdurchlässig

ausgebildet, um die Bodenversiegelung auf ein Mindestmaß zu begrenzen (siehe Punkt 9 der textlichen Festsetzungen). Das anfallende, nicht bzw. gering belastete Niederschlagswasser wird versickert. Die Dimensionierung der Rückhaltebecken und das erforderliche Wasserrechtsverfahren werden mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf abgestimmt.

Die Richtigkeit des Auszuges wird bestätigt.

Arnstorf, den 26. November 2019


Alfons Sittinger
Erster Bürgermeister

