

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

Markt Arnstorf
Marktplatz 8

94424 Arnstorf

18.02.2022

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 der geltenden Fassung der BauNVO, noch dem aktuellen Baubestand entspricht.

Aus diesem Grunde 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 gewandelt werden, um hier eine Wohnbebauung 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

1.2. Planungsinhalt

Die Planung sieht eine Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes um eine Mischgebietsfläche im Südwesten vor.

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 Wohnbauland entspricht den raumordnungsrechtlichen Maßgaben für den Bereich der Gemeinde Arnstorf.

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).

3.3. Bindungen aus dem Denkmalschutzgesetz

Im Bayernatlas Denkmal ist im Südlichen Teil der Flur Nr. 435/1 ein Bodendenkmal eingetragen. Vor Baubeginn auf dieser Fläche muss Rücksprache mit dem Amt für Denkmalschutz gehalten werden.

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...

Genauerer muss im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt werden.

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