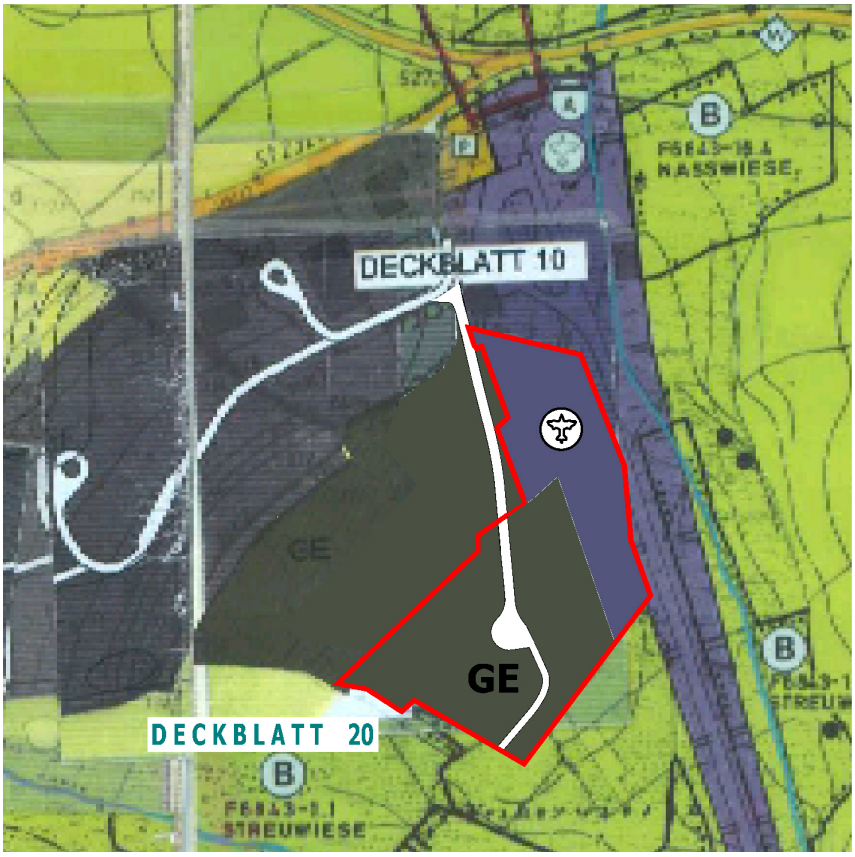
D E C K B L A T T NR. 20
GE - AM FLUGPLATZ



Z U M
F L Ä C H E N N U T Z U N G S P L A N

DER
GEMEINDE ARNBRUCK
MIT UMWELTBERICHT

LANDKREIS : REGEN

REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

PLANUNG :

ARCHITEKT UND BERATENDE INGENIEURE
W E B E R PARTGMBB • STADTPLANER
DIPL. ING. (FH) JOSEF - P. W E B E R
ALLERSDORF 26 94 262 KOLLNBURG
FON: 09929/95778-31 FAX: 09929/95778-49
e-mail: jpw@arch-ing-weber.de

DIESES DECKBLATT UMFASST INSGESAMT 42 SEITEN (10 Seiten Deckblatt + 32 Seiten Umweltbericht - Verfasserin: Landschaftsarchitektin Dorothea HAAS, Viechtach

I N H A L T Seite

1.)	DECKBLATT / VERFAHREN	3
2.)	ANLASS / BEGRÜNDUNG	5
3.)	PLANUNGSGRUNDLAGEN	7
4.)	ERLÄUTERUNG VORHABEN	8
Anhang:	UMWELTBERICHT	Seiten 1 - 32

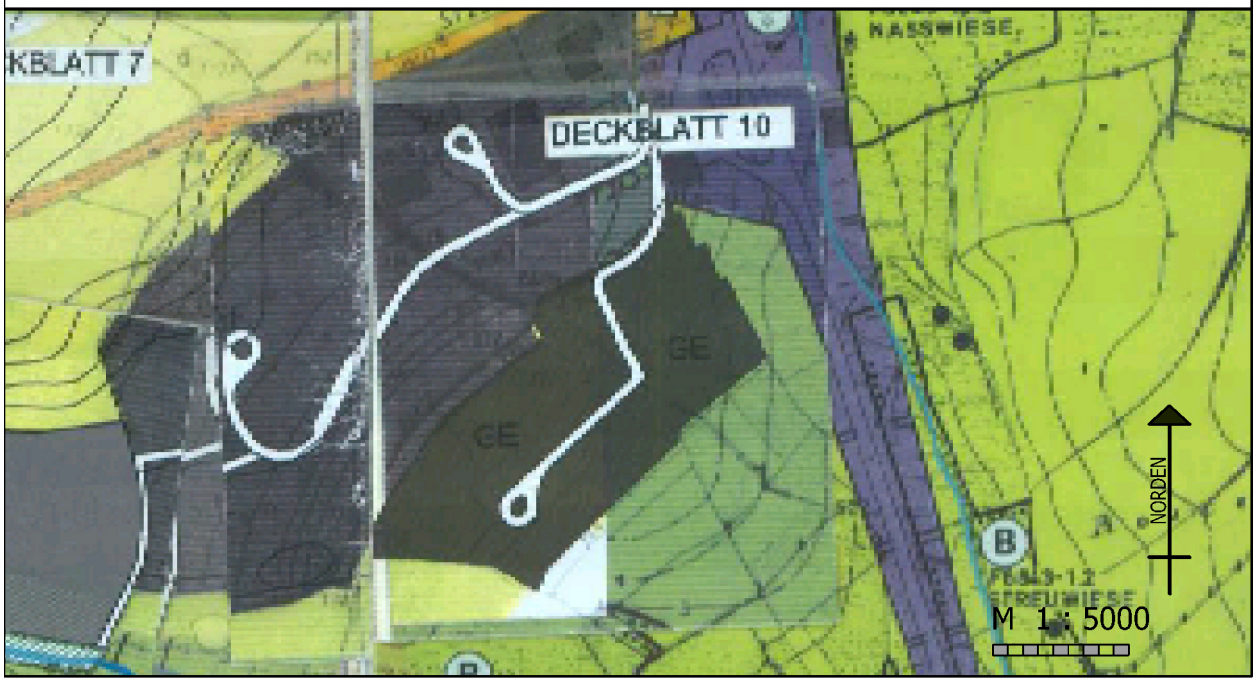
Verfasserin: Landschaftsarchitektin
Dorothea H A A S
Dip. Ing. Landespflege + Dipl. Geologin
Emanuel-Schikaneder-Str. 19
94 234 Viechtach

Abkürzungen:

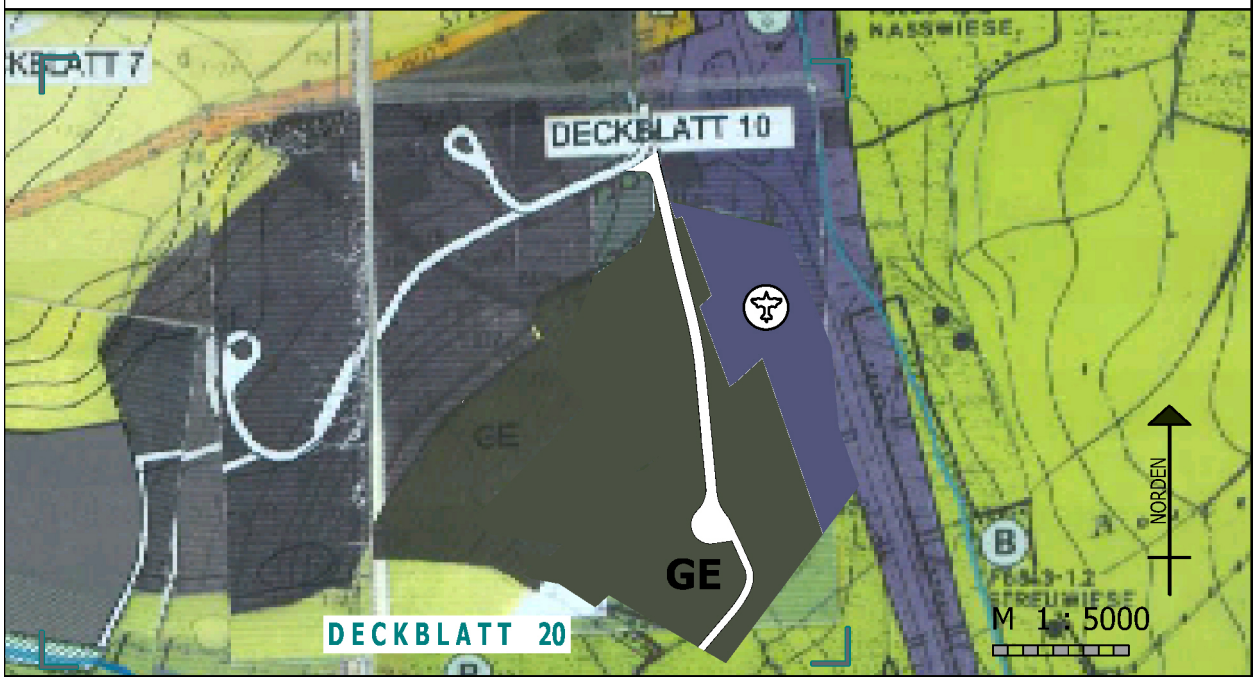
BBPL	=	Bebauungsplan
FNPL	=	Flächennutzungsplan
Fl.Nr.	=	Flurnummer
LEP	=	Landesentwicklungsprogramm
ha	=	Hektar
m²	=	Quadratmeter

1 D E C K B L A T T NR. 20

RECHTSKRÄFTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT DECKBLATT NR. 20



VERFAHRENSBLATT DECKBL. 20 - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ARNBRUCK

Verfahren	Rechtsgrundlage	Datum / Frist
Rechtskraft Flächennutzungsplan	§ 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB	29.09.1992
Änderungsbeschluss Deckblatt	§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB	02.10.2019
Bekanntmachung Änderungsbeschluss	§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB	28.10.2019
Bürgerbeteiligung (Erörterungstermin)	§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB	-
Fachstellenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB	30.07.2020 - 07.09.2020
Bedenken u. Anregungen, Beschluss	----	07.10.2020
Auslegungsbeschluss Deckblatt	----	07.10.2020
Bekanntmachung Auslegung	§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB	
Öffentliche Auslegung	§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB	-
Benachrichtigung Fachstellen	§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB	
Bedenken u. Anregungen, Beschluss	----	
Feststellungsbeschluss	----	
Genehmigung Landratsamt Regen	§ 6 Abs. 1 BauGB	
Rechtskraft Deckblatt	§ 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB	

Planungsstand:

Entwurf 1 : 27.07.2020
Scoping : 07.10.2020
Auslegung : 12.01.2021
Planfassung : 07.04.2021

Planung:

ARCHITEKT UND BERATENDE INGENIEURE
W E B E R PARTGMBB • STADTPLANER
DIPL. ING. (FH) JOSEF - P. W E B E R
ALLERSDORF 26 94 262 KOLLNBURG
FON: 09929/95778-31 FAX: 09929/95778-49
e-mail: jpw@arch-ing-weber.de

Gemeinde Arnbruck, ……

-A. Leitermann-
1.Bürgermeisterin

genehmigt (§ 6 BauGB) mit
Bescheid des Landratsamtes Regen

vom ……..
Nr. ……

2 A N L A S S / B E G R Ü N D U N G

2.1 Planungsanlass:

Mit dem anhängenden Deckblatt Nr. 20 zum Flächennutzungsplan strebt die Gemeinde Arnbruck für das Gewerbegebiet „Am Flugplatz“ eine geordnete städtbauliche Weiterentwicklung an.

Die bereits mehrfach ergänzten Gewerbegebietsflächen im GE - Am Flugplatz in Arnbruck, zuletzt erweitert mit Deckblatt Nr. 10 (ca. 2,02 ha), soll in Richtung Südosten erweitert werden. Die Gewerbegebietsflächen im bestehenden Gewerbegebiet in Arnbruck sind veräussert und überwiegend bebaut. Weitere Gewerbegebietsflächen sind in der Gemeinde Arnbruck nicht vorhanden. Eine deutlich gestiegene Nachfrage nach derartig nutzbaren Grundstücksflächen ist derzeit vorhanden.

Die Gemeinde Arnbruck hat 2014 die Standortanalyse „Potentielle Gewerbeflächen in der Gemeinde Arnbruck“ erstellen lassen. Da das Deckblatt Nr. 10 zu diesem Zeitpunkt bereits im Verfahren war, wurde es bei der Analyse nicht berücksichtigt.

Mit Deckblatt Nr. 18 sollte der in der Standortanalyse 2014 vorgeschlagene Gewerbegebietsstandort auf der westlich an die Staatsstraße angrenzenden Fläche im Flächennutzungsplan gesichert werden. Aufgrund der Ergebnisse des Scoping-Verfahrens wurde keine Entwurfsfassung erstellt und Auslegung beschlossen. Das Verfahren wurde mit Beschluss des Gemeinderats am 07.10.2020 eingestellt.

Ein bereits im GE – AM FLUGPLATZ ansässiger Betrieb möchte an seinem Standort erheblich vergrössern. Darüber hinaus möchte sich ein weiterer, kleinerer Produktionsbetrieb ansiedeln. Die mit Deckblatt Nr. 10 ausgewiesene Fläche reicht dafür nicht aus. Nachdem im Scoping-Verfahren eine Vergrösserung des GE-Gebietes in Richtung des Wiesenbrütergebietes unter naturschutzfachlichen Auflagen möglich scheint, wurde in der Gemeinderatssitzung am 09.09.2020 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan, der die GE-Flächen der Deckblätter Nr. 10 und Nr. 20 umfasst, gefasst.

Mit diesem Deckblatt soll auch die Sondergebietsfläche des Sonderlandeplatzes Arnbruck bis an die nordöstliche Aussengrenze des Deckblattes herangeführt und ergänzt werden. In diesen Flächen liegt der Bauschutzbereich nach § 17 des Luftverkehrsgesetzes.

2.2 Begründung:

Zusammengefasst ist die Erweiterung der vorhandenen Gewerbeflächen im GE – AM FLUGPLATZ begründet mit:

- dem Vorhandensein der notwendigen und ausreichend ausgebauten Erschliessungsanlagen in dem bestehenden Gewerbegebiet,
- der Tatsache, dass alle noch nicht überbauten Bereiche im GE - AM FLUGPLATZ überplant sind,
- da die Erweiterungen der bestehenden baulichen Nutzungen über die Flächen des Deckblattes Nr. 10 hinaus bereits bestehen,
- der Vorgabe, dass die Bereiche der Deckblätter 10 und 20 gemeinsam bauleitplanerisch verbindlich weiterentwickelt werden.
- der Gegebenheit, dass die geplante Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes vorrangig für eine weitere gleichartige bauliche Nutzung einzustufen ist,
- mit der Erkenntnis, dass mit der geplanten Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes eine kompakte Siedlungsstruktur erreicht wird und damit eine bandartige Siedlungsstruktur vermieden wird.
- die eingeschränkte Fernwirkung der vorgesehenen Fläche aufgrund der Tallage; damit einhergehend ist die besondere Eignung für grösservolumige und grösserflächige Gewerbebebauungen,
- dem geringeren Einfluss der künftigen Gewerbenutzung auf das Landschaftsbild im Vergleich zu anderen Standorten,
- die Nähe des Flugplatzes, die vorrangig wenig lärmempfindliche Nutzungen in der Umgebung zulässt,
- der Möglichkeit die angrenzenden Wiesenbrüterflächen mit Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmassnahmen zu schützen und auszugleichen zu können,
- die Anbindung und sinnvolle Abrundung des Gewerbegebietes mit dem Lückenschluss der Sondergebietsfläche des Sonderlandeplatz Arnbruck.

2.3 Bebauungsplan / Landschaftsplan:

Im Zusammenhang mit der Parzellierung der GE-Erweiterungsflächen ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes vorgesehen.

Die redaktionell notwendige Änderung des Landschaftsplanes der Gemeinde Arnbruck wird zeitgleich mit der Aufstellung dieses Deckblattes vorgenommen.

3 P L A N U N G S G R U N D L A G E N

3.1 Landes- und Regionalplanung:

Die Gemeinde Arnbruck befindet sich in der Planungsregion 12 Donau / Wald und ist, zusammen mit Drachselsried, als Kleinzentrum eingestuft. Der Erweiterungsbereich des GE – Gebiets liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.

3.2 Grösse des Geltungsbereiches:

Der Geltungsbereich dieses Deckblattes umfasst, ohne die notwendige Ausgleichsfläche, ca. 2,94 ha. Die Fläche des Geltungsbereiches setzt sich aus 6 Grundstücken, bzw. Teilflächen von Grundstücken zusammen. Die Ergänzungsflächen des Sonderlandeplatz Arnbruck sind darin auch enthalten.

3.3 Bisherige Definition:

im Flächennutzungsplan: = Landwirtschaftliche Flächen

4 E R L Ä U T E R U N G V O R H A B E N

4.1 Standort:

Siehe hierzu die Erläuterung in der Begründung zum Deckblatt (Ziff. 2.2).

4.2 Vorhandene Nutzung / Beschreibung:

Das überplante Areal des Deckblattes ist derzeit unbebaut und wird als Grünlandfläche landwirtschaftlich intensiv genutzt.
Das weitflächige Wiesenareal weist eine geringe Neigung nach Südosten auf und liegt in dem Höhenbereich von 522 m bis 524 m ü.N.N..

4.3 Neudefinitionen im Geltungsbereich:

Durch die beabsichtigte Nutzung werden folgende Bereiche neu definiert:

GE - Gewerbegebiet
nach § 8 Abs. 1 und Abs. 2 [1]
ca. 18.740 m²

Flächen für Luftverkehr
als Sondergebiet
ca. 10.705 m²

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 20 umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Arnbruck:

- Fl.Nr. 344
- Fl.Nr. 345 – Teilfläche
- Fl.Nr. 313 – Teilfläche
- Fl.Nr. 310 - Teilfläche
- Fl.Nr. 312
- Fl.Nr. 317 - Teilfläche

[1] BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 i. d. Neufassung vom 21.11.2017

4.4 Beschreibung der geplanten Nutzung:

Die Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes sollen ausschliesslich gewerblich genutzt werden. Eine Vorgabe zur Art und Grösse der baulichen Nutzung kann erst nach Parzellierung und Verkauf der Teilflächen erfolgen. Von Bebauungen, die in Art und Grösse den vorhandenen Bebauungen entsprechen, wird ausgegangen.

Verkehr:	Die Erweiterungsflächen sollen, gemeinsam mit dem Deckblattbereich Nr. 10, mit neuen Anbindungen an die Hauptzufahrt aus Richtung Norden von der Staatsstrasse mit neuen Erschliessungsstrassen mit Wendemöglichkeit erschlossen werden. Diese Strassen werden für die künftige gewerbliche Nutzungen bedarfsgerecht projektiert und ausgelegt.
Oberfächenwasser:	für die Einleitung von Oberflächenwasser in den Röhrlbach wird ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt.
Überschwemmungs-Bereiche / Hoch-Wasserschutz:	die Überschwemmungsbereiche und der evtl. notwendige Hochwasserschutz des Röhrlbaches und des Bruckmühlbaches werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes geplant und festgesetzt.
Schmutzwasser:	Anfallende Abwässer werden in neuen Abwasserleitungen gesammelt und der gemeinsamen Kläranlage der Gemeinden Arnbruck und Drachselsried zugeführt. Notwendige Pumpwerke und Leitungen werden im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung projektiert und festgesetzt.
Trink- / Löschwasser:	Für die Trink- und Löschwasserversorgung ist die Ergänzung des bestehenden Leitungsnetzes aus dem Gebiet „GE - Am Flugplatz geplant. Weitere eventuell notwendige Einrichtungen zur Löschwasserversorgung, werden im BBPl-Aufstellungsverfahren festgesetzt.
Strom- / Telekomm-Unikation:	Die vorhandenen Leitungstrassen im bestehenden Gewerbegebiet werden erweitert.

noch Beschreibung:

Einfriedungen: Einfriedungen sind derzeit nicht vorgesehen; Festsetzungen hierzu werden im BBPl getroffen.

Unterhalt: Die noch nicht überbauten bzw. noch nicht gewerblich genutzten Flächen werden weiter als Grünlandflächen genutzt.

Ausgleichsflächen: werden im BBPL-Aufstellungsverfahren von der Gemeinde Arnbruck im Zusammenhang mit den erforderlichen Ausgleichsmassnahmen zum Deckblatt Nr. 10, noch festgelegt.

Flugplatznähe: Eventuell notwendige Höhenbeschränkungen der künftigen Bebauungen auf den, dem Sonderlandeplatz Arnbruck zugewandten Übergangsflächen, sind bei der BBPL - Aufstellung zu berücksichtigen.

4.5 Ökologie / Emissionen / Immissionen:

Die Neudefinition des Teilbereiches des weitläufigen Talraumes (Bruckmühlbach und Zulauf Röhrlbach) lässt deutliche Einflüsse auf das vorhandene Ökosystem erkennen. Hierzu wurden bis dto. langzeitig angelegte Untersuchungen und Zählaktionen durchgeführt. Insbesondere wurden der Einfluss der künftigen Neubebauungen auf das bestehende Wiesenbrütergebiet untersucht.

→ siehe hierzu den anhängenden Umweltbericht der Landschaftsarchitektin Dorothea Haas vom 16.03.2021.

aufgestellt: Allersdorf, 07.04.2021

ARCHITEKT UND BERATENDE INGENIEURE
W E B E R PARTGMBB • STADTPLANER
DIPL. ING. (FH) JOSEF - P. W E B E R
ALLERSDORF 26 94 262 KOLLNBURG
FON: 09929/95778-31 FAX: 09929/95778-49
e-mail: jpw@arch-ing-weber.de