

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

ARNSCHWANG
CHAM
OBERPFALZ



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
Gewerbegebiet
„Warmleiten II – 2. Änderung“

Planverfasser:



Vorentwurfsfassung: 17.10.2022
Entwurfsfassung: 31.01.2023
Satzungsfassung: 20.03.2023

Inhaltsverzeichnis

Satzung

Satzung	3
1 Verfahrensvermerke	4
2 Übersichtslageplan	6
3 Planzeichnung und Legende.....	7
4 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB.....	11
4. Maß der baulichen Nutzung	11
10. Auffüllungen, Abgrabungen, Einfriedungen und Stützmauern.....	11
5 Textliche Hinweise und Empfehlungen.....	13

Satzung

Aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), Art. 81 und Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.06.2021 (GVBl. S. 286), erlässt die Gemeinde Arnschwang den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Gewerbegebiet „Warmleiten II - 2. Änderung“

als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 20.03.2023 festgesetzt.

Die Änderung umfasst eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1692 der Gemarkung Arnschwang, Gemeinde Arnschwang, mit einer Gesamtfläche von 22.506,86 m².

§ 2

Bestandteile der Satzung

1. Verfahrensvermerke
2. Übersichtslageplan
3. Planzeichnung und Legende
4. Textliche Festsetzungen
5. Textliche Hinweise und Empfehlungen

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Arnschwang, den 2.1. März 2023

.....
Erster Bürgermeister Michael Multerer



1 Verfahrensvermerke

1. ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat Arnschwang hat in der Sitzung vom 17.10.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Warmleiten II“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 22.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 17.10.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 22.11.2022 bis 22.12.2022 im Rathaus frühzeitig öffentlich ausgelegt.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.10.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 14.11.2022 bis 22.12.2022 frühzeitig beteiligt.

3. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Der vom Gemeinderat am 31.01.2023 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 31.01.2023 wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.02.2023 bis 09.03.2023 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 01.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.01.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.02.2023 bis 09.03.2023 beteiligt.

4. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Arnschwang hat die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB behandelt und mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.03.2023 den Bebauungsplan mit Begründung i. d. Fassung vom 20.03.2023 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Arnschwang, den 20.03.2023

.....
Erster Bürgermeister Michael Multerer

5. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung in der Fassung vom 20.03.2023 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Arnschwang, den 20.03.2023

.....
Erster Bürgermeister Michael Multerer

6. INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan durch den Gemeinderat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 21.03.2023 am 21.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich in Kraft.

Die Festsetzungen der 2. Änderung ersetzen die bisher getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Warmleiten II“ innerhalb des Änderungsbereiches.

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Warmleiten II - 2. Änderung“ mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und der §§ 39ff, 214 und 215 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Arnschwang, den 21. März 2023.....
Erster Bürgermeister Michael Multerer



2 Übersichtslageplan

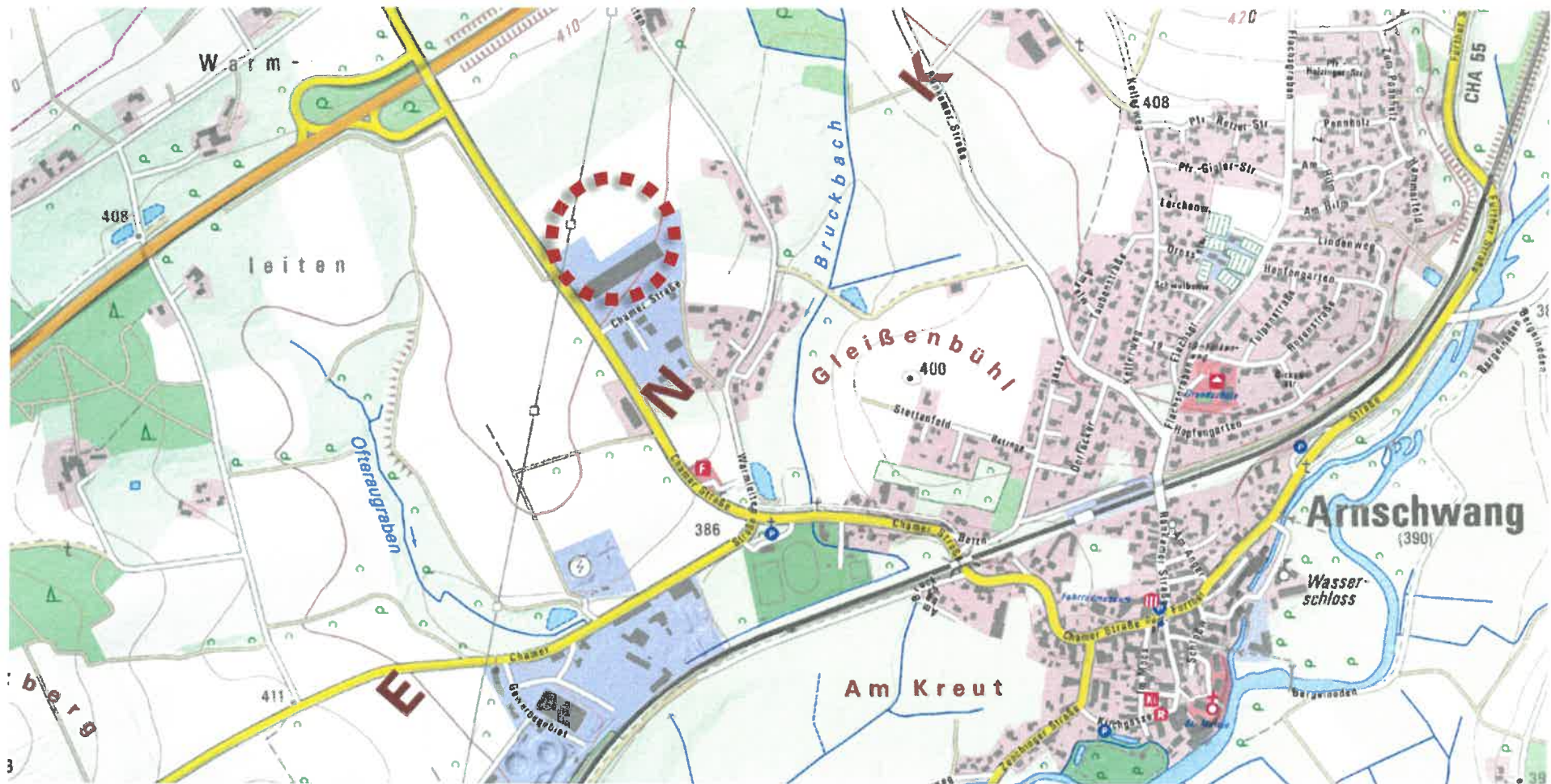
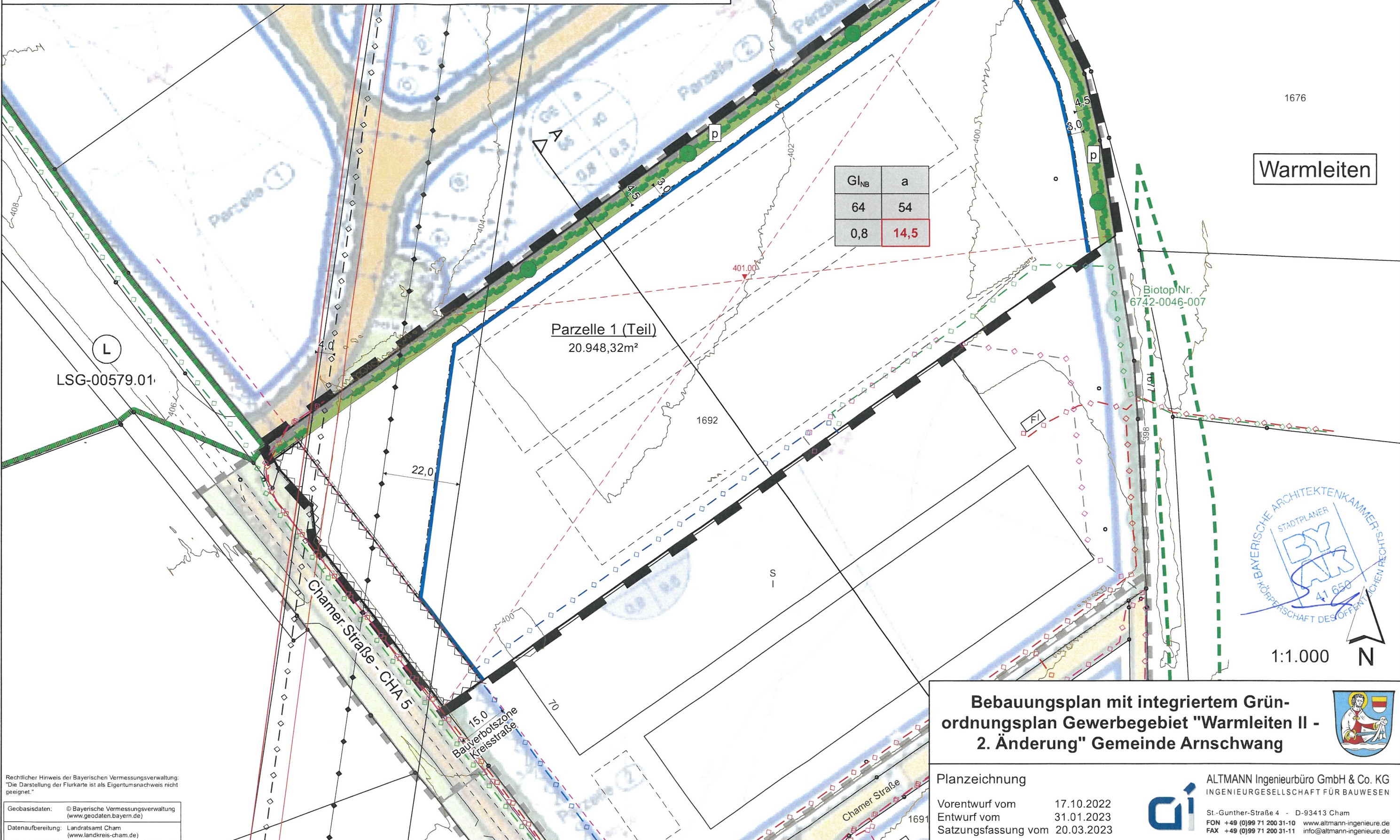
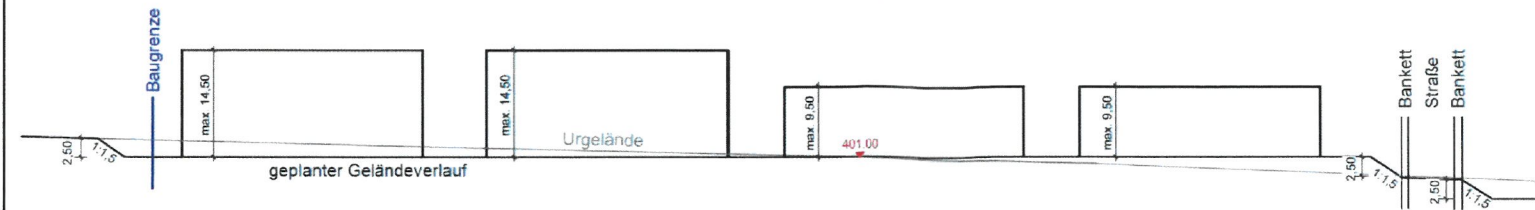


Abb. : Topografische Karte mit Lage des Änderungsbereiches (rot), o.M.

3 Planzeichnung und Legende

Schnitt A-A



GI _{NB}	a
64	54
0,8	14,5

Parzelle 1 (Teil)
20.948,32m²

Warmleiten

Biotop Nr.
6742-0046-007



1:1.000

N

**Bebauungsplan mit integriertem Grün-
ordnungsplan Gewerbegebiet "Warmleiten II -
2. Änderung" Gemeinde Arnschwang**



Planzeichnung

Vorentwurf vom 17.10.2022
Entwurf vom 31.01.2023
Satzungsfassung vom 20.03.2023



ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

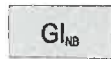
St.-Günther-Straße 4 - D-93413 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31-10 www.altmann-ingenieure.de
FAX +49 (0)99 71 200 31-11 info@altmann-ingenieure.de

Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:
"Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht
geeignet."

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung
(www.geobasis.bayern.de)
Datenaufbereitung: Landratsamt Cham
(www.landkreis-cham.de)

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



Industriegebiet nutzungsbeschränkt (§ 9 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GI _{NB} = nutzungsbeschränktes Industriegebiet (§ 9 BauNVO)	GI _{NB}	a	abweichende Bauweise
Emmissionskontingente Tag in dB (L{EK}, N)	64	54	Emmissionskontingente Nacht in dB (L{EK}, N)
GRZ (Grundflächenzahl) (Höchstgrenze)	0,8	14,5	max. Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)



Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)



öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)
Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie
öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)

9. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

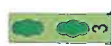


Private Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)



festgesetzte 3-reihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern



festgesetzte 2-reihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern



öffentliche Grünfläche

15. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans

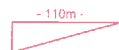
PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)



festgesetzter Höhenbezugspunkt in m ü. NHN mit zugehöriger Fläche



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauGB)



Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in m

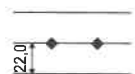
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579)



amtlich kartiertes Biotop mit Nummer



best. 110 kV Leitung (oberirdisch) mit Schutzstreifen der Bayernwerk AG



Ferngasleitung 6/41-DN 150 (unterirdisch) mit Schutzstreifen der Ferngas Netzgesellschaft GmbH



Stromleitung unterirdisch



Telekomleitung unterirdisch



Telekomleitung unterirdisch - genaue Lage unbekannt



Gasleitung unterirdisch



Wasserleitung unterirdisch

PLANLICHE HINWEISE



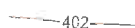
bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer



bestehende Gebäude



Vorschlag Gebäudestellung



Höhenschichtlinien gemäß Vermessung



vorgeschlagene Baumpflanzung in der durchgehenden Eingrünungshecke

4 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Es gelten die planlichen und textlichen Festsetzungen des mit Bekanntmachung vom 12.10.2017 in Kraft getretenen Bebauungsplans Gewerbegebiet „Warmleiten II“ (B.Nr. 01.01.16) der Gemeinde Arnschwang, Landkreis Cham, mit nachfolgend aufgeführten Änderungen und Festsetzungen für die in der Planzeichnung dargestellte Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1692, Gemarkung Arnschwang:

- die maximal zulässige Gebäudehöhe wird von 9,50 m zu 14,50 m geändert
- die maximal zulässigen Abgrabungen werden von 2,50 m zu 3,50 m geändert

In allen übrigen Punkten bleibt der rechtsgültige Bebauungsplan vom 12.10.2017 unberührt.

Die planlichen und textlichen Festsetzungen und Hinweise der 2. Änderung ersetzen die bisher getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu Auffüllungen, Abgrabungen, Einfriedungen und Stützmauern, sowie die Zeichenerklärungen und Hinweise des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Warmleiten II“ innerhalb des Änderungsbereiches wie folgt:

4. Maß der baulichen Nutzung¹

4.3 Maximale Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe wird im Änderungsbereich der Teilfläche der Parzelle 1 mit 14,50 m festgesetzt, die maximale Gebäudehöhe bei der Parzelle 2 wird auf 13,50 m festgesetzt.

Als Gebäudehöhe gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (i.d.R. Firsthöhe).

Der Höhenbezugspunkt ist auf die im Bebauungsplan angegebene Fläche zu beziehen. Bei Änderung der Parzellierung ist zwischen den einzelnen Bauparzellen die Höhendifferenz zwischen den festgesetzten Höhenbezugspunkten zu interpolieren.

10. Auffüllungen, Abgrabungen, Einfriedungen und Stützmauern

Die Höhe von Auffüllungen darf max. 2,50 m, von Abgrabungen max. 3,50 m betragen. Auffüllungen und Abgrabungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis mit dem betroffenen Nachbarn vorliegt. Bei Auffüllungen bzw. Abgrabungen ist der festgesetzte Höhenbezugspunkt auf der zugehörigen Fläche einzuhalten (§ 9 Abs. 3 BauGB), die Auffüllhöhe und die Abgrabungstiefe wird ausgehend vom festgesetzten Höhenbezugspunkt zu messen.

Stützmauern sind in einem Abstand von mindestens 1,50 m zu angrenzenden Gehwegen und Grundstücksgrenzen zu errichten. Die Wände sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Als Höhe der Stützmauern gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt (§ 9 Abs. 3 BauGB) bis zur geplanten Oberkante der Stützmauer (spätere Sichtfläche). Ohne Festsetzung der Höhe gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zur geplanten Oberkante der Stützmauer.

¹ Nummerierung entsprechend des rechtsgültigen Bebauungsplans Gewerbegebiet „Warmleiten II“ (B.Nr. 01.01.16) vom 12.10.2017

Als Einfriedungsmaterial werden verzinkte Metall- und Drahtzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m zugelassen. Die Zäune sind innerhalb der Eingrünung mit Laubgehölzen zu hinterpflanzen. Es sind nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von mind. 15cm einzuhalten. Mauern sind als Einfriedungen nicht zugelassen.

5 Textliche Hinweise und Empfehlungen

Fassadengestaltung	<p>Bei der Errichtung von Glasfassaden und großen Fensterflächen sollten Vorkehrungen zum Schutz von anfliegenden Vögeln getroffen werden, welche Kollisionen weitgehend vermeiden.</p> <p>Hierbei wird auf die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz verwiesen.</p>
Gasleitung `Grüngas GmbH`	<p>Entlang der Südgrenze des Änderungs-Geltungsbereichs verläuft eine Gas- sowie Fernwärmeleitung der Grüngas GmbH.</p> <p>Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb bestehender Anlagen darf nicht beeinträchtigt werden.</p>
Ferngasleitung `Open Grid Europe GmbH`	<p>Im Westen des Planungsgebietes verläuft eine Ferngasleitung der Open Grid Europe GmbH.</p> <p>Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb bestehender Anlagen darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Der Schutzstreifenbereich ist frei von Bebauung zu halten.</p> <p>Die Ferngasleitung mit dem Schutzstreifen muss jederzeit einsehbar und zugänglich sein, um alle leitungsgefährdenden und leitungsbeeinträchtigenden Einflüsse vom Leitungsnetz fernzuhalten. Hierzu ist die Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG) als Leitungsbetreiberin aufgrund der einschlägigen Vorschriften des § 49 EnWG, dieser verweisend auf die Verordnung über Gashochdruckleitungen, Regelwerk des DVGW</p> <p>- Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V., verpflichtet.</p> <p>Darüber hinaus sind die Grundstücke, die durch den Verlauf der Leitungstrasse in Anspruch genommen werden, grundsätzlich durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in Abt. II des Grundbuchs dinglich gesichert.</p> <p>Die Dienstbarkeit beinhaltet unter anderem, dass die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art und das Ablegen oder Lagern von Gegenständen im gesamten Schutzstreifen nicht zulässig ist und auch sonst keine Einwirkungen vorgenommen werden dürfen, die geeignet sind, den Bestand oder den Betrieb der Anlagen zu beeinträchtigen oder zu gefährden. Innerhalb des Schutzstreifens verläuft auch ein Begleitkabel. Die Lage und Deckung des Kabels sind nicht dokumentiert. Das Kabel kann sich in wechselnder Lage über die gesamte Breite des Schutzstreifens erstrecken. Dies ist bei den weiteren Planungen gleichermaßen zu berücksichtigen.</p> <p>Bei Anpflanzungen sind Beschädigungen durch Bäume und Sträucher an der Ferngasleitung und den Kabeln auszuschließen.</p> <p>Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der bestehenden Anlage ist nicht zu beeinträchtigen.</p> <p>Die Leitungsbetreiberin ist aufgrund der einschlägigen Vorschriften (Verordnung über Gashochdruckleitungen, Regelwerk des DVGW – Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V.) verpflichtet, alle leitungsgefährdenden und leitungsbeeinträchtigenden Einflüsse vom Rohrnetz fernzuhalten. Eine Überbauung des Schutzstreifens mit Gebäuden gleich welcher Art (dazu zählen auch Einfriedungen und Stützmauern) ist</p>

	<p>grundsätzlich nicht zulässig. Anpflanzungen sind außerhalb des Schutzstreifenbereichs vorzunehmen.</p> <p>Niveauänderungen im Schutzstreifenbereich sind nur nach vorheriger Absprache statthaft.</p>
Grünordnung	Es wird auf eine ordnungsgemäße Pflege der Hecken, insbesondere entlang von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wirtschaftswegen, hingewiesen. Vor allem das regelmäßige Zurückschneiden von überhängenden Ästen trägt zur Verringerung von Grenzkonflikten bei.
Hang- und Schichtenwasser	<p>Die Änderungsflächen sind von Norden nach Süden geneigt.</p> <p>Auf Grund der Topographie ist innerhalb des Baugebietes grundsätzlich mit Schicht- bzw. Hangwasser / wild abfließendem Wasser zu rechnen.</p> <p>Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Unterkellerung kann Hang- und Schichtenwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baugrundrisiko zuzurechnen.</p> <p>Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollten derartige Risiken berücksichtigt werden.</p> <p>Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervoor, z.B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn bzw. Entwurfsverfassers. Keller und Wände im Bodenbereich sollten deshalb in wasserundurchlässiger Bauweise ausgeführt werden.</p> <p>Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.</p> <p>Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Kanalisation nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher die gegebenenfalls im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.</p> <p>Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so stark verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke / Dritte entstehen (§ 37 WHG).</p>
Kreisstraße CHA 5	<p>Im Westen grenzt die Kreisstraße CHA 5 an. Auf die Vorgaben zur Errichtung und Änderung baulicher Anlagen an Kreisstraßen gem. Abschnitt 4 BayStrWG wird hingewiesen.</p> <p>Bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen längs von Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 30 m dürfen baurechtliche Genehmigungen nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde erteilt werden.</p>
<p>Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH</p> <p>-Stromfreileitung 110kV</p> <p>- Kabel</p> <p>-Gasanlagen</p>	<p>Im Nordwesten wird der Änderungsbereich von der 110-kV-Freileitung, Janahof – Furth i. Wald, Ltg-Nr. 019, Mast Nr. 40-41 der Bayernwerk Netz GmbH überspannt.</p> <p>Die Leitungsschutzzone dieser Freileitung beträgt 30,00 m und die Baubeschränkungszone des Mastbereiches 40-41 beträgt 22,00 m beiderseits der Leitungssachse.</p> <p>Für die Richtigkeit der in dem Lageplan eingetragenen Leitungstrasse besteht jedoch keine Gewähr. Die Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Leitungssachse im Gelände.</p>

Bei Einhaltung unserer Auflagen und Hinweise können wir dem Bauvorhaben zustimmen.

Der Eigentümer erklärt sich einverstanden, dass die zur Sicherung des Anlagenbestandes und -betriebes erforderlichen Maßnahmen ungehindert durchgeführt werden können und auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritter veranlasster Umbau

der Anlagen an gleicher Stelle, bzw. auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzone(n), keinen Beschränkungen unterliegen.

Die Bebaubarkeit unter Hochspannungsleitungen richtet sich nach DIN EN 50341-1 und DIN-VDE 0105-100. Demnach sind bei 110-kV-Leitungen unterschiedliche Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größte Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen.

Dies hat zur Folge, dass innerhalb der Baubeschränkungszone nur eine eingeschränkte Bebauung möglich ist.

Im Bereich der Freileitungen sind bei allen Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen die, gemäß einschlägiger Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung, erforderlichen Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten.

Die Bauakte der Ausführungsplanung ist uns zur endgültigen Stellungnahme vorzulegen

(Bayerischer Bauordnung (BayBO)).

In den endgültigen Bauplänen ist uns die $\pm 0,00$ Bezugshöhe in Meter über Normal Null anzugeben.

Bau- und Arbeitshöhen

Auf Grund der hohen Anzahl an bautechnischen Eingriffen in unseren Leitungsbestand (u.a. durch die Energiewende) ist diese Stellungnahme zwei Jahre ab vorgenanntem Datum gültig. Nach Ablauf dieser Frist und nicht Umsetzung der eingereichten Maßnahme ist eine erneute Vorlage zur Stellungnahme notwendig.

Maximal mögliche Bauhöhe

Die maximal mögliche Bauhöhe in 20 m Schritten, beginnend am Mast 41 in Richtung Mast 40, betragen:

0m bis 20m = 416,38 m ü. NN

20m bis 40m = 413,81 m ü. NN

40m bis 60m = 411,58 m ü. NN

60m bis 80m = 409,68 m ü. NN

80m bis 100m = 408,11 m ü. NN

100m bis 120m = 406,88 m ü. NN

Die maximal möglichen Bauhöhen gelten für Gebäude ohne feuergefährliche Einrichtungen.

Bitte beachten Sie das die Gebäude auch errichtet werden müssen.

Mastnahbereich

Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt zu unseren Masten müssen, jederzeit, auch mit Lkw, Mobilkran und schweren Baumaschinen gewährleistet sein.

Deshalb ist eine entsprechend breite Zufahrt (Mindestbreite 5 m) und ausreichenden Kurvenradien vorzusehen.

Um den Betrieb der Hochspannungsleitung zu gewährleisten, ist ein Arbeitsbereich von 20 Metern, gemessen ab Fundamentaußenkante von einer Bebauung freizuhalten. Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

Vorbeugender Brandschutz

Die abschließende gutachtliche Stellungnahme hierfür obliegt der örtlich, zuständigen Fachstelle.

Niveauveränderungen

Im Bereich der Leitung darf ohne Zustimmung der Bayernwerk Netz GmbH, BAGE-THLL, weder Erdaushub gelagert noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau erhöhen.

Auffüllung des Geländes ist möglich, verringert aber die Bauhöhen.

Dachdeckung

Die Dachhaut des Gebäudes muss in harter, feuerhemmender Bedachung nach DIN 4102, Teil 7, ausgeführt werden.

Antennen-, Blitzschutzanlagen, so wie Fahnenmasten und Laternen

Antennen-, Blitzschutzanlagen, so wie Fahnenmasten und Laternen müssen nach den gültigen Bestimmungen (DIN VDE 0855 bzw. 0185) von einem anerkannten Fachmann errichtet werden und mit uns abgestimmt werden.

Bepflanzung

Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden, um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.

Geplante Pflanzhöhen über 2,50 m sind gesondert mit uns abzustimmen.

Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch hineingeraten können, müssen durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt werden bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt werden.

Zäune

Zäune im Bereich der Baubeschränkungszone sind aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen (z. B. kunststoffummantelter Maschendraht, Holz) aufzustellen. Pfeiler, Toranlagen und leitende Zäune sind zu Erden.

Für Anlagenkontrolle und Störungsbehebung muss jederzeit Zugang gewährt werden.

Ein Schlüsselkasten ist am Eingangstor auf Kosten des Betreibers der Brauerei zu installieren, ein Zugangsschlüssel ist zu stellen, den Schließzylinder stellt die Bayernwerk Netz GmbH.

Unfallverhütung

Auf die erhöhte Gefahr bei Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen wird ausdrücklich hingewiesen. Das Sicherheitsmerkbblatt enthält entsprechende Hinweise, die dem bauausführenden Personal zur Kenntnis zu geben und auch bei späteren Instandhaltungsarbeiten einzuhalten sind.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die von den Bauberufgenossenschaften herausgegebenen Richtlinien „Sicherheitsabstände bei der Durchführung von Arbeiten in der Nähe von elektrischen Freileitungen“ und auf die Unfallverhütungsvorschrift Bauarbeiten (DGUV-V3) der Berufsgenossenschaften.

Baumaschineneinsatz

Der Einsatz von Hebewerkzeugen (Turmdrehkran, Autokran o. ä.), Bagger oder Baumaschinen ist in jedem Fall, mindestens vier Wochen vor Baubeginn, mit der Fachabteilung Bayernwerk Netz GmbH, abzustimmen, vor allem wenn der Drehkreis des Kranes die Baubeschränkungszone berührt oder in diese hineinragt.

Schattenwurf

Der Schattenwurf der vorhandenen Maste und Leiterseile sind vom Betreiber möglicher Photovoltaik- Anlage zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung/Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen.

Eisabwurf

Vorsorglich weisen wir auch darauf hin, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen

Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen abfallen können.

In den Mastbereichen und unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.

Fragen bezüglich der 110-kV-Anlagen richten Sie bitte an die Fachabteilung:
Bayernwerk Netz GmbH, 110-kV-Leitung Planung-Bau-Betrieb, Hallstadter Straße 119, 96052 Bamberg, Tel.: 0951 82 4221, bag-fub-hs@bayernwerk.de.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Kabelplanung(en)

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Gasanlagen

Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 3,0 m beiderseits der Leitungsachse.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem unser Betriebspersonal diese auf Beschädigungen überprüft haben.

Weiterhin möchten wir auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hinweisen.

Gasplanung(en)

Die Erschließung mit Erdgas erfolgt unter dem Vorbehalt einer ausreichenden Kundenakzeptanz.

Für Strom- und Gasanlagen gilt:

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme

vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade und Fischgewässer und Aufforstungen.

Zur elektrischen und gastechnischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen

sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Gasrohr- bzw. Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Gasrohre und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume

und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: <https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Die Bauakten der Ausführungsplanungen sind dem Leitungsbetreiber für endgültige Stellungnahmen vorzulegen. Dies gilt auch für Anträge welche seitens der Baugenehmigungsbehörde im Freistellungsverfahren behandelt werden.

Zugänglichkeit zu Normblättern

Alle in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Gemeinde zur Einsicht bereitgehalten.

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

ARNSCHWANG
CHAM
OBERPFALZ



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
Gewerbegebiet
„Warmleiten II – 2. Änderung“
- Begründung -

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURSBÜRO FÜR BAUWESEN
St.-Gunther-Straße 4
D-93413 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de



Vorentwurfsfassung: 17.10.2022
Entwurfsfassung: 31.01.2023
Satzungsfassung: 20.03.2023

Inhaltsverzeichnis

Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)	4
1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
2 Geografische Lage und Dimension, Flächenbilanz	5
3 Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3.1 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung	6
3.2 Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot	7
3.3 Verbindliche Bauleitplanung	8
4 Inhalte der Änderung	9
5 Wesentliche Auswirkungen der Planung	9
ANLAGE - Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)	12
1. Einleitung	12
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	12
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	13
1.2.1 Fachgesetze	13
1.2.2 Landesplanung / Regionalplanung	13
1.2.3 Landschaftsplan	13
1.2.4 Sonstige Fachpläne und Verordnungen	13
2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	13
2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	13
2.1.1 Schutzgut Mensch	13
2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	14
2.1.3 Schutzgut Boden	14
2.1.4 Schutzgut Wasser	15
2.1.5 Schutzgut Klima / Luft	15
2.1.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	16
2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	17
2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	17
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	17
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	17
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	18
2.5 Zusätzliche Angaben	18

2.5.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	18
2.5.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	19
2.5.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	19
2.5.4	Zusammenfassung.....	19
3.	Quellenverzeichnis.....	21

Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Anlass zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Warmleiten II“ ergibt sich auf Grund des konkreten Bedarfs eines ortsansässigen Produzenten.

Hintergrund ist die beabsichtigte Betriebserweiterung eines fleischverarbeitenden Betriebs, der im Gewerbegebiet Warmleiten seinen Hauptsitz hat. Seine Produktions- und Lagergebäude liegen innerhalb des Geltungsbereichs des zu ändernden Bebauungsplans „Warmleiten II“ der Industriegebietsflächen (GI) gem. § 9 BauNVO ausweist.

Die vorgesehenen Änderungsflächen umfassen einen Teilbereich dieses Bebauungsplans auf dem Grundstück Fl.Nr. 1692 (TF), Gemarkung Arnschwang.

Die Flächen sind ohne Gebäudebestand und werden bislang einerseits als behelfsmäßige Lager-, Stellplatz- und Verkehrsfläche (Wendeanlage) genutzt sowie andererseits ackerbaulich bewirtschaftet.

Ziel der Gemeinde ist es, dem bestehenden Betrieb Entwicklungsmöglichkeiten auf seinem Betriebsgrundstück zu ermöglichen und ihn dadurch im Bestand zu sichern.

Damit soll eine wirtschaftliche Abwanderung vermieden werden.

Der Änderungs-Geltungsbereich mit einer Fläche von rd. 2,25 ha liegt im bereits überplanten Bereich nach § 30 BauGB.

Hier soll der Hanglage des Produktionsstandorts, unter Berücksichtigung einer zulässigen abweichenden Bauweise bis zu 165 m Gebäudelänge, Rechnung getragen werden: Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe sowie Geländegestaltung sollen zu Gunsten einer sinnvollen Bebaubarkeit und Ausnutzbarkeit im höherliegenden Teilbereich des Industriegebiets geändert werden.

Neben der bedarfsgemäßen Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe sowie Abgrabungstiefe, behalten die Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplans Gewerbegebiet „Warmleiten II“ vollständig ihre Gültigkeit.

Um für die noch unbebauten Flächen im Norden des Grundstücks das bestehende Baurecht dementsprechend anzupassen, erfolgt die teilweise Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 3 BauGB.

Durch die gegenständliche Änderung erfolgt keine Änderung der Nutzungsart. Die Gemeinde Arnschwang setzt weiterhin die Inhalte ihres Flächennutzungsplans um. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird gefolgt.

Die Änderungsflächen befinden sich im unmittelbaren Umfeld des Betriebsstandortes und sind bereits Eigentum der Firma. Der Südteil des betriebseigenen Grundstücks ist durch vorhandenen gewerblichen Nutzung als Produktionsstätte, Betriebshof sowie Lager, bereits überwiegend bebaut und größtenteils versiegelt.

An diese bestehenden Industriegebietsflächen schließt sich der Änderungsbereich im Norden an und ist darüber erschlossen. An die vorhandenen technischen Infrastrukturen im Umfeld kann angeknüpft und diese somit langfristig gesichert werden.

Zweck der Bauleitplanung ist es, weiterhin eine städtebaulich sinnvolle Ordnung und Entwicklung für das Industriegebiet zu sichern und im Rahmen dessen geordnete sowie bedarfsgerechte Betriebserweiterungsmöglichkeiten zu eröffnen.

Die regional- und landesplanerischen Ziele und Grundsätze stehen der vorliegenden Änderung nicht entgegen.

2 Geografische Lage und Dimension, Flächenbilanz

Die Gemeinde Arnschwang liegt im östlichen Landkreis Cham, rd. 13 km von der Kreisstadt Cham entfernt.

Die Änderungsflächen befinden sich nordwestlich des Hauptorts Arnschwang an der Kreisstraße CHA 5 (Chamer Straße) im Norden des Ortsteils Warmleiten.



Abb. 1: Ortskarte mit Lage des Änderungsbereiches (rot) zum Hauptort Arnschwang, o.M.

Südlich schließen sich die Bauflächen des Gewerbegebiets „Warmleiten II“ mit den bestehenden Gebäuden des ansässigen Betriebes an den Änderungsbereich an. Hier befinden sich zwei Produktionshallen in Stahlbauweise.



Abb. 2: Luftbild & Flurkarte (ALKIS) mit Lage des Änderungsbereiches (rot), o.M.

Der Änderungs-Geltungsbereich wird derzeit teilweise als Stellplatz- und Lagerfläche, überwiegend jedoch landwirtschaftlich genutzt und ist bislang unbebaut.

Im Osten setzen sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen fort.

Im Norden schließen sich die (zukünftigen) Bauflächen des Gewerbegebiets „Warmleiten III“ an. Die Flächen sind bislang noch unbebaut, die Erschließungsanlagen sind jedoch bereits hergestellt.

Im Westen verläuft die Kreisstraße CHA 5 (Chamer Straße), die die gewerblichen Bauflächen von weiteren landwirtschaftlichen Nutzflächen trennt.

Von Südwesten nach Nordosten überquert eine 110 kV Freileitung die zu ändernden Industriegebietsflächen.

Die Änderungsflächen sind über die bereits bestehenden öffentlichen und privaten Verkehrsflächen, abzweigend von der Kreisstraße CHA 5, verkehrlich erschlossen.

Das Änderungsgebiet ist von Nordwesten (403 m ü. NHN) nach Südosten (401 m ü. NHN) geneigt und bereits abschnittsweise terrassiert.

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt ca. 2,25 ha und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	Fläche
Industriegebiet (G _{INB})	20.948,32 m ²
Grünflächen	1.558,54 m ²
gesamt	22.506,86 m²

Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung

Gemäß dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020** wird die Gemeinde Arnschwang dem allgemeinen ländlichen Raum sowie dem Raum mit besonderem Handlungsbedarf zugeordnet.

Die vorliegende Bauleitplanung dient der langfristigen Standortsicherung eines bereits bestehenden Gewerbebetriebes. Damit können sowohl der Standort als auch die damit verbundenen Arbeitsplätze in Arnschwang gehalten und gesichert sowie ein Beitrag zur Wettbewerbsfähigkeit der Region geleistet werden. Einer Abwanderung der Bevölkerung kann dadurch entgegengewirkt werden.

Mit der Entwicklung eines ortsansässigen Betriebes am bestehenden Standort und in dessen unmittelbaren Umfeld können umfangreiche Versiegelungen durch eine Umsiedlung und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden. Dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden kann damit entsprochen werden.

Der **Regionalplan Region Regensburg (11)** ordnet Arnschwang als kreisangehörige Gemeinde ebenfalls dem ländlichen Teilraum zu, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Die Änderungsflächen sowie der gesamte Ortsteil Arnschwang liegen innerhalb der Grenzen des Naturparks Oberer Bayerischer Wald (NP-00007).

Nahe des Ortsteils Warmleiten ist eine Flurdurchgrünung als landschaftspflegerische Maßnahme dargestellt.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten. Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet 28 „Chambtal mit südlichen Randhöhen“ erstreckt sich östlich und

südlich des Hauptorts Arnschwang. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu.

Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze sind nicht durch den Planungsbereich berührt.

Naturschutzgebiete, regionale Grünzüge, Trenngrün, Vorranggebiete für Natur, Wasser und Landschaft o.ä. sind ebenfalls nicht betroffen.

Einschränkende Aussagen aus der Landes- und Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor. Die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze stehen der vorliegenden Bauleitplanung nicht entgegen.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot

Im Rahmen der sechsten Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Arnschwang vom 12.10.2017 ist der Änderungsbereich bereits als Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkung (G_{NB}) dargestellt.

Daneben ist entlang des Nord- und Ostrands des G_{NB} eine Eingrünung in Form einer 2-reihiger Hecken dargestellt.

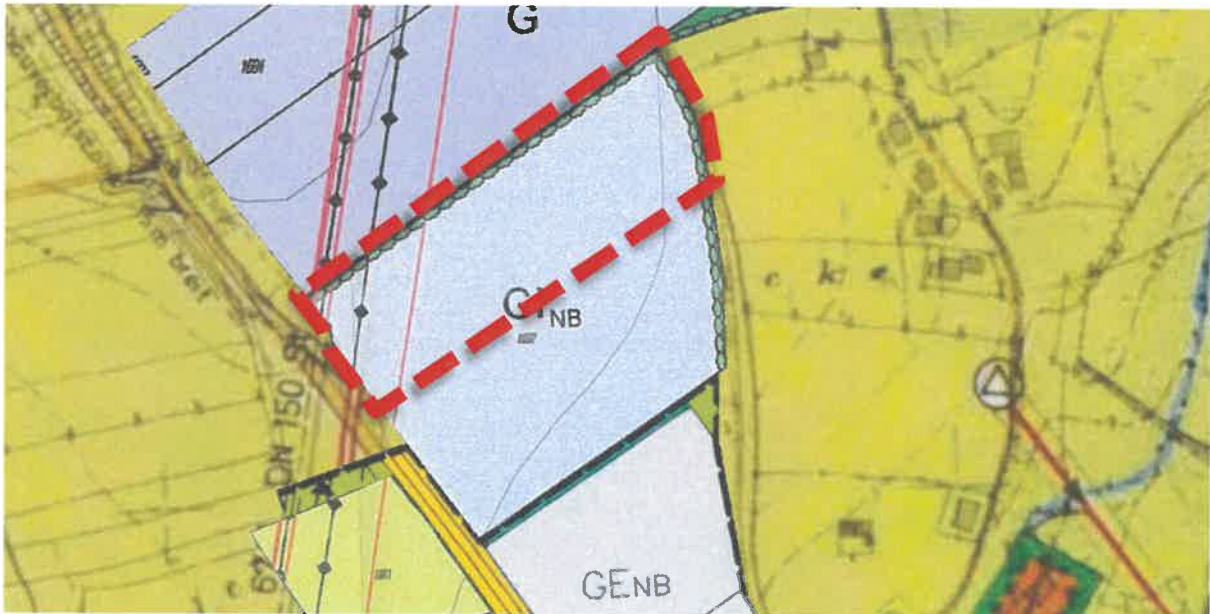


Abb. 3: Lage der Änderungsflächen (rot) im wirksamen Flächennutzungsplan o.M.

Im Süden des Änderungsbereichs setzen sich die GI-Flächen fort. Darüber hinaus liegen Gewerbegebietsflächen (G/GE) südlich und nördlich des Industriegebiets. Im Zuge der 7. Änderung des FNP wurden die nördlich des Änderungsbereichs anschließenden Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Zu den anderen Seiten hin, setzen sich Flächen für die Landwirtschaft fort.

Im Westteil des Änderungsbereichs ist der Verlauf einer Hochspannungsfreileitung mit anbaufreier Schutzzone verzeichnet. Ebenso werden die Planungsflächen in diesem Bereich von einer Ferngasleitung durchquert, welche ebenso mit dem zugehörigen Schutzstreifen dargestellt ist.

Weiterhin ist im Westen ist der Verlauf der Kreisstraße als überörtliche Hauptverkehrsstraße mit einer Anbauverbotszone (Breite 15 m) dargestellt.

Da innerhalb des Änderungs-Geltungsbereichs bereits Industriegebietsflächen vorgesehen sind, sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den vorliegenden Bebauungsplan bereits gegeben.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht mit den getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (G_{lNB}) in Art und Umfang den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Somit findet das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB Beachtung und eine geordnete, städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet.

Ein separater oder integrierter Landschaftsplan ist für die Gemeinde Arnschwang nicht vorhanden.

Nutzungskonflikte mit den bestehenden Nutzungen im Umfeld sind nicht zu erwarten.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Die Änderungsflächen umfassen einen Teilbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Warmleiten II“, der am 12.10.2017 Rechtskraft erlangte und mit der Änderung vom 21.09.2018 zum ersten Mal geändert wurde. Dieser setzt im Änderungsbereich Industriegebietsflächen (G_I) fest.



Abb. 4: Auszug B-Plan Gewerbegebiet „Warmleiten II“ mit angrenzenden Baugebieten Gewerbegebiet „Warmleiten III“ (nördlich) und Gewerbegebiet „Warmleiten II – 1. Änderung“ (südlich) mit Lage der Änderungsflächen (rot umgrenzt), o.M.

Der Änderungs-Geltungsbereich umfasst zudem grünordnerische Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft in Form von 3-reihiger Bepflanzung mit heimischen Sträuchern als randliche Eingrünung.

Daneben ist der Verlauf der vorhandenen 110kV-Stromfreileitung mit zugehörigem Schutzstreifen sowie die Trasse einer Ferngasleitung gekennzeichnet.

Auf Grund dieser Versorgungsinfrastrukturen und der Anbauverbotszone der westlich verlaufenden Kreisstraße rücken hier die Baugrenzen deutlich von den Geltungsbereichsgrenzen ab.

Im Süden setzen sich die G_I-Flächen des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Warmleiten II“ fort.

Im Norden schließen sich die G_E-Flächen des Bebauungsplanes „Warmleiten III“ an.

4 Inhalte der Änderung

Im Zuge der vorliegenden 2. Änderung werden folgende Inhalte geändert/ergänzt:

- Anpassung der maximal zulässigen Gebäudehöhe zur bedarfsgerechten Nachverdichtung und auf Grund der Höhenverhältnisse nach Herstellung der Erschließungsanlagen
- Änderung der zulässigen Abgrabungstiefe auf Grund der Topographie und zur Optimierung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke
- Ergänzung von textlichen Hinweisen zu informativen Zwecken
- Ergänzung der nachrichtlichen Darstellung unter- u. überirdischer Versorgungsleitungen aus Gründen einer gesicherten Erschließung
- Aktualisierung der bereits bebauten Grundstücke gemäß der digitalen Flurkarte
- Aktualisierung der aktuellen Rechtsgrundlagen und -bezüge

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Hinsichtlich der **Erschließung und technischen Infrastruktur** ergeben sich keine Änderungen und damit keine wesentlichen Auswirkungen für den Änderungsbereich. Die Erschließung ist unverändert sichergestellt. Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden – es ist kein Ausbau notwendig.

Die verkehrstechnische Erschließung kann weiterhin über die ‚Chamer Straße (CHA 5)‘ erfolgen. Diese verbindet das Gewerbegebiet mit der Bundesstraße B 20 im Norden.

Intern ist das bestehende Gewerbegebiet über Stichstraßen erschlossen. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert.

Die Versorgung der Planungsflächen mit **Trink- und Brauchwasser** ist über das bestehende Netz des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe in den öffentlichen Verkehrsflächen gesichert. Innerhalb der Straße ‚Chamer Straße‘ befindet sich die nächstgelegene Trinkwasserleitung.

Die Änderungsflächen sind bereits an die zentrale **Abwasserbeseitigung** der Gemeinde Arnschwang angeschlossen.

In der Erschließungsstraße ‚Chamer Straße‘ besteht ein öffentliches Trennsystem welches das Schmutzwasser zur kommunalen Kläranlage weiterleitet.

Die gegenständliche Änderung wirkt sich nicht auf die bestehende Ver- und Entsorgungssituation aus.

Die **Niederschlagswasserbeseitigung** erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Niederschlagswasser wird über einen bestehenden Regenwasserkanal dem bestehenden Rückhaltebecken im Süden des Gewerbegebiets zugeführt und fließt gedrosselt der Vorflut (‚Bruckbach‘) zu. Wasserrechtlicher Bescheid `Wasser-641.01-0030` vom 05.04.2018. Zusätzlich sind auf jedem Grundstück Rückhalteeinrichtungen zu errichten.

Das Gelände ist von Norden nach Süden geneigt. Aufgrund der Topografie ist bei (Stark-)Regenereignissen mit wild abfließendem Hang- sowie Schichtenwasser aus Richtung Norden zu rechnen.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird weiterhin im bestehenden öffentlichen Regenwasserkanal gesammelt und ebenfalls zum Regenrückhaltebecken geleitet.

Der **Brandschutz** ist ausreichend sichergestellt. Die Erschließungsstraße sowie die umliegenden Straßen verfügen über eine ausreichende Breite für den Rettungsverkehr. Die Erschließungsstraße wurde nach den zum Zeitpunkt des Baus gültigen Vorschriften errichtet und ist

somit für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar. Die Anlage von zusätzlichen Hydranten innerhalb des Änderungsbereiches ist grundsätzlich möglich.

Das Wasserleitungsnetz des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe ist ausreichend bemessen, der Druck ist ausreichend hoch. Die leistbare Löschwasserversorgung von 192 m³/h nach Arbeitsblatt W 405 des DVWG ist gesichert.

Darüber hinaus befindet sich ein unterirdischer Löschwasserbehälter mit einem nutzbaren Volumen von 100 m³ im Westteil des Änderungs-Geltungsbereichs an der bestehenden Wendeanlage.

Die bestehende **Stromversorgung** und der Anschluss an das **Telekommunikationsnetz** in den vorhandenen Straßen ist durch die Änderung nicht beeinträchtigt.

Im Nordwesten des Änderungsbereichs verläuft die 110-kV-Freileitung „Janahof – Furth im Wald“ (Ltg-Nr. 019, Mastbereich Mast Nr. 40 bis Mast Nr. 41). Die Bestands- und Betriebssicherheit der Hochspannungsfreileitung sind unter Berücksichtigung der Baubeschränkungs- und Schutzzonen durch die 2. Änderung nicht beeinträchtigt. Die maximal möglichen Bauhöhen, innerhalb der Baubeschränkungszonen, sind für jedes Objekt (Gebäude, Straßenbeleuchtung, Verkehrs- und Werbeschilder) gesondert mit dem Netzbetreiber Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen. Die Bayernwerk Netz GmbH hat mit Schreiben vom 01.07.2022, ID 25696, bereits Stellung genommen und sich mit Schreiben vom 18.07.2022 zustimmend zu der geplanten Gebäudehöhe geäußert.

Die **Gasversorgung** erfolgt über die bestehenden Leitungen des lokalen Versorgers Grüngas GmbH. An diese Leitungen kann weiterhin angeknüpft werden.

Die **Abfallbeseitigung** erfolgt zentral über den Landkreis Cham. Die umliegenden Straßen verfügen über eine ausreichende Breite für den Entsorgungsverkehr.

Durch die 2. Änderung ergeben sich keine Auswirkungen hinsichtlich der Müllentsorgung.

Immissionsschutzrechtlich sind durch die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung auf Grund des Gebietscharakters keine unzulässigen Immissionszunahmen zu erwarten. Es ergeben sich keine relevanten Änderungen hinsichtlich der möglichen Immissionsquellen Verkehr, Gewerbe und Landwirtschaft.

Die Änderungsflächen liegen in keinem **Natur- oder Landschaftsschutzgebiet**.

Die Grenzen des Landschaftsschutzgebiets Oberer Bayerischer Wald (LSG-00579) verlaufen nördlich und westlich außerhalb der Änderungsflächen in rd. 200 m Entfernung, treten im Nordwesten jedoch bis an die Grenze des Änderungs-Geltungsbereichs heran.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ (ID NP-00007).

Innerhalb des Änderungs-Geltungsbereiches sowie im unmittelbaren Umfeld sind keine nach Art. 16 BayNatSchG i.V.m. mit § 39 BNatSchG, Art. 23 BayNatSchG sowie § 30 BNatSchG geschützten **Biotopflächen** vorhanden.

Die nächstgelegene Biotopfläche (ID 6742-0046-007, Biotopkartierung Flachland) befindet sich südöstlich im Anschluss an den parallel zur Geltungsbereichsgrenze verlaufenden Wirtschaftsweg.

Aufgrund der Lage ist keine negative Beeinträchtigung der Biotope durch die Planung zu erwarten. Die festgesetzte Eingrünung dient zusätzlich als Distanzgrün und Puffer zwischen den GI-Flächen und dem Biotop.

Forstwirtschaftliche Belange sind nicht berührt.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen des Vorhabensraums, der bereits vollständig verkehrlich erschlossen und überwiegend versiegelt sowie durch gewerbliche Nutzungen und deren technischer Infrastrukturen bebaut und umgeben und damit anthropogen geprägt ist, wird insgesamt davon ausgegangen, dass sich keine **artenschutzrechtliche Fragestellung** gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ergibt.

Durch die vorliegende Änderung ist keine Verschlechterungen hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange zu erwarten.

Von der gegenständlichen Änderung ist keine wesentliche Beeinträchtigung des **Orts- und Landschaftsbilds** zu erwarten. Auf den Planungsflächen sowie im nahen Umfeld sind Produktionshallen, Straßen (CHA 5) und technische Infrastruktur wie die 110-kV-Freileitung etc. bereits Bestandteil der Wahrnehmung. Der Eingriffsort ist durch bereits vorhandene, das Landschaftsbild störende Nutzungen (Industriegebiet), vorbelastet.

Trotz der Erhöhung der zulässigen Firsthöhe wird sich die Bebauung in die bestehende und zu erwartenden Industrie- und Gewerbebebauung einfügen. Die Gebäudehöhen folgen einer höhenmäßigen Staffelung, der Hangneigung folgend, nach Norden. Nördlich des Änderungsgeltungsbereichs setzen sich die Flächen des Gewerbegebiets „Warmleiten III“ fort. Eine Bebauung wird zeitnah stattfinden. Die Erschließungsanlagen sind bereits hergestellt.



Abb. 4: Ansicht von Südosten auf den Änderungsbereich mit bestehenden Produktionsstätten (rechts) und geplanten Erweiterungsbauten (links), eigene Visualisierung, o.M.

Es liegen keine Hinweise zu **Altlasten**, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen innerhalb des Änderungsbereiches vor.

Gemäß aktueller Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für **Denkmalpflege** liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch im nahen Umfeld Boden- oder Baudenkmäler vor.

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.

ANLAGE - Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Im Rahmen der Bauleitplanung ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 des Baugesetzbuches (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden unter Anwendung der Anlage 1 BauGB in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a BauGB). Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB werden die Fachbehörden zur Äußerung hinsichtlich des Umfangs der Umweltprüfung aufgefordert.

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Der Anlass zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Warmleiten II“ ergibt sich auf Grund des konkreten Bedarfs eines ortsansässigen Produzenten.

Ziel der Gemeinde ist es, einem bestehenden Betrieb Entwicklungsmöglichkeiten auf seinem Betriebsgrundstück zu ermöglichen und ihn dadurch im Bestand zu sichern um eine wirtschaftliche Abwanderung zu vermeiden.

Der Änderungs-Geltungsbereich mit einer Fläche von rd. 2,25 ha liegt im bereits überplanten Bereich nach § 30 BauGB.

Hier soll der Hanglage des Produktionsstandorts, unter Berücksichtigung einer zulässigen abweichenden Bauweise bis zu 165 m Gebäudelänge, Rechnung getragen werden: Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe sowie Geländegestaltung sollen zu Gunsten einer sinnvollen Bebaubarkeit und Ausnutzbarkeit im höherliegenden Teilbereich des Industriegebiets geändert werden.

Neben der bedarfsgemäßen Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe sowie Abgrabungstiefe, behalten die Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplans Gewerbegebiet „Warmleiten II“ vollständig ihre Gültigkeit.

Um für die noch unbebauten Flächen im Norden des Grundstücks das bestehende Baurecht dementsprechend anzupassen, erfolgt die teilweise Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 3 BauGB.

Durch die gegenständliche Änderung erfolgt keine Änderung der Nutzungsart. Die Gemeinde Arnschwang setzt weiterhin die Inhalte ihres Flächennutzungsplans um. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird gefolgt.

Die Änderungsflächen befinden sich im unmittelbaren Umfeld des Betriebsstandortes und sind bereits Eigentum der Firma. Der Südteil des betriebseigenen Grundstücks ist durch vorhandenen gewerblichen Nutzung als Produktionsstätte, Betriebshof sowie Lager, bereits überwiegend bebaut und größtenteils versiegelt.

An diese bestehenden Industriegebietsflächen schließt sich der Änderungsbereich im Norden an und ist darüber erschlossen. An die vorhandenen technischen Infrastrukturen im Umfeld kann angeknüpft und diese somit langfristig gesichert werden.

Zweck der Bauleitplanung ist es, weiterhin eine städtebaulich sinnvolle Ordnung und Entwicklung für das Industriegebiet zu sichern und im Rahmen dessen geordnete sowie bedarfsgerechte Betriebserweiterungsmöglichkeiten zu eröffnen.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

1.2.1 Fachgesetze

Insbesondere bilden nachfolgende aufgeführte Inhalte der Fachgesetze die Grundlage des Umweltberichtes in der Bauleitplanung:

- EU-Richtlinie 2001/42/EG: Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme
- EU-UVP-Änderungs-Richtlinie 2014/52/EU: Ergänzende Vorschriften zur Umweltprüfung
- § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes, der Landespflege
- § 1a BauGB: Ergänzende Vorschriften über die Umweltprüfung
- § 2 Abs. 4 BauGB: Vorschriften über die Umweltprüfung
- § 2a BauGB: Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht

1.2.2 Landesplanung / Regionalplanung

Einschränkende Aussagen aus der Landes- und Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor. Die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze stehen der vorliegenden Bauleitplanung nicht entgegen (vgl. Abs. 3.1 der Begründung zum Bebauungsplan).

1.2.3 Landschaftsplan

Für die Gemeinde Arnschwang besteht kein Landschaftsplan im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung.

1.2.4 Sonstige Fachpläne und Verordnungen

Fachplanungen des Abfall- und Immissionsschutzrechts sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Weitere planungsrelevante Aussagen sonstiger übergeordneter Fachplanungen (wie FFH-, SPA-Gebiete etc.) für naturschutzfachlich bedeutsame Bereiche sind ebenfalls nicht bekannt.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der voraussichtlich durch die Planung erheblich beeinflussten Umweltmerkmale des Gebiets, dient dazu, den Status Quo der Umweltbedingungen, die vor Inkrafttreten der Planung herrschen, zu ermitteln. Er stellt somit den Ausgangspunkt zur Beurteilung der Umweltauswirkungen der Planung dar und erlaubt prognostizierende Aussagen hinsichtlich einer Durchführung bzw. einer Nullvariante (Nichtdurchführung).

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

2.1.1 Schutzgut Mensch

Die Änderungsflächen sind ohne Gebäudebestand und werden bislang einerseits als behelfsmäßige Lager-, Stellplatz- und Verkehrsfläche (Wendeanlage) genutzt sowie andererseits ackerbaulich bewirtschaftet.

Südlich schließen sich die Bauflächen des Gewerbegebiets „Warmleiten II“ mit den bestehenden Gebäuden des ansässigen Betriebes an den Änderungsbereich an. Hier befinden sich zwei Produktionshallen in Stahlbauweise.

Das Gebiet ist durch Lärmemissionen der östlichen Kreisstraße und der bestehenden gewerblichen Nutzungen vorbelastet. Die Änderungsflächen sind bisher im Wesentlichen durch die bestehende, umliegenden Nutzungen als Industrie- und Gewerbegebiet mit entsprechender, technischer und verkehrlicher Infrastruktur geprägt.

Daneben grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

In unmittelbarer Nähe bestehen keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen.

Der Änderungsbereich hat keine erhöhte Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende, da bereits eine landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung stattfindet. Im direkten Umfeld bestehen keine Erholungseinrichtungen.

Angaben zu Erschütterungen, Geruchsbelastungen oder elektromagnetischen Feldern liegen nicht vor.

Ein schalltechnisches Gutachten ist auf Grund des Gebietscharakters nicht erforderlich.

Durch die Änderung des Bebauungsplans sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch in Bezug auf Lärm und Erholungsnutzung zu erwarten.

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Planung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 180 Abs. 2 BauGB) ist daher nicht erforderlich.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Aktuelle Vorkommen über geschützte Arten im Änderungsbereich liegen dem Planverfasser derzeit nicht vor. Aufgrund der standörtlichen Bedingungen des Vorhabensraums, der bereits vollständig verkehrlich erschlossen und überwiegend versiegelt sowie durch gewerbliche Nutzungen und deren technischer Infrastrukturen bebaut und umgeben und damit anthropogen geprägt ist, ist mit einem sehr eingeschränkten Artenspektrum zu rechnen.

Flächen, die gemäß Art. 16 BayNatSchG i.V.m. mit § 39 BNatSchG geschützt oder gemäß Art. 23 BayNatSchG sowie § 30 BNatSchG als Biotopflächen kartiert sind, sind innerhalb der Planungsflächen nicht vorhanden. Die nächstgelegene Biotopfläche (ID 6742-0046-007, Biotopkartierung Flachland) befindet sich südöstlich im Anschluss an den parallel zur Geltungsbereichsgrenze verlaufenden Wirtschaftsweg.

Aufgrund der bestehenden, intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, der umliegenden Industrie- und Gewerbebetriebe sowie vorhandenen Bebauung, tragen die Flächen nicht zur lokalen Biodiversität und Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz bei. Besonders beachtenswerte Pflanzen- und Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind aufgrund ihrer Verbreitung sowie der vorhandenen Biotoptypen nicht zu erwarten.

Durch die vorliegende Änderung ist keine Verschlechterungen hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange zu erwarten.

2.1.3 Schutzgut Boden

Die Planungsflächen sind bisher landwirtschaftlich, gewerblich sowie verkehrlich genutzt und dementsprechend bereits teilweise überbaut und versiegelt bzw. bodenstrukturell verändert. Naturnaher Bodenaufbau ist nicht zu erwarten.

Schützenswerte Bodenarten sind auszuschließen. Aussagen über den Bodenaufbau und möglicherweise Belastungen durch Auffüllmaterial oder Altlasten sind dem Planverfasser derzeit nicht bekannt.

Gesicherte Aussagen zur Sickerfähigkeit liegen nicht vor. Die gesättigte Wasserleitfähigkeit (0 bis 1 m Tiefe) ist gem. Auswertungskarte 1:25.000 des Umweltatlas Bayern hoch.

Geotope sowie Georisiken sind nicht kartiert. Es liegen keine Böden mit bedeutender Funktion als Archiv der Naturgeschichte vor.

Informationen über Auffüllungen, Vorbelastungen, Altlasten und Dolinen sind nicht bekannt.

Weitere Detailinformationen oder Baugrunduntersuchungen liegen nicht vor.

Mit der zu erwartenden Erweiterung der gewerblichen Nutzung erfolgt eine weitere Teilversiegelung des Bodens durch Überbauung und befestigte Flächen. Auf den bebaubaren Flächen der bisher landwirtschaftlich genutzten Bereiche werden die bestehenden Bodenprofile weitgehend zerstört. Der unversiegelte Boden wird seine bisherigen Funktionen (Grundwasserneubildung, Filter- und Speicherfunktion, Lebensraumfunktion etc.) verlieren. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich, da Boden naturgemäß standortgebunden ist.

Bei Vorreinigung von Niederschlagswasser aus Verkehrs- oder Dachflächen und Nutzwasser in offenen, belebten Bodenzonen ist ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen grundsätzlich auszuschließen. Sofern dies im gesetzlichen Rahmen und der anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.

Auf die Bauzeit beschränkt sich das Risiko von Schadstoffeinträgen durch Baumaschinen oder Unfallereignisse. Diese Fälle sind jedoch grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten. Durch entsprechende Vorkehrungen wird es sich in der Regel bei derartigen Ereignissen um behebbare, reversible Auswirkungen auf das Schutzgut handeln.

Es sind keine Betriebe vorgesehen, die wassergefährdende Stoffe lagern oder herstellen.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Im Änderungsbereich befindet sich kein Oberflächengewässer. Ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet ist nicht ausgewiesen.

Wassersensible Bereiche sind nicht betroffen.

Angaben zum Grundwasserstand liegen nicht vor. Im Rahmen des Umweltberichtes sind keine gesonderten Gutachten vorgesehen.

Erhebliche Auswirkungen sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

2.1.5 Schutzgut Klima / Luft

Die Änderungsbereiche grenzen an landwirtschaftliche Nutzflächen sowie gewerblich genutzte Flächen an.

Die Änderungsfläche fällt von Norden nach Süden hin ab und ist größtenteils unbebaut.

Aufgrund der Lage in der freien Landschaft sowie Offenheit und Durchlässigkeit handelt es sich um einen gering belasteten Raum mit guten Durchlüftungsqualitäten. Trotz der infrastrukturellen, gewerblichen und landwirtschaftlichen Prägung ist das Planungsgebiet als lufthygienisch gering vorbelastet zu betrachten.

Es sind keine Kalt- und Frischluftbahnen sowie Kaltluftammelgebiete im Planungsgebiet vorhanden. Der Änderungsbereich hat aufgrund der Außerortslage und der Topografie eine eher geringe klimatische Ausgleichsfunktion für Arnschwang.

Großflächige Frischluftentstehungsgebiete bestehen durch die zusammenhängenden forst- und landwirtschaftlichen Flächen um Arnschwang. Frisch- und Kaltluftproduktionsgebiete für den lokalklimatischen Ausgleich sind in der Umgebung reichlich vorhanden.

Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen nicht vor. Im Wirkungsbereich sind keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe bekannt.

Aus der Änderung ergeben sich, trotz Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe, keine signifikanten Umweltauswirkungen hinsichtlich der kleinklimatischen Effekte, Kaltluftentstehung oder Ventilationsbahnen.

2.1.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Grenzen des Landschaftsschutzgebiets Oberer Bayerischer Wald (LSG-00579) verlaufen nördlich und westlich außerhalb der Änderungsflächen in rd. 200 m Entfernung, treten im Nordwesten jedoch bis an die Grenze des Änderungs-Geltungsbereichs heran.

Auf den Planungsflächen sowie im nahen Umfeld sind Produktionshallen, Straßen (CHA 5) und technische Infrastruktur wie die 110-kV-Freileitung etc. bereits Bestandteil der Wahrnehmung. Der Eingriffsort ist durch bereits vorhandene, das Landschaftsbild störende Nutzungen (Industriegebiet) vorbelastet.



Abb. 5: Ansicht von Südosten auf den Änderungsbereich mit bestehenden Produktionsstätten (rechts) und geplanten Erweiterungsbauten (links), eigene Visualisierung, o.M.

Trotz der Erhöhung der zulässigen Firsthöhe wird sich die Bebauung in die bestehende und zu erwartenden Industrie- und Gewerbebebauung einfügen. Die Gebäudehöhen folgen einer höhenmäßigen Staffelung, der Hangneigung folgend, nach Norden. Nördlich des Änderungs-Geltungsbereichs setzen sich die Flächen des Gewerbegebiets „Warmleiten III“ fort. Eine Bebauung wird zeitnah stattfinden. Die Erschließungsanlagen sind bereits hergestellt.

Aufgrund der topografischen Lage ist unabhängig von der gegenständlichen Änderung von einer Fernwirkung auszugehen. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist jedoch aufgrund der Flächengröße nicht zu erwarten. Die zukünftige Bebauung wird ausschließlich im Zusammenhang mit den bestehenden und künftigen Industrie- und Gewerbebauten im Umfeld der Planungsflächen sowie dem Bestandsbetrieb wahrgenommen werden.

Aufgrund der Bestandserfassung sowie geringen Bewertung und Beeinträchtigung des Schutzguts Landschaftsbild resultiert kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf. Der erforderliche Ausgleichsbedarf ist mit den für das Schutzgut Arten und Lebensräume ergriffenen Maßnahmen abgedeckt.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Weder innerhalb der Änderungsflächen noch im Änderungs- und Erweiterungsbereich oder dessen Umfeld sind Boden- oder Baudenkmäler kartiert.

Zu berücksichtigende Kulturgüter sind nicht vorhanden.

Sachgüter bestehen in Form der vorhandenen Gebäudesubstanz und technischen Anlagen, deren Umfang einen entsprechenden finanziellen Wert darstellen.

Erhebliche Auswirkungen sind durch die Änderung jedoch nicht zu erwarten.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind derzeit keine wesentlichen Wechselwirkungen anzunehmen.

Möglichen Wechselwirkungen werden, sofern vorhanden, entsprechend in der Beschreibung der Schutzgüter sowie in der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands genannt.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nicht-Änderung des Bebauungsplans würden im Änderungs-Geltungsbereich weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Warmleiten II“ gelten. Eine Änderung des Umweltzustandes im Planungsgebiet würde sich dadurch vorerst nicht ergeben.

Die Änderungsflächen würden weiterhin landwirtschaftlich bzw. gewerblich / verkehrlich genutzt, sodass die vorbelastete Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der bisherigen eingeschränkten Qualität erhalten bliebe.

Im Falle einer Bebauung würde es sich um Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nach § 30 BauGB handeln und die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans greifen, die durch die vorliegende Änderung weitestgehend unverändert bleiben.

Innerhalb des Änderungsbereiches blieben Vorhaben weiterhin planungsrechtlich zulässig und es könnten sich gewerbliche Nutzungen mit entsprechender Versiegelung der landwirtschaftlichen Nutzflächen und zusätzlichen Immissionsquellen ansiedeln.

Der vorhandene Bedarf an Gewerbeflächen würde bei Nichtdurchführung der Planung ggf. an anderer Stelle mittelfristig zu nicht quantifizierbaren Eingriffen führen.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Aufgrund des geringen Umfangs der Regelungsinhalte der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplans sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen derzeit nicht geplant.

Die grünordnerischen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Weitere Vermeidungsmaßnahmen sind durch Festsetzungen des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Warmleiten II“ nach § 9 BauGB rechtlich verbindlich gesichert und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Eine zusätzliche Flächenversiegelung ist durch die 2. Änderung nicht zu erwarten. Die bedarfsgemäßen Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe sowie Abgrabungstiefe, werden als vernachlässigbare Eingriffe geringer Erheblichkeit angesehen. Die möglichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft können durch die bislang festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen als bereits kompensiert erachtet werden.

Durch die gegenständliche Änderung erfolgt keine Änderung der Nutzungsart. Die Gemeinde Arnschwang setzt weiterhin die Inhalte ihres Flächennutzungsplans um. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird gefolgt.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Ziel der Gemeinde Arnschwang ist es, zur Sicherung der weiteren, städtebaulichen Entwicklung und der Stabilisierung der örtlichen Wirtschaft und Finanzkraft der Gemeinde, die Voraussetzungen für den Fortbestand des Gewerbes zu stärken.

Hierzu soll einem ortsansässigen Betrieb in Arnschwang die Möglichkeit zur betrieblichen Entwicklung und bedarfsgerechten Erweiterung eröffnet werden.

Die Gemeinde Arnschwang verfolgt mit der Änderung des Gewerbegebietes südlich des Hauptorts, an der Kreisstraße CHA 5, weiterhin die Inhalte ihres Flächennutzungsplans.

Die Erweiterung der Produktionskapazitäten im unmittelbaren Umfeld des Hauptsitzes der Firma und im direkten Anschluss an bestehende und genutzte Gewerbe- /Industrieflächen ist städtebaulich sinnvoll. Der geplante Kapazitätsausbau bedingt die bedarfsgerechte Änderung des Bebauungsplans.

Ein Alternativstandort an anderer Stelle im Gemeindegebiet von Arnschwang erscheint aufgrund des direkten Anschlusses an die bestehenden Betriebsflächen und das ausgewiesene Industriegebiet am gewählten Standort, nicht sinnvoll.

Aufgrund der Rahmenbedingungen und Grundvoraussetzungen waren keine alternativen flächenbezogenen Nutzungsmöglichkeiten sinnvoll.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden bereits alternative Entwicklungsräume für Gewerbeflächen untersucht.

2.5 Zusätzliche Angaben

2.5.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

In der Bauleitplanung werden unter dem Gesichtspunkt der Vorausschau die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Durchführung einer Umweltprüfung ermittelt und in Form des Umweltberichts beschrieben und bewertet, wobei die Gemeinde den Umfang und die Untersuchungstiefe angemessen festlegt.

Die in der Umweltprüfung genutzten Erfassungs- und Bewertungsverfahren zur Beurteilung der Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit der Schutzgüter, der betrachteten Funktionen von Natur und Umwelt und der zu erwartenden Umweltauswirkungen durch die Planung orientieren sich an den einschlägigen Planungshilfen und Leitfäden, die auf der Grundlage vorhandener Daten und Plangrundlagen angewendet werden. Die Schutzgut- und eingriffsbezogenen Indikatoren werden in den schutzgutbezogenen Beschreibungen des Umweltzustandes im Einzelnen erläutert.

Die Prognose und Differenzierung nutzungsbedingter Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt kann zum derzeitigen Planungsstand nur pauschal und überschlägig beurteilt werden und ist im Rahmen des Monitoring zu überprüfen.

Die vorliegenden Informationen basieren auf den im Literatur- und Quellenverzeichnis zusammengestellten Daten und Plangrundlagen, die in den Planmaßstäben z. T. zwischen 1:25.000 (dGK etc.) und 1:5.000 (FNP etc.) vorliegen. Maßstabsgerechte Informationen können aus

dieser Maßstabsebene nur überschlägig abgeleitet werden. Sie werden als Beurteilungsgrundlage zusammen mit den von den Fachbehörden bereitgestellten Informationen als ausreichend erachtet.

Zur Ermittlung der Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter erfolgte eine Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie eine Ortsbegehung. Zur Ermittlung der vorhandenen Lebensraumtypen erfolgt eine ergänzende Luftbildauswertung.

Weitere schutzgutbezogene Fachgutachten sind aufgrund des Regelungsinhaltes des Bebauungsplans nicht vorgesehen. Technische Verfahren in Form von Schall- und geruchstechnischen Untersuchungen, Klimauntersuchungen, Bodenaufschlüssen, Hydrologische Gutachten etc. liegen derzeit nicht vor.

2.5.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

- keine -

2.5.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Nicht notwendig, durch die Änderung sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, die im Rahmen eines Monitorings zu überwachen wären.

2.5.4 Zusammenfassung

Ziel der Bauleitplanung ist es, den konkreten Bedarf eines ortsansässigen Gewerbebetriebes an Erweiterung seiner Produktionskapazitäten an städtebaulich geeigneter Stelle zu decken, ihn im Bestand zu sichern, Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen sowie eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten.

Deshalb erfolgt die teilweise Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans.

Der vorliegende Bedarf bedingt die Bauleitplanung.

Der Gesamtumfang der Änderungsflächen im Nordwesten von Arnschwang umfasst rd. 2,25 ha.

Die Änderungsflächen sind teilweise versiegelt. Sie werden als Gewerbe- und zugehörige Lager- sowie Verkehrsflächen genutzt. Darüber hinaus erfolgt eine intensiv landwirtschaftliche Nutzung von Teilflächen des Änderungsbereichs.

Zur Erschließung und für den betriebsinternen Verkehr können die vorhandenen Straßen genutzt werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine wesentlich geänderten Nutzungsmöglichkeiten. Die Bebauungsplanänderung bewirkt für sich keine wesentliche Änderung am Status quo in Bezug auf die Schutzgüter der §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks von Natura-2000-Gebiete und für die Pflicht zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne des § 50 BImSchG vor.

Die Änderung bedingt voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushalts. Die Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB ist nicht anzuwenden.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit durch das Änderungsverfahren kann nicht erkannt werden.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser und Luft sind keine erheblichen Auswirkungen bei entsprechender Ausführung im Rahmen der anerkannten Regeln und Vorschriften der Technik zu erwarten.

Im Umfeld wird sich durch die zu erwartende gewerbliche Bebauung das Orts- und Landschaftsbild ändern. Nachdem sich der Änderungsbereich im Anschluss an Straßen und das bestehende Gewerbe-/Industriegebiet befindet, wird dieser weitgehend im Zusammenhang mit der vorhandenen gewerblichen Nutzung und Bebauung wahrgenommen.

Von weiteren erheblichen Auswirkungen ist nicht auszugehen.

3. Quellenverzeichnis

BAUGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

BAUNVO – Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

BNATSCHG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

BAYBO – Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.

BAYDSCHG - Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Gesetz vom 23. April 2021 (GVBl. S. 199) geändert worden ist.

BAYNATSCHG - Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist.

BAYWG - Bayerisches Wassergesetz (BayWG) vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. November 2021 (GVBl. S. 608) geändert worden ist.

BIMSCHG - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist.

DIN E.V. (HRSG.) (DIN 18500: 2002-07, 2002): DIN 18500: 2002-07, Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Beuth-Verlag, Berlin.

FFH-RL - Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen.

LANDKREIS CHAM ET AL. (2020): Geographisches BürgerInformationssystem. Verfügbar unter: <https://lra-cha.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=1efd201c6b2941cd89d9c3993139842d>

LDBV - BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG (2022): BayernAtlas. Verfügbar unter: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

LEP – Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013 (GVBl. S. 550, BayRS 230-1-5-W), die zuletzt durch Verordnung vom 3. Dezember 2019 (GVBl. S. 751) geändert worden ist.

LFU - BAYERISCHE LANDESAMT FÜR UMWELT (2022): Arteninformationen zu saP-relevanten Arten – online-Abfrage. Verfügbar unter: <https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/>

LFU - BAYERISCHE LANDESAMT FÜR UMWELT (2021): Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web): https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm

LFU - BAYERISCHE LANDESAMT FÜR UMWELT (2021): UmweltAtlas Bayern. Verfügbar unter: <https://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGENSBURG (2019): Regionalplan Region Regensburg (11) – Fassung gemäß sechster Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Regensburg vom 10.12.2019.

ROG - Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist.

STMB - BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (HRSG.) (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden. Druckerei Schmerbeck GmbH, Tiefenbach.

STMWi - BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE (2022): Rauminformationssystem Bayern RISBY. Verfügbar unter: <http://wirtschaft-risby.bayern.de/>

STUV - BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (HRSG.) (2007): Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung, 2. Aufl., Druckerei J. Gotteswinter GmbH, München.

STMB - BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (HRSG.) (2021): Planungshilfen für die Bauleitplanung – Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen. Druckerei Schmerbeck GmbH, Tiefenbach.

TA-LÄRM - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503) geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).

WHG - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist.