
2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Arrach Mitte“

im beschleunigten Verfahren
gem. § 13a BauGB (Innenentwicklung)

Gemeinde: Arrach
Landkreis: Cham
Reg.-Bezirk: Oberpfalz



Inhalt

Satzung	3
Begründung zur 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Arrach Mitte“	4
Verfahrensvermerke	7
Übersichtslageplan – M = 1 : 2.500.....	8
Übersichtslageplan – M = 1 : 5.000.....	9

Satzung

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 BayBO hat der Gemeinderat Arrach die 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Arrach Mitte“ i.d.F. vom 16.05.2024 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Arrach Mitte“ umfasst vollflächig die Grundstücke der Gemarkung Arrach Flnr.160/4 und 161/7. Maßgebend ist der Lageplan i.d.F. vom 16.05.2024. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Festsetzungen

Im Geltungsbereich der 2. Änderung wird bei der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Arrach Mitte“ der Satz „Betriebswohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können ausnahmsweise nur zugelassen werden, wenn sie in die betrieblichen Gebäude integriert sind.“ gestrichen.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Begründung zur 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Arrach Mitte“
- Verfahrensvermerke
- Übersichtslageplan – M = 1 : 5.000
- Übersichtslageplan – M = 1 : 2.500

§ 4 In-Kraft-Treten

Die 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Arrach Mitte“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Arrach, den 13.06.2024



Gerhard Mühlbauer
Gerhard Mühlbauer (Erster Bürgermeister)

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Arrach Mitte“

Planungsanlass und -ziele

Mit der 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Arrach Mitte“ möchte die Gemeinde Arrach die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses im an das Mischgebiet anschließenden Teil des Gewerbegebiets schaffen. Die Änderung des Bebauungsplans wird als Maßnahme der Innenentwicklung (nach § 13a BauGB) durchgeführt, die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt.

Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können in Gewerbegebieten ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet, zugelassen werden. Der aktuell rechtswirksame Bebauungsplan schränkt unter Nr. 1.2 der textlichen Festsetzungen diese Vorgabe dahingehend ein, dass derartige Betriebswohnungen ausnahmsweise nur zugelassen werden, wenn sie in die betrieblichen Gebäude integriert sind.

Aufgrund dieser Festsetzung wäre ein freistehendes Betriebsleiterwohnhaus nicht genehmigungsfähig. Im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Mischgebiet sollen freistehende Betriebsleiterwohnungen zugelassen werden können, weshalb eine Änderung des Bebauungsplans für diesen Bereich als Maßnahme der Innenentwicklung (vgl. § 13a Abs. 1 BauGB) und ohne grobe Abweichung von den Grundzügen der ursprünglichen Planung möglich ist.

Die Intention der ursprünglichen Festsetzung darin bestand, den Gewerbegebietscharakter nicht durch freistehende Wohnhäuser zu beeinträchtigen. Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück Fl.Nr. 161/7 der Gemarkung Arrach. Auf diesem befindet sich bereits eine gewerbliche Halle. Eine Bebauung mit einem Betriebsleiterwohnhaus ist nur im östlichen Bereich des Grundstücks möglich. Dieser grenzt unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung auf den Grundstücken Fl.Nrn. 160/1 und 162/2 der Gemarkung Arrach an. Ein Betriebsleiterwohnhaus fügt sich in diese angrenzende Bebauung ein. Auf den durch gewerblich genutzte Gebäude geprägten Charakter des restlichen Gewerbegebiets hat ein Wohnhaus an dieser Stelle keinen Einfluss.

Aus diesem Anlass hat der Gemeinderat beschlossen, die entsprechende einschränkende textliche Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Arrach Mitte“ in einem Teilbereich zu streichen.

Diese Entwicklung ist als städtebaulich geordnet zu betrachten.

Die Änderung kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt werden, da die Grundfläche der 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Arrach Mitte“ weniger als 20.000 m² beträgt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB kann entfallen.

Planungsinhalt

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Arrach Mitte“ umfasst vollflächig die Grundstücke der Gemarkung Arrach Fl.Nrn. 160/4 und 161/7. Maßgebend ist der Lageplan i.d.F. vom 16.05.2024. Er ist Bestandteil der Satzung.

Es sollen lediglich die textlichen Festsetzungen bezüglich der Errichtung von Betriebswohnungen korrigiert werden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, alle weiteren textlichen sowie die planlichen Festsetzungen bleiben unverändert.

Die Festsetzung, dass Betriebswohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise nur zugelassen werden können, wenn sie in die betrieblichen Gebäude integriert sind, soll hinsichtlich der Integration in die betrieblichen Gebäude geändert werden.

Damit werden im Änderungsbereich zukünftig Betriebswohnungen auch außerhalb der betrieblichen Gebäude zulässig.

Die nicht geänderten Punkte des ursprünglichen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Arrach Mitte“ behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine negativen Folgen bezüglich des Erscheinungsbildes der Bebauung zu erwarten.

Ver- und Entsorgung, Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die bestehende Ortsstraße „Gewerbepark“.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung hat keine relevanten Auswirkungen auf die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung. Die Festsetzungen des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans werden durch die Änderung nicht geändert. Die elektrische Versorgung des Einbeziehungsbereichs erfolgt über die EW Geiger GmbH.

Die Erschließung ist gesichert.

Umweltfaktoren

Orts-/Landschaftsbild

Der Umgriff um den Änderungsbereich ist durch eine Mischbebauung, darunter mehrere Ein- und Mehrfamilienhäuser mit privaten Hausgärten geprägt. Die Errichtung von freistehenden Betriebsleiterwohnungen führen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Orts-/Landschaftsbild“.

Arten-/Lebensgemeinschaften

Aufgrund der Bebauungsplanänderung sind keine Neuversiegelungen von Flächen zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Arten-/Lebensgemeinschaften“ sind deshalb nicht zu erwarten.

Mensch/Emissionen

Aufgrund der Bebauungsplanänderung sind keine zusätzlichen Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche, Stäube) zu erwarten, die über das heute bereits erlaubte Maß hinausgehen würden. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Mensch/Emissionen“ sind deshalb nicht zu erwarten.

Klima/Luft

Die klimatischen Verhältnisse werden sich durch die Bebauungsplanänderung nicht verändern. Das Schutzgut „Klima/Luft“ ist durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Boden/Wasser

Der maximal zulässige Versiegelungsgrad wird durch die Änderung des Bebauungsplans nicht verändert. Das Schutzgut „Boden/Wasser“ ist durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Kultur-/Sachgüter

Im Geltungsbereich und seiner Umgebung sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden. Sachgüter werden durch die Bebauungsplanänderung nicht beseitigt, beeinträchtigt oder nachteilig verändert. Das Schutzgut „Kultur-/Sachgüter“ ist durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Durch die 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Arrach Mitte“ wird kein erstmaliges Baurecht auf den betreffenden Grundstücken geschaffen, sondern lediglich das zugrundeliegende Planungsrecht geändert. Die Änderung des derzeitigen Bebauungsplanes hat keinen Einfluss auf die Schutzgüter. Zudem kommt es nicht zur Neuversiegelung von Flächen, die Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Geschossigkeit) gelten unverändert. Aus diesem Grund sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Arrach hat in der Sitzung vom 07.03.2024 die 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Arrach Mitte“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 08.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Arrach Mitte“ in der Fassung vom 07.03.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.03.2024 bis 19.04.2024 beteiligt.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Arrach Mitte“ in der Fassung vom 07.03.2024 wurde in der Zeit vom 18.03.2024 bis 19.04.2024 öffentlich ausgelegt.

4. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Arrach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.05.2024 die 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Arrach Mitte“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.05.2024 als Satzung beschlossen.

Arrach, 13.06.2024



Gerhard Mühlbauer
Erster Bürgermeister

5. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 13.06.2024 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Arrach Mitte“ wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Die Festsetzungen zur vorliegenden Änderung ersetzen die bisher getroffenen Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Arrach Mitte“ innerhalb des Änderungsbereichs.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Arrach, 13.06.2024



Gerhard Mühlbauer
Erster Bürgermeister

Übersichtslageplan – M = 1 : 2.500



Legende:



Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans
Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungs- und Grünordnungsplan

Arrach, 13.06.2024



Gerhard Mühlbauer
Erster Bürgermeister



Legende:

- ■ ■ Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans
- Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungs- und Grünordnungsplan

Arrach, 13.06.2024



Gerhard Mühlbauer