

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
„POINTWIESE“
DECKBLATT NR. 8
FASSUNG VOM 22.10.2019



GEMEINDE DRACHSELSRIED
LANDKREIS REGEN
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

LUFTBILD 1/2500



1.1 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

Der Gemeinderat Drachselsried hat am 14.05.2019 beschlossen, den Bebauungsplan „Pointwiese“ durch Deckblatt Nr. 8 zu ändern. Es handelt sich um einen Bebauungsplan nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Auf eine Umweltprüfung kann nach § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet werden.

Anlass der Planung ist die Ansiedlung von 2 Gewerbebetrieben, diese werden im Bereich des bereits bestehenden eingeschränkten Gewerbegebiets innerhalb des Bebauungsplans errichtet.

Aus diesem Grund wird der rechtsgültige Bebauungsplan mit Deckblatt Nr. 7 wie folgt geändert:

- Geringfügige Erweiterung des Geltungsbereichs an der nordöstlichen Grenze
- Änderung des geplanten Grundstücks im Osten hinsichtlich Baugrenzen und Parzellengröße

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand der Ortschaft Drachselsried. Die Pointwiese liegt auf ca. 522 m ü. NN. Das Gelände des flach nach Südwesten geneigten Hanges fällt um 16 m von 530 m ü. NN an der Zellertalstraße auf 514 m ü. NN an der Staatsstraße ab. Das Gebiet umfasst die hauptsächlich die Flurnummer 5/21 und einen Teilbereich der Flurnummer 5.

Die genaue Abgrenzung geht aus der Planzeichnung hervor. Das Gelände ist in südlicher und westlicher Richtung geneigt. Die der Planung zugrundeliegende Fläche des Deckblattes Nr. 8 beträgt ca. 9.567 qm, die Fläche der geringfügigen Erweiterung des Geltungsbereiches GE e beträgt ca. 410 qm.

Das Plangebiet ist in süd-/südwestlicher Richtung von Gewerbebetrieben, in nordwestlicher Richtung landwirtschaftlichen Flächen, in nördlicher und östlicher Richtung von Altenheimen und bestehender Wohnbebauung umgeben.

1.2 BESCHREIBUNG DES ÄNDERUNGSGEBIETES

Das zu beplanende Gebiet wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Drachselsried zum überwiegenden Teil als GE „Gewerbegebiet“ und als GEe „Gewerbegebiet eingeschränkt“ dargestellt, im Bereich der Erweiterungsfläche als WA.

1.3 STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die geplante Änderung des Bebauungsplans „Pointwiese“ dient zur Ansiedlung von 2 Gewerbebetrieben in Drachselsried. Es handelt sich hierbei lediglich um eine Verschiebung der Baugrenzen und Parzellenzuschnitte innerhalb der gültigen Grenzen für ein eingeschränktes Gewerbegebiet.

Das Ortsbild wird durch diese Änderung nicht beeinträchtigt.

Die bestehenden Festsetzungen bleiben erhalten.

1.4 ERSCHLIESSUNG

Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung erfolgt im südlichen Bereich über die Bergener Straße, von hier ist die Staatstraße in ca. 200 m erreichbar.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im nördlichen Bereich über das örtliche Kanalnetz.

Oberflächenwasserentsorgung

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser muss auf den privaten Grundstücken versickern (z.B. Sickermulden oder ausreichend dimensionierte Sickerschächte) sowie in Regensammelanlagen (z.B. Zisternen) zugeführt werden und darf nicht dem örtlichen Kanalnetz zugeleitet werden.

Wasserversorgung

Eine in Qualität und Quantität ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt über das bestehende gemeindliche Wasserleitungsnetz.

Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist über die vorhandenen Hydranten abgesichert.

Telekommunikationsnetz

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt über den bereits vorhandenen Anschluss im Bestandsnetz. Eine Abstimmung mit der Deutschen Telekom hat bei Bedarf zu erfolgen.

Stromversorgung

Der Anschluss an das Stromnetz ist über Erdkabel und in Abstimmung mit der Bayernwerk AG auszuführen.

Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird zentral durch den ZAW Donau-Wald durchgeführt.

Immissionsschutz

Im Flächennutzungsplan wird das zu planende Baugebiet bereits als Gewerbegebiet eingeschränkt GEE ausgewiesen. Immissionsschutzrechtliche Belange wurden damit bereits berücksichtigt. Es steht kein immissionsträchtiges Gewerbe, bei den angrenzenden Bereichen wurde das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE bereits berücksichtigt. Die Bebauung führt dadurch zu keiner Verschlechterung der Situation.

1.5 NATURSCHUTZFACHLICHE BETRACHTUNG

Im vereinfachten Verfahren § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Durch die geringfügige Erweiterung nach Nordosten kann vom gegenwärtigem Zustand (Status quo) ausgegangen werden. Bei der Erweiterungsfläche handelt es sich um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche.

Die Änderung des Bebauungsplanes mit Deckblatt Nr. 8 führt zu sehr geringen Veränderungen der Auswirkungen auf die Schutzgüter. Es ist wichtig, dass die Versiegelung auf das nötigste Maß begrenzt wird und sich die künftige Bebauung gut in das Landschaftsbild einpasst. Dies soll etwa durch Gehölzpflanzungen erfolgen.

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Siehe beiliegendem zeichnerischen Bebauungsplan.

Hinweis:

Sämtliche mit diesem Deckblatt Nr. 8 **nicht** veränderten textlichen Darstellungen behalten gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Pointwiese“ ihre Gültigkeit.

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

Siehe beiliegendem zeichnerischen Bebauungsplan.

4. VERFAHREN

Siehe beiliegendem zeichnerischen Bebauungsplan.

Planverfasser:

Ingenieurkontor BLWS
Ladestraße 8
94249 Bodenmais