

Flächennutzungsplan Gemeinde Zeilarn Deckblatt Nr. 17

„GE Gumpersdorf Süd-Ost“ **Begründung**

Gemeinde Zeilarn
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

Vorhabensträger:

Gemeinde Zeilarn
vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Werner Lechl
Rupertstraße 22
84367 Zeilarn

Planung:

Manfred Gramer
Dipl.Ing. (FH) Architekt
Fingerer 45
84367 Zeilarn
Tel. 08572 / 968878
Mail gramer@architekt-gramer.de

Grünordnung:

florian breinl
dipl. ing. (fh) Landschaftsarchitekt
Industriestraße 1
94419 reisbach/obermünchsdorf
Tel. 08734/9291396
mail info@breinl-stadtplanung.de

Zeilarn den 22.06.2023


.....
1. Bürgermeister Werner Lechl

1 Planungsanlass

Eine ortsansässige Metallbaufirma benötigt dringend eine Erweiterung. Der derzeitige Standort an der Sportplatzstraße in Gumpersdorf lässt aufgrund der Wohnbebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft eine Betriebsvergrößerung nicht zu. Für eine angemietete Werkhalle in Simbach am Inn läuft der Pachtvertrag aus. Dieser kann nicht mehr langfristig verlängert werden. Da im Gemeindebereich derzeit keine weiteren Gewerbegrundstücke zur Verfügung stehen hat sich die Gemeinde Zeilarn entschlossen einen vorhaben bezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Gleichzeitig soll im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan mit einem Deckblatt geändert werden.

2 Rechtliche Voraussetzungen

Die Grundstücke FLNR 299, 301 und 303 befinden sich bereits im Besitz des Betriebsinhabers. Derzeit sind die benötigten Grundstücke lt. Flächennutzungsplan als Landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

3 Planungsziele

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollte einem ortsansässigen Betrieb die Möglichkeit gegeben werden im Gemeindebereich an einem Standort alle Aktivitäten auszuführen, um langfristig wirtschaftlich arbeiten zu können. Derzeit müssen Arbeiten an verschiedenen Standorten in verschiedenen Orten in z.T. angemieteten Hallen durchgeführt werden. Dies ist ständig mit zusätzlichen Fahrten, erhöhtem Zeitaufwand und enormen Kosten verbunden. Um ein Abwandern des Betriebes zu vermeiden hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 13.01.2022 beschlossen für die Grundstücke FLNR 299, 301 und 303 einen Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet „GE Gumpersdorf Süd-Ost“ aufzustellen.

4 Lage

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der geschlossenen Ortschaft am östlichen Ortsrand von Gumpersdorf direkt an der B 20. Nördlich der Bundesstraße befindet sich eine Wohnbebauung deren Fläche als (MD) ausgewiesen ist. Im Westen grenzt eine Streuobstweide an. Im Süden befindet sich die Kläranlage der Gemeinde. In Südöstlicher Richtung befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle.

5 Gelände

Das Planungsgebiet liegt an einem leichten Hang nach Südwesten. Parallel zur Bundesstraße ist das Grundstück überwiegend eben. Nach Südwesten fällt das Gelände um ca. 3,00 m.

Im Planungsgebiet befinden sich keine stehenden oder fließenden Gewässer.

6 Nutzung

Das Grundstück wird derzeit als Grünland und teilweise als Ackerland landwirtschaftlich genutzt.

7 Erschließung

Die Erschließung sollte über die bereits bestehende Zufahrtsstraße zur östlichen Hofstelle und zur Kläranlage erfolgen. Nach Rücksprache mit dem Staatlichen Bauamt Passau-Servicestelle Pfarrkirchen ist die Zufahrt zulässig, wenn das Höhenprofil im Einmündungsbereich zur B 20 angehoben wird.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Regenwasser wird dem Türkenbach zugeführt. Das Schmutzwasser kann zur angrenzenden Kläranlage Gumpersdorf geleitet werden.

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung durch den Wasserzweckverband gesichert.

8 Grünordnungskonzept

Das Grünordnungskonzept und die Ausgleichsflächenberechnung können dem beiliegenden Umweltbericht vom 22.06.2023 des Landschaftsarchitekten Breinl entnommen werden.

Zeilarn, den 22.06.2023

Anlage Fotos



Blick nach Westen zur Streuobstwiese



Blick von Osten zur bestehenden Zufahrt aus der B 20



Blick von Süden über das Grundstück FLNR. 301 zur B 20



Einmündung bestehende Zufahrt zur B 20



Blick nach Osten mit bestehender Zufahrtsstraße



Zufahrt zur östlich angrenzenden Hofstelle