

Bebauungs- und Grünordnungsplan  
Industrie- und Gewerbegebiet Furth II  
(Erweiterung)

Stadt Bogen

Landkreis Straubing-Bogen

Aufgestellt:

Bebauungsplan:

Stadtbauamt Bogen  
8443 Bogen, *23.10.90* .....

Grünordnungsplan:

IPG ing-plan GmbH  
-Abtlg. Landschaftsplanung-  
Weiherbachstraße 17 *23.10.90*  
8443 Bogen-Furth, .....

*ger. Pongratz* .....

I.A. Pongratz  
Stadtbaumeister

*1.7. ger. Eckl* .....

Dipl.-Ing. (FH) A. Pongratz  
Beratender Ingenieur für  
Bauwesen (UBI, VDI, VSVI)

Planungsträger:

Stadt Bogen  
Stadtplatz 56  
8443 Bogen

Die Begründung wurde mit dem  
Entwurf des Bebauungs- und  
Grünordnungsplanes gem.  
§ 3 Abs. 2 vom 08.03.1990  
bis 09.04.1990 im Rathaus  
öffentlich ausgelegt.

*ger. Eckl* .....

Eckl  
Erster Bürgermeister

Bebauungs- und Grünordnungsplan GI Furth II  
(Erweiterung)

B e g r ü n d u n g  
=====

1. Allgemein

Für die Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes Furth hat der Stadtrat die Aufstellung eines Bebauungsplanes am 22.11.1988 beschlossen. Gleichzeitig wurde Beschluß gefaßt, den Flächennutzungsplan zu ändern.

Der Geltungsbereich wird wie folgt beschrieben:  
Im Osten, Westrand der SR 6; im Süden, Anschluß an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI Furth; im Westen, Parallelgrenze zur Verlängerung der Brunfeldstraße, in einem Abstand von ca. 100 m (Abstand vom Wohnhaus Zacherl von ca. 130 m); im Norden, Querspange 3, die südlich der Fl.St.Nr. 1558 verläuft.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Mit dem Bebauungsplan wird gleichzeitig ein Deckblatt zum Flächennutzungsplan erstellt. Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes II der Stadt Bogen, Ortsteil Oberalteich, wurde auf die Erweiterungsmöglichkeit der gewerblichen Flächen hingewiesen. Der Flächennutzungsplan wurde am 10.09.1985 genehmigt.

Der Flächennutzungsplan wurde mit Deckblatt Nr. 13, genehmigt am 12.09.1990, wirksam ab 11.10.1990, geändert. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Die Entwicklung auf dem Gebiet der Betriebsansiedlung macht die Ausweitung der Bauflächen erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Schaffung von Industrie- und Gewerbegebieten sowie der Betriebsansiedlung und letztendlich der Bereitstellung von zusätzlichen Arbeitsplätzen.

### 3. Beteiligte Behörden und Stellen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Nach § 4 Abs. 1 BauGB sollen bei der Aufstellung eines Bauleitplanes (Flächennutzungsplan - Landschaftsplan, Bebauungsplan - Grünordnungsplan) als Träger öffentlicher Belange die Behörden und Stellen beteiligt werden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können.

a) Gemäß MABl. Nr. 16/1987 sind regelmäßig zu beteiligen:

- Kreisverwaltungsbehörde (LRA 4 x)
  - Untere Bauaufsichtsbehörde
  - Untere Immissionsschutzbehörde
  - Untere Naturschutzbehörde
  - Kreisstraßenbaubehörde
- Höhere Landesplanungsbehörde (Regierung)
- Wasserrwirtschaftsamt
- Vermessungsamt
- Landesamt für Denkmalpflege
- Regionaler Planungsverband
- Straßenbauamt

b) Weitere beteiligte Träger öffentlicher Belange:

- Autobahndirektion
- Gesundheitsamt
- Forstamt
- Amt für Landwirtschaft
- Flurbereinigungsdirektion
- Bezirksfinanzdirektion
- Energieversorgung Ostbayern AG
- Erdgas Südbayern
- Bundesbahndirektion
- Oberpostdirektion
- Fernmeldeamt
- Wehrbereichsverwaltung
- Standortverwaltung
- Industrie- und Handelskammer
- Handwerkskammer und Kreishandwerkerschaft
- Kreisjugendring
- Bayerischer Bauernverband
- Kreisheimatpfleger
- Stadtwerke Bogen
- Zweckverband Abfallbeseitigung
- Bayer. Geolog. Landesamt
- Gewerbeaufsichtsamt
- Bayer. Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Landesamt für Vogelschutz in Bayern e.V.



#### 4. Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das geplante Gebiet liegt ca. 1 000 m nördlich des Ortskerns von Furth. Zu den landwirtschaftlichen Anwesen vom Ortsteil Niedermenach wird ein Abstand von ca. 100 m eingehalten. Der vorhandene Sägewerksbetrieb wird voll in das Gewerbegebiet mit eingebunden.

Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit sie nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Bahnhof Bogen	ca. 3 km
Nächste Omnibushaltestelle	ca. 0,8 km
Grundschule	ca. 2 km
Versorgungsläden	ca. 1 km

Der Boden besteht aus sandigem Schluff und Lehm, Bodenpressung ca. 300 kN/qm. Das Gelände ist hügelig und fällt nach Süden, Osten und Westen leicht ab. Das Grundwasser liegt ca. 5 m unter Gelände. Hinsichtlich der Tragfähigkeit der Böden sind keine Maßnahmen erforderlich. Eine gewisse Planierung wird jedoch unumgänglich sein.

Das Grundstück wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Eine Bebauung ist nicht vorhanden. Auf dem geplanten Areal ist kein Baumbestand, auch Hecken oder Gebüsch fehlen.

#### 5. Geplante bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgelegt:

Art der Nutzung (§§ 1 ff BauNVO)	Fläche ha	Fl.St.Nr. (die mit * bezeichneten teilweise)
Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO	4,2	1569*, 1567/2, 1567/5, 1522, 1526, 1525, 1530*, 1529*, 1524, 1531*, 1532*, 1533*, 1534*, 1567*, 1566*, 1568*, 1528*
Industriegebiet nach § 9 BauNVO	10,01	1565, 1556*, 1558*, 1557 1554*, 1552, 1551*, 1548, 1547, 1546*, 1545, 1544, 1543, 1542, 1541, 1540, 1539, 1538, 1537, 1536, 1535, 1567*, 1566*, 1534*, 1533*, 1532*, 1531*, 1530*, 1529*, 1528*, 1527, 1569*, 1555*, 1568*

Gewerbe- und Industrieland netto	12,36 ha
Verkehrsflächen	<u>1,04 ha</u>
Gewerbe- und Industrieland brutto	13,40 ha
öffentl. Grün- und Freiflächen	<u>0,81 ha</u>
Gesamtfläche des Baugebietes	14,21 ha =====

#### 6. Bodenordnerische Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist im Bedarfsfalle eine Umlegung nach den §§ 45 ff Bau6B vorgesehen.

#### 7. Erschließung

Für die Erschließung werden die Brunfeld- und die Industriestraße verlängert. Die beiden Straßen werden durch eine Querverbindung an die SR 6 angebunden. Für das gesamte Industrie- und Gewerbegebiet ist eine Ortsumgehung von Furth geplant. Das Planfeststellungsverfahren hierfür ist eingeleitet. Bei der Autobahndirektion Südbayern wurde Antrag auf Prüfung einer Autobahnausfahrt gestellt.

Die Wasserversorgung ist gesichert. Sie erfolgt im Anschluß an die zentrale Einrichtung der Stadt. Der Anschluß ist sofort möglich. Wasser- und abwasserintensive Betriebe können wegen der nicht darauf ausgelegten Ver- und Entsorgungsleitungen nicht untergebracht werden.

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Anschluß an die vollbiologische Kläranlage der Stadt ist gegeben.

Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen und damit u.a. zur Entlastung der Oberflächenwasserkanäle ist versickerungsfördernden Maßnahmen der einzelnen Betriebe grundsätzlich der Vorzug zu geben (s. Anlage). Anfallende Oberflächen- und Dachwässer sollten über geeignete Maßnahmen, z.B. Absetzteiche, dem Grundwasser wieder zugeführt oder zumindest im Abfluß gebremst werden.

Die Stromversorgung ist durch das Versorgungsnetz der OBAG gesichert. Die Stadt beantragt bei der OBAG einen Abbau der Freileitung. Die künftige Versorgung hat durch Erdkabel zu erfolgen.



Die Beseitigung der Abfälle ist durch den Zweckverband Abfallbeseitigung Straubing Stadt und Land sichergestellt.

Die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der gesamten Erschließung wird durch die Stadt vorgenommen. Es erfolgt keine Leitungstrassierung (Wasser, Abwasser, Post, Strom, Gas oder dgl.) in öffentlichen oder privaten Grünstreifen.

Entlang der Straßen ist jeweils ein ca. 3 m breiter Grünstreifen vorgesehen. An der Ost- und Westseite des Baugebietes ist eine entsprechende abschirmende Begrünung geplant (Siehe Punkt 9).

#### 8. Immissionsschutzfläche

Zum Schutz der vorhandenen Wohngebäude in Niedermemach wird im Osten des Planungsgebietes auf einer Breite von ca. 100 m eine ca. 0,6 ha große Immissionsschutzfläche innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt, die von einer Bebauung freizuhalten ist.

Westlich der Brunfeldstraße werden die Lärmwerte aufgrund der Nähe zum landwirtschaftlichen Anwesen Zacherl auf 65 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts reduziert.

#### 9. Erläuterungen zu den grünordnerischen Maßnahmen und Festsetzungen

Integriert in den Bebauungsplan, ist ein Grünordnungsplan gem. Art. 3 Abs. 2 - 5 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) erstellt, der die erforderlichen Festsetzungen nach Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege enthält.

Die Inhalte wurden zwischen Unterer Naturschutzbehörde, der Stadt Bogen und dem Landschaftsarchitekten in einer gemeinsamen Besprechung am 24.10.1989 abgesprochen.

Von folgenden Überlegungen wurde ausgegangen:

- Optisch wirksame Randbepflanzung an den Grenzen des Geltungsbereiches zu einer Einbindung des Gebietes in die Umgebung
- Innere Strukturierung durch Pflanzflächen entlang gemeinsamer Parzellengrenzen
- Gliederung und Gestaltung der Erschließungsstraßen durch alleenartige Großbäume und Pflanzgruppen auf beiden Straßenseiten

- Extensive Pflege v.a. der Wiesenstreifen entlang der Erschließungsstraßen
- Anlage eines 2,5 m breiten, einseitigen Gehweges (im BA I nur 1,5 m) für eine verkehrssichere fußläufige Erschließung
- Bepflanzung der privaten Stellplätze
- Bepflanzung mindestens weiterer 10 % der nicht von Gebäuden überstellten Flächen jeder Parzelle zur erforderlichen inneren Durchgrünung des Gebietes
- Fassaden- und Dachflächenbegrünung, wo immer möglich
- Vermeidung möglicher Oberflächenversiegelungen, insbesondere bei allen PKW-Stellplätzen, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (s. Anlage zur Begründung).

Die Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen werden auf öffentlichen und auf privaten Flächen durchgeführt.

Die Festlegung der jeweiligen Flächen, Pflanzarten, -größen, Pflege usw. erfolgt in den Festsetzungen im Plan.

Als Bestandteil der einzelnen Baugenehmigungsanträge sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne für den Bereich der privaten Freiflächen vorzulegen.

#### 10. Überschlägig ermittelte Kosten

Die Kosten werden aufgrund der vorgegebenen Längen mit den ortsüblichen Preisen ermittelt. Die Honorar- und Ingenieurgebühren sind in die Einheitspreise mit eingerechnet. Die Mehrwertsteuer ist enthalten.

##### a) Wasserversorgung

1040 m Hauptleitung DN 150	a) 186,-- DM	193.440,-- DM
7 Stck. Überflurhydranten	a) 937,-- DM	<u>6.560,-- DM</u>
Summe Wasserversorgung		200.000,-- DM =====

b) Abwasserleitung

1040 m Hauptsammler als Schmutzwasserkanal	a) 500,-- DM	520.000,-- DM
1040 m Regenwasserkanal	a) 390,-- DM	<u>405.600,-- DM</u>
Summe Abwasserleitung		925.600,-- DM =====

## Bemerkung:

Die Zubringerkanäle und das Hebewerk sind ausreichend bemessen.

c) Erschließungsstraßen

Grunderwerb 10 · 400 qm	a) 35,-- DM	364.000,-- DM
Herstellen der Fahrbahn einschl. einseitigen Geh- steig in gleicher Aufbau- stärke und bituminöser Be- festigung. Fahrbahnbreite 10 m		
1040 m	a) 1.320,-- DM	1.372.800,-- DM
Straßenbeleuchtung einschl. der erforderlichen Verkabelung		
28 Masten	a) 3.800,-- DM	106.400,-- DM
Anteilige Straßenentwässerung ca. 40 % aus 405.600,-- DM (Regenwasserkanal)		162.200,-- DM
Straßenvermessung einschl. Abmarkungsmaterial pauschal		<u>7.000,-- DM</u>
Summe Erschließungsstraßen		2.012.400,-- DM =====



d) Öffentliche Grünflächen- Öffentliche Grünfläche  
westlich der Brunfeldstraße:

Grunderwerb			
ca. 1 100 qm	a) 35,-- DM		38.500,-- DM
Laubbäume incl. Pflanzarbeit und Pflege			
ca. 10 Stück	a) 500,-- DM		5.000,-- DM
Sträucher und Heister incl. Pflanzarbeit und Pflege			
ca. 220 qm	a) 17,-- DM		3.740,-- DM
Wieseneinsaat incl. Pflege			
ca. 900 qm	a) 4,-- DM		3.600,-- DM

- westlich der Industriestraße:

Grunderwerb			
ca. 700 qm	a) 35,-- DM		24.500,-- DM
Laubbäume incl. Pflanzarbeit und Pflege			
ca. 12 Stck.	a) 500,-- DM		6.000,-- DM
Sträucher und Heister incl. Pflanzarbeit und Pflege			
ca. 140 qm	a) 17,-- DM		2.380,-- DM
Wieseneinsaat incl. Pflege			
ca. 560 qm	a) 4,-- DM		2.240,-- DM

- Öffentliche Randeingrünung  
nördlich Querspange 2:

Grunderwerb (10 m Streifen)			
ca. 7 000 qm	a) 35,-- DM		245.000,-- DM
Laubbäume incl. Pflanzarbeit und Pflege			
ca. 33 Stück	a) 500,-- DM		16.500,-- DM

Geschlossene Gehölzpflanzung aus ca. 90 % Sträucher und ca. 10 % Baumartigen = Heister auf 10 m Pflanzstreifenbreite (der nördlichere 5 m-Streifen mit einer 4-reihigen Pflanzung wird nur im Falle keiner Gebietserweiterung nach Norden bepflanzt), 7-reihig, Pflanzabstand 1,2 m:

ca. $\frac{(650m \times 7m) + (100m \times 3m)}{1,2} =$ ca. 4.050 qm	a) 17,-- DM		68.850,-- DM
--	-------------	--	--------------

Überschlägig ermittelte Kosten 416.310,-- DM

#### 11. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

Die Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen im Raum Furth hat sich in den letzten Jahren positiv auf die Gesamtstruktur der Stadt Bogen ausgewirkt. Durch die Neuausweisung und Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen ist wiederum eine positive Auswirkung zu erwarten.

Die Stadt Bogen ist bemüht, soweit als möglich für Voll-erwerbslandwirte entsprechende Ersatzgrundstücke zur Verfügung zu stellen. Dadurch treten Nachteile für die Landwirtschaft kaum auf.

Durch die bestehenden immissionsschutzrechtlichen Vorschriften ist gewährleistet, daß keine Nachteile für die in der Umgebung lebende Bevölkerung auftreten.

Durch die aufgezeichneten grünordnerischen Maßnahmen wird versucht, den Eingriff in Natur und Landschaft gem. Art. 6 BayNatSchG soweit als möglich auszugleichen.

Der Grunderwerb und die Bebauung sollen abschnittsweise verwirklicht werden. Eine Teilerschließung ist für 1991 geplant.



Die Übereinstimmung der vor-umstehenden Abschrift  
(Ablichtung usw.) mit dem Original  
.....  
(Genau Bezeichnung der Urkunde)  
wird hiermit amtlich beglaubigt.  
Die Beglaubigung dient der Vorlage bei .....  
.....  
(Behörde)  
Bogen, den 3.3.1994  
.....  
Stadt Bogen  
1.9. Schuberger  
.....  
(Unterschrift)

