STADT BOGEN BEBAUUNGSPLAN "GE - FURTH"

Deckblatt Nr. 6

Planungsstand:

06.03.2002



PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIEL

Dem in beengten räumlichen Verhältnissen in der Stadtmitte untergebrachten Berufshilfebetrieb "Jugend und Arbeit e.V." fehlen die benötigten Erweiterungsmöglichkeiten. Zudem hat gerade die in der Lehrlingsausbildung sehr erfolgreiche Schreinerei, aufgrund sukzessiver Erweiterungen, zwischenzeitlich eine Betriebsgröße erreicht, die auch aus immissionsschutzfachlichen Gründen (Lärmbelästigung) keine Entwicklungsperspektiven mehr bietet. Zur Sicherung der Jugendhilfearbeit ist daher eine Betriebsaussiedlung geplant. Auf den an das Gewerbegebiet Furth angrenzenden Teilflächen der Grundstücke FI.Nr. 595 und 600 soll ein neues Betriebs-, Lager- und Verwaltungsgebäude errichtet werden.

Als mögliche Option für eine spätere Ergänzung des Jugendhilfebetriebes um den derzeit noch in Straubing untergebrachten Betriebszweig der Gärtnerei steht die östlich angrenzende Fläche zur Verfügung. Dieses außerhalb des Geltungsbereiches des Deckblattes gelegene Areal muss bei der Ansiedlung des erwerbsgärtnerischen Betriebes nicht in das Deckblatt einbezogen werden (Landwirtschaft i.S. des § 201 BauGB).

LAGE DES GRUNDSTÜCKES

Im unmittelbaren südlichen Anschluss an das "GE-Furth". Westliche Begrenzung durch die neue Trasse der Kreisstraße SR 8. Im Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Zur gewachsenen Ortsbebauung des Dorfgebietes der Ortschaft Furth verbleibt ein ca. 50 m breiter Pufferstreifen in der landwirtschaftlichen Nutzung.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bogen ist derzeit nur der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "GE-Furth" (ohne Deckblätter) als Gewerbegebiet dargestellt. In die aktuelle Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan werden das Deckblatt Nr. 4 (bereits rechtskräftig) und das Deckblatt Nr. 6 eingearbeitet.

Landschaftsplanerische Stellungnahme des Büros Garnhartner + Schober zu dem Bebauungsplan Deckblatt Nr. 6

Lage:

Der Planungsbereich liegt naturräumlich im Bereich der Parkstettener Niederterrasse und damit im Übergangsbereich zwischen Donauniederung und den Anhöhen des Falkensteiner Vorwalds.

Bestandsituation:

a) Boden:

Der Geltungsbereich wird als Ackerfläche genutzt. Böden mit besonderem Biotopentwicklungspotential sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

b) Wasserhaushalt:

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Infolge der Deiche entlang dem Kinsach-Menach-Ableiter wird der Planungsbereich nicht regelmäßig überschwemmt. Er liegt jedoch innerhalb der Zone, die bei einem HW100-Ereignis überflutet würde.

c) Arten, Lebensräume, Biotopverbund

Naturnahe Biotopstrukturen sind auf der Fläche nicht vorhanden.

Das Gebiet ist nicht Bestandteil von Landschaftsräumen mit besonderer Bedeutung für Ökologie und Landschaftsbild.

Bedeutsame Biotopverbundachsen berühren das Gebiet nicht.

d) Kleinklima:

Für das Kleinklima bedeutsame Luftaustauschbahnen berühren das Gebiet nicht.

e) Orts- und Landschaftsbild:

Bildprägende Elemente sind von der Planung nicht betroffen. Eine Überlagerung mit bedeutsamen Ortsrandbereichen ist nicht gegeben.

Bewertung:

Hinsichtlich der in den Punkten a, c und d aufgeführten Ressourcen bestehen gegenüber dem Vorhaben keinerlei Bedenken.

Zu b) Wasserhaushalt:

Bei einer Bebauung innerhalb des HW100-Bereiches ergeben sich Einschränkungen der (potentiellen) Retentionsfunktion. Da von einem solchen Hochwassereignis auch bereits bebaute / mit Baurecht versehene Flächen betroffen wären, ist davon auszugehen, dass der Planungsbereich ohnehin in die zukünftige Planung der Hochwasserfreilegung Furth aufgenommen würde. *)

Damit wird der Verlust von potentiellem Retentionsraum als vertretbar eingestuft.

Zu e) Orts- und Landschaftsbild:

Mit dem vorliegenden Deckblatt wird der bebaute Bereich entlang der Kreisstraße verlängert. Aufgrund der räumlichen Dimension wird dies nicht als unvertretbare bandartige Entwicklung eingestuft. Dies gilt insbesondere dann, wenn man die über den Geltungsbereich hinausgehende Planungen berücksichtigt (Anlage gärtnerisch genutzte Flächen im Bereich zwischen Geltungsbereich und vorhandener Bebauung von Furth im Osten). Mit dieser Nutzungsform ist eine der Ortsrandsituation adäquate Nutzung gegeben.

^{*)} Ausgleich des Retentionsraumes erfolgt auf stadteigenen Flächen sh. Hochwasserschutz.

ERMITTLUNG DES ERFORDERLICHEN AUSGLEICHSBEDARFES

Der Eingriff in Natur und Landschaft im Bereich des Deckblattes erfordert naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen.

Der Kompensationsumfang wird wie folgt ermittelt:

Der Kompensationsfaktor für den geplanten Eingriff wird als Mittelwert mit 0,45 festgelegt. Eine Reduzierung des oberen Wertes von 0,6 ist vertretbar, da

 das Baugebiet auf zwei Seiten mit einer Eingrünung auf öffentlichem Grund versehen wird (Fläche ca. 700 m²)

Die erforderliche Ausgleichsfläche von 2.515 m² wird vom Ökokonto der Stadt Bogen Fläche Kläranlage Fl. Nr. 614 Gemarkung Bogenberg abgebucht.

Flächenermittlung $5.590 \text{ m}^2 \times 0,45 = 2.515 \text{ m}^2$

HOCHWASSERSCHUTZ

Das Grundstück liegt nicht überschwemmungsfrei und kann in die derzeit laufende "Hochwasserfreilegung von Furth" auch nicht einbezogen werden. Dies bedeutet, dass auf dem Grundstück selbst durch Geländeauffüllung die hochwasserfreie Geländehöhe von $HW_{100} = 318,50$ m herzustellen ist. Der durch diese Geländeauffüllungen verlorengehende Retentionsraum von 727 m³ wird im Rahmen der derzeit laufenden Hochwasserfreilegung auf stadteigenen Flächen neu geschaffen.

Berechnung des Retentionsraumes

Geländehöhen in Meter ü NN gemäß Höhenplan des Ing. Büros KEB

Schnitt	Achse 1	Achse 2	Achse 3	Achse 4	Achse 5
	318,11	318,37	318,30	318,23	318,65
	318,15	318,48	318,27	318,29	318,60
	318,11	318,37	318,35	318,35	318,57
	317,96	318,14	318,54	318,19	318,63
	317,97	318,18	318,20	318,41	318,80
	318,66	318,15	318,34	318,40	319,04
	318,02	318,30	318,29	318,40	319,09
	317,74		318,23		319,13
Summe	318,09	318,28	318,32	318,32	318,81

Gesamtsumme - Mittelwert (müNN): 318,37

Differenz (m): 318,50 - 318,37 0,13

Grundstücksfläche 5.590 m² x 0,13 m i.M. = 727 m³ Retentionsraum

IMMISSIONSSCHUTZ

Für den Bereich des Deckblattes Nr. 6 wird ein maximal zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel von tagsüber 60 dB(A)/m² und nachts 45 dB(A)/m² festgesetzt.

ERSCHLIESSUNG

Straße:

Bestehende Zufahrt zur Kreisstraße SR 8

Wasser:

Trink- und Brauchwasserversorgung über das

Leitungsnetz der Stadtwerke Bogen

Schmutzwasser:

Zentrale Abwasserbeseitigung im Trennsystem

Niederschlags-

wasser:

Für die Behandlung des Niederschlagswassers wird ein gesondertes Projekt erarbeitet. Das Niederschlagswasser wird soweit möglich versickert, soweit dies nicht möglich ist, wird es gepuffert dem nächstgelegenen

Vorfluter zugeleitet.

Elektro:

Versorgungsnetz e.on

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

<u>Immissionsschutz</u>

60 dB(A) m² tags

maximal zulässiger flächenbezogener

45 dB(A) m² nachts

Schallleistungspegel

Kompensationsfläche

Die erforderliche Kompensationsfläche von 2.515 m² wird vom Ökokonto des Flurstückes Nr. 614 der Stadt Bogen abgebucht. Die auf dieser Fläche zur naturschutzfachlichen Aufwertung erforderlichen Maßnahmen sind dem nachfolgenden Auszug des vom Büro Garnhartner + Schober, Deggendorf, erstellten Ökokontos "Fl.Nr. 614, Gemarkung Bogenberg" zu entnehmen.

Flächenbilanzierung

Ausgangsfläche

gesamt

3.527 m²

Abzugsfläche

Eingriff für die Straßen-

baumaßnahme "Bauernweg

311 m²

Abzugsfläche

Bebauungsplan "GE-Furth"

Deckblatt Nr. 6

2.515 m²

verbleibende Ausgleichsfläche

701 m²

2 Geplante Maßnahmen

Gehölzpflanzung 575m²

Pflanzung von lockeren Heckenabschnitten in Anbindung an die bestehende, grabenbegleitende Hecke sowie als Abschirmung zu den benachbarten Nutzflächen. Zu verwenden sind standortgerechte Gehölzarten, die Pflanzdichte beträgt 1 Pflanze pro 1,5 m². Sträucher sind gruppenweise zu pflanzen, mit mindestens 5 Stück je Gruppe. Die Pflanzung muß mindestens 2-reihig sein.

Erforderliches Pflanzmaterial für 575m2:

Hochstämme

Quercus robur	Stiel-Eiche	5 St.			
Bäume (2 x v. 150-200 cm)					
Fraxinus excelsior	Esche	40 St.			
Acer pseudoplatanus	Bergahom	20 St.			
Sträucher (2 x v. 60-100 cm)					
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	40 St.			
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	30 St.			
Salix caprea	Sal-Weide	50 St.			
Salix cinerea	Grau-Weide	50 St.			
Salix nigricans	Schwarz-Weide	40 St.			
Prunus padus	Traubenkirsche	30 St.			
Prunus spinosa	Schlehe	20 St.			
Corylus avellana	Hasel	30 St.			
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	30 St.			

Anlage von Seigen 520m²

Seigen sind als Depressionen in Wiesen des Donautals eine typische Erscheinung. Sie sind vor allem im Frühjahr und nach Hochwasser mit Wasser gefüllt und können eine hochangepasste Tierwelt beherbergen (BayStMLU 1994). Beim Aushub der Seigen mit einer maximalen Tiefe von 0,5 m soll keine plane Mulde entstehen, sondern eine leichte Vertiefung mit bewegtem Kleinrelief. Die Flächen werden der Sukzession überlassen.

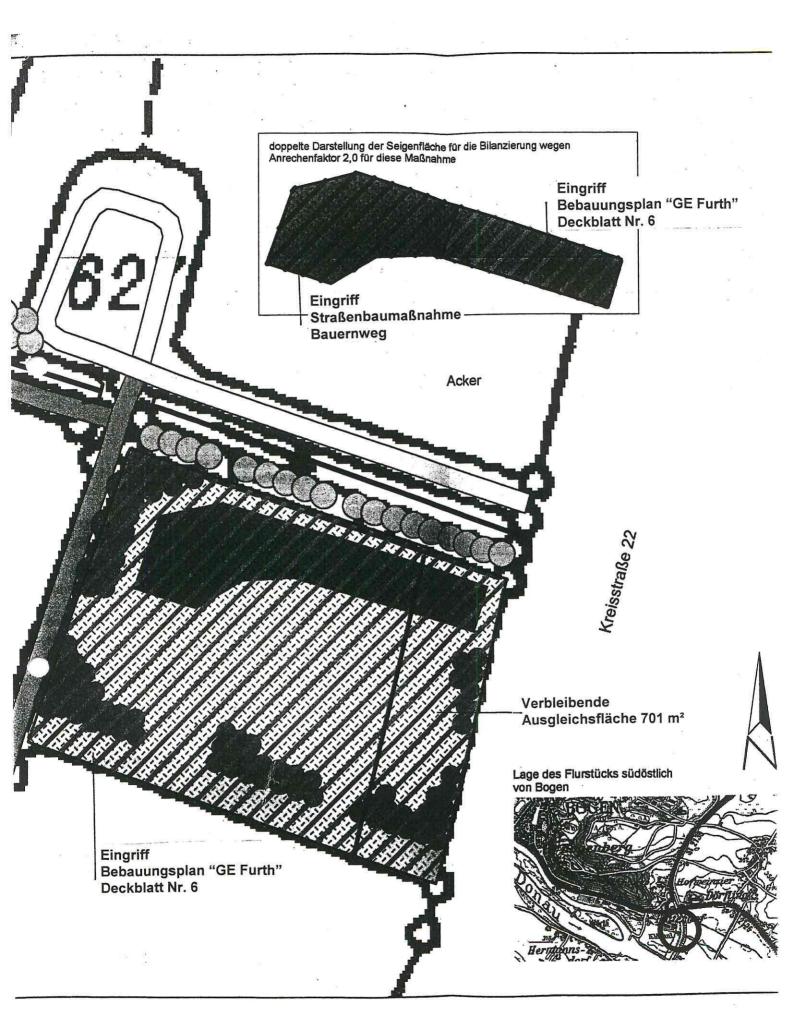
Das ausgehobene Material (bei einer durchschnittlichen Aushubtiefe von 0,3 m fallen 156m³ an) ist außerhalb des Hochwasserschutzgebietes aufzubringen (ausschließlich auf Ackerflächen) oder zu entsorgen. Über die Verwendung des Aushubs ist ein entsprechender Nachweis zu führen.

Durch den Aushub entsteht innerhalb des Hochwasserschutzgebietes zusätzlicher Retentionsraum.

Sukzessionsfläche (ohne Bepflanzung oder Ansaat)
 1582m²+330m² Mahdstreifen

Auf dem größten Teil der ursprünglich als Acker genutzten Fläche soll sich die Vegetation frei entwickeln. Hier sind keinerlei Pflegemaßnahmen vorgesehen.

Lediglich ein 5m breiter Streifen zum südlich angrenzenden Acker wird durch regelmäßige Mahd (mindestens alle zwei Jahre) von Gehölzen freigehalten.



VERFAHRENSVERMERKE (vereinfachtes Verfahren)

1. Änderungsbeschluss

Die Stadt Bogen hat in der Sitzung vom 12.09.2001 die Änderung des Bebauungsplanes "GE-Furth" beschlossen. Der Beschluss wurde am 20.09.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 24.09.2001 bis 22.10.2001 durchgeführt. Dies wurde am 20.09.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Stadt Bogen, 08.04.2002

Eckl, 1. Bürgermeister

3. Auslegung

Das Deckblatt in der Fassung vom 12.09.2001 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.01.2002 bis 22.02.2002 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 10.01.2002 ortsüblich bekannt gemacht

Stadt Bogen, 08.04.2002

Eckl, 1. Bürgermeister

4. Satzung

Die Stadt Bogen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 06.03.2002 das Deckblatt zum Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 06.03.2002 als Satzung beschlossen.

Stadt Bogen, 08.04.2002

Eckl, 1. Bürgermeister

Straubing, ... 1.9. Juni 2002...

Landratsamt

Straubing-Bogen

Straubing-Bogen vom 1.9. Juni 2002

5. Ausfertigung

Das Deckblatt in der Fassung vom 06.03.2002 wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Bogen

4 ₹ 1. Bürgermeister

6. Inkrafttreten des Deckblattes nach § 10 (3) BauGB

Der Beschluss des Deckblattes durch die Stadt Bogen wurde am ortsüblich bekannt gegeben.

Stadt Bogen, 20,06,200

1. Bürgermeister

