

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET FURTH
DECKBLATT NR. 5

Der Stadtrat der Stadt Bogen hat in seiner Sitzung am 04.03.1998 die Erweiterung des rechtsgültigen Bebauungsplanes Industrie- und Gewerbegebiet Furth durch Deckblatt Nr. 5 nach BauGB beschlossen.

Inhaltsverzeichnis:

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Einfügung in die Bauleitplanung
3. Topographie
4. Bestehende Grundstücksverhältnisse
5. Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
6. Art und Masz der baulichen Nutzung
7. Angaben zur Erschliessung und Versorgung
8. Kostenschätzung

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFGSTELLUNG

Infolge der positiven Entwicklung der Gewerbebetriebe im östlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Industrie- und Gewerbegebiet Furth ist zur Sicherung einer geregelten Bebauung, Abrundung des städtebaulichen Bildes und Eindämmung der Schallimmissionen die Ausweitung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 5 erforderlich.

Mit dem Deckblatt Nr. 5 sollen auch die in dem angrenzenden Dorfgebiet aus dem vorangegangenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Schallimmissionen in zulässige, überprüfbare, verträgliche Bahnen reguliert werden. Hierzu hat der Stadtrat der Stadt Bogen im Zuge des Aufstellungsbeschlusses die Ausarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens bezüglich der räumlich anstehenden Bestandsbauten in Auftrag gegeben. Durch den Technischen Umweltschutz des Landratsamtes Straubing-Bogen wurde für das Schallschutzgutachten die Einbeziehung des gesamten dahinterliegenden Industrie- und Gewerbegebietes einschliesslich der geplanten Erweiterungen durch Einbeziehung mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln gefordert. Das Gutachten und der Ergänzungsbericht sind Grundlage des Bebauungsplanes. Die Festsetzungen sind in den Bebauungsplan mit eingeflossen.

2. EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG

Der vorgelegte Bebauungsplan wird im Parallelverfahren aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Bogen, welcher durch die Ortsplanungsstelle für Niederbayern, Regierungsplatz 540, 84028 Landshut aufgestellt und derzeit durch Deckblatt fortgeschrieben wird, entwickelt.

In dem durch die Ortsplanungsstelle fortzuschreibenden Flächennutzungsplan waren die Parzellen 1407 und 1408 bereits als GE-Flächen ausgewiesen. Durch weiteres Deckblatt wird zur Abrundung des Gewerbegebietes als abstufender Ortsübergang von Gewerbegebiet zum bestehenden Dorfgebiet die Flurnummer 1409 in den Flächennutzungsplan als GE-Fläche mit einbezogen, wobei die Bebauung der Flurnummer 1409 in gestaffelter, abschirmender Form als Übergangs- bzw. Bindeglied zwischen Gewerbegebiet und Dorfbebauung auszuführen ist.

Die Ausweitung ist städtebaulich zur Abgrenzung für das Erscheinungs- und Gestaltungsbild des Gewerbegebietes sinnvoll.

3. TOPOGRAPHIE

Der Erweiterungsbereich liegt nordöstlich des derzeit bestehenden Umgriffes des Bebauungsplanes "Industrie- und Gewerbegebiet Furth".

Das Gelände ist leicht hügelig und in Richtung Südosten geneigt. Auf dem Grundstück treten Höhendifferenzen von insgesamt 2,80 m auf. Der tiefste Geländepunkt liegt etwa bei 326,00 m ü.NN, der höchste ca. 328,80 m ü.NN. Das neu zu schaffende Terrain der befahrbaren Aussenanlagen liegt von 326,00 m ü.NN bis ca. 327,40 m ü.NN. Bei letzterem findet die Anbindung an das bestehende Betriebsgelände der Fa. Holland Kühlmöbel GmbH im Westen des Grundstückes statt. Die Anbindung im Osten an die Kreisstrasse, welche auf ca. 325,10 m ü.NN OK liegt, findet durch eine geneigte Abfahrt statt. Östlich und nordöstlich des Erweiterungsbereiches liegt der Ortsbereich des Dorfgebietes Niedermenach.

Die Oberflächenbeschaffenheit des Erweiterungsgebietes besteht aus einer ca. 0,30 m starken Schicht Mutterboden. Bis in einer Tiefe von ca. 3,0 bis 5,0 m liegt Lößlehm an, danach mitteldicht gelagerte Kiessande.

Aufgrund von früher gewonnenen Erkenntnissen ist bei der Erweiterungsfläche unter Umständen von Bodendenkmälern auszugehen. Nachdem die Abgrenzung im Vorfeld nicht eindeutig vorgenommen werden konnte, wurde der Hinweis der Archäologischen Aussenstelle Landshut des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege bezüglich durchzuführende Grabungen auf der Erweiterungsfläche vor Baubeginn im Bebauungsplan aufgenommen.

4. BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSVERHÄLTNISSE

Die im Bebauungsplan dargestellte Teilfläche aus der Flurnummer 1409 wird durch die Fa. Holland Kühlmöbel GmbH für die geplante Betriebserweiterung erworben. Die danach verbleibende Teilfläche wird der Flurnummer 1411 zugeschlagen, welche im Gegenzug der Fa. Carnuth KG die im Osten der Flurnummer 1467 gelegene Teilfläche zwecks Errichtung einer Schallschutzmauer mit begrünter Böschung abtritt.

Zwischen der Fa. Carnuth KG und Fa. Holland Kühlmöbel GmbH erfolgt im Anschluss der Flurnummer 1409 zu 1467 eine Grundstücksbegradigung zur Ermöglichung einer geraden Grenzbebauung, einhergehend mit einem Grundstückstausch zur Aufweitung gemäss Bebauungsplandarstellung im Bereich der Anbindung bestehende Flurnummer 1467/1 (bestehende Betrieb Fa. Holland Kühlmöbel GmbH) und 1409 (Erweiterungsfläche Fa. Holland Kühlmöbel GmbH).

Der Erwerb und der Reihumtausch dient dazu, dass die Landwirtschaftlichen Flächen der Flurnummer 1411 flächengleich erhalten bleiben, zum anderen aber die Betriebe Fa. Carnuth KG und Fa. Holland Kühlmöbel GmbH die benötigten Betriebserweiterungsflächen erhalten und zudem die baulichen Massnahmen zur Schallimmissionsabschirmung der benachbarten Bebauung des Dorfgbietes Niedermench durchgeführt werden können.

5. BESTAND INNERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes 5 sind im Westen des Erweiterungsbereiches zwei bestehende Gewerbeanlagen vorhanden. Zum einen auf der Flurnummer 1467 die Betriebsanlage - Metallrecycling-Anlage - der Fa. Carnuth KG. Diese Betriebsanlage wurde im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel gemäss Gutachten mit dBa Tag/Nacht 69/45 pro qm festgeschrieben.

Im weiteren befindet sich die bestehende Betriebsanlage der Fa. Holland Kühlmöbel GmbH im Westen auf der Flurnummer 1467/1. Diese bestehende Betriebsanlage wurde im Rahmen des Bebauungsplanes und des damit verbundenen Schallschutzgutachtens mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel dBa Tag/Nacht 60/45 pro qm festgeschrieben.

Für die Erweiterungsfläche wurde im Rahmen des Schallschutzgutachtens ein flächenbezogener Schalleistungspegel dBa Tag/Nacht 56/40 pro qm festgeschrieben.

6. ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

Für die Erweiterungsfläche des Bebauungsplanes ist die Bebauung für Fa. Holland Kühlmöbel GmbH vorgesehen. Das Gebiet ist infolge der abschirmenden Bebauung zum Dorfgebiet unter Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes für das benachbarte Dorfgebiet als Gewerbegebiet mit Einschränkung, hier bezüglich Schallimmissionen und Produktion, ausgewiesen. Der flächenbezogene Schalleistungspegel dBa Tag/Nacht ist mit 56/40 pro qm festgeschrieben.

Die Grundflächenzahl beträgt 0,8. Die Geschossflächenzahl in Übereinstimmung mit dem übrigen Industrie- und Gewerbegebiet beträgt 2,0.

Die Traufhöhe beträgt 10,50 m bzw. punktuelle Bauteile, wobei diese Gebäudeteile der Überleitung zwischen Gewerbegebiet und anstehendem Dorfgebiet dienen können, sind bis 16,0 m möglich.

Die Dachformen sind gemäss dem rechtsgültigen Bebauungsplan sowie den Deckblättern 2, 3 und 4 unverändert ausführbar.

Im Bereich zwischen Parzelle 1409 (Fa. Holland Kühlmöbel GmbH) und bestehender Parzelle 1467 (Fa. Carnuth KG) ist eine Grenzbebauung mit abschirmender Schallimmissionswirkung vorgesehen und zulässig.

An der östlichen Grenze des Grundstückes der Flurnummer 1467 (Fa. Carnuth KG) ist eine 5,50 m hohe, im Osten mit ca. 4,50 m hohen begrüntem Erdwall abgedeckte Schallschutzwand, über die gesamte Länge der östlichen Grundstücksgrenze verlaufend und mit einem ca. 16 m langen Schenkel an der nördlichen Grundstücksgrenze versehen, zu errichten.

Diese Schallschutzwand dient zur Abschirmung der Schallimmissionen auf das benachbarte Dorfgebiet gemäss Schallschutzgutachten.

7. ANGABEN ZUR ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

Für die Flurnummer 1467 (Fa. Carnuth KG) ist durch das Deckblatt die Erschliessung und Versorgung unverändert gesichert.

Für die Flurnummer 1467/1 ist durch das Deckblatt die Erschliessung und Versorgung unverändert gesichert.

Für die Flurnummer 1409 ist durch die Anbindung mit Wasser, Strom und Hauswasser an die bestehende Anlage der Fa. Holland Kühlmöbel GmbH, hier Anbindung an die westlich gelegene Industriestrasse, gesichert. Soweit im Zuge der Baumassnahme Erweiterungen bei den Energieeinrichtungen erforderlich sind, werden diese in Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen ausgeführt.

Das anfallende Niederschlagswasser wird je nach örtlicher Möglichkeit unmittelbar durch Schachtversickerung bzw. über bewachsene Bodenmulden in den Untergrund und somit dem Grundwasserhaushalt wieder zugeleitet.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen der Flurnummer 1409 ist über das bestehende Firmengelände der Fa. Holland Kühlmöbel GmbH gesichert.

Die Müllentsorgung, gemäss den Richtlinien des ZAW, ist durch die Anbindung an das bestehende Firmengelände der Fa. Holland Kühlmöbel GmbH gesichert.

8. KOSTENSCHÄTZUNG

Bauliche Massnahmen durch die Öffentliche Hand sind bedingt durch die Anbindung der Flurnummer 1409 an das bestehende Betriebsgelände der Fa. Holland Kühlmöbel GmbH nicht erforderlich.

Straubing, den 04.06.98




Die Begründung wurde mit Deckblatt Nr. 5 des Bebauungsplanes Industrie- und Gewerbegebiet Furth vom 04.06.98 in der Zeit vom 10.06.98 mit 13.07.98 in der Stadt Bogen öffentlich ausgelegt.

In der Stadtratssitzung vom 22.07.98 wurde das Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan Industrie- und Gewerbegebiet Furth einschliesslich Begründung als Satzung beschlossen.

Ergänzung:

Ergänzung der Begründung wurde am 15.09.98 gem. Satzungsbeschluss vom 22.07.98 vorgenommen.

Bogen, den 15.09.98


.....
Stadt Bogen, 1. Bürgermeister