

Bebauungs- mit Grünordnungsplan  
Industrie- und Gewerbegebiet Furth III

Stadt Bogen  
Landkreis Straubing-Bogen

Aufgestellt:

Bebauungsplan:

Stadtbauamt Bogen

8443 Bogen, .....



I.A. Pongratz  
Stadtbaumeister

Grünordnungsplan:

Dipl. Ing. Gerald Eska  
Landschaftsarchitekt  
Bahnhofstr. 1

8443 Bogen, .....



Gerald Eska  
Landschaftsarchitekt



Planungsträger:

Stadt Bogen  
Stadtplatz 56  
8443 Bogen



Eckl  
Erster Bürgermeister

Die Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes gem. § 3 Abs. 2 vom 02.06.93 bis 05.07.93 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Bebauungs- mit Grünordnungsplan GI Furth III

## B e g r ü n d u n g

### 1. Allgemein

Für die Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes Furth III hat der Stadtrat die Aufstellung eines Bebauungsplanes am 01.04.1993 beschlossen. Im Flächennutzungsplan ist das Areal als GI ausgewiesen, er wurde am 11.10.1990 rechtsverbindlich.

Der Geltungsbereich wird wie folgt beschrieben:  
Im Osten, Westrand der SR 6; im Süden, Anschluß an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI Furth II Erweiterung, im Westen begrenzt durch die Trudendorfer Straße; im Norden Nordgrenze des vorhandenen Anwandweges.

### 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

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)
- Wasserwirtschaftsamt
- Vermessungsamt
- Landesamt für Denkmalpflege
- Regionaler Planungsverband
- Straßenbauamt

b) Weitere beteiligte Träger öffentlicher Belange:

- Autobahndirektion
- Gesundheitsamt
- Amt für Landwirtschaft
- Direktion für Ländliche Entwicklung
- Bezirksfinanzdirektion
- Energieversorgung Ostbayern AG
- Erdgas Südbayern
- Oberpostdirektion-Postdienst
- Oberpostdirektion-TELEKOM
- Industrie- und Handelskammer
- Handwerkskammer und Kreishandwerkerschaft
- Kreisjugendring
- Bayerischer Bauernverband
- Kreisheimatpfleger
- Stadtwerke Bogen
- Zweckverband Abfallwirtschaft
- Gewerbeaufsichtsamt
- Bayer. Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz
- Bund Naturschutz 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.

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. Die Höhenunterschiede betragen ca. 15 m (ca. 340 m ü. NN an der Autobahn – im östlichen Drittel; ca. 325 m ü. NN in Richtung Niedermenach und Muckenwinkling). Dabei schiebt sich eine deutliche Geländekuppe von Norden her in den Geltungsbereich herein. 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 befindet sich bis auf die dargestellten Gehölze auf den Autobahnböschungen und entlang des Anwandweges kein weiterer Baum- oder Strauchbestand.

#### 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)
Industriegebiet nach § 9 BauNVO	7,72	1422, 1422/2, 1423, 1424, 1425, 1421*, 1555/2, 1556, 1558, 1557, 1566*, 1567*, 1568*, 1569*



Gewerbe- und Industrieland netto	6,67 ha
Verkehrsflächen	<u>1,05 ha</u>
Gewerbe- und Industrieland brutto	7,72 ha
öffentl. Grün- und Freiflächen	0,63 ha
Immissionsschutzfläche	<u>1,20 ha</u>
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	9,55 ha =====

Zusätzlich Autobahnböschungen ca. 0,95 ha, gemäß Vereinbarung mit der Autobahndirektion Südbayern.

## 6. Bodenordnerische Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, wurde eine Umlegung nach den §§ 45 ff BauGB beschlossen.

## 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 abgeschlossen.

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 öffentlicher 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 Niedermenchach wird im Osten des Planungsgebietes auf einer Breite von ca. 100 m eine ca. 1,2 ha große Immissionsschutzfläche innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt, die von einer Bebauung freizuhalten ist.

Westlich der gedachten Verlängerung der Brunfeldstraße sowie östlich der gedachten Verlängerung der Industriestraße wird der flächenbezogene Schalleistungspegel nachts von 22.00 - 06.00 Uhr auf 55 dB(A)/qm, im übrigen Bereich auf 60 dB(A)/qm beschränkt.

An der Ostseite entlang der SR 6 ist ein Absetzteich, um eine kontinuierliche Ableitung des Oberflächenwassers zu gewährleisten, einzuplanen.

#### 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 bauen auf den Festsetzungen der bisherigen Bauabschnitte auf. Folgende Inhalte sind in den Festsetzungen berücksichtigt:

- Ergänzende Bepflanzung der Autobahnböschungen gemäß

Vereinbarung mit der Autobahndirektion Südbayern zum Erhalt einer dichten Eingrünung entlang der Nordgrenze des Erweiterungsabschnittes.

- 8 - 10 m breite Randbepflanzung entlang der West- und Ostgrenze der bebaubaren Flächen, im Westen in Verbindung mit einem Erdwall.
- Gliederung und Gestaltung der Erschließungsstraßen durch alleinartige Großbäume und Pflanzgruppen auf beiden Straßenseiten
- Innere Strukturierung der Flächen durch Pflanzstreifen entlang gemeinsamer Pärzellengrenzen.
- Entwicklung extensiver Wiesenstreifen entlang der Erschließungsstraßen durch max. ein- bis zweimalige Mahd/Jahr.
- Anlage eines 2,5 m breiten, einseitigen Gehweges für eine verkehrssichere fußläufige Erschließung.
- Zwingende Überstellung der privaten Stellplätze mit Großbäumen.
- 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; hier Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.

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

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

Als Bestandteil der einzelnen Baugenehmigungsanträge sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne für alle Privatgrundstücke vorzulegen.

#### 10. Überschlägig ermittelte Kosten

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



a) Wasserversorgung

640 m Hauptleitung DN 150	a) 230,-- DM	147.200,-- DM
5 Stck.Überflurhydranten	a) 937,-- DM	<u>4.700,-- DM</u>
Summe Wasserversorgung brutto		151.900,-- DM ; =====

b) Abwasserleitung

640 m Hauptsammler als Schmutzwasserkanal	a) 630,-- DM	403.200,-- DM
640 m Regenwasserkanal	a) 470,-- DM	300.800,-- DM
Regenrückhaltebecken pauschal		<u>170.000,-- DM</u>
Summe Abwasserleitung brutto		874.000,-- DM =====

## Bemerkung:

Die Zubringerkanäle und das Hebewerk sind ausreichend bemessen. Das Abwasser wird der vollbiologischen Kläranlage (50 000 E) zugeführt.

c) Erschließungsstraßen

Grunderwerb 6 400 qm	a) 46,-- DM	294.400,-- DM
Herstellen der Fahrbahn einschl. einseitigen Geh- steig in gleicher Aufbau- stärke und bituminöser Be- festigung. Fahrbahnbreite 10 m		
640 m	a) 1.200,-- DM	768.000,-- DM
Straßenbeleuchtung einschl. der erforderlichen Verkabelung		
18 Maste	a) 3.800,-- DM	68.400,-- DM
Anteilige Straßenentwässerung ca. 40 % aus 300.800,-- DM (Regenwasserkanal)		120.320,-- DM
Straßenvermessung einschl. Abmarkungsmaterial pauschal		<u>20.000,-- DM</u>
Summe Erschließungsstraßen brutto		1.271.120,-- DM =====



d) Öffentliche Grünflächen

- <u>Ergänzende Bepflanzung der Autobahnböschungen</u>		
- kein Grunderwerb-		
Großkronige Bäume, incl. Pflanzarbeit und 2-jähriger Pflege		
ca. 20 Stck.	a) 600,-- DM	12.000,-- DM
Geschlossene Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern, incl. Pflanzarbeit und 2-jähriger Pflege		
ca. 1.700 qm	a) 17,-- DM	28.900,-- DM
- <u>Bepflanzter Erdwall im Westen</u>		
Grunderwerb		
ca. 1.250 qm	a) 46,-- DM	57.500,-- DM
Schüttung und Modellierung mit Aus- hubmaterial incl. Oberbodenandeckung		
ca. 1.100 cbm	a) 8,-- DM	8.800,-- DM
Geschlossene Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern, incl. Pflanzarbeit und 2-jähriger Pflege		
ca. 1.000 qm	a) 17,-- DM	17.000,-- DM
- <u>Randbepflanzung im Osten</u>		
Grunderwerb		
ca. 1.200 qm	a) 46,-- DM	55.200,-- DM
Geschlossene Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern, incl. Pflanzarbeit und 2-jähriger Pflege		
ca. 1.100 qm	a) 17,-- DM	18.700,-- DM
- <u>Beidseitige Grünstreifen entlang der Erschließungsstraße</u>		
Grunderwerb		
ca. 3.850 qm	a) 46,-- DM	177.100,-- DM
Großkronige Bäume, incl. Pflanzarbeit und 2-jähriger Pflege		
ca. 66 Stck.	a) 600,-- DM	39.600,-- DM
Geschlossene Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern, incl. Pflanzarbeit und 2-jähriger Pflege		
ca. 1.050 qm	a) 17,-- DM	17.850,-- DM
Wieseneinsaat		
ca. 2.800 qm	a) 5,-- DM	14.000,-- DM
Summe öffentliche Grünflächen (davon Grunderwerb: 289.800,-- DM)		446.650,-- 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. Baugrundstücke für entstehende Arbeitsplätze werden in den Baugebieten Humelberg III und Weiherwies-Äcker III bereitgestellt.

Die Stadt Bogen ist bemüht, soweit als möglich für Voll-erwerbslandwirte entsprechende Ersatzgrundstücke zu vermitteln. 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.

Die zum Teil recht ausgeprägte Kuppenlage im östlichen Drittel und die entsprechende Fernwirkung späterer Baukörper wird von seiten der Stadt Bogen erkannt. Aus hiesiger Sicht erscheint eine diesbezügliche Einbindung durch weitere grünordnerische Maßnahmen jedoch nicht möglich. Durch Einflußnahme der Stadt auf die Baukörperstellung wird jedoch versucht, der Geländekuppe optisch an Höhe zu nehmen.

Der Grunderwerb und die Bebauung sollen abschnittsweise verwirklicht werden. Eine Teilerschließung ist für 1993 geplant.