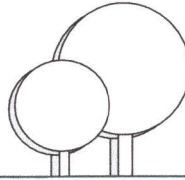


eingearbeitet: 30.05.2017 20



STADT
BOGEN



dipl.-ing. gerald eska
landschaftsarchitekt

ELSA-BRÄNDSTRÖM-STR. 3, D-94327 BOGEN
FON 09422 / 805450, FAX -/805451
info@eska-bogen.de www.eska-bogen.de

DECKBLATT NR. 24
ZUM
FLÄCHENNUTZUNGS- MIT LANDSCHAFTSPLAN
DER
STADT BOGEN
GEWERBEGEBIET „MITTERMÜHL“

Stadt Bogen
Landkreis Straubing-Bogen
Regierungsbezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG

Aufstellungsbeschluss vom 12.12.2012
Billigungsbeschluss des Bauausschusses vom 09.07.2014
Feststellungsbeschluss vom 25.02.2015

Planungsträger:

Stadt Bogen, vertreten durch
Herrn Ersten Bürgermeister
Franz Schedlbauer
Stadtplatz 56
D-94327 Bogen
Fon 09422/505-0
Fax 09422/505-182

10. FEB. 2017

Franz Schedlbauer
Erster Bürgermeister

Aufgestellt:

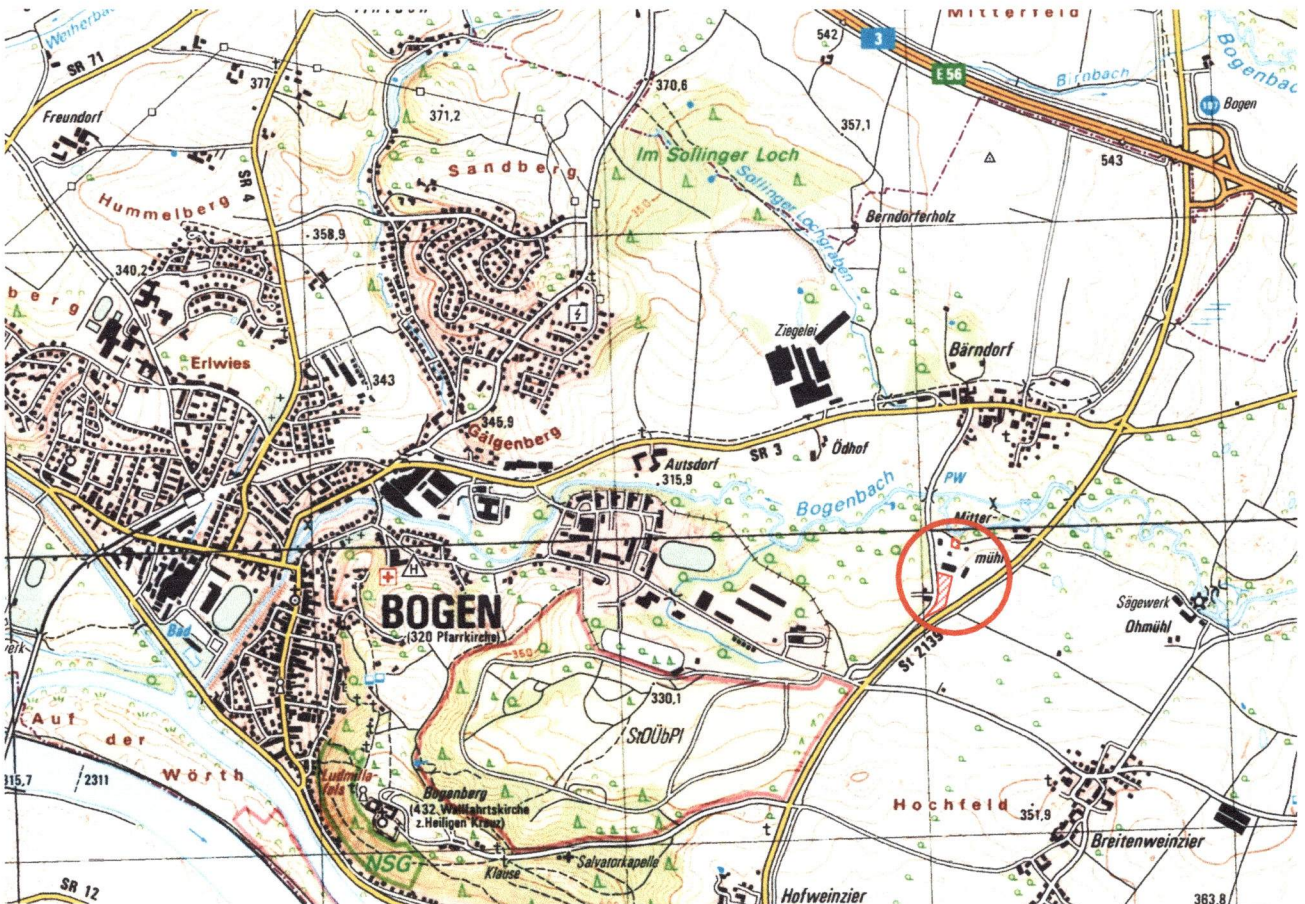
Büro Dipl.-Ing.
Gerald Eska
Landschaftsarchitekt
Elsa-Brändström-Str. 3
D-94327 Bogen
Fon 09422/8054-50
Fax 09422/8054-51

Gerald Eska
Landschaftsarchitekt





1. Übersichtslageplan M ca. 1:25.000



2. Anlass und Planungsziele

2.1 Südliche Teilfläche GE₁

Nach Genehmigung des Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplanes (FNP mit LP) der Stadt Bogen durch das Landratsamt Straubing-Bogen am 10.01.2007 wurde festgestellt, dass eine Teilfläche (GE₁) zeichnerisch im Plan versehentlich nicht als Gewerbegebietsfläche vom früheren Flächennutzungsplan übernommen wurde; die Fläche wurde jedoch bereits seinerzeit - und unverändert auch aktuell - als Baustoff- und Holzlagerplatz genutzt.

Mit vorliegendem Deckblatt soll dieser Übertragungsfehler redaktionell behoben werden.



2.2 Nördliche Teilfläche GE₂

Durch eine Besitzstandsänderung im nordwestlichen Teil des als GE Mittermühl dargestellten Gebiets wird eine dort jahrelang befindliche Gewerbebrache einer früheren Bau-firma nun für einen Holzbau-Betrieb neu genutzt.

Als mögliche Erweiterungsfläche für diesen neu ansiedelnden Betrieb soll in östlicher Richtung ein kleinere Teilfläche von ca. 530 m² zusätzlich als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen werden (GE₂).

2.3 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat bereits in der Sitzung vom 12.02.2012 den Aufstellungsbeschluss für das Deckblatt getroffen.

Dem Landschaftsplanungs- und Landschaftsarchitekturbüro Dipl.-Ing. Gerald Eska in Bogen wurde von der Stadt der Auftrag zur Erstellung der erforderlichen Unterlagen erteilt.

3. Planungs- und umweltrechtliche Ausgangsvoraussetzungen

Für die Stadt Bogen liegt ein FNP mit LP mit Genehmigung des Landratsamtes Straubing-Bogen vom 10.01.2007 vor.

Hierin ist die südliche Teilfläche (GE₁, Fl.Nr. 722) als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Auch die nördliche Teilfläche (GE₂, Fl.Nr. 726) ist z.T. als „Fläche für die Landwirtschaft“, z.T. als „Fläche für Wald“ dargestellt. Im Bereich dieses Grundstücks verläuft gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayer. Landesamtes für Umwelt die Grenze des vom Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vorläufig gesicherten HW₁₀₀-Überschwemmungsgebietes des benachbarten Bogenbaches.

Sowohl GE₁ als auch GE₂ befinden sich in angebundener Lage an das dargestellte Gewerbegebiet.

Lt. BayernViewer-Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler auf den beiden Teilflächen oder in deren näherer (oder auch weiterer) Umgebung.

Gemäß dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz FIS-Natur (FIN-Web) liegt das gesamte Areal innerhalb des Naturparks Bayerischer Wald. Nach Norden hin - aber außerhalb der geplanten Erweiterungsfläche des GE₂ - grenzt mit der Bogenbach-aue das Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald unmittelbar an. Es befinden sich keine Biotop innerhalb oder unmittelbar benachbart an die beiden Teilflächen GE₁ und GE₂.



4. Kurze Gebietsbeschreibung, derzeitige Nutzung

4.1 Südliche Teilfläche GE₁

Der Bereich ist eingezäunt und wird als Lagerplatz für Baumaterialien und Brennholz genutzt. Am Südrand befindet sich eine Gehölzgruppe aus Bäumen und Sträuchern, welche als solche dargestellt und nicht als gewerbliche Fläche ausgewiesen wird.

Durch diesen Bereich verläuft auch die anbaufreie Zone zur St 2139 mit 20 m Abstand zum Fahrbahnrand.

Im Westen (beider Teilflächen) verläuft die Gemeindeverbindungsstraße von Bärndorf in Richtung Süden bis zur dortigen Anbindung an die Staatsstraße 2139.

4.2 Nördliche Teilfläche GE₂

Die Fläche befindet sich im Anschluss an einen aufgelassenen Hausgarten und wird derzeit als extensive Wiese genutzt. In den Randbereichen befindet sich eine Reihe von Einzelbäumen, v.a. Fichten, Schwarzerlen und Weiden mit geringem Strauchunterwuchs.

Die Fläche wird zur Bogenbachaue hin durch einen wassergebundenen Erschließungsweg zu den weiter östlich befindlichen Gebäuden begrenzt.

5. Umweltauswirkungen

Umweltauswirkungen auf Schutzgüter sind nur bei einer Nutzung der nördlichen Teilfläche GE₂ als zukünftige gewerbliche Fläche festzustellen.

Diese Fläche befindet sich im Randbereich des Überschwemmungsgebietes des Bogenbaches, evtl. vorgesehene Geländeänderungen (Aufschüttungen) wären genehmigungspflichtig, volumenmäßig nachzuweisen und durch geeignete Abgrabungen an anderer Stelle auszugleichen.

Mit einer Überbauung bislang nicht versiegelter Vegetationsflächen ist der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ anzuwenden. Bei gewerblich genutzten Gebieten mit „hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ (Grundflächenzahl > 0,35) und vorliegender „mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ ist eine geeignete Kompensationsfläche von 0,8 - 1,0 für die ca. 530 qm große Eingriffsfläche erforderlich und nachzuweisen.



6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die **straßenmäßige Erschließung/Zufahrt** ist für beide Teilflächen über die westlich vorbei führende Gemeindeverbindungsstraße gewährleistet.

Strom- und Trinkwasserversorgung bzw. **Schmutzwasserableitung** sind durch vorh. Einrichtungen und Anlagen gesichert.

Oberflächenwasser kann weiterhin auf den Grundstücken flächig versickern.

7. Hinweise des Staatlichen Bauamtes Passau, Servicestelle Deggendorf

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist auf eine Neupflanzung, auch Ersatzpflanzung, von hochstämmigen Gehölzen bis zu einer Entfernung von 8 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße zu verzichten. Der Sicherheitsraum gemäß RAL ist von Baumkronen freizuhalten.

Die Anbauverbotszone gemäß Art. 23 BayStrWG von 20 m zum bituminösen Fahrbahnrand der St 2139 ist zu beachten.

Die eventuelle Beleuchtung des Geländes darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der St 2139 nicht beeinträchtigen.

Es ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße durch die Beleuchtung von Fahrzeugen im Innenbereich des GE-Gebietes nicht geblendet oder irritiert werden.

Die Erschließung hat über Gemeindestraßen zu erfolgen. Direkte Zufahrten zur Staatsstraße werden vom Staatlichen Bauamt Passau nicht genehmigt.

Eventuellen Änderungen an den Entwässerungseinrichtungen der Staatsstraße wird grundsätzlich nicht zugestimmt. Das anfallende Oberflächenwasser von Dächern, Wegen und Pkw-Stellplätzen darf zudem den Entwässerungseinrichtungen der Staatsstraße nicht zugeleitet werden.

Werbeanlagen, die auf die Staatsstraße ausgerichtet sind und durch eine ablenkende Wirkung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der St 2139 beeinträchtigen können sind nicht zulässig.

Für die St 2139 wurde 2010 bei Bogen eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV'10) von 6.333 Kfz/24h mit etwa 10 % Güterverkehr ermittelt. Für den Nachweis des Lärmschutzes ist von der Prognose für das Jahr 2025 mit 7.157 Kfz/24h auszugehen.

Evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen hat der Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass auch künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung vom Straßenbaulastträger abgelehnt werden.

Maßnahmen an der Straße und im Bereich der Straße bzw. mit Auswirkungen auf die von der Servicestelle Deggendorf zu vertretenden Belange (Sichtverhältnisse, Verkehrssicherheit etc.) sind in jedem Einzelfall mit dem Bauamt auf ihre Realisierbarkeit hin abzuklären.



8. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

1. Landratsamt Straubing-Bogen, (6-fach: Bauverwaltung/Städtebau, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kreisstraßenbaubehörde, Gesundheitsbehörde, Kreisarchäologie)
2. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
3. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Straubing
4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Straubing
6. Staatliches Bauamt Passau, Servicestelle Deggendorf
7. E.on Bayern AG, Netzcenter Vilshofen
8. Stadtwerke Bogen
9. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW), Straubing

DECKBLATT NR. 24
ZUM
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
MIT LANDSCHAFTSPLAN
DER
STADT BOGEN

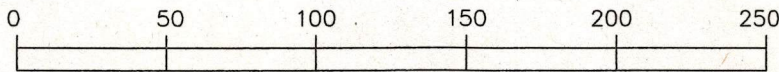
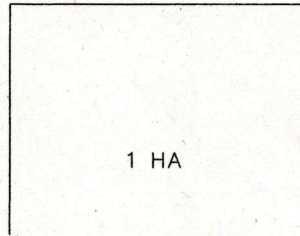
(MIT GENEHMIGUNG VOM 10.01.2007)
LANDKREIS STRAUBING-BOGEN

GEWERBEGEBIET (GE)
"MITTERMÜHL"

PLANUNGSMASS-STAB

1: 2.500

(WIRD IN GENEHMIGUNGSFÄHIGER
FASSUNG WIEDER IN 1:5000 GE-
ÄNDERT)



N O R D



2	FESTSTELLUNGSBESCHLUSS VOM 25.02.2015	FEB. 2015	ST	FEB. 2015	ESKA
1	BILLIGUNGS- U. AUSLEGUNGSBESCHL. V. 09.07.14	OKT. 2014	HÜ	OKT. 2014	ESKA
NR.	ÄNDERUNGEN	GEÄNDERT IM	NAME	GEPRÜFT IM	NAME

PLANUNGSTRÄGER:

STADT BOGEN
VERTRETEN DURCH HERRN
ERSTEN BÜRGERMEISTER
FRANZ SCHEDLBAUER
STADTPLATZ 56
94327 BOGEN

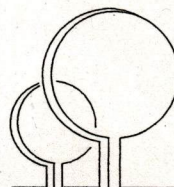
FEBR. 2014	HÜBEL	FEBR. 2014	ESKA
AUFGEST. IM	NAME	GEPRÜFT IM	NAME

PLANUNG:

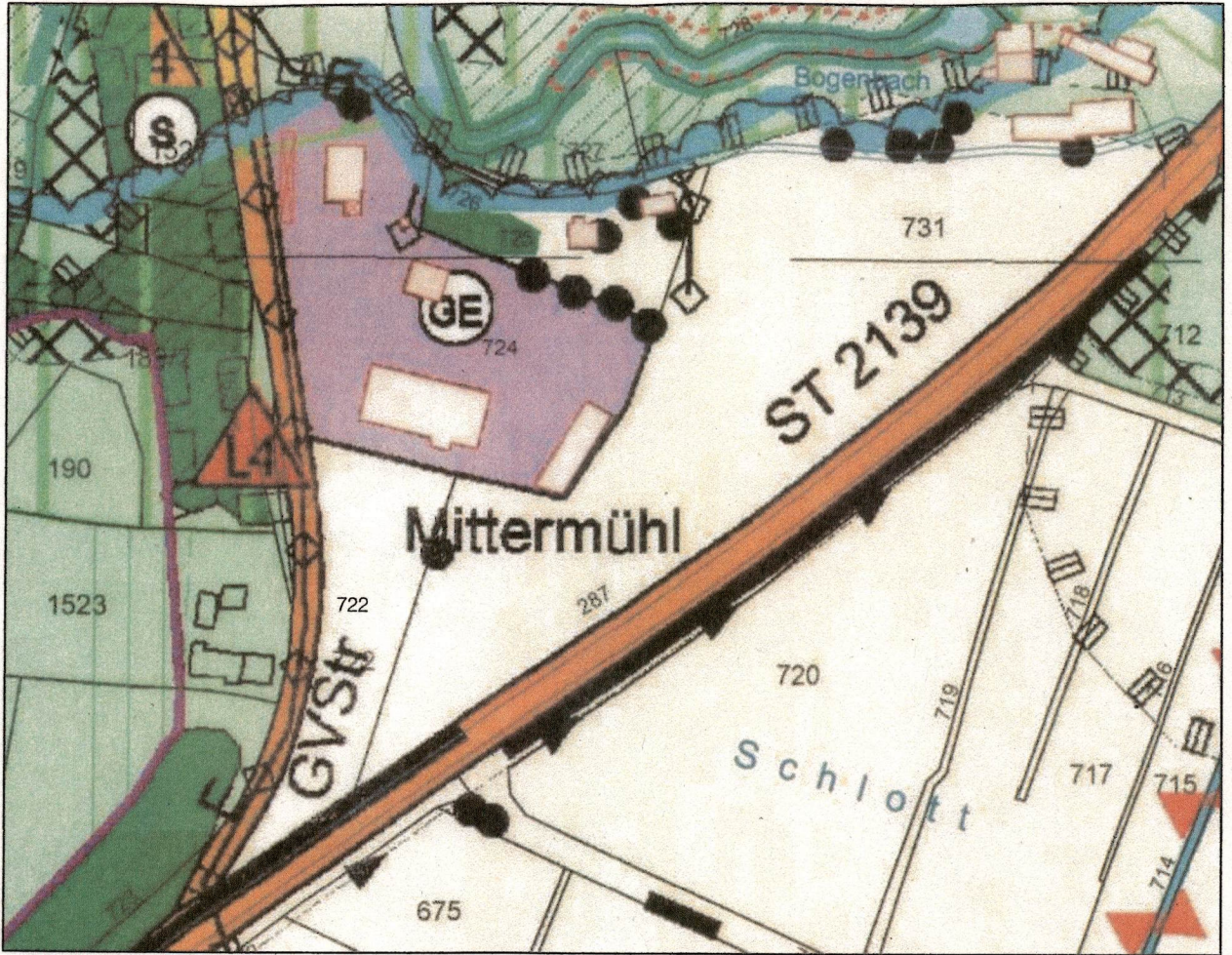
13-63

dipl.-ing. gerald eska
landschaftsarchitekt

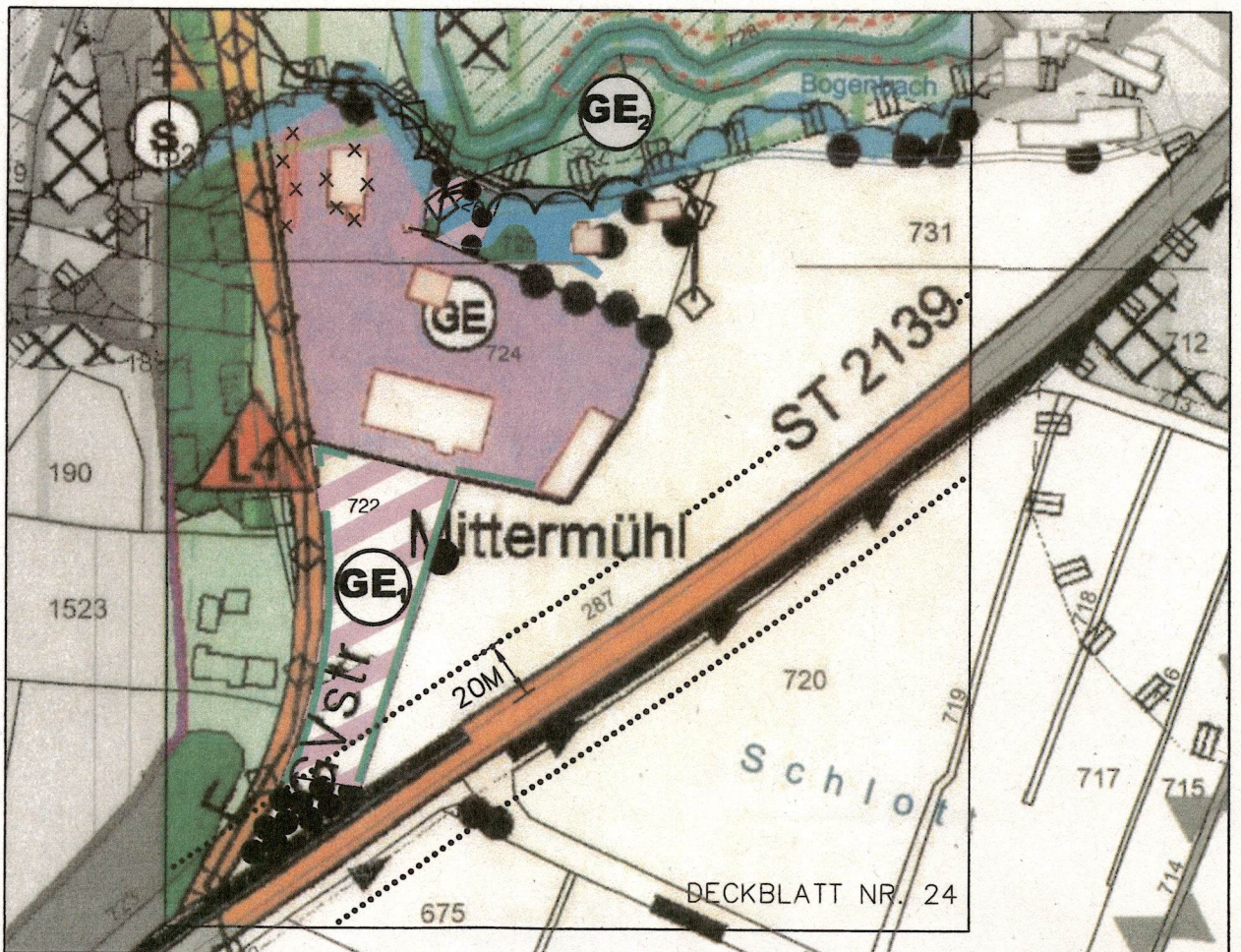
FON 09422/8054-50 , FAX 8054-51
ELSA-BRÄNDSTRÖM-STR. 3, 94327 BOGEN
info@eska-bogen.de | www.eska-bogen.de



DERZEIT GÜLTIGER FNP MIT LP



DECKBLATT NR. 24 ZUM FNP MIT LP



ZEICHENERKLÄRUNG

LANDSCHAFTSEINHEITEN



OFFENER TALRAUM
-VORRANGBEREICH FÜR EXTENSIVE GRÜNLANDNUTZUNG

SIEDLUNGSBEREICHE, ART DER BAULICHEN NUTZUNG



GEWERBEGEBIET (§ 8 BAUNVO)



NACHRICHTLICHE ERGÄNZUNG EINER BEREITS IM FRÜHEREN FLÄCHEN-
NUTZUNGSPLAN ENTHALTENEN GEWERBLICHEN FLÄCHE



GEPL. GEWERBEGEBIETSERGÄNZUNG (§ 8 BAUNVO)

ÜBERÖRTLICHER VERKEHR UND ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSZÜGE



HAUPTVERKEHRSSTRASSEN

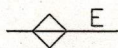


ANBAUVERBOTSZONE ZUR ST 2139 (20 M ZUM FAHRBAHNRAND)

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN



HAUPTABWASSERLEITUNG



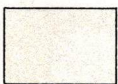
ELEKTRISCHE HOCHSPANNUNGSLEITUNG, VERKABELT

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT



GRENZE DES ERMITTELTEN ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETES
(§ 31 b WHG) WASSERWIRTSCHAFTSAMT DEGGENDORF

FLÄCHEN FÜR LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT



FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT



FLÄCHEN FÜR WALD

LANDSCHAFTSSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE



EINZELBAUM, BAUMREIHE, BAUMGRUPPE MIT BEDEUTUNG FÜR ORTS- UND
LANDSCHAFTSBILD



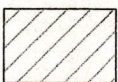
VORH. UND ZU ERHALTENDE GEHÖLZHECKE
(GESETZLICH GESCHÜTZT GEM. ART. 13e BAYNATSCHG)



GEPL. RANDEINGRÜNUNG GE₂



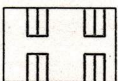
NASSFLÄCHEN ODER TROCKENFLÄCHEN IM OFFENLAND



WEITERE FEUCHT- UND NASSFLÄCHEN, LANDWIRTSCHAFTLICHE
FLÄCHEN MIT RELIKTVORKOMMEN



BIOTOP DER AMTLICHEN BIOTOPKARTIERUNG BAYERN



LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET BAYERISCHER WALD (ART. 10
BAYNATSCHG)

ANGABEN ZUM ÄNDERUNGSVERFAHREN

DER BAUAUSSCHUSS DER STADT BOGEN HAT IN DER SITZUNG VOM 12.12.2012 DIE AUFSTELLUNG DES DECKBLATTES BESCHLOSSEN.

DIE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGB UND DER BEHÖRDEN GEM. § 4 ABS. 1 BAUGB ERFOLGTE VOM 27.03. BIS 30.04.2014.
DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES DECKBLATTES MIT BEGRÜNDUNG IN DER FASSUNG VOM 09.07.2014 GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB UND DIE EINHOLUNG DER STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB ERFOLGTE VOM 17.11. BIS 18.12.2014. DIE BEIDEN VERFAHRENSSCHRITTE ERFOLGTEN DABEI GEM. § 4A ABS. 2 BAUGB JEWEILS GLEICHZEITIG.



10. FEB. 2017

BOGEN, DEN

F. Schedlbauer
FRANZ SCHEDLBAUER (ERSTER BÜRGERMEISTER)

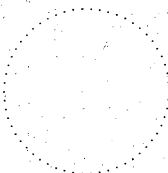
DIE STADT BOGEN HAT MIT BESCHLUSS DES BAUAUSSCHUSSES VOM 25.02.2015 DAS DECKBLATT IN DER FASSUNG VOM 25.02.2015 FESTGESTELLT.



BOGEN, DEN 10. FEB. 2017

F. Schedlbauer
FRANZ SCHEDLBAUER (ERSTER BÜRGERMEISTER)

DAS LANDRATSAMT HAT DAS DECKBLATT MIT BESCHIED VOM 18.04.2017 NR. 28-610 GEM. § 6 BAUGB GENEHMIGT.



STRAUBING, DEN 18.04.2017

Dr. Hasard
RD

DIE ERTEILUNG DER GENEHMIGUNG DES DECKBLATTES WURDE AM 28.04. GEM. § 6 ABS. 5 BAUGB ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DAS DECKBLATT IST DAMIT WIRKSAM.



BOGEN, DEN 28.04.17

F. Schedlbauer
FRANZ SCHEDLBAUER (ERSTER BÜRGERMEISTER)