



STADT BOGEN

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"FURTH – RIED"

BEGRÜNDUNG

Bearbeitungsstand:

Satzungsbeschluss

Datum: 27.01.2016

Auftragnehmer:

HIW

HORNBERGER,
ILLNER, WENY
Gesellschaft von
Architekten mbH

HIW Hornberger, Illner, Weny
Gesellschaft von Architekten mbH
Landshuter Straße 23
94315 Straubing

Tel.: 09421 / 96364-0
Fax: 09421 / 96364-24
e-mail: weny@architekten-hiw.de

INHALTSVERZEICHNIS

A) Planungsanlass/ Planungsziel

B) Planungsgrundlagen

1. Raumordnung und Landschaftsplanung
2. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

C) Angaben zum Planungsgebiet

1. Lage und Größe
2. Baubestand
3. Topographie
4. Baulicher Umgriff
5. Denkmalschutz
6. Altlasten

D) Immissionsschutz

E) Planungskonzept

F) Ver- und Entsorgung

1. Trink- und Löschwasserversorgung
2. Abwasserbeseitigung
3. Energieversorgung
4. Abfallentsorgung
5. Verkehrserschließung

G) Umweltbericht

1. Einleitung

- 1.1 Inhalt und Ziele der Planung
- 1.2 Wirkfaktoren der Planung
- 1.3 Festlegung des Untersuchungsrahmens
- 1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

- 2.1 Naturräumliche Situation
- 2.2 Schutzgutbezogene Bestandsanalyse und - Bestandsbewertung
- 2.3 Schutzgut Boden
- 2.3 Gesamtbewertung, Eingriffsregelung

3. Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung

4. Geplante Maßnahmen zur Verringerung, Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- 4.1 Vermeidung und Verringerung
- 4.2 Eingriffsbilanzierung und –kompensation

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweis auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

**A) Planungsanlass/
Planungsziel**

Der Stadtrat der Stadt Bogen hat am 01.10.2014 beschlossen im westlichen Anschluss an das Industrie- und Gewerbegebiet Furth“ ein neues Gewerbegebiet „Furth-Ried“ auszuweisen.

Planungsanlass ist die Expansionsabsicht der im „GI/GE Furth“ ansässigen Schnupp GmbH und Co. Hydraulik KG. Der seit Jahren in Bogen ansässige Betrieb verfügt an seinem bisherigen Standort an der Further Str. nicht über die benötigten Erweiterungsflächen.

Planungsziel ist es, der Firma in der Nähe ihres Stammsitzes geeignete Flächen für eine bauliche und betriebliche Entwicklung zur Verfügung zu stellen.

Die Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB des künftigen Gewerbegebietes unter besonderer Berücksichtigung der Emissionssituation zu dem südlich gelegenen Dorfgebiet Muckenwinkling werden dabei beachtet.

B) Planungsgrundlagen

1. Raumordnung und Landschaftsplanung

Die Stadt Bogen liegt räumlich im Landkreis Straubing-Bogen und ist im LEP als Mittelzentrum eingestuft.

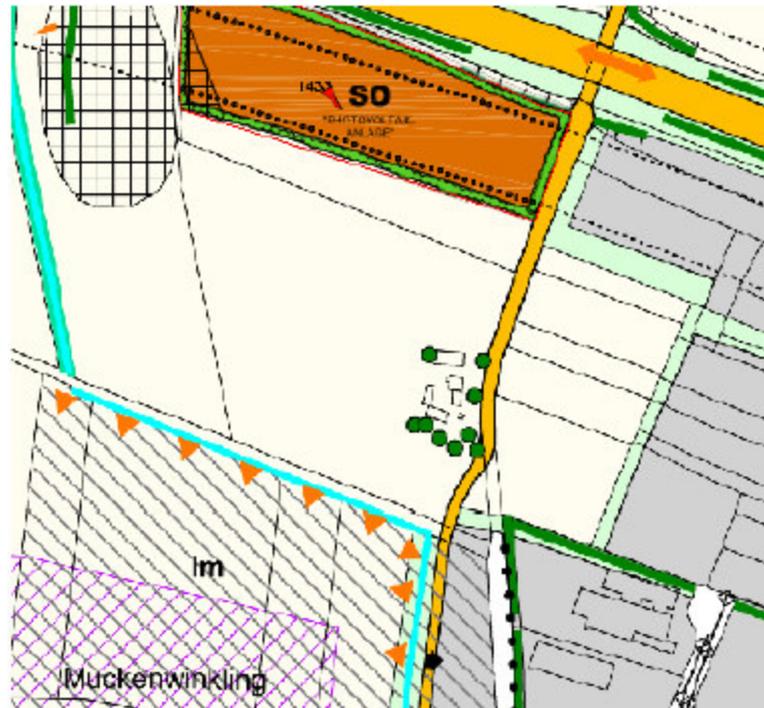
Hinsichtlich einer gewerblichen Siedlungsentwicklung sind unter anderem folgende landesplanerische Ziele gesetzt.

- Neue Handwerksbetriebe sollen angesiedelt werden, eine ausgewogene Verteilung nach Branchen und Betriebsgrößen soll gewährleistet sein. (LEP B.II.1.1.3.1.)

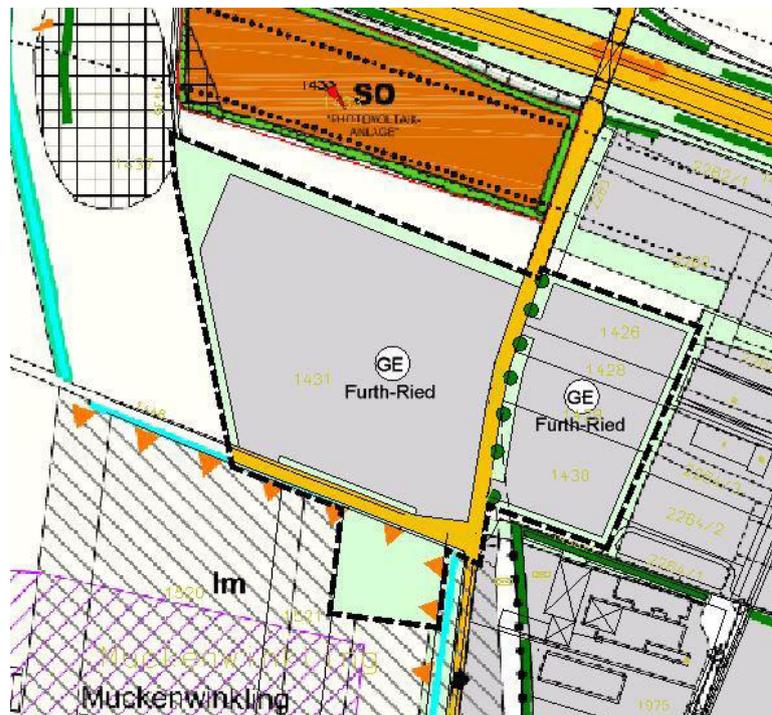
2. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Ein in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplan liegt vor.
Die geplante Fläche ist derzeit noch als landwirtschaftliche Nutzung dargestellt.

Um das geplante Gewerbegebiet „Furth-Ried“ aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, ist eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Parallelverfahren erforderlich.



Ausschnitt Flächennutzungs- und Landschaftsplan



Änderung durch Deckblatt Nr.

C) Angaben zum Planungsgebiet

1. Lage und Größe

Das Plangebiet liegt westlich der bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete Furth I – III der Stadt Bogen.

Es umfasst die Grundstücke Flur Nr.:

1426, 1428, 1429, 1430, 1431,

sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nr.:

1549, 1550/1 und 1448.



Luftbild

2. Baubestand

Auf dem Grundstück Flur Nr. 1431 befinden sich noch die Gebäude einer ehemaligen Landwirtschaftlichen Hofstelle. Das Anwesen steht seit Jahren leer und ist zum Abbruch vorgesehen.



3. Topographie

Das Gelände fällt innerhalb des geplanten Gewerbegebietes von Nordwesten nach Südosten um ca. 10 m von ca. 336 m üNN auf ca. 326 m üNN.

4. Baulicher Umgriff

Das Plangebiet wird von der Trudendorfer Straße durchquert. Der östliche Teil des neuen Gewerbegebietes wird von einer aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen Furth I-III entwickelten gewerblichen Bebauung umschlossen. Der westliche Teil wird im Norden von einer Photovoltaikanlage und in einer Entfernung von ca. 150 m von der Trasse der Autobahn A3 Regensburg – Passau begrenzt. Im Westen und Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Die Entfernung zu dem südlich gelegenen Ortsrand von Muckenwinkling beträgt ca. 250 m.

5. Denkmalschutz

Gemäß Darstellung im Flächennutzungs- und Landschaftsplan werden nördlich des Plangebietes archäologische Bodenfunde vermutet. Nach Darstellung im Planwerk liegen diese außerhalb des geplanten Gewerbegebietes. Nachdem jedoch Bodenfunde nicht lagegenau erfasst sind, wird in den textlichen Festsetzungen ein Passus zur Vorgehensweise bzw. Sicherung oberirdisch nicht sichtbarer Bodenfunde aufgenommen.

Baudenkmäler befinden sich nicht im Nähebereich des geplanten Gewerbegebietes.

6. Altlasten

Auf Grund der bisherigen ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes kann davon ausgegangen werden, dass dieses altlastenfrei ist.

D) Immissionsschutz

Das Büro Müller BBM erstellte für die Stadt Bogen im Jahr 2014 eine schalltechnische Untersuchung. Aufgabenstellung war eine Betriebserweiterung der Fa. Technocolor/Benseler in Richtung des Dorfgebietes Muckenwinkling und die Gewerbegebietsausweisung „Furth-Ried“.

Nachdem die Betriebserweiterung Technocolor/Benseler an einem anderen Standort realisiert wird, ist dieser Teil der schalltechnischen Untersuchung überholt.

Die Aussagen zu dem Gewerbegebiet „Furth-Ried“ sind jedoch zutreffend und werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Das Gutachten wird als Anlage der Begründung des Bebauungsplanes beigeheftet.

E) Planungskonzept

Innerhalb des Plangebietes erfolgt eine Neuordnung der Grundstücksflächen bzw. – zuschnitte.

Die Trasse der in Nord-Süd Richtung verlaufenden Trudendorfer Straße wird begradigt.

Die in Ost-West Richtung verlaufende, bisher ausschließliche von landwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzte Straße, wird verbreitert.

Die planlichen und textlichen Festsetzungen orientieren sich an den Bebauungsplänen der angrenzenden Gewerbegebiete.

F) Ver- und Entsorgung

1. Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Trink- und Löschwasser wird über das Netz der Stadtwerke Bogen GmbH gesichert.

2. Abwasserbeseitigung

Das Abwasser wird im Trennsystem entsorgt. Das Schmutzwasser gelangt in die zentrale Abwasseranlage der Stadt Bogen.

Das Regenwasser wird in ein Regenrückhaltebecken abgeleitet. Der Notüberlauf erfolgt in den offenen Graben entlang der Trudendorfer Straße.

3. Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz der Stadtwerke Bogen.

4. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird vom "Zweckverband Abfallentsorgung Straubing Stadt und Land" übernommen.

5. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Trudendorfer Straße verkehrstechnisch erschlossen.

G) Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Die Stadt Bogen plant im Bereich Furth die Erweiterung der Gewerbeflächen. Grundlage hierfür ist die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans GE Furth-Ried.

Eckdaten des geplanten Baugebiets:

- gewerblich nutzbare Fläche: ca. 6,57 ha
- Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet
- maximale Grundflächenzahl: 0,8
- max. Wandhöhe: 16,00 m
- flächenbezogener Schallleistungspegel: 65dB(A) tags, 50dB(A) nachts.

Die Erschließung erfolgt über die Trudendorfer Straße. Die östliche Parzelle wird direkt über die Trudendorfer Straße erschlossen, für die westliche Parzelle ist der Ausbau eines bestehenden Flurwegs als Erschließungsstraße erforderlich.

Grünordnerische Ziele:

Da die Erweiterung am Ortsrand ausschließlich Ackerflächen berührt, stehen im Sinne der Grünordnung die landschaftsgerechte Einbindung der Gewerbeflächen sowie die Eingrünung des Ortsrands im Vordergrund. Im Bereich des vorhandenen Anwesens wird die Beseitigung des Gehölzbestands erforderlich. Aufgrund der nutzungsbedingten Erfordernisse als Gewerbegebiet sind hier Vermeidungsmaßnahmen im Sinne eines Gehölzerhalts nicht realisierbar.

1.2 Wirkfaktoren der Planung

Nachfolgend aufgeführte Merkmale der Planung können durch Einwirkungen geeignet sein, Beeinträchtigungen der schützenswerten Umweltgüter (Umweltauswirkungen) hervorzubringen.

- Entwicklung von Gewerbeflächen gemäß den oben genannten Eckpunkten mit entsprechender Versiegelung / Überbauung
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds infolge der Bebauung
- mögliche Belastungen von umgebender Bebauung durch Baubetrieb, gewerblicher Nutzung und Erhöhung des Verkehrsaufkommens
- Beseitigung von Gehölzen und Gebäuden mit potenzieller Lebensraumfunktion.

1.3 Festlegung des Untersuchungsrahmens

Ein Scoping-Termin zur Festlegung von Untersuchungsumfang, -methode und Detaillierungsgrad hat nicht stattgefunden. Im Rahmen der Bürger- und Behördenbeteiligung wurden keine Anregungen im Hinblick auf eine Ausweitung des Untersuchungsumfangs eingebracht.

Der Bearbeitungsbereich umfasst den Auswirkungsbereich der Maßnahme. Aufgrund der umgebenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bzw. Bebauung kann der Untersuchungsbereich für die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Lebensräume im Wesentlichen auf den Bereich des geplanten

Baugebiets beschränkt werden. Hinsichtlich des Landschaftsbilds erfolgte eine Analyse der Landschaftsstruktur im näheren Umfeld.

Im Hinblick auf mögliche Lärmbelastungen wurde ein Immissionsgutachten erstellt (Müller BBM, Schalltechnischer Bericht M 118383/01, 2014).

Die Geländeerhebungen hinsichtlich der Nutzungen, Vegetations- und Biotopstrukturen wurden im Rahmen der Erhebungen für den Grünordnungsplan im November 2014 durchgeführt.

Bestandsanalyse und Wirkungsabschätzung für die Umweltgüter Boden, Grundwasser, Tierwelt, Kleinklima und Luft erfolgen aufgrund der Auswertung vorhandener Unterlagen und Potentialabschätzungen.

1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Bogen ist regionalplanerisch als Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen eingestuft. Einschränkende Aussagen aus der **Regionalplanung** liegen für den Geltungsbereich nicht vor. Der Geltungsbereich liegt außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets.

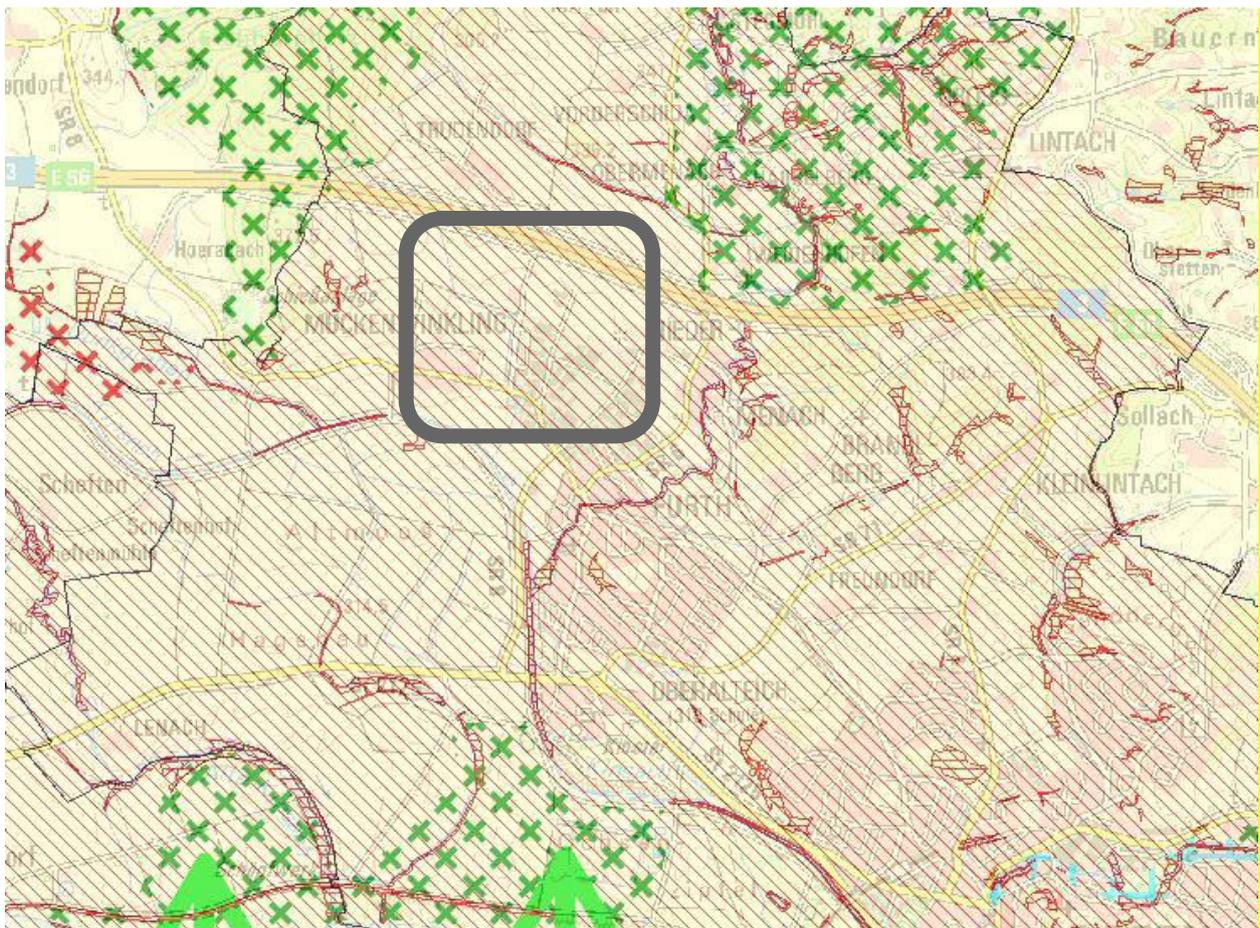


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Donau-Wald Landschaftliches Vorbehaltsgebiet = grüne Kreuzschraffur; Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen = rote Schrägschraffur; amtliche Biotopkartierung = rote Querschraffur)

Vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtskräftige Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Bogen stellt das Vorhabensgebiet bis als landwirtschaftliche Fläche dar. Der Flächennutzungsplan der Stadt Bogen wird im Parallelverfahren geändert (Deckblatt Nummer 25).

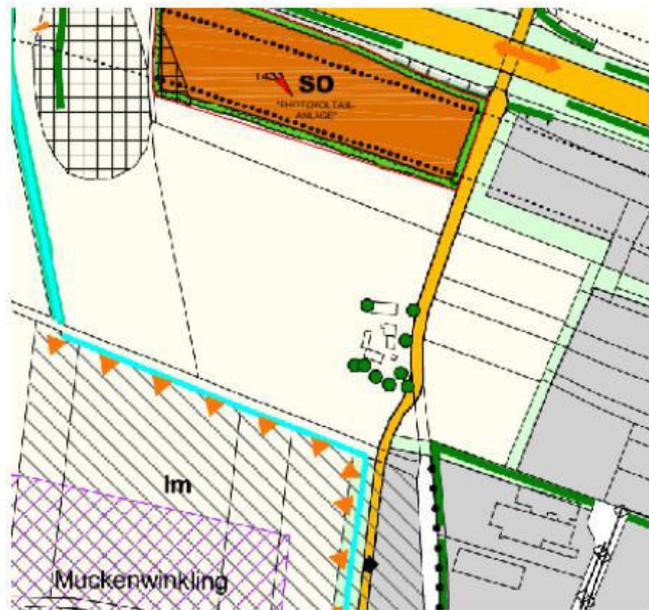


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Bogen

Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Straubing (ABSP):

Bestand und Bewertung (Kartenteil):

- Falkensteiner Vorwald: Erhalt und Wiederausdehnung blütenreicher Magerrasen, Magerwiesen, -weiden und Säume des Bayerischen Waldes.

Zielvorgaben (Kartenteil):

- Erhalt und Verbesserung der landesweit bedeutsamen Funktion der Donauhänge als Wanderachse für thermophile Arten; Erhalt und Wiederherstellung lichter Wälder, Waldsäume, offener besonnter Felsbereiche sowie magerer Mähwiesen (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN 2010).



	Erhalt und Optimierung regional bedeutsamer Lebensräume		Erhalt und Optimierung lokal bedeutsamer Lebensräume
	Sicherung und Optimierung überregional bedeutsamer Magerwiesenkomplexe und Magerrasen im Bayerischen Wald		Falkensteiner Vorwald: Erhalt und Wiederausdehnung blütenreicher Magerrasen, Magerwiesen, -weiden und Säume des Bayerischen Waldes
	Erhalt und Verbesserung der landesweit bedeutsamen Funktion der Donauhänge als Wanderachse für thermophile Arten; Erhalt und Wiederherstellung lichter Wälder, Waldsäume, offener besonnter Felsbereiche sowie magerer Mähwiesen		Erhalt der für Mittelgebirgslandschaften typischen, auf extensiven Nutzungsformen angewiesenen Lebensräume in den Offenlandbereichen des Vorderen bayerischen Waldes und in strukturreichen Gebieten des Falkensteiner Vorwaldes; Erhalt und Förderung kleinräumiger, extensiver Landnutzungsformen
	Naturraumgrenze		

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm Straubing-Bogen (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN 2010)

Waldfunktionskarte (Oberforstdirektion Regensburg 1992)

Die Waldfunktionskarte enthält für den Vorhabensbereich keine relevanten Darstellungen.

Schutzgebiete, amtliche Biotopkartierung, geschützte Flächen

Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern sind im Vorhabensbereich nicht vorhanden.

Die geplanten Baugrundstücke liegen nicht im Landschaftsschutzgebiet.

Im Vorhabensbereich liegen keine geschützten Flächen gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1 Naturräumliche Situation

Naturraum, Geologie, Relief

Der Planungsbereich liegt am südwestlichen Rand der naturräumlichen Haupteinheit Falkensteiner Vorwald, Untereinheit Hügelland des Falkensteiner Vorwalds, im Übergangsbereich zu den Donauauen der Haupteinheit Dungau. Den Untergrund im Vorhabensbereich bilden schluffig-sandige Ablagerungen des Braunkohletertiärs, die zum Teil mit Löss überdeckt sind.

Das Planungsbereich liegt auf einer Höhe von ca. 320 m ü. NN (BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT 2013a).

Potenziell-natürliche Vegetation

Das Vorhabensgebiet liegt genau an der Grenze zweier potenziell natürlichen Vegetationstypen:

- Feldulmen-Eschen- im Komplex mit Silberweiden-Auenwald; örtlich mit Feldulmen-Eschen-Hainbuchenwald.
- Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald oder Habichtskraut-Traubeneichenwald (BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT o. J.).

Klima

Das Vorhabensgebiet ist durch seine Lage im Südabfall des Falkensteiner Vorwaldes klimatisch begünstigt. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 7-9 Grad Celsius bei einer jährlichen Niederschlagsmenge von 750–850 mm (BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT 2013a).

2.2 Schutzgutbezogene Bestandsanalyse und -bewertung

Nachfolgend werden die Zustände der Schutzgüter für die Umweltprüfung sowie eventuelle Wechselwirkungen beschrieben und bewertet. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen nach dem einschlägigen Bayerischen Leitfaden in drei Stufen.

Die erfassten Nutzungen und Biotopstrukturen sind in beigefügtem Bestandsplan dargestellt.

2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Der überwiegende Anteil der geplanten Gewerbegebietserweiterung wird derzeit als Acker genutzt. Weiterhin sind folgende Strukturtypen betroffen:

- älterer Obstbestand mit zwei potenziellen Quartiersbäumen für Fledermäuse und höhlenbewohnende Vogelarten
- Gehölzbestand
- nährstoffreiche Gras-/Krautflur
- ehemalige Hoffläche, nach Nutzungsaufgabe mit Wiesenentwicklung.

Damit handelt es sich um Gebiete von geringer - höherer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume.

Übergeordnete Funktionen im Sinne des Biotopverbunds sind im Geltungsbereich nicht gegeben.

Gebäude und Gehölze des Anwesenbereichs können potenziell Teillebensräume für Vögel und Fledermäuse darstellen.

Auswirkungen:

Vorhabensbedingt ist mit Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu rechnen.

2.2.2 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Die Bodenschätzungsübersichtskarte stuft die Böden als stark lehmigen Sand von mittlerer Ertragsfähigkeit ein. Laut Darstellung im Bodeninformationssystem Bayern besteht der Boden im Vorhabensbereich aus überwiegend Pseudogley-Braunerde und verbreitet pseudovergleyter Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm).

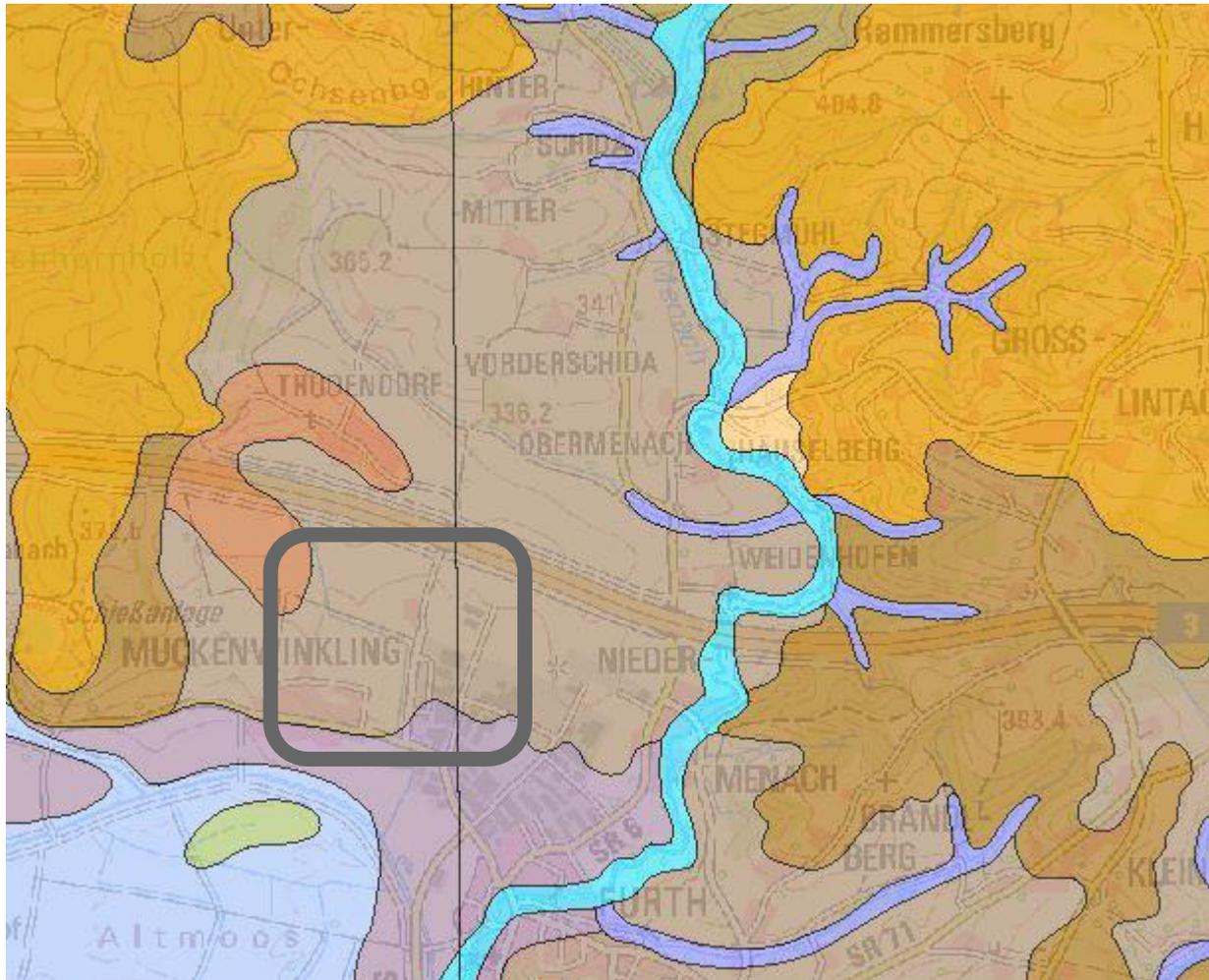


Abbildung 4: Bodenkarte (BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT 2013a)

Im Sinne der Eingriffsregelung handelt es sich um Standorte mit geringer Bedeutung.

Auswirkungen:

Vorhabensbedingt ist mit einer großflächigen Überbauung / Versiegelung und damit mit einem weitgehenden Verlust der Bodenfunktionen zu rechnen.

Es ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

2.2.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Vorhabensbereich befindet sich ein periodisch wasserführender Graben.

Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete werden nicht berührt (Bodeninformationssystem Bayern).

Das geplante Baugebiet liegt außerhalb des wassersensiblen Bereichs der Donau (siehe nachfolgende Abbildung).

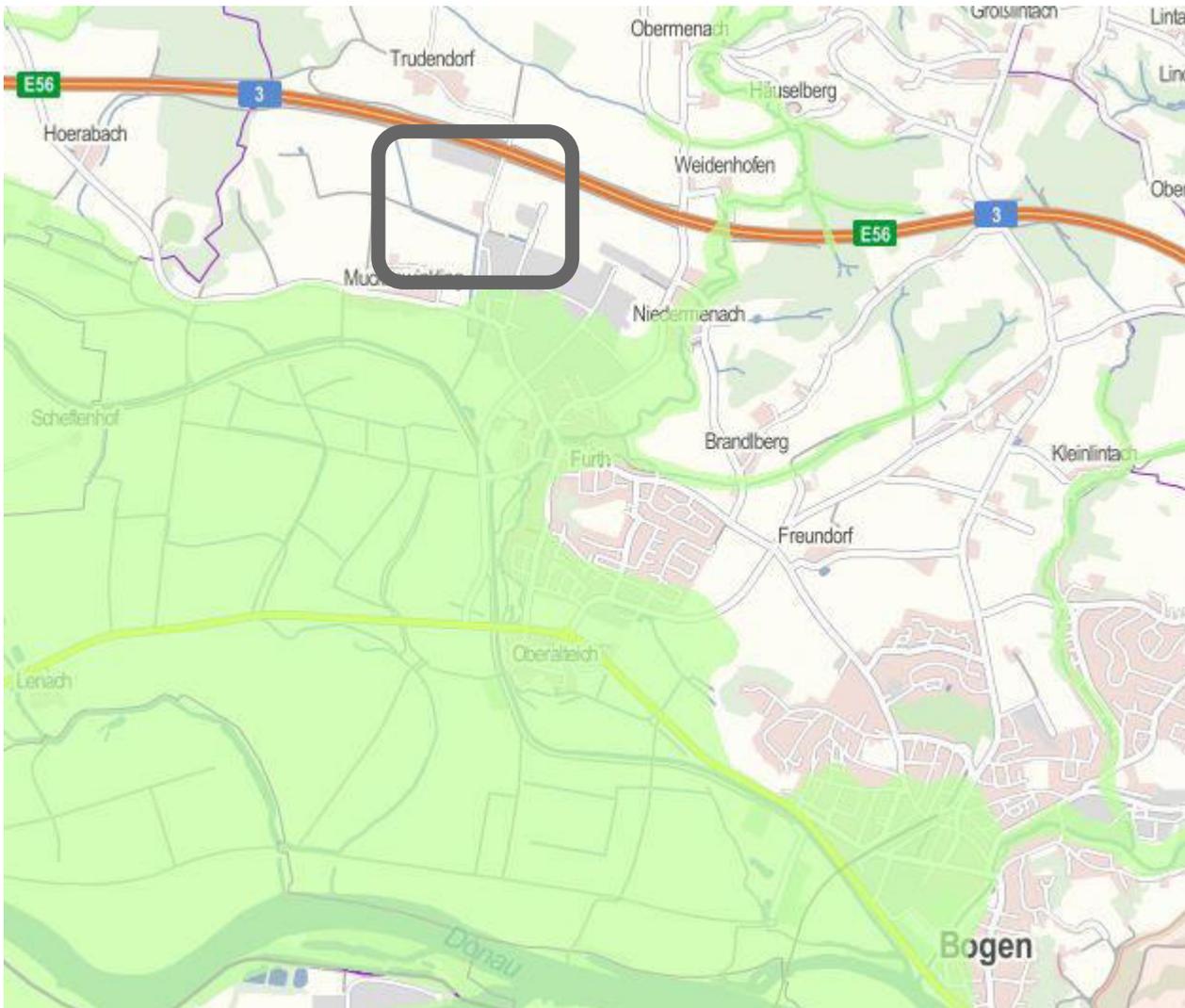


Abbildung 5: Wassersensible Bereiche (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt 2013b)

Auswirkungen:

Durch Überbauung / Versiegelung geht die Versickerungsfunktion der betroffenen Flächen (= Flächen mittlerer Bedeutung) verloren. Die Versickerungsrate sinkt bei gleichzeitig erhöhtem Oberflächenabfluss. Aufgrund der erforderlichen Nutzungsintensität ist eine Reduzierung des Versiegelungsgrads nicht realisierbar. Um Abflussverschärfungen zu vermeiden ist am Südrand des Geltungsbereichs die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen.

Es ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

2.2.4 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind im Geltungsbereich aufgrund der großflächigen, flachen Hanglage nicht gegeben.

Auswirkungen:

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Randeingrünung sind keine signifikanten Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Die Erweiterungsfläche stellt überwiegend eine strukturarme Ackerfläche dar (Gebiet mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild). Raumwirksame Grünstrukturen beschränken sich auf das bestehende landwirtschaftliche Anwesen und seine Randeingrünung. Die Grünstrukturen des Anwesens werden als Flächen von mittlerer Bedeutung eingestuft (bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden, eingewachsenen Grünstrukturen).



Abbildung 6: Blick von Norden auf das bestehende landwirtschaftliche Anwesen und die geplante Gewerbegebietserweiterung



Abbildung 7: Blick von Süden auf das bestehende landwirtschaftliche Anwesen und die geplante Gewerbegebietserweiterung, im Bildhintergrund Autobahn A3 und Sondergebiet PV-Anlage

Auswirkungen:

Für das geplante Gewerbegebiet ist eine Inanspruchnahme des bestehenden landwirtschaftlichen Anwesens mit seinem Gehölzbestand erforderlich. Am Westrand des neuen Gewerbegebiets wird mit einer mehrreihigen Baum-Strauch-Hecke eine landschaftsgerechte Einbindung hergestellt. Die maximal mögliche Höhenentwicklung der Gebäude (16m) erreicht ca. die Höhe der nördlich verlaufenden Autobahn A3 (343m ü NN). Der Blickbezug von der A3 zum Bogenberg (432m ü NN) wird damit nicht verbaut.

Es ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

2.2.6 Kultur und Sachgüter

Im Vorhabensgebiet befindet sich ein Teil eines Bodendenkmals (siehe nachfolgende Abbildung):

- D- 2-7041-0129 Siedlung der späten Bronzezeit, der Urnenfelderzeit und Latènezeit.

Eine mögliche Betroffenheit von Bodendenkmälern ist im Rahmen der Vorhabensrealisierung zu prüfen. Die Vorgaben des Denkmalschutzrechts sind zu beachten.

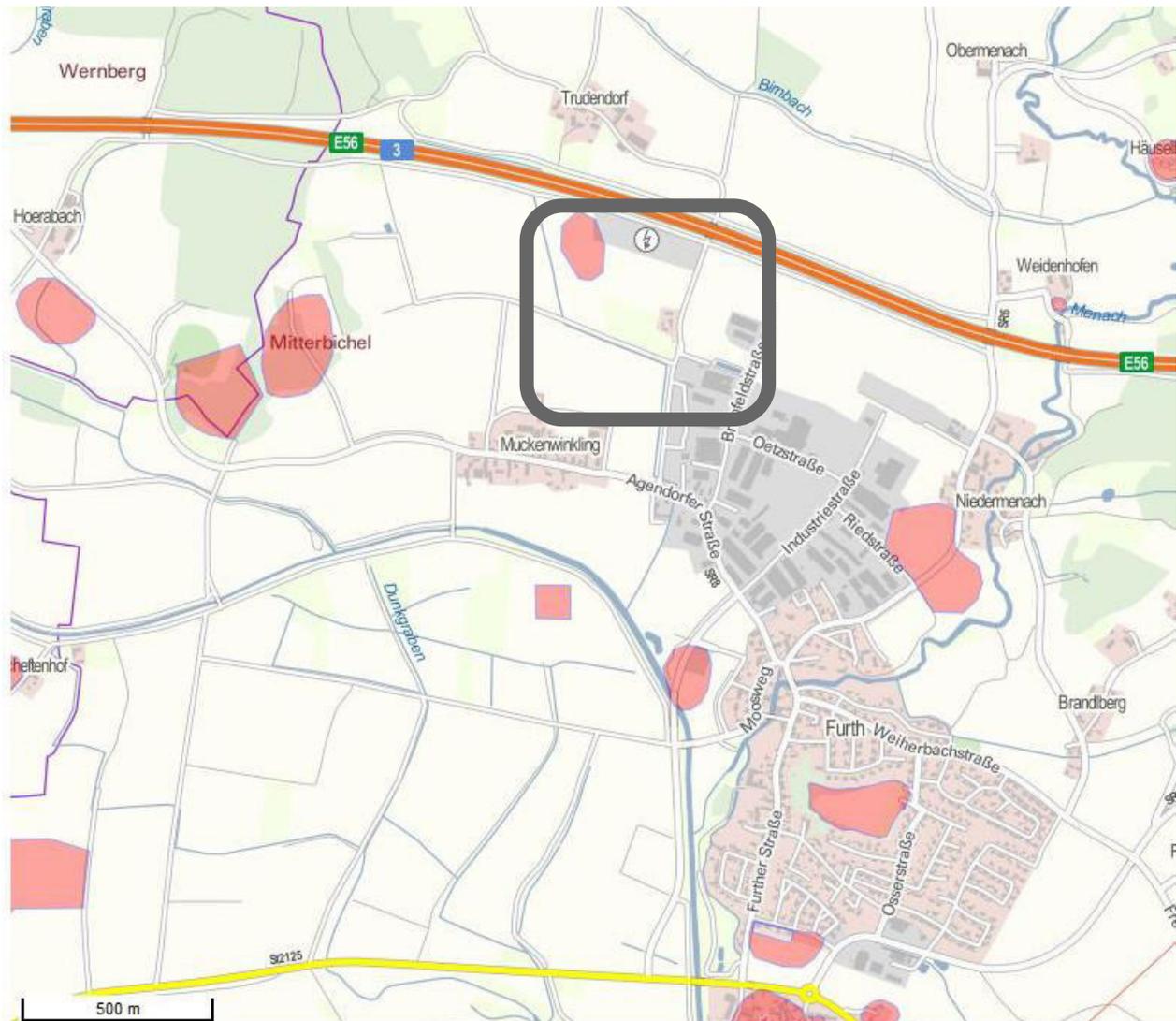


Abbildung 8: Bodendenkmalkarte (Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege 2014)

2.2.7 Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Beschreibung, Auswirkungen:

Südlich des Geltungsbereiches liegt das Dorfgebiet von Muckenwinkling. Hier sind potenziell baubedingte und betriebsbedingte Immissionswirkungen möglich.

Im Hinblick auf mögliche betriebsbedingte Lärmbelastungen wurde ein Immissionsgutachten erstellt (Müller BBM, Schalltechnischer Bericht M 118383/01, 2014). Gemäß der durchgeführten Schallschutzbetrachtung ist bei den festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegeln eine Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen gewährleistet:
65dB(A) tags und
50 dB (A) nachts.

Insgesamt ist mit Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu rechnen.

2.2.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen, die über die schutzgutspezifischen Betrachtungen hinausgehen sind nicht bekannt / werden nicht berührt.

2.3 Gesamtbewertung, Eingriffsregelung

Als Grundlage für die Eingriffsbewertung werden die erfassten und betroffenen Bestandstypen hinsichtlich ihrer Biotopwertigkeit unterschieden. Die Einstufung erfolgt gemäß dem Leitfadens Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003).

Erläuterung Wertstufen:

I = Gebiet geringer Bedeutung
II = Gebiet mittlerer Bedeutung
III = Gebiet hoher Bedeutung.

- = unterer Wert
+ = oberer Wert

Bestandstyp	Fläche in m ²	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima und Luft	Land-schaftsbild	gesamt	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf in m ²
Acker	57.540	I+	I+	II-	I+	I+	I	0,3	17.262
nährstoffreiche Gras-Krautflur	504	I+	II-	II-	I+	I+	I	0,3	151
älterer Obstbestand	940	III	II-	II-	I+	II-	II	0,9	846
frei wachsende Strauchhecke	190	II+	II-	II-	I+	II-	II	0,9	171
ehemalige Hoffläche, wiesenartiger Bewuchs	689	II-	I+	I+	I+	I+	I	0,3	207
gehölzüberschirmter Anwesenbereich	602	II-	II-	II-	I+	II-	II	0,9	542
Grünweg/ Kiesweg	691	I-	I+	I+	I+	I+	I	0,3	207
Gebäude	650							0	0
asphaltierte Straße	1543							0	0
Kompensationsbedarf gesamt									19.386

Der Vorhabensbereich wird als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Acker) bzw. mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft. Es ist von einem hohen Versiegelungsgrad auszugehen (GRZ > 0,35). Damit ergibt sich eine Zuordnung in das Feld AI bzw. AII der Leitfadenmatrix (Spanne des Kompensationsfaktors 0,3 – 0,6 bzw. 0,8-1,0).

Unter Berücksichtigung von Biotopwertigkeit und festgelegten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung (vgl. nachfolgende Kapitel) werden als Kompensationsfaktor 0,3 bzw. 0,9 gewählt. Damit ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 19.386m².

Im Nordwestbereich des Geltungsbereiches sieht die Grünordnungsplanung als gestalterische und eingriffsminimierende Maßnahme die Entwicklung eines Gehölz-/Saum- und Sukzessionskomplexes vor (Pflanzzone D, ca. 2.500m²). Trotz einer vorübergehenden Inanspruchnahme des Standorts für erforderliche Geländeänderungen stellt diese Gehölzpflanzung dauerhaft eine Aufwertung für Naturhaushalt und Landschaftsbild dar. Entsprechend wird diese Fläche nicht in die Eingriffsermittlung einbezogen. Gleiches gilt für die am Südrand des Geltungsbereiches geplante Regenrückhaltung mit einrahmender Bepflanzung.

3. Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtrealisierung des Baugebiets am geplanten Standort ist von einer Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung im Ackerbereich auszugehen.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Erhalt der biologischen Durchlässigkeit durch Ausschluss durchgehender Zaunsockel
- Festsetzung mehrreihiger Hecken am Baugebietsrand sowie einer flächigen Gehölzpflanzung in der Nordwestecke des Geltungsbereiches als Lebensraum und Vernetzungselement
- Festlegung der Rodungstermine auf Zeiten außerhalb der Vogelbrutzeit und auf Zeiten geringer Empfindlichkeit für Fledermäuse
- vor Abbruch der Gebäude ist eine Beurteilung im Hinblick auf eine Nutzung als Fledermausquartier durchzuführen

Schutzgut Boden und Wasser

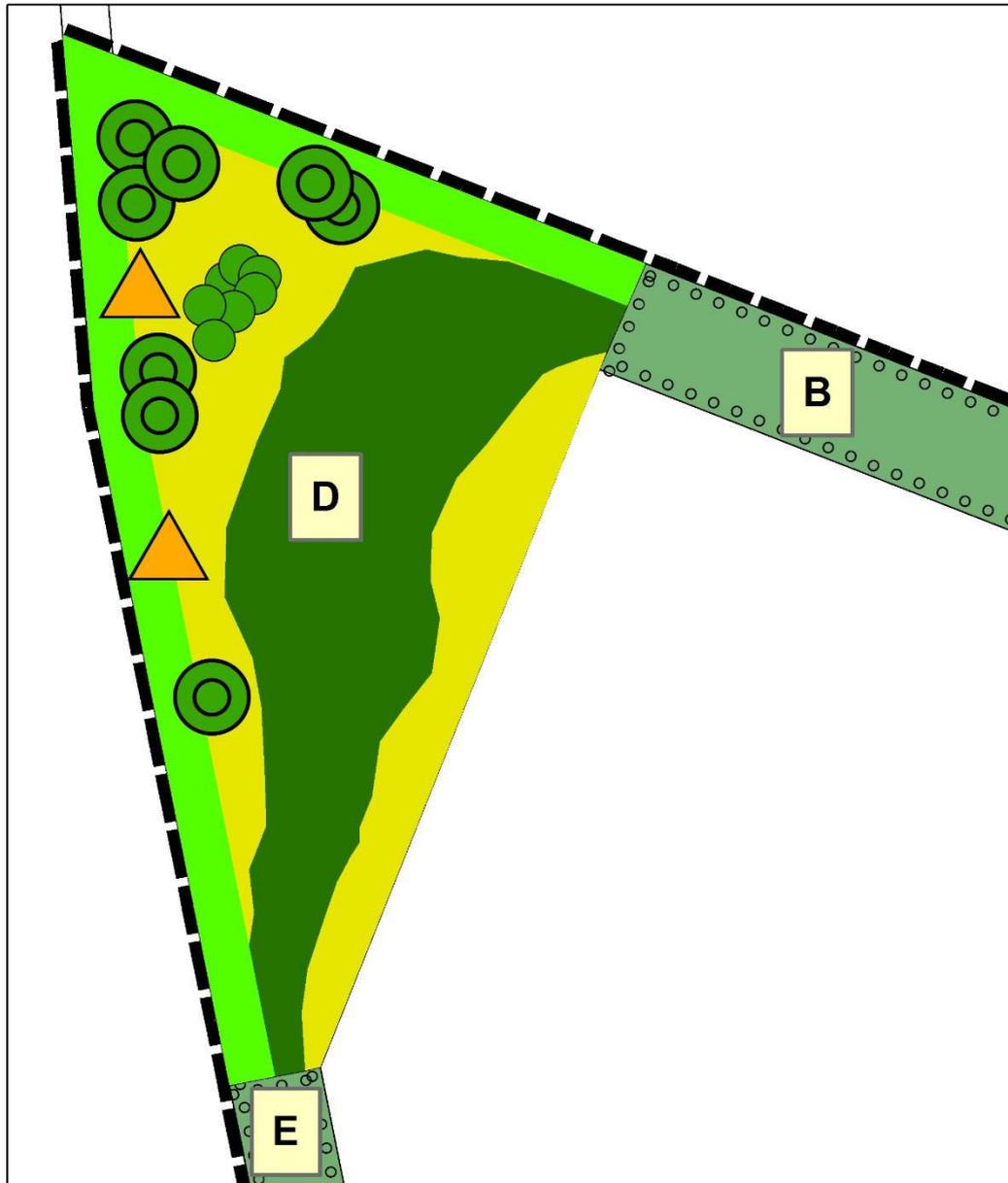
- Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen für PKWs

Schutzgut Klima

- festgesetzte Gehölzpflanzung gemäß Plandarstellung.

Schutzgut Orts- Landschaftsbild

- Festsetzung von Eingrünungsstrukturen an den Baugebietsrändern



Erläuterung Gestaltungsplan Pflanzzone D

-  Feldgehölzpflanzung, ca. 1000m², Baumanteil 10%
-  Sukzession auf Rohboden, eine abschnittsweise Gehölzentfernung ist möglich (pro Jahr auf max. 25% der Fläche)
-  Entwicklung eines gehölzfreien Randstreifens mit periodischer Mahd, das Mähgut ist zu entfernen, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern
-  Pflanzung Strauchgruppe
-  Hochstammpflanzung
-  Anlage Reptilienhabitat (Wurzelstöcke, Steinhaufen, lockerer, grabfähiger Rohboden)
-  Pflanzzone mit Nummerierung
-  Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans

4.2 Eingriffsbilanzierung und -kompensation

Der ermittelte Kompensationsbedarf von 19.386m² wird vom städtischen Ökokonto Nummer 10 abgebucht. Das Ökokonto liegt im Gemeindebereich Wiesenfelden auf den Flurstücken 730/2, 730/3, 737/2, 738/4, 766, 767, 768, 769, 777 (Gemarkung Wiesenfelden). Der Anerkennungsfaktor beträgt 1,2195. Damit ist eine Fläche von 15.897m² für das vorliegende Vorhaben abzubuchen.

Die Ökokontoplanung (Büro Eska, Bogen) sieht schwerpunktmäßig folgende Maßnahmen vor:

- extensive Wiesennutzung
- Heckenpflanzungen mit Oberbodenabtrag im Saumbereich und ergänzender Anlage von Lesestein- und Totholzhaufen
- Uferabflachungen am Falkenfesler Bachgraben
- Pflegemahd von Hochstaudenflächen
- Bereitstellen von Biotopbäumen und anderen Habitatstrukturen im vorhandenen Waldbestand.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Sinne der Eingriffsvermeidung wäre ein Erhalt des Gehölzbestands im Anwesenenumfeld wünschenswert gewesen. Da damit die Nutzungsfähigkeit des Gewerbegebiets deutlich eingeschränkt wäre, wurde dieser Lösungsansatz nicht weiter verfolgt.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Abhandlung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Für die Erfassung der Biotopstrukturen und Nutzungen wurde im Juli 2015 eine Geländeerhebung in der Maßstabsgenauigkeit des Bauleitplans durchgeführt. Sie bildete auch die wesentliche Grundlage für die Bestandsbewertung.

Faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Aufgrund der örtlichen Bestandssituation beschränken sich damit verbundene Beurteilungsunsicherheiten auf den Anwesenbereich (Brutvögel, Fledermäuse)

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Überwachungsmaßnahmen können sich auf die Entwicklung der Gehölzflächen und insbesondere die Entwicklung der Entwicklungsfläche D beschränken. Empfohlen wird eine Prüfung der Vegetationsentwicklung in ca. 10-jährigen Abständen ab Ablauf der Entwicklungspflege. Hierbei sollte die Gehölzentwicklung (Artenverteilung, Schichtung) sowie die Entwicklung der Sukzessionsflächen beurteilt werden (z. B. Auftreten und Vordringen expansiver Neophyten). Sollte sich hieraus ein Pflegebedarf ergeben, so ist dies mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der geplanten Baugebietsausweisung wird die Ausweisung eines Gewerbegebiets angestrebt.

Der ermittelte Kompensationsbedarf in Höhe von ca. 2ha wird über das städtische Ökokonto abgebucht.

Die Planung sieht eine Randeingrünung durch Hecken- und Feldgehölzpflanzungen vor.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen wird im Südteil des Geltungsbereichs ein Regenrückhaltebecken vorgesehen.

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der Gehölz- und Sukzessionsentwicklung im Bereich der Pflanzzonen vor.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Bewertung der bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen
Arten und Lebensräume	mittel
Boden	mittel
Wasser	mittel
Klima, Luft	keine
Landschaftsbild	mittel
Kultur- und Sachgüter	mittel
Mensch	mittel

27.01.2016

HIW
Hornberger, Illner, Weny
Gesellschaft von Architekten mbH
Landshuter Straße 23
94315 Straubing

Team G+S
Umwelt Landschaft
Fritz Halser, Christine Pronold
Am Stadtpark 8
94469 Deggendorf



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone	Gebietsart	max. Wandhöhe
	Bauweise	Grundflächenzahl (GRZ)
	zulässige immissionswirksame flächenbezogenen Schalleistungspegel	tags
		nachts
WH 16,00 m	maximal zulässige Wandhöhe (traufseitig gemessen)	
GRZ 0,8	maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8	

3. Bauweise, Baugrenzen

- a) abweichende Bauweise nach § 22 BauNVO Gebäudeanlagen über 50 m sind zulässig

4. Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verlegung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen

- öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün und Randeingrünung
- öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Verkehrsgrün mit Graben; der Graben ist mit wechselnden Böschungseigungen und Sohlbreiten auszuführen.
- private Grünfläche Zweckbestimmung: Randeingrünung
- standortheimischer Laubbaum 1. Wuchsortung zu pflanzen

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Regenwasserrückhaltebecken

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzzone) Pflanzung von standortheimischen Gehölzen, Reihenabstand 1,0 m, Pflanzweite 1,50 m
 - Pflanzzone A: freiwachsende Hecke 2-reihig, Mindestbaumanteil 5%
 - Pflanzzone B: freiwachsende Hecke 5-reihig, Mindestbaumanteil 15%
 - Pflanzzone C: freiwachsende Hecke 3-reihig, Mindestbaumanteil 15% Pflanzung auf mind. 75% der Pflanzonenlänge mit gleichmäßiger Verteilung über die gesamte Pflanzzone.
 - Pflanzzone D: Feldgehölzpflanzungen auf ca. 1.000 m² mit Baumanteil 10%, Pflanzungen von Hochstämmen und Strauchgruppen, Entwicklung von Sukzessionsflächen, Saumstreifen, Anlage von Reptilienhabitaten gemäß Gestaltungsplan im Umweltbericht.
 - Pflanzzone E: freiwachsende Hecke 4-reihig, Mindestbaumanteil 15%
 - Pflanzzone F: freiwachsende Hecke 3-reihig, Mindestbaumanteil 5% Pflanzung auf mind. 75% der Pflanzonenlänge mit gleichmäßiger Verteilung über der gesamten Pflanzzone.
- Die Pflanzzone B, C, D, E und F sind zur freien Landschaft hin offen zu gestalten (keine Einfriedung mit dem Baugrundstück)

8. Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Entwässerungsgraben

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
Vergnügungstätten nach § 8 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Baugestaltung

Dachform: SD = Satteldach
PD = Pultdach
FD = Flachdach
Dachneigung: 0° - 15°
Dachdeckung: Ziegel- bzw. Dachsteine in rotenbraunen oder grauen Farbtönen außerdem zulässig: Blechdeckung, Foliendeckung

Dachaufbauten:

Die bei Gewerbebauten technisch notwendigen Dachaufbauten sind von der Höhe mind. 3,00 m zurückzusetzen. Ihre Größe und Anzahl muss untergeordnet sein und darf 30% der Fläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Technische Dachaufbauten dürfen die zulässige Wandhöhe um max. 3,00 m überschreiten.

Wandhöhe:

max. 16,00 m traufseitig gemessen
Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplante Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3. Grünordnung

Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten der folgenden Auswahlliste zulässig:

- Bäume**
- | | |
|---------------------|-----------------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Betula pendula | Hänge-Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere, Eberesche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
- Im Bereich der Pflanzzone B und E sind darüber hinaus Säulenformen von Laubbäumen wie Eiche, Hainbuche etc. zulässig.

Sträucher

- | | |
|--------------------|---------------------------|
| Cornus sanguinea | Roter Hartweigel |
| Corylus avellana | Hase |
| Euonymus europaeus | Gewöhnlicher Pfaffenhut |
| Ligustrum vulgare | Gewöhnlicher Liguster |
| Lonicera xylosteum | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus cathartica | Purgier-Kreuzdorn |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Salix purpurea | Purpur-Weide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

Die Pflanzweite in Hecken / flächigen Pflanzungen beträgt 1,0 - 1,5m. Die Straucharten sind gruppenweise zu verwenden (in Gruppen von 3-5 Exemplaren je Art). Es ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab zu verwenden (Herkunftsregion 5, Ostbayerisches Hügel- und Bergland oder Herkunftsregion 9, Tertiäres Hügel- und Schotterplatten und Schwäbisch-Bayerische Jungmoränenlandschaft). Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu beachten:
Sträucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60-100cm
Bäume in Hecken und flächigen Pflanzungen: Heister, 2 x v, 150-200cm
Einzelbäume: Hochstämmen mit STU 14cm oder vergleichbare Solitärqualität.

Unzulässige Pflanzen

an den Grundstücksgrenzen sind landschaftsfremde Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntblaublaue Gehölze sowie Koniferen nicht zulässig.

Durchgrünung Baugrundstücke

Die angefangene 1500m² Baugrundstückfläche ist ein standortheimischer Laubbaum gemäß obiger Auswahlliste zu pflanzen. Die Gehölze der Pflanzzone und Stellplatzbepflanzungen werden hierbei nicht angerechnet.

Fassadenbegrünung

Bei geschlossenen Fassadenflächen mit einer Länge von über 20 m sind Fassadenbegrünungen vorzusehen. Je 4 m Lauflänge ist eine Kletterpflanze aus der beigefügten Auswahlliste zu pflanzen und ggf. eine artgerechte Wuchshilfe anzubringen.

Einfriedungen, Stützmauern

Als Einfriedungen sind freiwachsende Hecken aus standortheimischen Gehölzen oder Holzlaten-, Metall- und Mischendrahtzaune bis max. 1,3m Höhe zulässig. Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (ausschließlich Punktfundamente zulässig). Im Bereich der Pflanzzone sind keine Stützmauern zulässig.

Wegebeläge an Stellplätzen, Zufahrten

Auf PKW-Stellplätzen sind ausschließlich versickerungsfähige Beläge zulässig (z. B. Rasengittersteine, breittüftiges Pflaster, wassergebundene Decken). Alternativ ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in ausreichend versickerungsfähige Grünflächen auf dem Baugrundstück möglich. Je 5 Stellplätzen ist ein standortheimischer Laubbaum 1. Wuchsortung in Hochstammqualität gemäß obiger Auswahlliste zu pflanzen.

Gehölzrodungen, Gebäudeabbruch

Gehölzrodungen sind in Zeiten außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen (also keine Rodungen von März bis Ende September). Die Beseitigung der beiden potenziellen Quartersäume ist im Oktober durchzuführen. Vorab ist eine Prüfung auf eine eventuelle Quartiersnutzung durchzuführen. Vor Durchführung des Gebäudeabbruchs ist eine Prüfung auf eine Quartiersnutzung durch Fledermäuse durchzuführen. Weitere Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Maßnahmenumsetzung

Die Durchführung der Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen hat spätestens in der an die Gebäudedefinition anschließenden Pflanz-/ Vegetationsperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Für die festgesetzten eingriffsminimierenden Maßnahmen (Beläge, Einfriedung, Randeingrünung) ist ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil des Bauantrags vorzulegen.

Ausgleichsmaßnahmen

Der ermittelte **Kompensationsbedarf von 19.368m²** wird vom städtischen Ökokoonto Nummer 10 abgedeckt. Das Ökokoonto liegt im Gemeindebereich Wiesenfelden auf den Flurstücken 730/2, 730/3, 737/2, 738/4, 766, 767, 768, 769, 777 (Gemarkung Wiesenfelden). Der Anerkennungsfaktor beträgt 1,2195. **Damit ist eine Fläche von 15.897m² für das vorliegende Vorhaben abzubuchen.**

4. Werbeanlagen/ Beleuchtung

Werbeanlagen sind als Fassadenwerbeanlagen unterhalb der Traufhöhe bis zu einer Größe von 10 m² zulässig. Sie dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs insbesondere auf der Bundesautobahn A3 nicht beeinträchtigen.
Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Leuchtstärke reduziert werden kann, wenn dies aus Sicherheitsgründen erforderlich wird. Werbeanlagen mit Wechsellicht sind unzulässig.
Es sind max. 2 Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 6,00 m zulässig.
Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von max. 20 m (OK Werbefläche) zulässig.
Außenbeleuchtungen und auch Beleuchtungen, die während der Bauzeit errichtet werden, sind so anzuordnen, dass der Verkehr auf der Bundesstraße A3 nicht gefährdet oder beeinflusst wird. Jegliche Blendwirkung ist auszuschließen.
Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich LED- oder Natrium Niederdruck- oder Natriumhochdrucklampen zulässig. Am Baugeländerrand dürfen diese nicht nach außen gerichtet sein.

5. Immissionsschutz

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je m² Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel tagsüber/nachts überschreiten:

Furth IV-GE-A (Fläche ca. 53.000 m²):	LW*tagsüber/nachts = 65/50 dB(A)
Furth IV-GE-B (Fläche ca. 21.000 m²):	LW*tagsüber/nachts = 65/50 dB(A)

Die Berechnungen zur Kontingenterung wurden nach dem Ausbreitungsverfahren der DIN ISO 9613-2 mit einer Quellhöhe von 2,00 m über Gelände unter Ansatz der in der Abbildung gezeigten Grundstücksflächen durchgeführt (Berechnung der Bodendämpfung nach dem alternativen Verfahren der TA Lärm, Kapitel 7.3.2 mit f = 500 Hz, C0 = 2 dB). Dies ist auch beim Nachweis der Einhaltung der höchstzulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel anzusetzen.



HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Gebäude
- Höhengeschichtlinien
- bestehende Grundstücksgrenzen
- geplante Maßangaben in Meter
- bestehende Flurnummern
- Schemabaukörper geplant
- Abbruch Gebäude
- Böschung

HINWEISE DURCH TEXT

1. Archäologie

Archäologische Bodenfunde, welche bei Erdarbeiten zu Tage treten unterliegen nach § 8 DStGH der Meldepflicht und müssen unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalfpflege (Abteilung Bodendenkmalfpflege) oder der Kreisarchäologie des Landkreises Straubing-Bogen mitgeteilt werden.

2. Landwirtschaft

Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können trotz Grünungsmaßnahmen Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen auftreten. Diese sind zu dulden. Die nach Art. 48 ABGGB erforderlichen Grenzabstände von Bepflanzungen sind zu beachten.

3. Verzicht auf Mineraldünger und Pestizide

Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte auf privaten Flächen verzichtet werden. Auf öffentlichen Flächen werden Mineraldünger und Pestizide nicht eingesetzt.

4. Streusatz/ ätzenden Streustoffe

Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen sollte auf den Einsatz von Streusatz und ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser verzichtet werden.

5. Metalldecker

Bei beschichteten Metalldeckern ist mindestens Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C3 nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Bei Dächern mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung > 50 m² sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen des abzuleitenden Niederschlagswassers erforderlich.

6. Pflanzabstände

Bepflanzungen müssen einen Mindestabstand von 4,00 m zu vorhandenen oder geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" wird verwiesen.

7. Niederschlagswasser

Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreV) und der technischen Regeln zum schadlosen Erhalten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENWG) bzw. in das Grundwasser (TRENWG) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten. Die Anlage von Regenwasserzisternen zur Regenwassersammlung und Nutzung als Brauchwasser wird empfohlen.

8. Altlasten

Das Plangebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Stadt Bogen altlastenfrei. Bei Ausubarbeiten ist dennoch das anstehende Erdreich organoleptisch zu beurteilen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

9. Hang- und Schichtwasser

Bei Geländeschichten muss mit Hang- und Schichtwasser sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wildabfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

10. Immissionsschutz

Auf die Schallechnische Untersuchung der Müller BBM GmbH vom 03.11.2014 wird hingewiesen.

12. Auswahl der Baumaterialien

Als Unterbau öffentlicher und privater Verkehrsflächen sowie von Stellplätzen, Ausweichstellen, Zufahrten, Lagerflächen, befestigten Gebäudefreibereichen etc. soll zur Schonung der natürlichen Rohstoffressourcen sowie technisch möglich Bauschutzgranulat aus dem Bauschuttrecycling Verwendung finden. Zur Vermeidung von Vogelschlag wird bei großflächigen Glasfassaden die Verwendung von strukturiertem, mattiertem, bedrucktem etc. Glas empfohlen.

13. Nutzung regenerativer Energien

Den Bauherren wird die Nutzung erneuerbarer Energien (Solarkollektoren, Fotovoltaikanlagen, Kraft-Wärme-Kopplung) bei der Energieversorgung von Gebäuden empfohlen. Auf die bundesrechtlichen Vorgaben aus dem Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) wird besonders hierzu hingewiesen.

14. Brandschutz / Löschwasserversorgung

Der Brandschutz durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten. Feuerwehrezufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.

15. Freiflächengestaltungsplan

Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

16. Versorgungsleitungen

Im Geltungsbereich befinden sich bestehenden unterirdische Versorgungsanlagen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Leitungen muss weiterhin gewährleistet sein. Eine Verlegung sollte vermieden werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 01.10.2014 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 04.09.2015 hat in der Zeit vom 15.09.2015 bis 16.10.2015 stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom 04.09.2015 hat in der Zeit vom 15.10.2015 bis 16.10.2015 stattgefunden.
- d) Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 18.11.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.12.2015 bis 04.01.2016 öffentlich ausgelegt.
- e) Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 18.11.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.12.2015 bis 04.01.2016 öffentlich ausgelegt.
- f) Die Stadt Bogen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 27.01.2016 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.01.2016 als Satzung beschlossen. Bogen, den..... Scheidbauer, 1. Bürgermeister
- g) Ausgelegt: Bogen, den..... Scheidbauer, 1. Bürgermeister
- h) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bauantrag ist damit in Kraft getreten. Bogen, den..... Scheidbauer, 1. Bürgermeister

STADT BOGEN
LKR. STRAUBING-BOGEN



BEBAUUNGSPLAN
mit integriertem Grünordnungsplan
"FURTH - RIED"

M 1:1000

PLANVERFASSER: HIW HORNBURGER, ELLNER, WENY Gesellschaft von Architekten mbH	LANDSHUTER STRASSE 23 94315 STRAUBING TEL: 09421 90638-0 FAX: 09421 90638-24	Team Umwelt Landschaft G+S Landshuter Str. 23 94315 Straubing 09421 90638-0 09421 90638-24	DATUM: 27.01.2016	BEARB.: av
--	--	---	----------------------	---------------

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 01.10.2014 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 04.09.2015 hat in der Zeit vom 15.09.2015 bis 16.10.2015 stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom 04.09.2015 hat in der Zeit vom 15.10.2015 bis 16.10.2015 stattgefunden.
- d) Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 18.11.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.12.2015 bis 04.01.2016 beteiligt.
- e) Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 18.11.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.12.2015 bis 04.01.2016 öffentlich ausgelegt.
- f) Die Stadt Bogen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 27.01.2016 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.01.2016 als Satzung beschlossen.

Bogen, den 23. MRZ. 2016


.....
Schedlbauer, 1. Bürgermeister

- g) Ausgefertigt:

Bogen, den 23. MRZ. 2016


.....
Schedlbauer, 1. Bürgermeister

- h) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 24. MRZ. 2016 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Bogen, den 24. MRZ. 2016


.....
Schedlbauer, 1. Bürgermeister

