

B E G R Ü N D U N G

zum

Bebauungsplan "GI Mutterhof" BA II

Stadt: Bogen
Landkreis: Straubing-Bogen
Reg. Bezirk: Niederbayern

I. LAGE:

Die Stadt Bogen liegt im östlichen Bereich des Landkreises Straubing-Bogen am nördlichen Ufer der Donau.

Das Baugebiet erstreckt sich im Süden auf den Ortsteil Mutterhof und im nördlichen Bereich auf den Weiler Hofweinzier. Der nördliche Teil (Geflügelschlächterei Wührl) ist bebaut und im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als "GE" ausgewiesen.

Der Standort des künftigen "GI" liegt südlich der St 2125 und östlich der SR 22.

II. BAUGEBIETS AUSWEISUNG:

Die Stadt besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan. Dort ist das Gebiet als Industriegebiet dargestellt.

Im Bebauungsplan wird das Gebiet südlich der St 2125 als "GI" nach § 9 BauNVO ausgewiesen. Das Baugebiet wird durch den Damm der SR 22 vom Weiler Hofweinzier getrennt und hat zu den bestehenden Gebäuden eine Entfernung von ca. 300 m.

III. HINWEISE ZUR PLANUNG UND PLANUNGSZIEL:

Nach dem Landesentwicklungsplan Bayern ist die Stadt Bogen als Unterzentrum eingestuft.

Das Baugebiet liegt überwiegend im hochwasserfreien Gebiet. Die Grundstücke, soweit sie unter der Hochwasserlinie liegen, werden durch einen entsprechenden Damm geschützt.

Im Anschluß an das bestehende "GE" ist auf den städtischen Grundstücken ein "GI" geplant. Mehrere Standorte für wasser- und abwasserintensive Betriebe wurden untersucht. Da bei abwasserintensiven Betrieben das bestehende Kanalnetz überlastet würde, wird wegen der Nähe zur Kläranlage, des vorhandenen unter Umständen notwendigen starken Vorfluters (Donau), der bereits angrenzenden Gewerbefläche im Norden und der Abschirmung durch den Straßendamm der SR 22 zum Bogenberg, diesem Standort der Vorzug gegeben.

Zu den vorhandenen Dorfgebieten ist ein ausreichender Abstand (ca. 300 m) vorhanden. Hinsichtlich der Emissionen sind negative Auswirkungen auf die dort wohnende Bevölkerung nicht zu erwarten.

Die vom Landratsamt Straubing-Bogen und der Ortsplanungsstelle für Niederbayern vorgebrachten Bedenken aus städtebaulicher Sicht werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Gliederung der Baukörper, Satteldach, Dachdeckung und Fassadengestaltung usw.) weitgehendst ausgeräumt. Den Einwendungen der Unteren Naturschutzbehörde wird durch die Schaffung von zwei Ausgleichsflächen, Fl.St.Nr. 461/1, Gem. Pfelling, mit 3 093 qm und Fl.St.Nr. 418, Gem. Pfelling, mit 3 517 qm, sowie mit einem bis zu 15 m breiten öffentlichen Grüngürtel, Rechnung getragen.

Den vom Bayer. Landesamt für Denkmalpflege vorgebrachten Bedenken ist entgegen zu halten, daß der geplante Industriestandort weitgehendst durch den Straßendamm der SR 22 (Zufahrt zur Donaubrücke) gegenüber dem Bogenberg abgeschirmt wird. Eine nicht hinnehmbare Zerstörung des landschaftlichen Umfeldes ist unserer Meinung nach nicht gegeben. Durch den Straßendamm erfolgt eine klare Trennung zwischen Bogenberg und übriger Nutzung. Die Fernwirkung des Bogenberges wird durch die geplante Bebauung kaum beeinträchtigt (Festsetzung für Gebäudehöhen).

Ein weiterer Grund für den Standort Hutterhof ist die günstige Verkehrserschließung (Staatsstraße, unmittelbare Nähe zur Autobahn). Hinsichtlich der verbleibenden Bedenken ist deshalb zwischen der wirtschaftlichen und arbeitsmarktpolitischen Bedeutung für die Stadt Bogen einerseits, und den damit verbundenen Beeinträchtigungen der historischen Kulturlandschaft um den Bogenberg andererseits, abzuwägen. Hierbei überwiegen die Vorteile (Schaffung von Arbeitsplätzen) die unvermeidlichen Nachteile.

Für das Gebiet ist ein Grünordnungsplan erstellt. Er wird Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Art und Größe der Bepflanzung sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

IV. GELÄNDE UND BODENVERHÄLTNISSE:

Das Baugelände stellt grundsätzlich eine ebene Fläche dar, fällt aber leicht nach Süden ab.

Der Untergrund besteht aus sandigem Lehm mit einer ca. 35 - 40 cm dicken Humusschicht.

V. STRASSENBAU:

a) Überörtliche Straßen

Die Staatsstraße 2125 verläuft in Ostwestrichtung und trennt das "GE" vom "GI". Die Anbindung erfolgt über die vorhandene Abbiegespur. Bei der Ausfahrt zur Staatsstraße wurden die erforderlichen Sichtdreiecke im Bebauungsplan eingetragen.

b) örtliche Straßen

Für das südlich der St 2125 gelegene "GI" wird eine Ortsstraße, 5,50 m breit, entlang dem Damm der SR 22 geführt. Über die Straße erfolgt auch die Anbindung der landwirtschaftlichen Grundstücke.

VI. BAHNANLAGEN:

Die Stadt Bogen ist von der Bahnlinie Straubing-Bogen erfaßt. Ein Gleisanschluß für das Industriegebiet ist nicht vorgesehen.

VII. LUFTVERKEHR:

entfällt

VIII. WASSERWIRTSCHAFT

a) Wasserwirtschaft

Die Versorgung mit Trinkwasser für das "GI" erfolgt über die Stadt Bogen. Sollte Brauchwasser in größeren Mengen benötigt werden, besteht bei diesem Standort für die ansiedlungswilligen Firmen zudem die Möglichkeit, Brunnen zu bohren.

b) Abwasserbeseitigung

Das "GI" wird an die Kanalisation der Stadt Bogen mit Einleitung in die vollbiologische Kläranlage angeschlossen. Sollte die Errichtung einer Betriebskläranlage notwendig sein, weil die städtische Kläranlage das Abwasser aus Mengengründen oder wegen der Zusammensetzung des Abwassers nicht annehmen kann, ist eine Fläche für eine Betriebskläranlage festgesetzt. Für diesen Fall ist ein eigener Ableitungskanal zur Donau vorgesehen.

c) Hochwasser

Das Planungsgebiet liegt weitgehend hochwasserfrei. Das HQ 100 kann die Höhe von 318,10 m ü.NN erreichen. Die Hochwasserlinie ist im Plan eingetragen. Soweit das Gelände unter der Höhe von 318,10 m liegt, wird es durch einen entsprechenden Damm gegen Hochwasser geschützt. Werden Unterkellerungen vorgenommen, so sind diese wasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

d) Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallbeseitigung Straubing Stadt und Land entsprechend dessen Satzung.

IX. NATURSCHUTZ:

Durch die Errichtung von Gebäuden wird eine Beeinträchtigung der typischen Landschaft um den Bogenberg wohl nicht gänzlich auszuschließen sein. Wie bereits unter Ziffer III ausgeführt, trägt die Stadt Bogen den Einwendungen durch die Schaffung von Ersatzbiotopen und der Erstellung eines Grünordnungsplanes Rechnung.

Des weiteren wurde in diesem Zusammenhang die Aufstellung des Landschaftsplanes beschlossen. Die Geländeaufnahmen sind abgeschlossen, die öffentliche Auslegung wird in nächster Zeit erfolgen.

Im Rahmen des Landschaftsplanes wird als Ersatzgrundstück für die versiegelten Flächen ein Areal von ca. 6.500 qm zur Verfügung gestellt.

X. ENERGIEVERSORGUNG:

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die OBAG. Eine eigene Trafostation ist vorgesehen. Zur weiteren Energieversorgung ist ein Anschluß an die Erdgasleitung Hunderdorf - Bogen möglich.

XI. LANDWIRTSCHAFT:

Für die der Landwirtschaft entzogenen Flächen wurde grundsätzlich Ersatzland bereitgestellt. Die Zufahrt zu den südlich des "GI" gelegenen landwirtschaftlichen Grundstücken erfolgt über die Erschließungsstraße.

XII. FESTSETZUNGEN:

(Siehe Bebauungsplan)

XIII. ERMITTLUNG DER BEBAUUNGSFLÄCHEN:

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	64 584 qm
abzüglich Flächen, die nicht zur Bruttofläche gehören:	
a) Überörtliche Straßen	7 560 qm
b) Örtliche Straßen	1 700 qm
c) Öffentliche Grünflächen	5 750 qm

Nettobaufläche	49 574 qm
	=====

XIV. ERMITTLUNG DER WOHNGEBÄUDE UND DER EINWOHNERZAHLEN:

entfällt

XV. ERMITTLUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN NACH DEM BAUGESETZBUCH

Die Erschließungskosten für die Erschließungsstraße, die Feldzufahrten, den Damm sowie die Bepflanzung einschließlich der Entwässerung und der Beleuchtung betragen laut Kostenanschlag 900.000,-- DM.

Erschließungskosten insgesamt	900.000,-- DM
abzüglich 10 % Gemeindeanteil	90.000,-- DM

Beitragsfähige Erschließungskosten	810.000,-- DM
	=====

Beitragsf. Erschließungsk.	810.000 DM	
<hr/>		= 16,34 DM/qm
Nettobaufläche (GI)	49 574 qm	

Die überschlägigen Erschließungskosten betragen somit pro Quadratmeter Nettobaufläche ca. 16,34 DM.

Für die Erschließung des "GI" werden Mittel aus dem Wirtschaftsförderungsprogramm beantragt. Soweit hierfür Zuschüsse gewährt werden, werden diese voll an die Firmen weitergegeben.

Die erforderlichen Mittel zur Finanzierung der Erschließungsmaßnahme werden im Haushalt der Stadt angesetzt.

Bogen, 12.12.1989
Stadt Bogen


I. Pongratz
Stadtbaumeister