

## B E G R Ü N D U N G

=====

zum Bebauungsplan

"GI Hutterhof"

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 Hutterhof und im nördlichen Bereich auf den Weiler Hofweinzier. Der nördliche Teil (Geflügelschlächtereier Wühl) ist bebaut und wird nur aus städtebaulicher Sicht in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Der Standort der künftigen Lederfabrik liegt südlich der St 2125 und östlich der SR 22.

### II. BAUGEBIETSAUSWEISUNG:

Die Stadt besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan. Dort ist als Gebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Genehmigungsverfahren für die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 6 durchgeführt. Zur Errichtung der Lederfabrik wurde von der Stadt am 11.12.1984 ein Raumordnungsverfahren nach Art. 23 BayLplG beantragt. Dem Antrag wurde durch die landesplanerische Beurteilung vom 04.04.1985 stattgegeben. Die landesplanerische Beurteilung schließt gleichzeitig auch die Prüfung des Vorhabens auf seine Verträglichkeit mit den raumbedeutenden und überörtlichen Belangen des Umweltschutzes mit ein.

Im Bebauungsplan wird der Bereich nördlich der St 2125 als GE nach § 8 BauNVO und südlich der St 2125 als GI nach § 9 BauNVO ausgewiesen. Das Baugelände 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.

Für den anstehenden Betrieb (Lederfabrik) wurden im Rahmen des Raumordnungsverfahrens drei Standorte untersucht. Unter Abwägung aller Vor- und Nachteile wurde denen im Bebauungsplan als "GI" ausgewiesenen Grundstücken der Vorzug gegeben. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die St 2125 und die vorhandene Abbiegespur.

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

Für das Gebiet ist ein Grünordnungsplan erstellt. Dieser wird Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Art und Größe der Bepflanzung sind dem Grünordnungsplan und dem Pflanzschema 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. STRABENBAU

a) Überörtliche Straßen

Die Staatsstraße 2125 verläuft in Ostwestrichtung mitten durch das Baugebiet. Die Anbindung erfolgt über die vorhandene Abbiegespur und die entsprechenden Ortsstraßen. Bei der Ausfahrt zur Staatsstraße wurden die erforderlichen Sichtdreiecke im Bebauungsplan eingetragen.

b) Örtliche Straßen

Als Zufahrt zur Geflügelschlächtereie Wühl wird die frühere Staatsstraße, die als Ortsstraße abgestuft ist, verwendet. Für den südlich der St 2125 gelegenen Teil wird eine Ortsstraße 5,50 m breit entlang dem Damm der SR 22 geführt. Über diese Straße erfolgt auch die Anbindung der landwirtschaftlichen Grundstücke.

c) Schallschutz im Städtebau

Die Immissionsrichtwerte von 70 dB (A) (Tag- und Nachtwert) dürfen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes außerhalb dessen Grenzen ohne Berücksichtigung einwirkender Fremdgeräusche an keiner Stelle überschritten werden.

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) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für die Geflügelschlächtereie Wührl erfolgt über die Stadt Bogen. Die Lederfabrik wird für die Versorgung der sanitären Anlagen an die städtische Wasserleitung angeschlossen. Die Versorgung mit Brauchwasser ist über eigene Brunnen vorgesehen. Der tägliche Brauchwasserbedarf wird ca. 2 500 m<sup>3</sup> betragen. Für die Entnahme von Brauchwasser ist ein Wasserrechtsverfahren zu beantragen.

b) Abwasserbeseitigung

Aufgrund von Erfahrungen mit Gerbereiabwässern wurde vereinbart, daß der Betrieb eine eigene Kläranlage errichtet. Vorgesehen ist eine mechanisch vollbiologische Anlage mit einem eigenen Ausleitungskanal zur Donau. Die Kanaltrasse soll auf dem Straßengrund der SR 22 (Ostseite) festgelegt werden.

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 im Bereich der Lederfabrik Unterkellerungen vorgenommen, so sind diese wasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

d) Müllbeseitigung

Soweit Hausmüll anfällt, erfolgt die Entsorgung zentral durch den Zweckverband Abfallbeseitigung Straubing Stadt und Land. Durch den Einsatz von chrom-III-haltigen Salzen im Gerbprozeß ist eine landwirtschaftliche Verwertung des anfallenden chromhaltigen Klärschlammes nicht möglich. Vom LfU wurde vorgeschlagen, den künftig anfallenden Schlamm nach einer Entwässerung auf Stichefeste mit Hausmüll und hausmüllähnlichen Gewerbeabfällen auf einer geordneten Deponie abzulagern.

Es ist vorgesehen, eine eigene Deponie in Kleinlintach zu errichten. Hierfür wird der Zweckverband Abfallbeseitigung Straubing Stadt und Land den Planungsauftrag noch im Dezember 1985 vergeben. Die Ablagerung ist in einem gesonderten Verfahren zu regeln.

IX. NATURSCHUTZ

Durch die Errichtung einer Lederfabrik wird eine Beeinträchtigung der typischen Landschaft um den Bogenberg wohl nicht auszuschließen sein. Jedoch wurde im Raumordnungsverfahren der Schaffung von Arbeitsplätzen der Vorrang gegeben, so daß die Belange des Landschaftsschutzes zurücktreten müssen.

Um entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu erreichen, wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Grünordnungsplan erstellt und die Anlage entsprechend bepflanzt. Des weiteren wurde in diesem Zusammenhang die Aufstellung eines Landschaftsplanes beschlossen.

Als Ersatzgrundstücke für die versiegelten Flächen werden die Fl.St.Nrn. 461/1 mit 3 093 m<sup>2</sup> (Renaturierung Feuchtbiotop) und 418 mit 3 517 m<sup>2</sup> (extensive Strauchbepflanzung), Gemarkung Pfelling, zur Verfügung gestellt. Beide Grundstücke sind im Eigentum der Stadt. Zur Verwirklichung wurden im Rahmen der Industrieerschließung Mittel aus dem Wirtschaftsförderungsprogramm beantragt. Der vorzeitige Baubeginn ist erteilt.

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 geplant.

XI. LANDWIRTSCHAFT

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

XII. FESTSETZUNGEN

(Siehe Bebauungsplan)

XIII. ERMITTLUNG DER BEBAUUNGSFLÄCHEN

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	120 535 m <sup>2</sup>
abzüglich Flächen, die nicht zur Bruttofläche gehören:	
a) überörtliche Straßen	7 560 m <sup>2</sup>
b) örtliche Straßen	4 100 m <sup>2</sup>
c) öffentliche Grünflächen	<u>5 750 m<sup>2</sup></u>
Nettobaufläche	103 125 m <sup>2</sup>
Davon entfallen auf das Grundstück Wühl	45 940 m <sup>2</sup> ,
aus das Grundstück der Lederfabrik	57 185 m <sup>2</sup> .

XIV. ERMITTLUNG DER WOHNGEBÄUDE UND DER EINWOHNERZAHLEN

entfällt

XV. ERMITTLUNG DER ERSCHLIEßUNGSKOSTEN NACH DEM BUNDESBAUGESETZ:

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

	620.000,-- DM.
--	----------------

Erschließungskosten insgesamt	620.000,-- DM
abzüglich 10 % Gemeindeanteil	<u>62.000,-- DM</u>
Beitragsfähige Erschließungskosten	558.000,-- DM
	=====

Beitragsfähige Erschließungskosten 558.000,-- DM  
Nettobaufläche (Lederfabrik) 53 085 m<sup>2</sup> = 10,51 DM/m<sup>2</sup>.

Die überschlägigen Erschließungskosten betragen somit pro Quadratmeter Nettofläche, umgelegt auf die Lederfabrik, ca. 10,50 DM.

Das Betriebsgrundstück Wührl ist bereits erschlossen. Die Erschließungskosten hierfür sind endgültig abgerechnet. Aus diesem Grunde ist bei der Umlegung die Fläche der Geflügelschlächterei Wührl nicht zu berücksichtigen. Der Betrieb Wührl wird durch die neu erstellten Erschließungsanlagen nicht mehr berührt.

Für die Erschließung der Lederfabrik wurden Mittel aus dem Wirtschaftsförderungsprogramm beantragt. Soweit hierfür Zuschüsse gewährt werden, werden diese voll an die Firma weitergegeben.

Die erforderlichen Mittel zur Finanzierung der Erschließungsmaßnahme sind im Haushalt der Stadt enthalten.

Bogen, 18.12.1986  
Stadt Bogen

  
I.A. Pongrátz  
Stadtbaumeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG vom 18.09.1986 bis 20.10.1986 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Bogen, 19.12.1986  
Stadt Bogen

  
Eckl  
1. Bürgermeister