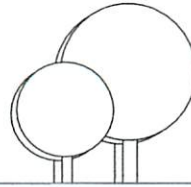




MARKT  
SCHWARZACH



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. 1  
ZUM  
BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
GEWERBEGEBIET MIT NUTZUNGSBESCHRÄNKUNG (GE-NB)  
„ZIEGELHÖHE - IRLGRABEN“**

Markt Schwarzach  
Landkreis Straubing-Bogen  
Reg.-Bezirk Niederbayern

**BEGRÜNDUNG  
UND ERGÄNZENDE  
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Aufstellungsbeschluss vom 06.10.2014  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 10.12.2014  
Satzungsbeschluss vom 14.10.2015

**Vorhabensträger:**

Markt Schwarzach  
vertr. durch Herrn Ersten Bürgermeister  
Georg Edbauer  
Marktplatz 1  
D-94374 Schwarzach  
Fon 09962/9402-0  
Fax 09962/9402-40

Georg Edbauer  
Erster Bürgermeister - 6. Nov. 2015

**Bearbeitung:**

Büro Dipl.-Ing. Gerald Eska  
Landschaftsarchitekt  
Elsa-Brändström-Straße 3

D-94327 Bogen

Fon 09422/8054-50  
Fax 09422/8054-51



Gerald Eska  
Landschaftsarchitekt



## **1. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Für den Markt Schwarzach liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungs- mit Landschaftsplan mit Bescheid der Regierung von Niederbayern vom 06.09.1990 vor (Nr. 420-4621/931.0).

Mit Deckblatt Nr. 10.1 - Feststellungsbeschluss des Marktgemeinderates vom 08.12.2010 - wurde ein Bereich an der Staatsstraße St 2147 am südlichen Ortsrand des Marktes Schwarzach als gewerbliche Fläche dargestellt.

Mit Satzungsbeschluss ebenfalls vom 08.12.2010 existiert ein rechtskräftiger Bebauungs- mit Grünordnungsplan für ein Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (GE-NB) „Ziegelhöhe - Irlgraben“.

## **2. Anlass und Planungsinhalt**

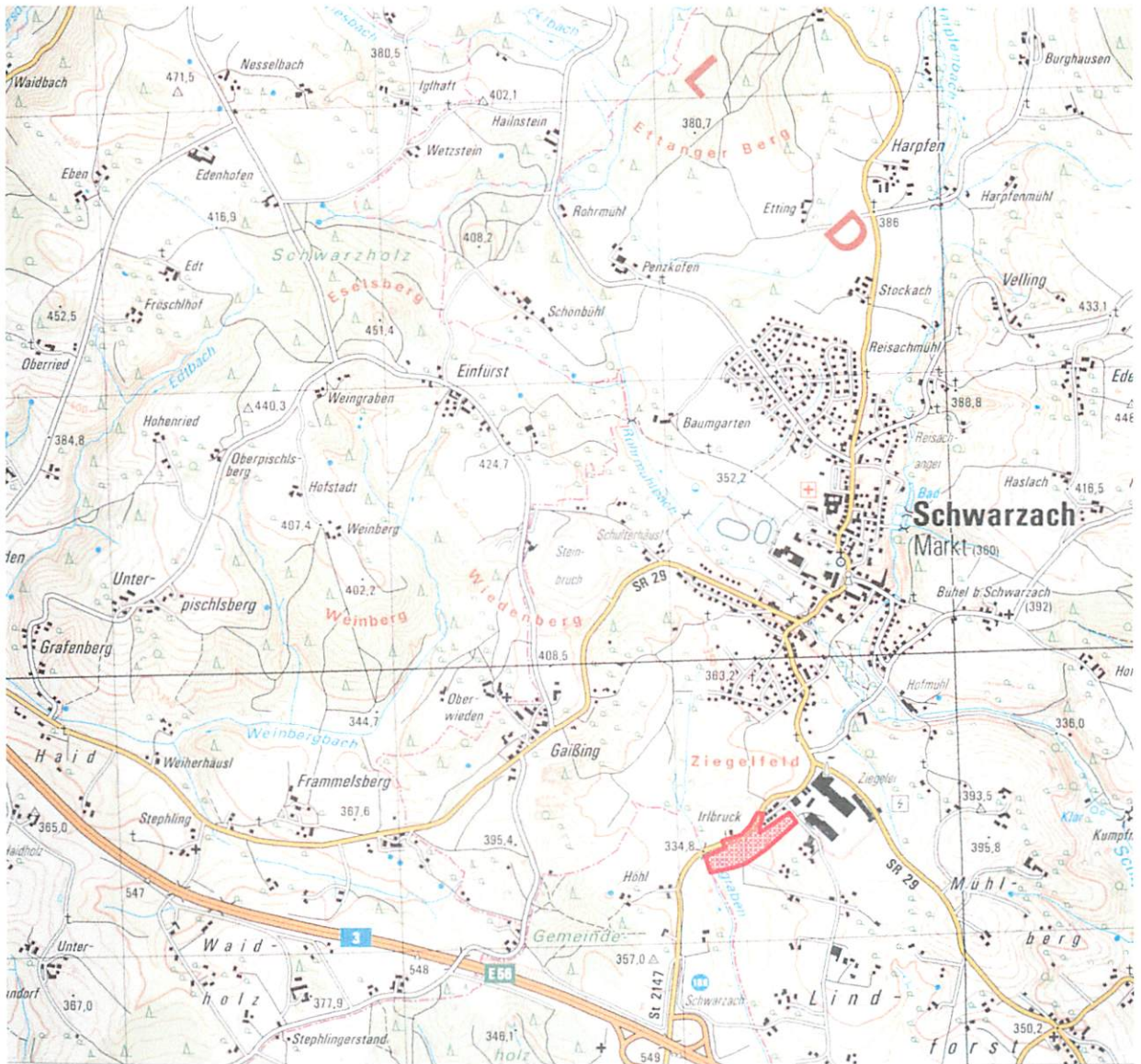
Im Bereich dieses seit 2010 gültigen Bebauungs- mit Grünordnungsplanes Gewerbegebiet „Ziegelhöhe - Irlgraben“ haben sich zwischenzeitlich mehrere Änderungen ergeben, welche die Aufstellung des vorliegenden Deckblattes erforderlich machen:

1. Notwendigkeit einer Linksabbiegespur aus Richtung Ortsmitte kommend in das südlich der Staatsstraße gelegene Gewerbegebiet.
2. Einarbeitung des mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf abgestimmten und mittlerweile bereits errichteten Oberflächenwasser-Absetzbeckens am Westrand des Geltungsbereiches.
3. Reduzierung des Geltungsbereiches im Süden um ca. 3.100 qm, da bislang auf Fl.Nr. 479 kein Grunderwerb möglich war; damit Entfall entsprechender gewerblich nutzbarer Fläche sowie einiger bislang dort geplanten Lkw-Wendefläche mit ca. 25 m Durchmesser.
4. Nachrichtliche Ergänzung eines ersten, bereits errichteten Gewerbebetriebes (jetzige Parzelle 3) sowie Änderung der Baugrenzen und der privaten Eingrünungen im Bereich der Parzellen 1 und 2.





**3. Übersichtslageplan M = 1:25.000**  
(Auszug aus der Topographischen Karte)







#### 4. Luftbildausschnitt





## **5. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Mit der Reduzierung des Geltungsbereiches um ca. 3.100 qm im Süden geht auch eine Verringerung der im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung anrechenbaren Gewerbe- und Straßenfläche von ca. 1.300 qm einher (Rest: damalige private und öffentliche Grünflächen mit Absetzbecken).

Demgegenüber steht nunmehr eine höhere Versiegelung durch die neue Abbiegespur mit ca. 310 qm sowie der Entfall bisheriger privater Randeingrünungsstreifen bei den Parzellen 1 und 2 im Umfang von ca. 340 qm.

Die Differenz in Höhe von ca.  $(1.300 \text{ qm} - 650 \text{ qm}) = 650 \text{ qm}$  ergäbe beim unveränderten Kompensationsfaktor von 0,4 eine Verminderung der damals festgestellten erforderlichen Kompensationsfläche (5.300 qm) um ca. 260 qm Fläche.

Da für die ursprüngliche Kompensationsfläche von 5.300 qm bereits eine entsprechende Abbuchung von der Ökokontofläche Ö2 (unter Berücksichtigung von Anerkennungsfaktor und Zinsgewinn) erfolgt ist, kann nach telef. Rücksprache mit dem zuständigen Referenten der Unteren Naturschutzbehörde am 15.10.2014 auf eine exakte Nachbilanzierung verzichtet werden, eine Rückabwicklung der Abbuchung ist damit nicht erforderlich.



## **6. Anmerkungen und Auflagen des Staatlichen Bauamtes Passau, Servicestelle Deggendorf als ergänzende Festsetzungen**

- Verzicht auf Neupflanzung von hochstämmigen Gehölzen bis zu einer Entfernung von 8 m zum Fahrbahnrand, Freihaltung des Sicherheitsraums gem. RAL 2012 von Baumkronen.
- Freihalten der erforderlichen Anfahrtsfelder in die St 2147 von 5 m / 175 m, für das Überqueren des Geh- und Radweges von 3 m / 30 m von jeglicher Bebauung, hoher Bepflanzung und Sichtbehinderung.
- Beachtung der gem. Art. 23 Abs. 2 BayStrWG von 20 m auf 15 m reduzierten Anbauverbotszone zum Fahrbahnrand der St 2147.
- Keine Werbeanlagen mit Ausrichtung auf die St 2147, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können
- Eine evtl. Beleuchtung des Geländes darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Staatsstraße nicht beeinträchtigen
- Es ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße nicht durch die Beleuchtung von Fahrzeugen im Innenbereich des Gewerbegebietes geblendet oder irritiert werden.
- Hinweis auf den derz. DTV '10 von 3.678 Kfz/24h (bei 7 % Güterverkehr). Für den Nachweis des Lärmschutzes ist von der Prognose für das Jahr 2025 mit 1.157 Kfz/24 h (?) mit einer zulässigen Geschwindigkeit  $V_{zul}$  von 100 km/h auszugehen.
- Hinweis auf Durchführung notwendiger Lärmschutzmaßnahmen ausschließlich durch die Bauwerber auf eigene Kosten; Ansprüche (auch künftige) auf Lärmschutz oder Entschädigung werden vom Straßenbaulastträger abgelehnt.
- Erstellung einer Linksabbiegespur aus Gründen der Verkehrssicherheit zu Lasten des Antragstellers, Planung und Ausschreibung sind mit der Servicestelle Deggendorf des Bauamtes einvernehmlich abzustimmen; vor Erstellung sind die Antragsunterlagen (Lageplan, Höhenplan, Regelquerschnitt) zur Prüfung und zum Abschluss der erforderlichen Vereinbarung vorzulegen.
- Evtl. Änderungen an den Entwässerungsrichtungen der Staatsstraße wird grundsätzlich nicht zugestimmt, anfallendes Oberflächenwasser darf zudem den Entwässerungseinrichtungen der St 2147 nicht zugeleitet werden.
- Maßnahmen an der Straße und im Bereich der Straße bzw. mit Auswirkungen auf die von der Servicestelle zu vertretenden Belange sind in jedem Einzelfall mit dem Bauamt abzuklären.



### **7. Ergänzender Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf**

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Die schadlose Ableitung der Außeneinzugsgebiete ist zu gewährleisten. Ggfs. sind Abfanggräben einzuplanen.

### **8. Hinweise des bayerischen Landesamtes für Umwelt**

Das beantragte Gewerbegebiet grenzt unmittelbar an das Vorranggebiet für Bodenschätze VR SR2 (Spezialton Schwarzach-Süd). Der Tonabbau im Bereich des Vorranggebietes darf nicht behindert werden.

### **9. Hinweis des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land**

Die Bereitstellung der Abfallgefäße der Parzellen 1 bis 3 hat an der Abzweigung zur durchgehenden Straße, südöstlich von Parzelle 3 zu erfolgen.



**10. Vorschlagsliste zu beteiligender Behörden und Stellen als Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB**

1. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Landshut
2. Landratsamt Straubing-Bogen, (6-fach: Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kreisstraßenbaubehörde, Gesundheitsbehörde, Kreisarchäologie)
3. Staatliches Bauamt Passau, Servicestelle Deggendorf
4. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Straubing
6. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Straubing
7. Bayerischer Bauernverband, Straubing
8. Regionaler Planungsverband Donau-Wald im Landratsamt Straubing-Bogen
9. Amt für Ländliche Entwicklung, Landau a.d. Isar / Teilnehmergemeinschaft Flurneuordnung Weißenberg
10. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Regensburg
11. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen
12. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Straubing
13. Benachbarte Gemeinde: Niederwinkling
14. E-on Bayern AG, Netzcenter Vilshofen
15. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land
16. Kreisbrandrat
17. Gewerbeaufsichtsamt an der Regierung von Niederbayern, Landshut
18. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Regensburg
19. Industrie- und Handelskammer Niederbayern, Passau
20. Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Deggendorf
21. Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg
22. Bergamt Südbayern an der Regierung von Oberbayern, München
23. Bayerischer Industrieverband Steine und Erden e.V., München
24. Bayerischer Ziegelindustrieverband, München
25. Gasversorgungsunternehmen Ferngas Netzgesellschaft mbH, 90571 Schwaig