



## **GEMEINDE PERKAM**

Regierungsbezirk Niederbayern  
Landkreis Straubing-Bogen

**DECKBLATT NR. 1**  
**zum**  
**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN**  
**WA „Aufeld“ Pilling**

### **BEGRÜNDUNG**

**Entwurf in der Fassung vom 05.08.2024**

**Verfahrensträger: Gemeinde Perkam**

VG Rain  
Schloßplatz 2  
94369 Rain  
Tel.: 09429 / 9401-0  
Fax: 09429 / 9401-26  
Mail: info@vgem-rain.de  
Web: www.vgem-rain.de

Perkam, den 05.08.2024

Hubert Ammer  
1. Bürgermeister

**Planung:**



**mks Architekten – Ingenieure GmbH**  
Mühlenweg 8  
94347 Ascha

Tel.: 09961 / 94 21-0  
Fax: 09961 / 94 21-29  
ascha@mks-ai.de  
www.mks-ai.de

**Bearbeitung:**

Thomas Althammer  
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner



## 1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG

### 1.1. Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom 19.02.2024 hat die Gemeinde Perkam die Änderung des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA „Aufeld“ Pilling durch das Deckblatt Nr. 1 beschlossen.

Das Deckblatt Nr. 1 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Durch die Änderungen des Bebauungsplanes wird das ursprüngliche Planungskonzept nicht wesentlich berührt. Die Planung führt zu keiner Veränderung des Gebietscharakters und baut auf dem ursprünglichen Bauleitplankonzept auf. Die vorgenommenen Änderungen haben keine wesentliche Änderung der bestehenden Ziele der Bauleitplanung zur Folge.

Das Vorhaben löst keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung aus, es bestehen keine Anhaltspunkte, dass durch das Vorhaben die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden.

Gemäß § 13 Abs. (2) BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 Abs. (3) BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

### 1.2. Inhalt und Ziel der Planänderung

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Aufeld“ Pilling wurde am 12.12.2022 als Satzung beschlossen. Mit der Planung wurden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit 16 Parzellen geschaffen.

In der Folge wurde die geplante Parzelle 1 im Jahr 2023 mit einem Doppelhaus bebaut (heutige Haus-Nr. 10 und 10a Bonifaz-Stöckl-Weg). Die weiteren Parzellen wurden bislang nicht bebaut, das Baugebiet ist noch nicht erschlossen.

Im Zuge der Ausbauplanung des Bonifaz-Stöckl-Weges war eine geringfügige Veränderung des Grundstückszuschnitts der Parzelle 1 auf Flurnummer 985/7 und der Parzelle 2 (Teilfläche Flurnummer 985) erforderlich. Die Änderungen der straßenseitigen Bauflächenabgrenzungen und damit der Parzellengrößen erfordert eine Planänderung. Zudem ist auf der geplanten Parzelle 2 die Errichtung eines Einzelhauses mit 6 Wohneinheiten beabsichtigt. Zur Schaffung eines differenzierten Wohnraumangebotes und zur Förderung einer flächensparenden Bauweise soll dies für die Parzelle 2 zugelassen werden. Da auf der Parzelle 2 bislang ausschließlich Doppelhäuser mit 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig sind, ist eine Anpassung der Bauweise und Maßes der baulichen Nutzung erforderlich.

Zur Anbindung des Baugebietes an den Bonifaz-Stöckl-Weg soll entlang der Ostseite der geplanten Rückhaltefläche ein 1,5 m breiter Fußweg ergänzt werden, der eine direkte Verbindung aus dem westlichen Baugebiet zum Ort herstellt. Dadurch soll die fußläufige Anbindung verbessert werden.

Daher hat die Gemeinde Perkam beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Aufeld“ Pilling durch das Deckblatt Nr. 1 zu ändern,

Soweit durch die Darstellungen und Festsetzungen des Deckblattes Nr. 1 nichts Anderes bestimmt wird, gelten die textlichen Festsetzungen sowie die planlichen Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA „Aufeld“ Pilling in der als Satzung beschlossenen Fassung vom 12.12.2022 weiterhin unverändert.

## 2. ÄNDERUNGEN DURCH DECKBLATT NR. 1

### 2.1. Lage / Geltungsbereich / Größe

Der Änderungsbereich des Deckblattes Nr. 1 umfasst die Parzellen 1 und 2 im Baugebiet „Aufeld“ Pilling mit einer Flächengröße von insgesamt 2.166 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich wird gebildet aus den Flurnummer 985 (TF), 985/6 und 985/7 der Gemarkung Perkam, Gemeinde Perkam.



Luftaufnahme mit  
Änderungsbereich  
Deckblatt 1 (rot ge-  
strichelt) und Gel-  
tungsbereich B-Plan  
„Aufeld“ Pilling  
(schwarz gestrichelt)

Quelle:  
Mks AI, 2024

### 2.2. Beschreibung der Änderungen

Das ursprüngliche Erschließungs- und Baukonzept wird beibehalten. Die Erschließung von der Ortsmitte her erfolgt nach wie vor über den Bonifaz-Stöckl-Weg. Im Bereich der straßenseitigen Parzellengrenzen der Parzellen 1 und 2 ergeben sich auf

Grundlage der Erschließungsplanung Änderungen an der Gehwegführung und daraus resultierend der Parzellengrößen.

Die Änderung der Planzeichnung des Bebauungsplanes umfasst nachfolgende wesentliche Inhalte:

- Parzelle 1 Flurnummer 985/7: Vergrößerung der Bauparzelle straßenseitig um eine Breite von ca. 1,5 m. Neue Parzellengröße ca. 894 m<sup>2</sup> (bislang 856 m<sup>2</sup>).
- Parzelle 2 Teilfläche Flurnummer 985: Vergrößerung der Bauparzelle straßenseitig im Nordwesten um eine Breite von ca. 1,5 m und Angleichung im Osten an bisherige Gehwegführung. Neue Parzellengröße ca. 883 m<sup>2</sup> (bislang 855 m<sup>2</sup>).
- Die Parzelle 2 wird durch eine an der Westgrenze eingefügte Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung (Planliche Festsetzung I 15.13) dem WA2 zugeordnet, in dem Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen sind (Planliche Festsetzung I 3.1.4.). Die Parzelle 1 verbleibt unverändert im WA3.
- Flurnummer 985/6: Gehweg mit 1,5 m Breite an der Ostseite. Verringerung Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser auf 10,5 m.

Die Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes umfasst nachfolgende wesentliche Inhalte:

- Parzelle 2: Änderung der zulässigen Zahl an Wohneinheiten (textliche Festsetzung III 1.2):

Einzelhäuser:	maximal 6 Wohneinheiten zulässig
Doppelhäuser:	maximal 3 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig.

### 2.3. Auswirkungen der Änderungen

Die Änderungen umfassen geringfügige Flächenanpassungen bei den Parzellen 1 und 2 sowie eine auf die Parzelle 2 begrenzte die Zulassung von Einzelhausbebauung mit einer Erhöhung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten auf maximal 6 Wohneinheiten oder alternativ bei Doppelhausbebauung mit 3 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte. Der ergänzende Fußweg westlich der Parzelle 1 verbessert die fußläufige Anbindung an den Ort.

Die Planänderung führt zu keiner wesentlichen Änderungen des Gebietscharakters und nimmt einen sehr untergeordneten Teil des Gesamtgebietes ein.

Flächen mit immissionsschutzrechtlichen Beschränkungen (Planliche Festsetzung I 15.18) werden durch die Änderung nicht berührt. Es ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen durch Geruchsemissionen gegenüber der bisherigen bauplanungsrechtlichen Situation.

Die geringfügigen Flächenänderungen haben keine Auswirkungen auf die dem ursprünglichen Bebauungsplanverfahren zugrunde gelegten Voraussetzungen des damals gültigen § 13 b BauGB (Beschleunigtes Verfahren). Die Erhöhung der Bauflächen um insgesamt 66 m<sup>2</sup> führt zu keiner wesentlichen Änderung der Grundfläche im Sinn des § 13 a Absatz 1 Satz 2 BauGB. Die Grundfläche beträgt für die Parzellen 1-16: Bauland 12.528 m<sup>2</sup> + **66 m<sup>2</sup>** = 12.594 m<sup>2</sup> x GRZ 0,40 = **5.037,60 m<sup>2</sup>**. Die überbaubare Grundfläche

bleibt damit deutlich unter dem damaligen Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup>. Die weiteren Voraussetzungen für die damaligen Anwendung des § 13 b BauGB bleiben unverändert.

Aus der Planänderung ergeben sich keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG.

Die Planänderung löst keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 i. v. Absatz 5 BNatSchG aus.

### **3. UNTERLAGENVERZEICHNIS**

Das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Aufeld“ Pilling umfasst nachfolgende verbindliche Bestandteile:

Pläne:

Lageplan B 1.0 – Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Aufeld“ Pilling mit Festsetzungen, M 1: 1.000

Texte:

Begründung zum Deckblatt Nr. 1 Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Aufeld“ Pilling, Seiten 1-6.