



**GEMEINDE PERKAM
VG RAIN**

**Deckblatt Nr. 1 zum
Bebauungs- und Grünordnungsplan
GE „Pilling-Hauptstraße“**

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a Abs. 1 BauGB**

Satzung vom 14.07.2025

1. Planungsziele und Planungserfordernis

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes GE „Pilling-Hauptstraße“ in der Fassung vom 31.07.2023 hat die Gemeinde Perkam die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung der Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken für kleine bis mittlere Betriebe auf einer Teilfläche der Flurnummer 1017/4 der Gemarkung Perkam geschaffen.

Zwischenzeitlich konnte die Gemeinde die angrenzenden Grundstücke Flurnummern 105 und 1016 der Gemarkung Perkam erwerben. Dadurch besteht die Möglichkeit, weitere zusammenhängende Gewerbegebiete zu entwickeln, die unmittelbar an das bestehende GE „Pilling“ im Süden angrenzen. Hierfür hat die Gemeinde am 29.01.2024 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans GE „Pilling-Hauptstraße BA02“ beschlossen.

Durch die Erschließung der Erweiterungsflächen BA02 in die Tiefe nach Osten ergeben sich grundlegend neue Anforderungen an die Straßenführung und den Flächenbedarf für die Niederschlagswasserversickerung in den bestehenden Gewerbegebieten. Der bislang geplante Wendehammer wird in den BA02 nach Osten verlegt und die Erschließungsstraße in der vorgesehenen Planbreite bis zur Grenze zum BA02 vorgesehen. In einem Entwässerungsvorkonzept für die gesamten Gewerbegebiete wurde die erforderliche Größe für ein Versickerungsbecken ermittelt. Da sowohl die Erschließungsstraße als auch die geplanten Bauparzellen 1 und 2 an das öffentliche Versickerungsbecken angeschlossen werden können, entfällt das bisherige Erfordernis für die Grundstückseigentümer, das Niederschlagswasser auf den eigenen Parzellen über private Anlagen zu versickern.

Des Weiteren hat die Gemeinde beschlossen, im gegenständlichen Änderungsbereich und auch im Plangebiet des parallel aufgestellten Bebauungs- und Grünordnungsplanes GE „Pilling-Hauptstraße BA02“ keine Betriebsleiterwohnungen sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal im Sinne des § 8 Absatz 3 Nr. 1 als Ausnahme mehr zuzulassen. Dadurch soll vermieden werden, dass es für ansiedlungswillige Betriebe zu nachteiligen Einschränkungen im Hinblick auf die zulässigen Emissionskontingente kommt.

Durch die neuen Anforderungen kann das bisherige Bebauungskonzept des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht beibehalten werden, so dass für den gesamten Geltungsbereich eine Änderung des Bebauungs- und Erschließungskonzeptes erforderlich ist, das an die geplante Erweiterung nach Osten angepasst wird.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist daher die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes GE „Pilling-Hauptstraße“ durch ein Deckblatt erforderlich.

2. Ablauf des Verfahrens

02.02.2024	Aufstellungsbeschluss für das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan GE „Pilling-Hauptstraße“.
01.04.2025	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.
09.04.2025 – 09.05.2025	Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf in der Fassung vom 03.02.2025.
19.05.2025	Behandlung der eingegangenen Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, Auslegungsbeschluss.

05.06.2025 – 07.07.2025	Öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung vom 19.05.2025.
14.07.2025	Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, Satzungsbeschluss zum Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan GE „Pilling-Hauptstraße“.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter wurden in einer Umweltprüfung dargelegt und in einem Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung erläutert. Bezogen auf die Schutzgüter sind durch die Planung überwiegend geringe bis mittlere Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die unmittelbare Anbindung der Bauflächen an den bestehenden Gewerbegebieten in Pilling und zum Teil an vorhandene Erschließungsanlagen unterstützt eine Flächen sparende und organische Siedlungsentwicklung. Der Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen im Gebiet und die Anbindung an Flächen gleicher Nutzungsart vermeiden immissionsrechtliche Konflikte mit den bestehenden Gewerbegebieten im Südwesten und mit geplanten Gewerbegebieten im GE „Pilling-Hauptstraße BA02“. Durch die Festlegung von Immissionskontingenten werden nachteilige Auswirkungen auf die nächstgelegenen Immissionsorte vermieden. Durch die Planung sind Auswirkungen mit einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt werden durch Begrenzung zulässiger Abtrags- und Auffüllhöhen sowie die Festsetzung überwiegend wasserdurchlässiger Beläge, der örtlichen Versickerung von Niederschlagswasser sowie einem Versiegelungsverbot für private Grünflächen verringert. Durch die Überbauung sind Auswirkungen mit einer mittleren Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten.

Es werden ausschließlich Flächen mit geringer Bedeutung für die biologische Vielfalt beansprucht. Gesetzlich geschützte Flächen im Sinne des § 30 BNatSchG werden nicht beansprucht. Unvermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts werden durch Kompensationsmaßnahmen auf gemeindlichen Ökokontrollflächen ausgeglichen. Für das Schutzgut Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt bzw. für den Artenschutz nach § 44 BNatSchG sind unter Anwendung festgelegter Vermeidungsmaßnahmen keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima werden durch die Standortwahl außerhalb von Frischluft- und Kaltluftabflussschneisen, Pflanzgebote für die innere Durchgrünung sowie die Festlegung von Dachbegrünungen für Flachdächer und eines Mindestanteils unversiegelter Grünflächen von 20 % gemindert. Durch das Vorhaben sind Auswirkungen mit einer geringen Erheblichkeit auf die Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten.

Für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild wird durch die Festsetzung von Pflanzungen zur Eingrünung nach Norden und Osten und zur inneren Durchgrünung eine angemessene landschaftliche Einbindung der baulichen Anlagen sichergestellt. Durch das Vorhaben sind Auswirkungen mit einer mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild zu erwarten. Für das Schutzgut Erholung hat das Gebiet keine Bedeutung.

Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter wurden im Planbereich archäologische Untersuchungen durchgeführt und das Gelände freigegeben. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das schutzwertige Kulturgut zu erwarten.

Sonstige Sachgüter sind im Planbereich nicht bekannt.

Sich negativ verstärkende Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter untereinander sind nicht zu erwarten.

Ergebnis der Umweltprüfung ist, dass die Auswirkungen des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplanes GE „Pilling-Hauptstraße“ als umweltverträglich zu werten sind. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentl. Belange

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie die Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungs- und GE „Pilling Hauptstraße“ in der Fassung vom 03.02.2025 hat in der Zeit vom 09.04.2025 – 09.05.2025 stattgefunden.

Soweit Bedenken, Anregungen und Hinweise aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebracht wurden und mit den Zielsetzungen des Bebauungsplanes vereinbar sind, wurden sie wie folgt berücksichtigt:

Wasserzweckverband Straubing-Land:

Veranlassung einer Druckberechnung für die erforderliche Löschwasserversorgung.

Landratsamt Straubing-Bogen:

Städtebau: Ergänzung Festsetzung zum Bezugspunkt Wandhöhen.

Immissionsschutz: Veranlassung eines schalltechnischen Gutachtens zur Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange.

Bodenschutz: Ergänzung Hinwies auf die DIN 19639 und auf §§ 19 Ersatzbaustoffverordnung.

Naturschutz: Ökokontoflächen werden nachgereicht und an das LfU gemeldet.

Boden Denkmalpflege: Gebiet ist archäologisch untersucht und freigegeben.

4.2 Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Die öffentliche Auslegung zum Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan GE „Pilling-Hauptstraße“ in der Fassung vom 19.05.2025 mit Begründung, Umweltbericht und umweltbezogenen Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.06.2025 – 07.07.2025. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Wesentliche Bedenken, Anregungen und Hinweise wurden in der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nicht vorgebracht.

4.2 Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan GE „Pilling-Hauptstraße“ in der Fassung vom 03.02.2025 hat in der Zeit vom 09.04.2025 – 09.05.2025 stattgefunden. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplanes GE „Pilling-Hauptstraße“ in der Fassung vom 19.05.2025 mit Begründung, Umweltbericht und umweltbezogenen Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.06.2025 – 07.07.2025. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

5. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Planänderung umfasst den mit Datum vom 31.07.2023 rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan GE „Pilling-Hauptstraße“. Eine Abwägung weiterer Planungsmöglichkeiten (Standortalternativenprüfung) ist für die Planänderung nicht erforderlich, das die Ursprungsplanung unmittelbar aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde und die Planinhalte der 1. Änderung ausschließlich erschließungstechnische Änderungen umfassen.

6. Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) sind laut Umweltbericht auf eine Prüfung der Funktionsfähigkeit der vorgesehenen Baum- und Strauchpflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen beschränkt.