



**GEMEINDE PERKAM
VG RAIN**

**Bebauungs- und Grünordnungsplan
GE „Pilling-Hauptstraße BA02“**

**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 BA02“ beabsichtigt die Gemeinde Perkam, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbegebietes GE „Pilling-Hauptstraße“ im BA02 nach Osten zu schaffen. Anlass ist die wiederholte Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in einer Größenordnung von 2,5 ha – 3 ha. In den vergangenen Jahren konnte die Gemeinde in den Gewerbegebieten Pilling ausschließlich Grundstücke für kleine bis mittlere Betriebe entwickeln und zur Verfügung stellen. Da bislang keine größeren zusammenhängenden Grundstücke erwerbbar waren, war ein Flächenangebot für größere Betriebe nicht möglich.

Mit dem Bebauungsplan GE „Pilling-Hauptstraße“ (Satzung vom 31.07.2023) wurde diese Entwicklung zunächst fortgesetzt und nur eine Teilfläche der Flurnummer 1017/4 Gmk. Perkam für zwei kleinere Parzellen entwickelt. Der größeren Teil des Grundstückes wurde zunächst nicht überplant, da das Grundstück aufgrund der geringen Grundstücksbreite von 60 m nicht günstig erschlossen werden konnte.

Zwischenzeitlich konnte die Gemeinde im Osten anliegenden Grundstücke Flurnummern 1014/1, 1015 und 1016 der Gemarkung Perkam erwerben. Dadurch besteht nunmehr die Möglichkeit, größere zusammenhängende Gewerbeflächen zu entwickeln und die Nachfrage für größere Betriebe zu decken.

Durch die Erweiterung der Gewerbeflächen im BA02 ergeben sich grundlegend neue Anforderungen an die Erschließung (Straßenführung, Niederschlagswasserbeseitigung), so dass auch das Baukonzept des rechtskräftigen Bebauungsplanes GE „Pilling-Hauptstraße“ nicht beibehalten werden kann und eine Änderung erforderlich ist, die ein ganzheitliches Erschließungs- und Baukonzept ermöglicht. Hierfür hat die Gemeinde am 03.02.2024 die Änderung des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplans GE „Pilling-Hauptstraße“ durch Deckblatt Nr. 1 beschlossen.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zur Entwicklung der Gewerbeflächen im BA02 hat die Gemeinde Perkam am 29.01.2024 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes GE „Pilling-Hauptstraße BA02“ beschlossen.

2. Ablauf des Verfahrens

29.01.2024	Aufstellungsbeschluss für den Bebauungs- und Grünordnungsplan GE „Pilling-Hauptstraße BA02“.
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 Bebauungs- und Grünordnungsplan GE „Pilling-Hauptstraße BA02“.

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 Gewerbeflächen 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. 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 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 Ökokontoflächen 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 und 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 Schutzgut Kulturgüter 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 Bebauungs- und Grünordnungsplanes GE „Pilling-Hauptstraße BA 02“ 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 Bebauungs- und GE „Pilling Hauptstraße BA02“ 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:

Bayernwerk Netz GmbH:

Ergänzung Hinweise zum Merkblatt Bäume und unterirdische Leitungen

Wasserzweckverband Straubing-Land:

Veranlassung einer Druckberechnung für die erforderliche Löschwasserversorgung.

Staatliches Bauamt Passau, Straßenbauamt Deggendorf

Ergänzung Hinweise zum Ausschluss von Lärmschutzansprüchen und Hinweisen zum Schutz vor Blendungen durch Photovoltaikanlagen und Beleuchtung.

Landratsamt Straubing-Bogen:

Städtebau: Ergänzung Festsetzung zum Bezugspunkt Wandhöhen.

Immissionsschutz: Veranlassung eines schalltechnischen Gutachtens zur Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange.

Naturschutz: Ökokontoflächen werden nachgereicht und an das LfU gemeldet.

Regierung von Niederbayern, SG Raumordnung und Landesplanung:

Ergänzung Standortalternativenprüfung im Deckblatt 23 zum Flächennutzungsplan um den Standort GE „Am Bahnhof“ in Radldorf.

4.2 Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Die öffentliche Auslegung zum Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes GE „Pilling-Hauptstraße BA02“ 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.

Soweit Bedenken, Anregungen und Hinweise vorgetragen wurden und mit den Zielsetzungen des Bebauungsplanes vereinbar sind, wurden sie wie folgt berücksichtigt:

Landratsamt Straubing-Bogen:

Naturschutz: Ökokontoflächen werden nachgereicht und an das LfU gemeldet.

4.2 Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes GE „Pilling-Hauptstraße BA02“ 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 Bebauungs- und Grünordnungsplanes GE „Pilling-Hauptstraße BA02“ 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 Abwägung weiterer Planungsmöglichkeiten (Standortalternativenprüfung) wurde im Zuge des Deckblattes Nr. 23 zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Perkam durchgeführt. Darin ist dargelegt, dass die Entwicklung der gegenständlichen Flächen mangels Zugriffs- und Entwicklungsmöglichkeiten an alternativen Standorten nicht gegeben ist. Auf die Inhalte der 23.Flächennutzungsplanänderung wird verwiesen.

Die grundlegende Bebauungs- und Erschließungsstruktur ist durch die vorgegebene Anbindung an die bestehenden Erschließungsanlagen des GE „Pilling-Hauptstraße“ und des GE „Pilling“ im Süden angelegt. Wesentliche Planungsalternativen sind nicht gegeben.

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.