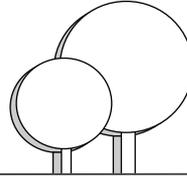




**GEMEINDE
PERKAM**



**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 PILLING, ERWEITERUNG“
- VEREINFACHTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 BAUGB -**

Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

- BEGRÜNDUNG -

Aufstellungsbeschluss vom 12.01.2015
Billigungsbeschluss vom 09.02.2015
Satzungsbeschluss vom 20.04.2015

Vorhabensträger:

Gemeinde Perkam
über VG Rain, vertreten durch
Herrn 1. Bgm. Hubert Ammer
Schloßplatz 2

94369 Rain

Fon 09429/9401-0
Fax 09429/9401-26

.....
Hubert Ammer
Erster Bürgermeister

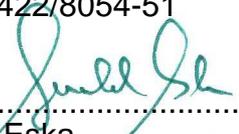


Aufgestellt:

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

94327 Bogen

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

.....

Gerald Eska
Landschaftsarchitekt



1. Allgemeines

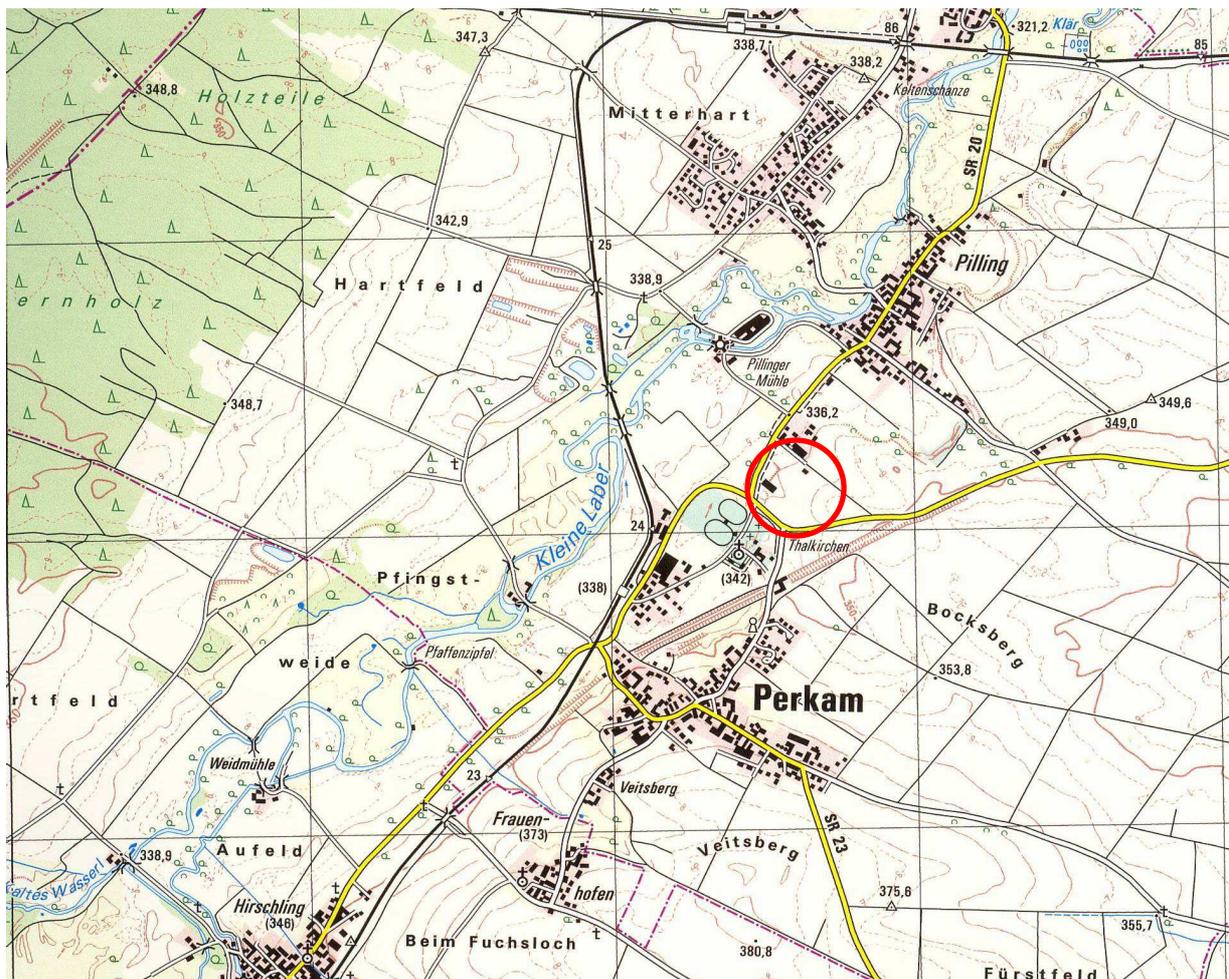
1.1 Anlass und Planungsinhalt

Die Gemeinde Perkam beabsichtigt einige kleinere Änderungen im Geltungsbereich des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes „Gewerbegebiet Pilling, Erweiterung“ vorzunehmen.

Anlass sind v.a. die Untergrundverhältnisse im zweiten und dritten Bauabschnitt, welche eine Änderung an der bisher geplanten Oberflächenwasserbeseitigung erforderlich machen.

Ziel ist eine auch zukünftig funktionierende Oberflächenwasserableitung ohne Reduzierung des bisherigen Grün- und Pflanzflächenumfanges.

1.2 Übersichtslageplan M = ca. 1:25.000





1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für den Planungsbereich liegt ein Bebauungs- mit Grünordnungsplan „GE Pilling, Erweiterung“ aus dem Jahr 2010 vor.

Durch die - im Gegensatz zum 1. Bauabschnitt - in den Bauabschnitten 2 und 3 nicht mehr feststellbare Versickerungsfähigkeit des Bodens ergeben sich einige kleinere Auswirkungen auf den gesamten Geltungsbereich des Ausgangsbauungsplanes.

Die Gemeinde wendet hierzu das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB an, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung bzw. Ergänzung des ursprünglichen Bebauungsplanes nicht berührt werden, die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Dem Landschaftsplanungs- und Landschaftsarchitekturbüro Dipl.-Ing. Gerald Eska in 94327 Bogen wurde der Auftrag zur Erstellung der vorliegenden Deckblatt-Unterlagen erteilt.

2. Inhalt, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

Das vorliegende Deckblatt Nr. 1 beinhaltet folgende Änderungen:

- Einplanung gesonderter Regenwasserkanäle im 2. und 3. Bauabschnitt zur Sammlung des anfallenden Oberflächenwassers aufgrund der festgestellten, überwiegend fehlenden Versickerungsfähigkeit des Untergrundes
- Pufferung des Regenwassers aus dem BA 2 und 3 über zwei öffentliche Teilflächen:
 - unterirdische Füllkörperrigolen im Bauabschnitt 1 (südwestlich der bereits bebauten Parzelle P4) - unter Berücksichtigung eines Mindestabstandes von 7 m zu jeder Außenseite der vorhandenen Trafostation der Bayernwerk AG
 - Anlage einer Sickermulde zwischen den Parzellen P5 und P10 unter Verbreiterung der ohnehin hier bereits vorgesehenen öffentlichen Grünfläche von 5,50 m auf 10 m (bei anteiliger Verkleinerung der beiden angrenzenden Gewerbeflächen)
 - Festsetzung von zusätzlich erforderlichen privaten Rückhaltevolumina und von max. zulässigen, gedrosselten Abläufen je Gewerbe-parzelle im Plan
- Flächenmäßiger Ausgleich der im Bereich der Füllkörperrigolen bislang geplanten Gehölzpflanzungen (ca. 100 qm) sowie der zwischen P5 und P10 geplanten Gehölzpflanzungen (ca. 250 qm) durch eine Verbreiterung des öffentlichen Pflanzstreifens östlich der Parzelle P13 um 3 m (entspricht zusätzlichen ca. 350 qm Pflanzungen). Auch diese zusätzlich dort festgesetzten Pflanzungen befinden sich außerhalb des 8 m-Streifens ab dem Fahrbahnrand der St 2142



- Abschließende Verbreiterung der bisherigen „Behelfsausfahrt/Weg 2“ zwischen den Parzellen P11 und P12 von bislang (einschl. Bankett) 5,50 m auf zukünftig 7,50 m für eine evtl. spätere Erweiterung des Gewerbegebietes nach Osten; in gleichem Umfang verkleinern sich die beiden angrenzenden Gewerbeflächen.

Mit diesen Änderungen ist auch für die Bauabschnitte 2 und 3 eine von Schmutzwasser getrennte, schadlose Oberflächenwasserbeseitigung gewährleistet.

Es ergibt sich zudem keine Verschlechterung der Grünflächenbilanz, die an zwei Teilbereichen zukünftig entfallenden Gehölzpflanzungen können an geeigneter Stelle innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ergänzt werden.

Insgesamt sind durch das Deckblatt auch keinerlei nachhaltige oder erhebliche Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, das Wirkungsgefüge zwischen diesen Schutzgütern sowie auf die umgebende Landschaft oder die biologische Vielfalt zu erwarten.

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung sowie die weitere Ver- und Entsorgung sind durch vorhandene Einrichtungen und Anlagen in der bisherigen Erschließungsstraße gewährleistet und werden im 2. und 3. Bauabschnitt entsprechend fortgeführt.

4. Empfehlung von Recycling-Materialien

Als Material für den Unterbau von Straßen, Betriebszufahrten, Wegen, Stell- und Lagerplätzen sollte anstelle von Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung zum Einsatz kommen.

5. Empfehlung zum Bodenschutz

Bei Aushubarbeiten sollte das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilt werden (= hilfsmittelfreie Bewertung in Bezug auf Eigenschaften wie Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt bzw. das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu informieren.

6. Bezug zum Ausgangsbauungsplan

Im Planteil finden sich ergänzende Festsetzungen für den Geltungsbereich des Deckblattes.

Alle weiteren Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2010 behalten ihre Gültigkeit.



7. Beteiligte Behörden und Stellen als Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB - Vorschlagsliste
--

1. Landratsamt Straubing-Bogen (2-fach: Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Naturschutzbehörde)
2. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
3. Staatliches Bauamt Passau, Servicestelle Deggendorf
4. Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg
5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Straubing
6. Bayernwerk AG, Altdorf bei Landshut
7. Zweckverband Wasserversorgung der Spitzberggruppe