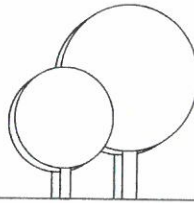


Original



dipl.-ing. gerald eska
landschaftsarchitekt

ELSA-BRÄNDSTRÖM-STR. 3, 94327 BOGEN
FON 09422 / 805450, FAX 805451
E-MAIL info@eska-bogen.de
HOMEPAGE: www.eska-bogen.de

**BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
ALLGEMEINES WOHNGEBIET
WA "ROTER WEG"**

Gemeinde Perkam in der VG Rain
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG

1. Fassung gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 10.05.2004
Fassung des Satzungsbeschlusses vom 12.07.2004

Aufgestellt:

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

94327 Bogen

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

Gerald Eska
Landschaftsarchitekt

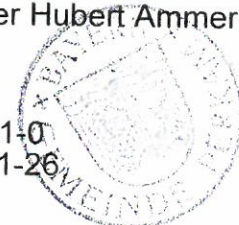


Vorhabensträger:

Gemeinde Perkam
vertreten durch Herrn
1. Bürgermeister Hubert Ammer
Schlossplatz 2
94369 Rain

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

Hubert Ammer
1. Bürgermeister





INHALTSVERZEICHNIS

A BEGRÜNDUNG

	Seite
1. Einführung	3
1.1 Planungsanlass	3
1.2 Planungsauftrag	3
1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
2. Beschreibung des Planungsgebietes	4
2.1 Lage und Ausdehnung	4
2.2 Natürliche Grundlagen	4
2.3 Übersichtslageplan M = 1:25.000	5
2.4 Lageplan M = 1:5.000	6
3. Eingriffsregelung	7
4. Bebauungs- und Erschließungskonzept	8
5. Grünordnungskonzept	8
6. Ver- und Entsorgung	9
6.1 Wasserversorgung	9
6.2 Abwasser- und Oberflächenwasserbehandlung	9
6.3 Energieversorgung	9
6.4 Abfallentsorgung	9
7. Flächenübersicht	10
7.1 Öffentliche Flächen	10
7.2 Private Flächen	10
7.3 Gesamtfläche Geltungsbereich	10
8. Kostenschätzung öffentlicher Maßnahmen	11
8.1 Straßenerschließung im Sinne des BauGB	11
8.2 Sonstige Kosten	12
9. Beteiligte Behörden und Stellen als Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB	13



A BEGRÜNDUNG

1. EINFÜHRUNG

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Perkam beabsichtigt, weitere Wohnbauflächen an der nordwestlichen Grenze des Hauptortes Perkam auszuweisen, um der laufenden Nachfrage zu begegnen.

Dazu soll für einen im unmittelbaren Anschluss an bestehende Wohnbebauung liegenden Bereich vorliegender Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt werden.

1.2 Planungsauftrag

Der Planungsauftrag zur Erstellung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes sowie eines entsprechenden Deckblattes zum Landschafts- mit Flächennutzungsplan wurde dem Landschaftsplanungs- und Landschaftsarchitekturbüro Dipl.-Ing. Gerald Eska in Bogen erteilt.

1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für die Gemeinde Perkam liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 17.09.1991 mit Genehmigungsbescheid der Regierung von Niederbayern Nr. 420-4621/425 vom 15.12.1992 vor.

Die Fläche für das nunmehr geplante neue Baugebiet ist in der vorbereitenden Bauleitplanung als Ackerfläche ausgewiesen.

Im Parallelverfahren nach § 8 Ziff. 3 BauGB soll gleichzeitig zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan auch der Flächenutzungs- mit Landschaftsplan geändert bzw. ergänzt werden.



2. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGBIETES

2.1 Lage und Ausdehnung

Das Planungsgebiet liegt am nord-westlichen Ortsrand von Perkam. Es handelt sich um eine ca. 80 m breite und ca. 100 m lange Teilfläche der Fl.Nr. 92.

Entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft die Staatsstraße St 2142 von Geiselhöring nach Straubing. Im Südwesten grenzt das Gebiet an die namensgebende Gemeinde-Erschließungsstraße „Roter Weg“ an.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,84 ha.

2.2 Natürliche Grundlagen

Das Baugebiet steigt in Richtung Südosten und Südwesten leicht an, wobei die Höhendifferenz der bebaubaren Flächen ca. 2,30 m beträgt. Das Gelände liegt bei ca. 345 m ü.NN.

Die gesamte zur Bebauung vorgesehene Fläche wird derzeit als Ackerfläche genutzt und trägt keinerlei Gehölzbestand.

Hinweis: Die im FNP mit LP eingetragenen 4 Bäume sind (und waren offensichtlich auch früher an dieser Stelle) nicht vorhanden.

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Donau-Isar-Hügelland“ (062) und hier in der Untereinheit „Talraum der Kleinen Laber“ (062.5), einem überwiegend lößbedeckten, sanftwelligen Hügelland. Es befindet sich im Grenzbereich zur Dungauebene im Norden.

Als Bodenart sind sandige Lehme, z.T. mit tonigen oder kiesigen Beimengungen zu erwarten. Die in diesen Fällen vorzufindenden mächtigen Lößlehm Böden sind gekennzeichnet durch Braunerden bzw. Parabraunerden mit mittlerer bis hoher Basensättigung.

Das kontinental geprägte Klima besitzt große jahreszeitliche Schwankungen. Die Niederschläge betragen 600 - 700 mm im Jahr.

Die Potentielle Natürliche Vegetation, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist nach SEIBERT (1968) der reine Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (*Galio-Carpinetum typicum*) bzw. der Eschen-Ulmen-Auwald (*Querco-Ulmetum minoris*) auf Grund seiner unmittelbaren Grenzlage zur Kleinen Laber.

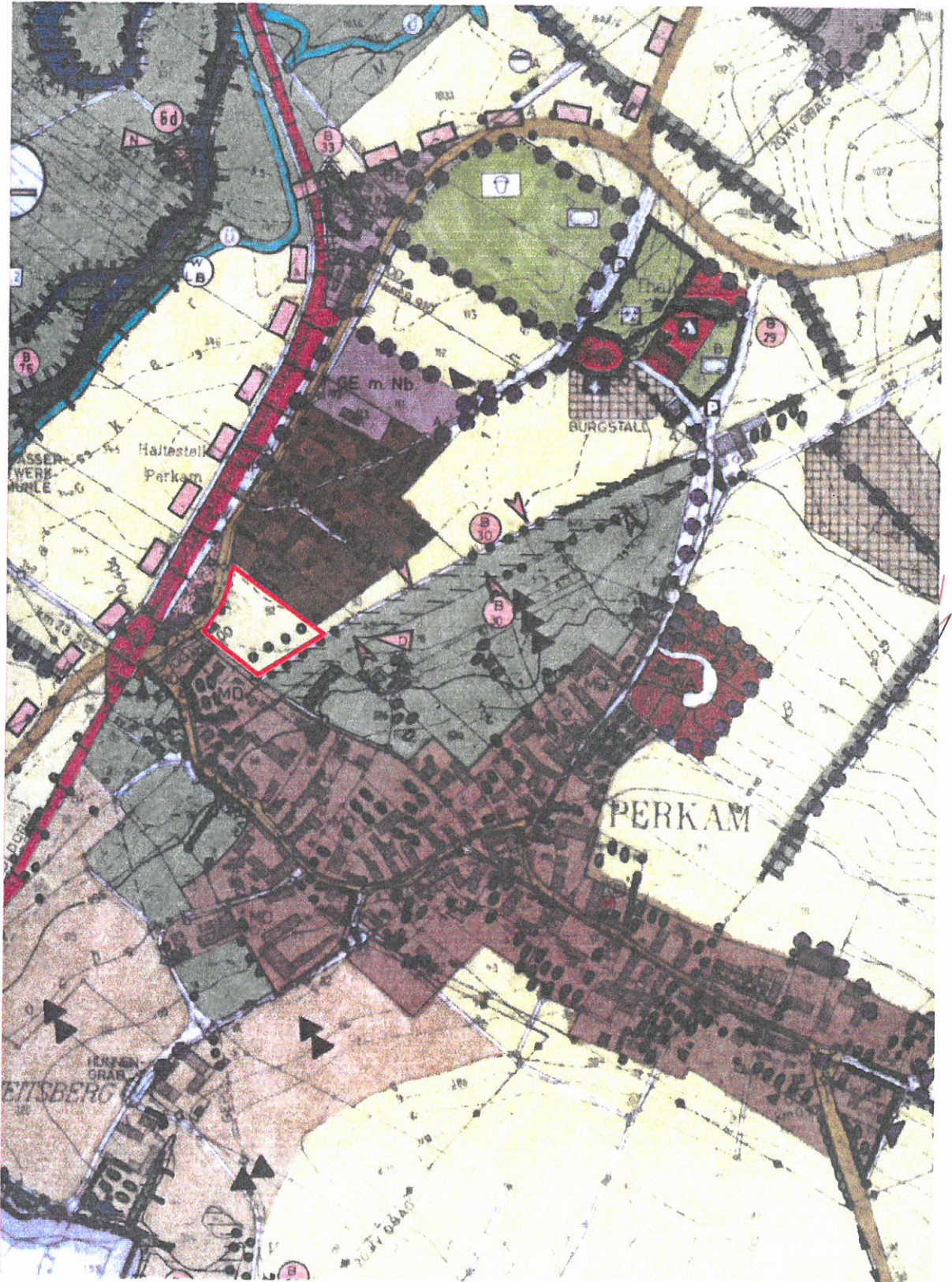
Typische Baumarten sind demnach v.a. Stieleiche, Hainbuche, Winterlinde, Buche, Esche, Feldahorn, Vogelkirsche, Ebersche, Hängebirke bzw. Esche, Stiel-Eiche, Ulme, Berg- u. Spitz-Ahorn, Winter-Linde.

Typische Straucharten sind Haselnuss, Roter Hartriegel, Ein- und Zweigriffeliger Weißdorn, Schlehe, Heckenkirsche, Wolliger Schneeball, Liguster, Faulbaum, Pfaffenhütchen, Seidelbast u.a..

Altlasten in Form ehemaliger Deponien oder Ablagerungen sind nicht bekannt oder zu erwarten.



2.4 Lageplan M = 1:5.000
(Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungs- mit Landschaftsplan)





3. EINGRIFFSREGELUNG

§ 8a Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall kann das sog. „**Vereinfachte Vorgehen**“ entsprechend dem Leitfaden „**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ angewandt werden, da es sich um ein integriertes Bebauungs- mit Grünordnungsplan-Verfahren handelt und alle erforderlichen Planungsvoraussetzungen erfüllt sind:

1. Vorhabenstyp

Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, die festgesetzte GRZ liegt bei 0,30.

2. Schutzgut Arten- und Lebensräume

Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben (reine Ackerflächen). Geeignete Maßnahmen zur Durchgründung und Lebensraumverbesserung sind vorgesehen.

3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

4. Schutzgut Wasser

Ausreichender Grundwasser-Flurabstand liegt vor, der Bereich liegt außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Talauen; geeignete Maßnahmen zur Versickerung werden festgesetzt.

5. Schutzgut Luft / Klima

Durch die Planung sind weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete maßgeblich beeinträchtigt.

6. Schutzgut Landschaftsbild

Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an, beeinträchtigt keine Höhenrücken, Hanglagen oder maßgebliche Erholungsgebiete; für eine landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen („grüner Ortsrand“ zur Staatsstraße hin).

Aufgrund der im Bebauungs- und Grünordnungsplan dargestellten und festgesetzten wirksamen Eingriffsvermeidung und -minimierung ist entsprechend dem Leitfaden somit von keinem weiteren Ausgleichsbedarf auszugehen.



4. BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

Der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan schließt eine vorhandene Baulücke zwischen Perkam und Thalkirchen.

Die Lage des Baugebietes an einer bereits vorhandenen Erschließungsstraße („Roter Weg“ mit allen erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen ermöglicht eine kurzfristige Bebaubarkeit zumindest von zwei Parzellen.

Erst für die weitere Erschließung ist der Ausbau eines vorhandenen Kiesweges im Südosten und der Neubau einer L-förmigen Erschließungsstraße erforderlich.

Die Bebauung passt sich mit Einzelhäusern und einer angemessenen traufseitigen Wandhöhe von 4,70 m an die Ortsrandlage sowie die angrenzende Siedlungsstruktur an.

Der erforderliche Abstand der nächstgelegenen Wohngebäude zur Staatsstraße 2142 wurde im Vorfeld mit der Unteren Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen abgestimmt.

Insgesamt werden 7 Bauparzellen als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

5. GRÜNORDNUNGSKONZEPT

Als wesentlich grünordnerische Maßnahme zur Einbindung des neuen Baugebietes in die Umgebung und zugleich als optische Abschirmung zur Staatsstraße hin wird eine ca. 815 qm große öffentliche Grünfläche mit Baum- und Strauchpflanzungen ausgewiesen.

Entlang der neuen Erschließungsstraße und an der bestehenden Straße „Roter Weg“ ist die Pflanzung von Einzelbäumen vorgesehen. Entsprechende Grundstücksstreifen werden von der Gemeinde erworben und hierfür vorgehalten.

Nicht versiegelte öffentliche Rand- bzw. Ausweichstreifen sowie weitere textliche Festsetzungen zur Begrenzung der Oberflächenversiegelung oder der inneren Durchgrünung minimieren und reduzieren den durch die Baumaßnahmen bedingten Eingriff.



6. Ver- und Entsorgung

6.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch Anschlussmöglichkeit an vorh. Leitungen der Wasserversorgung der Spitzberggruppe sichergestellt. Für die Parzellen 3 mit 7 ist eine kurze neue Stichleitung vorgesehen.

6.2 Abwasser- und Oberflächenwasserbehandlung

Die **Abwasserbehandlung** ist im Trennsystem mit Ableitung über den vorhandenen Kanal zur Kläranlage Perkam in Radldorf vorgesehen. Unverschmutztes Niederschlagswasser der privaten Flächen, wie Dach- und Hofflächen, sollte nach Möglichkeit auf den eigenen Grundstücken versickert werden. Dabei ist die Flächenversickerung (z.B. gepflasterter Stellplatz, Mulden) der von Rigolen vorzuziehen. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist restriktiv anzuwenden. Unterirdische Versickerungsanlagen benötigen eine ausreichende Vorreinigung. Die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000 und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 12.01.2000 sind zu beachten.

Die geplanten Rand- und Ausweichstreifen (wasserdurchlässige Befestigung mit Rasenfugenpflaster / Schotterrasen bzw. Wiesenstreifen) werden bei der Straßenentwässerung durch entsprechende Gefälle-Ausbildung für eine mögliche Versickerung mit herangezogen, um den Oberflächenwasserabfluss zu verringern und die Grundwasser-Neubildung zu fördern.

6.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der *e.on* Netz GmbH über die nahe gelegene Trafostation Nr. 4 gewährleistet.

6.4 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW).

„Abfallbehältnisse werden vom Abfuhrpersonal nur dann aus den Müllboxen entnommen und wieder zurückgestellt, wenn diese unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie angeordnet, frei zugänglich und die Türen zur Straße hin zu öffnen sind“ (§ 16/6 der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW SR).

Das Abfallbehältnis der Parzelle 5 ist an der Erschließungsstraße zur Entleerung bereitzustellen.



7. FLÄCHENÜBERSICHT

Alle Angaben sind ca.-Angaben, halbgraphisch mittels Polarplanimeter aus dem Plan M = 1 : 1.000 bzw. mittels CAD ermittelt.

7.1 Öffentliche Flächen

7.1.1	Straßenverkehrsflächen (vorh. Straße + Feldweg + neue Straße, bituminös befestigt, incl. Pflastergliederungen)	0,1546 ha =	18,4 %
7.1.2	Gepl. Rand- u. Ausweichstreifen	0,0685 ha =	8,1 %
7.1.3	Gepl. Grünflächen	0,0815 ha =	9,8 %
		<u>0,3046 ha =</u>	<u>36,3%</u>

7.2 Private Flächen

7.2.1 Nettobauland: 0,5390 ha = 63,7 %

Vorläufige Parzellengrößen Nr. 1 - 7 (ca.-Angaben, durchschnittliche Parzellengröße: ca. 788 qm):

Nr. 01	950 m ²	Nr. 05	719 m ²
Nr. 02	661 m ²	Nr. 06	709 m ²
Nr. 03	760 m ²	Nr. 07	815 m ²
Nr. 04	776 m ²		

7.2.2 Statistische Angaben:

Einwohnerzahl: 7 Parzellen x ca. 3,5 EW/Parzelle = ca. 25 EW
Bruttowohndichte: ca. 30 EW/ha (25 EW/0,84 ha Geltungsbereich)
Nettowohndichte: ca. 46 EW/ha (25 EW/0,54 ha Nettobauland)

7.3 Gesamtfläche Geltungsbereich:	ca. 0,84 ha =	100,0 %
--	----------------------	----------------



8. KOSTENSCHÄTZUNG ÖFFENTLICHER MASSNAHMEN

Alle Angaben sind ca.-Werte, Preisstand 2004.

8.1 Straßenerschließung im Sinne des BauGB

Straßenbau

8.1.1	Grunderwerb (nur Neuerwerb)	ca. 1.245 qm á ca. 11,50	14.317,50 EUR
8.1.2	Vermessung und Vermarkung	7 Grundstücke á 500,--	3.500,-- EUR
8.1.3	Erstellen der Fahrbahnen (bituminös befestigt sowie Pflasterungen, incl. Wasserführung, Straßeneinläufe etc.)	ca. 1.245 qm á 80,--	99.600,-- EUR
8.1.4	Herstellen der Rand- u. Ausweich- streifen (ohne Bepflanzung)	685 qm á 45,--	30.825,-- EUR

Oberflächenwasserableitung

8.1.5	Regenwasserhauptkanal davon 50 % Erschließungskosten	ca. 150 lfdm á 255,--	19.125,-- EUR
-------	---	-----------------------	---------------

Straßenbeleuchtung

8.1.6	Straßenbeleuchtung incl. Mast u. Verkabelung	6 Stck. á 1.500,--	9.000,-- EUR
-------	---	--------------------	--------------

Straßenbegleitende Begrünung

8.1.7	Großkronige Bäume incl. Pflanzarbeit und 2-jähr. Pflege	ca. 14 Stck. á 300,--	4.200,-- EUR
-------	--	-----------------------	--------------

8.1.8	Planung und Bauleitung (10 % aus 8.1.3 mit 8.1.7 = 162.750,--)		16.275,-- EUR
-------	---	--	---------------

8.1.9	Umsatzsteuer (z.Zt. 16 % aus 8.1.3 mit 8.1.8 = 179.025,--)		28.644,80 EUR
-------	---	--	---------------

Zwischensumme

Erschließungsmaßnahmen

225.486,50 EUR
gerundet: ca. 226.000,-- EUR

Bei einer als Nettobauland zu veräußernden Fläche von insgesamt ca. 5.390 m² ergeben sich nach Abzug des 10 %-igen Gemeindeanteils durchschnittliche vorläufige Erschließungskosten im Sinne des BauGB von ca. 37,70 EUR/m².



8.2 Sonstige Kosten

8.2.1	Grunderwerb öffentl. Grünflächen	815 qm á ca. 11,50	9.372,50 EUR
8.2.2	Großkronige Bäume incl. Pflanzarbeit u. 2-jähriger Pflege	ca. 5 Stck. á 300,--	1.500,-- EUR
8.2.3	Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern	ca. 250 qm á 12,50	3.125,-- EUR
8.2.4	Wiesenansaat	ca. 550 qm á 2,50	1.375,-- EUR
8.2.5	Wasserversorgung Hauptzuleitung	150 lfdm á 90,--	13.500,-- EUR
	Parzellenanschlüsse	7 Stck. á 400,--	2.800,-- EUR
8.2.6	Regenwasserhauptkanal	150 lfdm á 255,--	19.125,-- EUR
	davon 50 % lt. Herstellungsbeitragssatzung		
	- Parzellenanschlüsse	7 Stck. á 1.000,--	7.000,-- EUR
8.2.7	Schmutzwasserhauptkanal	150dm á 335,--	50.250,-- EUR
	- Revisionsschächte	7 Stck. á 1.280,--	8.960,-- EUR
	- Parzellenanschlüsse	7 Stck. á 1.000,--	7.000,-- EUR
8.2.8	Sonstiges, Hydranten u.ä.	pauschal	5.000,-- EUR
8.2.9	Planung und Bauleitung (10% aus 8.2.2 mit 8.2.8 = 119.635,--)		11.963,76 EUR
8.2.10	Umsatzsteuer (z.Zt. 16% aus 8.2.2 mit 8.2.9 = 131.598,50)		ca. 21.055,76 EUR
	Summe Sonstige Kosten		162.026,76 EUR
		gerundet: ca.	<u>162.000,-- EUR</u>

Nicht berücksichtigt sind die für eine evtl. Verkabelung des Baugebietes anfallenden Kosten.



**9. BETEILIGTE BEHÖRDEN UND STELLEN ALS TRÄGER
ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) NACH § 4 BAUGB**

1. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsstelle, Landshut
2. Landratsamt Straubing-Bogen (5-fach)
3. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
4. Dt. Telekom AG
5. Dt. Post AG
6. Vermessungsamt Straubing
7. e.on Netz GmbH, Netzservice Vilshofen
8. Amt für Landwirtschaft, Straubing
9. Bayerischer Bauernverband, Straubing
10. Direktion für ländliche Entwicklung, Landau a.d. Isar
11. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land, Straubing
12. Zweckverband Wasserversorgung der Spitzberggruppe
13. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. für Vor- und Frühgeschichte,
Zweigstelle Landshut
14. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen
15. Benachbarte Gemeinden