

GEMEINDE PERKAM

Regierungsbezirk Niederbayern
Landkreis Straubing-Bogen

DECKBLATT NR. 2
zum
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
GE „Pilling-Erweiterung“

BEGRÜNDUNG

Entwurf in der Fassung vom 29.10.2018

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 29.10.2018

Hubert Ammer
1. Bürgermeister

Planung:

MKS Architekten – Ingenieure GmbH

Mühlenweg 8
94347 Ascha
Tel.: 09961 / 94 21-0
Fax: 09961 / 94 21-29
Mail: ascha@mks-ai.de
Web: www.mks-ai.de

Bearbeitung:

Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner

Ascha, den 29.10.2018



1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG

1.1. Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom 30.07.2018 hat die Gemeinde Perkam die Änderung des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes GE „Pilling-Erweiterung“ durch das Deckblatt Nr. 2 beschlossen.

Das Deckblatt Nr. 2 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Durch die Änderung 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

Die Gemeinde Perkam beabsichtigt die Änderung der textlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung im Hinblick auf die Zulässigkeit von Wohnungen für Betriebsinhaber, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.

Bislang sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Betriebsleiterwohnungen zugelassen, sofern gutachterlich nachgewiesen werden kann, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte aufgrund der örtlichen Entwicklung für die Tag- und Nachtzeit eingehalten werden können. Auf Parzellen mit einer Fläche von weniger als 1.200 m² sind Betriebsleiterwohnungen nicht zugelassen.

Mit der Erweiterung der Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal soll der Personenkreis erweitert werden. Dies ist erforderlich, um für Firmen, deren Betriebsinhaber nicht auf dem Firmengelände wohnen, die Möglichkeit zu schaffen, dass Aufsichts- und Bereitschaftspersonen unmittelbar vor Ort wohnen können, um betriebliche Aufgaben wahrzunehmen.

Zur ergänzenden Klarstellung werden auch Wohnungen für Betriebsinhaber als zulässig festgesetzt, da bislang nur Betriebsleiterwohnungen erfasst waren.

Die Unzulässigkeit von Wohnungen auf Parzellen mit einer Fläche kleiner als 1.200 m² wird als nicht mehr erforderlich erachtet und entfällt.

2. ÄNDERUNGEN DECKBLATT NR. 2

Die durch das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan GE „Pilling-Erweiterung“ vorgenommenen Änderungen sind durch **Fettdruck** hervorgehoben. Die entfallenden Festsetzungen sind ~~durchgestrichen~~ gekennzeichnet.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes GE „Pilling-Erweiterung“ in der als Satzung beschlossenen Fassung vom 24.03.2010 sowie die Festsetzungen des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan GE „Pilling-Erweiterung“ in der als Satzung beschlossenen Fassung vom 21.05.2015 unverändert.

Änderungen durch Deckblatt Nr. 2

II. Textliche Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

GE	Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
GRZ	max. zulässige Grundflächenzahl 0,7
GFZ	max. zulässige Geschossflächenzahl 1,2

Ausnahme sind gemäß § 8 Absatz 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, wenn gutachterlich nachgewiesen werden kann, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte aufgrund der örtlichen Entwicklung für die Tag- und Nachtzeit eingehalten werden können.

~~Betriebsleiterwohnungen sind auf Parzellen mit einer Fläche von weniger als 1.200 m² nicht zulässig.~~

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Perkam hat in der öffentlichen Sitzung vom 29.10.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes durch das Deckblatt Nr. 2 beschlossen. Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Perkam hat den Entwurf sowie die Begründung zum Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan in der Fassung vom 29.10.2018 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB beschlossen.

3. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungsplan in der Fassung vom 29.10.2018 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2018 bis einschließlich __.__.2018 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am __.__.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

4. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Perkam hat das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom __.__.____ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Sitzung am __.__.____ als Satzung gemäß § 10 Absatz 1 BauGB beschlossen.

Perkam, den __.__.____

.....
(H. Ammer, 1. Bürgermeister)

(Siegel)

5. AUSFERTIGUNG

Das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Perkam, den __.__.____

.....
(H. Ammer, 1. Bürgermeister)

(Siegel)

6. BEKANNTMACHUNG

Die Gemeinde Perkam hat das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan gemäß §10 Absatz 3 BauGB ortsüblich am __.__.____ bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 2 tritt damit gem. § 10 Absatz 3 BauGB in Kraft.

Perkam, den __.__.____

.....
(H. Ammer, 1. Bürgermeister)

(Siegel)