

B E B A U U N G S P L A N

mit integriertem Grünordnungsplan

GE „PROMBACH IV“

Landkreis:
Regierungsbezirk

Freyung Grafenau
Niederbayern

Zweckverband „Gewerbepark Prombach Markt Perlesreut / Markt Röhrnbach“

Markt Perlesreut
Unterer Markt 3, 94157 Perlesreut



Markt Röhrnbach
Rathausplatz 1, 94133 Röhrnbach



BEGRÜNDUNG

Planungsstand:

09.06.2021

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Beschreibung der Planung	3
3. Erschließung	4
4. Hinweise.....	5
5. Kenndaten der Planungsänderung.....	7

BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1. Vorhabensanlass

Der Zweckverband „Gewerbepark Prombach Markt Perlesreut/ Markt Röhrnbach“ beabsichtigt, das bestehende Gewerbegebiet Prombach um den Bereich GE Prombach IV zu erweitern. Auf dieser Fläche soll die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ermöglicht werden.

1.2. Vorhabensträger

Der Zweckverband „Gewerbepark Prombach Markt Perlesreut/ Markt Röhrnbach“ tritt als Vorhabensträger zur Aufstellung des BB-Planes Gewerbepark Prombach IV auf.

1.3. Ziel der Planung

Die Aufstellung des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Gewerbepark Prombach IV“ erfolgt auf Grundlage des § 4 Abs. 1a der Verbandssatzung des Zweckverbandes „Gewerbepark Prombach Markt Perlesreut/ Markt Röhrnbach“

Die Aufstellung betrifft die Grundstücke nordöstlich des bestehenden GE Prombach (BA I, BA II und BA III) mit Fl-Nr. 1658/1, 1659 (Teilfläche) und 1659/1 (minimale Teilfläche) (Gemarkung Praßreut) im Gemeindegebiet des Marktes Perlesreut, welche unmittelbar an die bestehende Bebauung anschließen und derzeit noch unbebaute Flächen darstellen.

2. Beschreibung der Planung

2.1. Angaben zum Standort

2.1.1. Nach der Regionalplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist die Marktgemeinde Perlesreut der Region Donau-Wald (12) zugeordnet. Das Gemeindegebiet Perlesreut liegt ca. 14 km südwestlich der Kreisstadt Freyung. Im Regionalplan wird das Gemeindegebiet als ländlicher Teilraum dargestellt, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

2.1.2. Die Marktgemeinde Perlesreut ist der Mittelzentrumsregion der Stadt Freyung zuzuordnen, welche als bevorzugt zu entwickelnder, zentraler Ort gekennzeichnet ist.

2.1.3. Der Markt Perlesreut ist Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Perlesreut mit der Marktgemeinde Perlesreut und der Gemeinde Fürsteneck. Dieser Ort wird als Kleinzentrum dargestellt.

2.1.4. Das Planungsgebiet liegt im Bereich des GE Prombach in der Marktgemeinde Perlesreut an der Gemeindegrenze zum Markt Röhrnbach.

2.1.5. Im aktuellen Flächennutzungsplan DB Nr. 7 ist das Gebiet (bzw. die zu erweiternde Fläche) bereits als Gewerbegebiet „GE“ dargestellt.

2.2. Inhalt der Planung -Kurzdarstellung-

2.2.1. Für die Marktgemeinde Perlesreut besteht ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan. Der Bereich des Planungsgebietes ist im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als GE (Gewerbegebiet) gemäß §8 BauNVO dargestellt.

2.2.2. Der Zweckverband „Gewerbepark Prombach Markt Perlesreut/ Markt Röhrnbach“ als Vorhabensträger ist sich seiner Verantwortung hinsichtlich infrastruktureller und landschaftspflegerischer Entwicklung bewusst. Diese Änderung soll, aufgrund der zuvor genannten Punkte unter den Aspekt einer geordneten Entwicklung gestellt werden.

BEGRÜNDUNG

2.2.3. Ziele aufgrund übergeordneter Planungen: Nach dem Regionalplan für die Region Donau-Wald (12) gehört die Marktgemeinde Perlesreut zum ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Da der Ort Perlesreut keinen zentralen Ort nach dem Regionalplan darstellt, soll nur eine Siedlungsentwicklung stattfinden, bzw. eine Bebauung entstehen, welche sich, trotz eigenständiger Formensprache und Struktur, an die bestehende Struktur anfügt und sich durch geeignete landschaftsgestalterische Maßnahmen organisch in die Umgebung einfügt.

2.2.4. Städtebauliches Konzept: Der Zweckverband „Gewerbepark Prombach Markt Perlesreut/ Markt Röhrnbach“ und die Märkte Perlesreut und Röhrnbach möchten durch die Änderungen Grundlagen zur Ansiedlung von Gewerbetreibenden schaffen. Im Gewerbegebiet Prombach, Marktgemeinde Perlesreut soll eine geordnete bauliche Entwicklung weitergeführt werden.

3. Erschließung

3.1. Verkehrserschließung

Die überörtliche Erschließung erfolgt über die Kreisstraße (FRG 1) an die Bundesstraße (B12) und ist über den Autobahnzubringer (PA 93) an das Bundesfernstraßennetz, an die Bundesautobahn (A3) angebunden.

Die verkehrstechnische Erschließung des Grundstückes erfolgt wie bisher auch über die bestehende Erschließung des Gewerbeparks.

3.2. Energieversorgung: Elektrizität:

Das Versorgungsunternehmen Bayernwerk Netz GmbH ist für die Versorgung zuständig und ist als gesichert anzusehen.

3.3. Energieversorgung: Gas

Das Versorgungsunternehmen Bayernwerk Netz GmbH ist für die Versorgung zuständig und ist als gesichert anzusehen.

3.4. Fernmeldeleitung:

Das Versorgungsunternehmen TELEKOM ist für die Versorgung zuständig und ist als gesichert anzusehen.

3.5. Müllbeseitigung:

Die Müllbeseitigung erfolgt auf Landkreisebene (ZAW Donau-Wald) und kann als gesichert betrachtet werden.

3.6. Wasserwirtschaft

3.6.1. Wasserversorgung:

Diese erfolgt zentral über das öffentliche Leitungsnetz durch die Gemeinde Perlesreut und ist in ausreichender Qualität und Quantität gesichert.

3.6.2. Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung ist über die öffentliche Abwasseranlage geregelt. Das Schmutzwasser wird der bestehenden zentralen Abwasseranlage zugeführt. Die Ausreinigung findet in der Kläranlage Perlesreut statt.

BEGRÜNDUNG

3.6.3. Oberflächenwasser/ Regenwasser:

Das Oberflächen- / Regenwasser ist durch Anschluss an bestehende Regenwasserkanäle zu sammeln

Hinweis: Die Zunahme wasserundurchlässiger Bebauungs- und Verkehrsflächen ist eine der Ursachen dafür, dass sich der Oberflächenabfluss auf Kosten der Grundwasserneubildung erhöht. Die Versickerfähigkeit der Planungsflächen ist daher soweit wie möglich aufrecht zu erhalten.

Im Bebauungsplan werden daher entsprechende Festsetzungen getroffen:

Untergeordnete Verkehrsflächen, Kfz-Stellplätze und Fußwege sind versickerungsfähig zu befestigen.

Unverschmutztes Wasser soll zur Entlastung der Kanalisation und zum Zwecke der Nutzung (Bewässerung) gesammelt und der Brauchwassernutzung zugeführt werden. Die Ableitung der Oberflächen-/ Regenwässer hat über ein Regenrückhaltebecken zu erfolgen. Aus dem Regenrückhaltebecken dürfen bis zu 144l/s in den Bannholzbach abgeleitet werden.

3.6.4. Löschwasserversorgung:

Die Löschwassergrundversorgung erfolgt leitungsgebunden über die bestehenden Einrichtungen der Gemeinde Perlesreut und eine bestehende Löschwasserzisterne mit einem Nutzvolumen von 300m³ im Gewerbegebiet. Diese kann im Umkreis von 300m zur Löschwasserversorgung herangezogen werden.

Es steht genügend Löschwasser für das „GE Prombach IV“ zur Verfügung.

4. Hinweise:

4.1. Leitungstrassen:

Der Bestand, der Betrieb und die Unterhaltung der bestehenden Anlagen ist zu gewährleisten. Zu Unterhaltungsmaßnahmen zählen u.a. Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs sowie die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau der Leitungen auf gleicher Trasse unter Beibehaltung der Schutzzonen.

Arbeiten am Mastfundament müssen ermöglicht werden. Bei einer Bebauung in diesem Bereich sind die Auflagen des beil. Merkblatts „Errichtung von Gebäuden im Nahbereich von Hochspannungsmasten“ einzuhalten.

Die Zufahrt zum Mast muss auch künftig mit Lkw und Mobilkran gewährleistet sein.

Da im unmittelbaren Mastbereich Verkehrsflächen vorgesehen werden, ist der Mast mit einer Leitplanke gegen Anfahren zu sichern.

Bei den Baumaßnahmen im Bereich des Freileitungsmastes dürfen die Masterdungsanlagen weder beschädigt noch selbstständig entfernt werden. Eine notwendige Verlegung kann nur im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH durchgeführt werden.

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich sind frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitzuteilen.

Emissionen von festen, flüssigen oder gasförmigen Stoffen, z. B. von Staub oder Wasserdampf, in unmittelbare Nähe von Hochspannungsanlagen können deren Funktionsfähigkeit u.U. erheblich beeinträchtigen.

Bei ungünstigen Witterungsverhältnissen können Eisbrocken und Schneematschklumpen von

BEGRÜNDUNG

den Leiterseilen und Masttraversen (seitlicher Ausleger) abfallen. In den Mastbereichen und unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Wir bitten hier Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung seitens der Bayernwerk Netz GmbH übernommen werden.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe von Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern. Ansprechpartner ist Bayernwerk Netz GmbH.

Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für alle Leitungen der Bayernwerk Netz GmbH müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Auf folgende Regelungen in den jeweils aktuell gültigen Fassungen wird hingewiesen:

- „Elektrische Anlagen und Betriebsmittel“ DGUV-Vorschrift 3 (bisher BGV A3)
- „Bauarbeiten“ DGUV-Vorschrift 38 (bisher BGV C22)
- „Betreiben von Erdbaumaschinen“ DGUV-Regel 100-500 Kapitel 2.12 (bisher BGR 500)
- „Schutzmaßnahmen bei Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel und Rohrleitungen“ DGUV Information 203-017
- „Betrieb von elektrischen Anlagen“ DIN VDE 0105-100
- Vorschriften der DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.)
„Sicherheit bei Bauarbeiten im Bereich von Versorgungsanlagen“ DVGW-Hinweis GW 129
und „Bauunternehmen im Leitungstiefbau-Mindestanforderung“ DVGW-Arbeitsblatt GW381
- Vorschriften der BDEW (Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e.V.)

Die Lage von eventuellen Erdkabeln und Leitungen sind rechtzeitig vor Beginn aller Baumaßnahmen mit den entsprechenden Spartenträgern abzuklären.

Die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125, sind zu beachten.

4.2. Umspannwerk

Es wird darauf hingewiesen, dass das Schaltwerk Perlesreut grundsätzlich für den Anschluss großer Netztransformationen geeignet ist, - womit auch in Zukunft gerechnet werden muss. Davon gehen dann unweigerlich Lärmemissionen aus, die zu dulden sind. Des Weiteren dürfen von den Nachbargrundstücken keine schädlichen Emissionen freigesetzt werden, die den Betrieb des Schaltwerks beeinträchtigen. Die Zufahrt zu dem Schaltwerk muss während der Bauarbeiten und auch in Zukunft durchgehend für den Schwerlastverkehr befahrbar bleiben.

4.3. Anlagenzaun und Freiluftanlagen:

Die Funktionalität und Wirksamkeit der vorhandenen Schaltwerk-Umzäunung muss jederzeit sicher gestellt bleiben. Jegliche Veränderungen, Beschädigungen usw. – insb. während der Baumaßnahmen – sind Bayernwerk Netz GmbH umgehend zur Kenntnis zu bringen.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass während der Bauarbeiten aber auch später:

- keine Übersteighilfen im Bereich des Anlagenzaunes errichtet werden dürfen,
- das Geländenniveau entlang des Zaunes nicht verändert, insb. nicht erhöht werden darf,
- Das Umspannwerk durch Unbefugte zu keiner Zeit betreten werden darf.

BEGRÜNDUNG

Baufahrzeuge, Kräne Gerüste usw. sind so zu positionieren, dass ein Überschwenken der Zaunanlagen besonders im Bereich der Schaltanlage und damit eine Annäherung an, die im Betrieb befindlichen elektrischen 110-kV-Anlagen, ausgeschlossen ist.

Vor Erdarbeiten bzw. vor Aufgrabungen im Bereich des Umspannwerkzaunes und auf öffentlichen Grund ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Service Dokumentation des Kundencenter Regen eine Spartenauskunft einzuholen.

4.4. Schallschutz

Eventuell notwendige Schallschutzmaßnahmen einschließlich Lärmberechnung sind auf Kosten des Bewerbers durchzuführen

4.5. Altlasten

Nach den vorliegenden Unterlagen und Kenntnisstand dürften keine Altlasten zu erwarten sein.

5. Kenndaten der Planungsänderung

5.1. Verfahren und Beschlüsse

5.1.1. Aufstellungsbeschluss

Der Zweckverband hat in der Sitzung vom 21.04.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Prombach IV“ beschlossen.

5.1.2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung Träger öffentlicher Belange

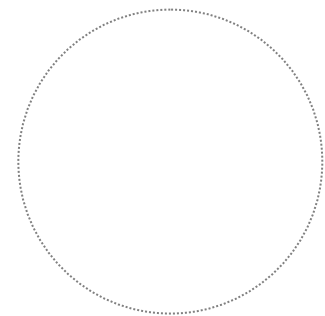
Der Zweckverband hat in der Verbandsversammlung am 21.04.2020 den Beschluss über den Vorentwurf und die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB gefasst.

5.1.3. Zweckverband

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbepark Prombach III (Bauleitplanung) erfolgt nach § 4 Abs. 1 a) der Verbandssatzung durch den Zweckverband „Gewerbepark Prombach Markt Perlesreut / Markt Röhrnbach“.

Perlesreut, den

Zweckverband „Gewerbepark Prombach
Markt Perlesreut/ Markt Röhrnbach“



(Siegel)

Leonhard Meier , Verbandsvorsitz