



GEMEINDE PERKAM

Regierungsbezirk Niederbayern
Landkreis Straubing-Bogen

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

WA „Thalkirchener Straße II“

Perkam

BEGRÜNDUNG

Satzung in der Fassung vom 18.10.2021

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 18.10.2021

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, Stadtplaner



INHALTSVERZEICHNIS

1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG.....	4
1.1. Aufstellungsbeschluss	4
1.2. Anlass der Planaufstellung	4
1.3. Flächennutzungsplan.....	5
1.4. Standortwahl / Alternativen	5
1.5. Bauflächenbedarf.....	9
2. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET.....	10
2.1. Bestandsbeschreibung	10
3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG	12
3.1. Lage / Geltungsbereich / Größe.....	12
3.2. Flächenverteilung	12
3.3. Städtebauliches Konzept.....	13
3.4. Zweckbestimmung / Art der baulichen Nutzung	13
3.5. Maß der baulichen Nutzung.....	13
3.6. Bauweise / Baugestaltung	14
3.7. Flächenbefestigungen	15
3.8. Geländemodellierungen.....	16
4. Erschliessung, Ver- und Entsorgung.....	16
4.1. Verkehrserschließung.....	16
4.2. Ver- und Entsorgung.....	16
4.3. Öffentlicher Personennahverkehr	18
5. Grünordnung	18
5.1. Grünordnerisches Konzept	18
5.2. Grünordnung	18
5.3. Artenschutz.....	19
6. Biotop- und Artenschutz.....	19
6.1. Biotopschutz.....	19
6.2. Artenschutz.....	19
7. Wasserwirtschaft.....	23
8. HINWEISE	23
8.1. Denkmalpflege.....	23
8.2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände	23
8.3. Stromversorgung	24
8.4. Brandschutz.....	24
8.5. Telekommunikation.....	24
8.6. Regenwassernutzung	25
8.7. Wasserwirtschaft	25
8.8. Recyclingbaustoffe	26
8.9. Abwasserentsorgung / Abfallentsorgung.....	26
8.10. Hinweise des Wasserversorgers.....	26
8.11. Hinweise zum Umweltschutz	26
8.12. Luftwärmepumpen	26
8.13. Bodenschutz.....	27
9. Unterlagenverzeichnis	27

1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG

1.1. Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom 12.07.2021 hat die Gemeinde Perkam die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA „Thalkirchener Straße II“ beschlossen. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB entsprechend den Regeln des § 13a BauGB.

Prüfung der Voraussetzungen nach § 13 b BauGB:

Die Grundfläche im Sinn des § 13 a Absatz 1 Satz 2 beträgt weniger als 10.000 m²:
Parzellen 1-4: Bauland 4.078 m² x GRZ 0,40 = 1.631,2 m² überbaubare Grundfläche.
Die Voraussetzung ist erfüllt.

Es wird die Zulässigkeit von Wohnflächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen: Es ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das an den bestehenden Siedlungsbereich Perkam im Bereich der Thalkirchener Straße und entlang des Roten Weges im Westen und Norden unmittelbar anschließt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO sind ausgeschlossen. Die Voraussetzung ist erfüllt.

Durch die Bebauungsplanung werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Damit sind die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB gegeben.

1.2. Anlass der Planaufstellung

Anlass für die vorliegende Planaufstellung bildet die geplante Neubebauung der innerhalb des Dorfgebietes liegenden Grundstücks Flurnummer 13. Das an der Straße stehende Wohnhaus sowie die baulichen Anlagen auf dem Gelände sollen abgebrochen und durch eine Neubebauung ersetzt werden. Bauplanungsrechtlich befindet sich diese Fläche im Innenbereich, ein Ersatzbau wäre hier gemäß § 34 BauGB genehmigungsfähig. Um im gewachsenen Ortsbild im historischen Ortskern von Perkam eine an die städtebauliche Struktur angepasste Bebauung zu erreichen, hält es die Gemeinde für erforderlich mittels einer verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Rahmenbedingungen zu setzen, damit sich die geplante Neubebauung in das Ortsbild einfügt.

Aufgrund einer anhaltend starken Baulandnachfrage sollen auch die Möglichkeiten einer Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen im Bereich des Ortskernes von Perkam genutzt werden. Durch die Neubebauung besteht die Möglichkeit, die nördlich anschließenden Grundstücke zu erschließen und für Wohnnutzungen in zentraler Ortslage zu entwickeln.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes erforderlich.

1.3. Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Perkam stellt den südlichen, bereits bebauten Teil des Plangebietes als Dorfgebiet dar. Der Außenbereich im Norden ist als gliedernde Grünflächen dargestellt, die von Roten Weg im Westen bis über den Orteingang im Osten reichen. Innerhalb der Fläche sind vorhandene Bäume dargestellt. Die großflächig dargestellten gliedernden Grünflächen entsprechen nicht mehr den Zielen der gemeindlichen Entwicklung, da sich die Strukturen und baulichen Anforderungen zwischenzeitlich verändert haben. In Teilen haben sich bereits bauliche Entwicklungen vollzogen.

Der Flächennutzungsplan wird für die gegenständliche Bauflächenentwicklung im Wege der Berichtigung angepasst.



Auszug Flächennutzungsplan Perkam.

Quelle:
Gemeinde Perkam.

1.4. Standortwahl / Alternativen

1.4.1 Standortwahl

Gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm Bayern Ziel 3.2.) sind bei der Entwicklung von Siedlungsflächen die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Die Nutzung der im Innenbereich liegenden Bauflächen auf Flurnummer 13 für eine mäßig verdichtete Ersatzbebauung nutzt vorhandene Potenziale im Innenbereich. Zugleich können darüber hinaus mit verhältnismäßig geringem Aufwand weitere Bauflächen im bisherigen Außenbereich entwickelt werden, die wegen der straßenseitig weitgehend geschlossenen Bebauung bislang nicht zugänglich waren.

Aufgrund dieser besonderen örtlichen Voraussetzungen befürwortet die Gemeinde Perkam die Ausweisung von maximal drei zusätzlichen Bauparzellen im bisherigen Außenbereich nördlich der Flurnummer 13. Die geplante bauliche Entwicklung ergänzt die bestehenden Siedlungsbereiche am Roten Weg in einer städtebaulich vertretbaren Dichte und Struktur.



Luftbild mit Plangebiet
(rot).

Quelle:
BayernAtlas, 05/2021

1.4.2 Standortalternativen

Die Gemeinde Perkam verfolgt den Grundsatz, bei der städtebaulichen Entwicklung der einzelnen Ortsteile Bauland in angemessenem Umfang am jeweiligen Ortsteil zur Verfügung zu stellen und die Ortschaften im Hinblick auf die sozialen und Altersstrukturen möglichst gleichmäßig zu entwickeln. In der Gemeinde konnten hierfür in den vergangenen Jahren durch die Ausweisung geeigneter Bauflächen (z. B. WA Straubinger Straße Pilling, WA Mühlweg Radldorf, WA Radldorf II) entsprechende Möglichkeiten geschaffen werden. Mit der Erschließung des Baugebietes Radldorf II in Pilling konnte 2021 ein vorhandenes Innenentwicklungspotenzial vollständig ausgeschöpft werden. Am Hauptort Perkam wurde zuletzt mit der Einbeziehungssatzung „Raiffeisenweg“ 2016 Baurecht für drei Parzellen geschaffen. Mit der Einbeziehungssatzung „Thalkirchener Straße“ befindet sich eine weitere Bauparzelle im Bauleitplanverfahren.

Zurzeit sind im Wesentlichen in zwei Bereichen Flächenpotenziale im Flächennutzungsplan für eine Bauflächenentwicklung dargestellt:

Ortsteil Pilling: WA Mitterhart-Erweiterung
Ortsteil Perkam: WA Perkam-Ost



Übersicht der potenziellen Flächenreserven im Flächennutzungsplan (rot).

Quelle:
BayernAtlas, Stand 07/2021

Der Schwerpunkt der Wohnbauflächen im Ortsteil Pilling hat sich nördlich der Laberaue entwickelt. Im Bereich Pilling-Siedlung sind nordwestlich des Feldweges und des Bahnweges im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dargestellt (WA Mitterhart Erweiterung). Eine Entwicklung dieser Bauflächenreserven ist seit Jahren nicht möglich, da die Flächen von der Gemeinde bislang nicht erworben werden konnten. Die Flächen können zur Deckung der örtlichen Baulandnachfrage nicht herangezogen werden, sollen jedoch wegen der grundsätzlich günstigen Siedlungsvoraussetzungen weiter im Flächennutzungsplan verbleiben. Aufgrund der Tatsache, dass die Flächen im Südwesten und Nordosten bereits mit Wohnbebauung erschlossen sind und Entwicklungsflächen mit günstigen Standort- und Erschließungsvoraussetzungen am Ort Pilling nur sehr begrenzt verfügbar sind, bleibt es weiterhin ein städtebaulich wichtiges Ziel, die dargestellten Wohnbauflächen zu entwickeln und dies in der vorbereitenden Bauleitplanung durch die Darstellung als Wohnbauflächen zu sichern.

Im Ortsteil Pilling sind im Bereich des Dorfgebietes entlang der Hauptstraße keine Baulücken vorhanden, die eine Nachverdichtung innerhalb des bebauten Bereiches ermöglichen. Die Entwicklung zusammenhängender Wohnbauflächen ist im Kernort durch

diverse Restriktionen stark begrenzt. Der festgesetzte Überschwemmungsbereich der Kleinen Laber ist grundsätzlich von Bebauung freizuhalten, die wassersensiblen Flächen bringen erhebliche Einschränkungen mit sich. Das Tal der Kleinen Laber ist im Regionalplan als regionaler Grünzug festgelegt, so dass den Belangen von Natur, Landschaft und Erholung Vorrang vor einer Bebauung einzuräumen ist. Durch die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe im Dorf, teilweise mit Tierhaltung, sind entsprechende Abstände aus immissionsschutzfachlicher Sicht notwendig.



Restriktionen im Talraum der Kleinen Laber:
Überschwemmungsgebiet (Kreuzschraffur)
Wassersensibler Bereich (grün)
Regionaler Grünzug (Balken vertikal)

Quelle:
BayernAtlas, Stand 07/2021

Zuletzt konnte hier mit dem WA Straubinger Straße 2015 Bauflächen geschaffen werden, die vollständig veräußert und bereits überwiegend bebaut sind.

Die im FNP dargestellten Wohnbauflächen Perkam-Ost konnten bislang nicht durch die Gemeinde erworben werden. Ob an diesem Standort Wohnbauflächen entwickelt werden können, wird maßgeblich durch das laufende Planungsverfahren für die Ortsumfahrung Geiselhöring-Hirschling der St 2142 (sog. Labertaltrasse) bestimmt. Von der Straßenbauverwaltung wird zurzeit die Trasse „Haindling-Nord“ entwickelt. Es ist davon auszugehen, dass die Trasse u. U. ca. 220 m zum bestehenden Ortsrand verlaufen wird. Eine weitere bauliche Entwicklung in Richtung Straße erscheint aus Lärmschutzgründen unter diesen Voraussetzungen nicht attraktiv.

Weitere Innenentwicklungspotenziale geringeren Umfangs bestehen im Orts Perkam in zentraler Lage nördliche der Bergstraße in Richtung Roter Weg. Die Flächen befinden sich in Privatbesitz und konnten bislang keiner Bebauung zugeführt werden.

Die mit der vorliegenden Planung angestrebte Baulandentwicklung nördlich der Thalkirchener Straße ermöglicht die Ausweisung von zusätzlich 3 Bauparzellen im Zusammenhang mit der städtebaulichen Neuordnung der vorhandenen Bebauung. Diese Möglichkeit lässt sich räumlich ausschließlich in dieser Kombination kurzfristig umsetzen. Da es sich um eine verhältnismäßig kleinflächige Entwicklung in zentraler Lage handelt, vertritt die Gemeinde Perkam die Auffassung, dass die Neuweisung im bisherigen Außenbereich vertretbar ist.

Bei der Beurteilung der vorhandenen Flächenpotenziale im Gemeindegebiet ist sich die Gemeinde bewusst, dass der Standort Pilling „Mitterhart-Erweiterung“ mindestens gleichwertige Voraussetzungen aus bauleitplanerischer Sicht aufweist. Die fehlende tatsächliche Möglichkeit, dort eine Baulandentwicklung umsetzen zu können, führt in der Abwägung zum jedoch Ergebnis, den Standort „Thalkirchener Straße II“ zunächst bevorzugt zu entwickeln. Sachlich begründbare alternative Entwicklungsbereiche für Wohnbauflächen sind zurzeit im Gemeindegebiet nicht verfügbar.

1.5. Bauflächenbedarf

Die Gemeinde Perkam hat zum Stand 05.07.2021 insgesamt 1.553 Einwohner mit Hauptwohnsitz im Gemeindegebiet. Nach Jahren rückläufiger Einwohnerzahlen seit 2010 (1614 EW) ist seit dem Tiefpunkt 2016 (1489 EW) wieder ein Zuwachs der Bevölkerung zu verzeichnen, der gegenwärtig 13 Einwohner über der Prognose des Demografiespiegels bis 2031 liegt.

Diese Entwicklung ist u. a. auf die Ausweisung neuer Baugebiete in Radldorf (Baugebiet Mühlweg, Baugebiet Radldorf II BA1) zurückzuführen und zeigt, dass die Gemeinde Perkam als Wohnort attraktiv ist. Auch die Weiterentwicklung der Gewerbeflächen vor Ort mit der Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen hat zu zusätzlichen Angeboten geführt, die einen Zuzug begünstigen. Die regionale Verkehrsachse Staatsstraße 2142 Geiselhöring – Straubing ermöglicht eine gute Anbindung an das Oberzentrum Straubing und Richtung Neufahrn / Landshut, ebenso die Anbindung an die Bahnlinie nach Neufahrn und Regensburg-Passau über den Bahnhof Radldorf. Für die Deckung der Baulandnachfrage wurde 2019 in Radldorf der erste Bauabschnitt des Wohngebietes „Radldorf II“ erschlossen und konnte umgehend veräußert werden. Der überwiegende Teil der Parzellen ist bereits bebaut. Derzeit wird der zweite Bauabschnitt des Wohngebietes „Radldorf II“ erschlossen. Diese 13 Bauplätze sind ebenfalls veräußert, die verbliebene Nachfrage übersteigt das durch die Gemeinde bereitgestellte Angebot immer noch. Wegen der sehr hohen Nachfrage nach Baugrundstücken ist davon auszugehen, dass die tatsächliche Einwohnerentwicklung die Werte der bisherigen Prognose deutlich übersteigen wird.

Gemäß Demographie-Spiegel für Bayern wird für die Gemeinde Perkam nur ein leichter Einwohnerzuwachs von aktuell 1.553 EW im Jahr 2021 bis auf 1.560 EW im Jahr 2031 prognostiziert (Zunahme um 7 EW). Die Entwicklung verläuft in Perkam wie beschrieben weitaus dynamischer als prognostiziert, da man bereits jetzt nahezu den Einwohnerwert für 2031 erreicht hat. Es ist davon auszugehen, dass allein durch den BA 2 „Radldorf II“ die Prognose übertroffen wird. Im vorliegenden Plangebiet entstehen 4 Bauparzellen, wobei eine Parzelle die bestehende Bebauung (2 Wohneinheiten) faktisch ersetzt. Es kann mit zusätzlich maximal 8 Wohneinheiten gerechnet werden, was rechnerisch einen Zuwachs von ca. 18-24 Einwohnern nach sich zieht.

Es ist dabei zu beachten, dass die Prognosen in der Bevölkerungsvorausberechnung nicht als exakte Vorhersagen verstanden werden dürfen, sondern auf plausiblen Annahmen beruhen, die zum Zeitpunkt der Erstellung zugrunde gelegt wurden. Hierin sind z. B. die Auswirkungen der Migration 2015 sowie die gestiegene Nachfrage nach Wohneigentum im Ländlichen Bereich infolge der Corona-Pandemie nicht abgebildet. Auch ist die Gemeinde nicht isoliert zu betrachten, sondern eingebettet in die Entwicklungsprognose für den Landkreis Straubing-Bogen, für den eine Bevölkerungszunahme bis 2037 von etwa 3,8 % vorausberechnet wird. Dieser Zuwachs wird sich in den Landkreisgemeinden vollziehen müssen und wird durch das entsprechend örtliche Angebot

bestimmt. Hinzu kommt, dass auch Bauwillige aus den Nachbarlandkreisen Landshut und Regensburg aufgrund der dort stadtnah teilweise sehr stark gestiegenen Grundstückspreise verstärkt in die angrenzenden Regionen und hier in den westlichen Landkreis Straubing-Bogen ausweichen.

Für die Gemeinde Perkam besteht durch diese Entwicklungen die Möglichkeit, dem prognostizierten Trend einer deutlichen Zunahme der älteren Bevölkerung entgegenzuwirken. Eine der örtlichen Struktur angepasste bauliche Entwicklung unterstützt eine Zuwanderung junger Familien wodurch die Abnahme der jüngeren Altersgruppen verringert wird. Dies ist zur Sicherung einer demografisch ausgewogenen Altersstruktur in der Gemeinde unabdingbar. Dieser Aspekt ist im Hinblick auf die prognostizierte Zunahme der Altersgruppe über 65 Jahre um knapp 38 % von Bedeutung. Da auch für die unter 18-Jährigen eine Abnahme um 1,4 % prognostiziert ist, wird der Anteil der Älteren mittelfristig steigen. Um in Perkam geeigneten Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, ist eine maßvolle Erweiterung mit Einzelhausbebauung aufgrund der städtebaulichen Voraussetzungen vertretbar, da diese vorrangig von Familien nachgefragt wird. Die Parzellen können grundsätzlich barrierefrei erschlossen werden, Parzelle 1 ist verdichtet bebaubar, so dass auch alternative altersgerechte Wohnraumangebote möglich sind.

Die geplanten Bauflächen im Umfang von 3 zusätzlichen Bauparzellen stellen eine maßvolle, der städtebaulichen Struktur von Perkam angepasste bauliche Entwicklung dar. Die größeren Grundstücksgrößen werden seitens der Gemeinde Perkam im Hinblick auf die bestehenden dörflichen Strukturen in Perkam als vertretbar erachtet. Aufgrund der Erschließungssituation über die langgezogene Stichstraße soll eine zu starke Verdichtung der hinterliegenden Flächen vermieden werden. Insgesamt sind auf den 4 Parzellen 10 Wohneinheiten möglich. Die Zulassung von maximal 3 neuen Parzellen in Ergänzung zur nachgenutzten Parzelle 1 wird als eine dorftypische Baudichte angesehen, die auch bei einer zulässigen Doppelhausbebauung noch Raum für angemessene Grün- und Freiflächen lässt. Die Planung ist nach Auffassung der Gemeinde Perkam aus den genannten Gründen mit dem Grundsatz einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels vereinbar.

2. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET

2.1. Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt zentral im Hauptort Perkam, Gemeinde Perkam und umfasst Flächen nördlich der Thalkirchener Straße (Ortsdurchfahrt).

Der südliche Teil des Plangebietes umfasst innerörtlich bebaute Flächen auf der Flurnummer 13 Gemarkung Perkam mit einer Fläche von ca. 1.592 m². Das Gelände ist mit einem Wohngebäude (Thalkirchener Straße Haus-Nr. 3) bebaut und umfasst Hofflächen mit Nebengebäuden sowie im Norden einen privaten Gartenbereich mit Obstbäumen mittleren Alters. Daran schließt sich eine landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzte Fläche an, die sich ca. 113 m nach Norden bis zur dortigen Wohnbebauung (Roter Weg Haus-Nr. 6) erstreckt. Die Flächen umfassen die Flurnummern 680, 680/1 und 680/2 der Gemarkung Perkam.

Das südliche Drittel des Plangebietes befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereichs von Perkam, die nördlich anschließenden Grundstücke liegen im Außenbereich. Im Westen schließt sich die Wohnbebauung Roter Weg Haus-Nrn. 2 und 2a an, im Norden die Wohnbebauung Roter Weg Haus Nr. 6.



Blick von der Thalkirchener Straße auf das Wohnhaus (links) und den eingefriedeten Hofraum

Quelle:
MKS AI, 2021



Blick auf den Nordteil Flurnummer 13, Garten mit einzelnen Obstbäumen.

Quelle:
MKS AI, 2021



Blick auf die Wiese am Ortsrand mit Bebauung im Westen und Norden.

Quelle:
MKS AI, 2021

Das Gelände fällt von Süden nach Norden ab. An der Thalkirchener Straße liegt die Straße im Südwesteck auf ca. 360.09 m ü.NHN und fällt nach Osten bis auf ca. 360.40 m ü. NHN ab. Die Hofflächen und der Garten haben ihren Tiefpunkt im Norden bei ca. 358 m ü. NHN, die anschließenden Wiesen fallen nach Norden bis zur Kante einer Böschung auf ca. 351.50 m ü. NHN. Die Böschung an der Nordgrenze weist an der höchsten Stelle eine Höhe von ca. 3,5 m auf und verflacht sich jeweils nach Südwesten und Südosten in das Gelände.

3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

3.1. Lage / Geltungsbereich / Größe

Das Plangebiet liegt unmittelbar im Hauptort Perkam und umfasst eine Größe von ca. 5.063 m². Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 13, 680, 680/1 und 680/2 der Gemarkung Perkam.



Luftaufnahme mit Plangebiet (schwarz gestrichelt)

Quelle:
Mks AI, 2021

3.2. Flächenverteilung

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Thalkirchener Straße II“ beträgt ca. 5.063 m². Davon entfallen auf:

Wohnbauflächen Parzellen 1-4	ca.	4.078 m ²
Straßenverkehrsfläche, privat	ca.	878 m ²
Grünfläche privat	ca.	107 m ²
Summe	ca.	5.063 m²

3.3. Städtebauliches Konzept

Der geplante Abbruch des Wohnhauses auf der Flurnummer 13 ermöglicht eine Erschließung der hinterliegenden Parzellen und eine grundlegende Neubebauung. Für die Gemeinde Perkam ist es aus ortsgestalterischen Gründen wichtig, dass sich die Neubebauung an den städtebaulichen Maßstäben der Umgebungsbebauung orientiert.

Dies betrifft vor allem die Ersatzbebauung an der Thalkirchener Straße, da das Gebäude unmittelbar in den öffentlichen Raum wirkt. Zu den wesentlichen ortstypischen Merkmalen gehört eine giebelständige Bauweise mit zwei Geschossen nahe an der Ortsstraße. Nebengebäude und Garagen ordnen sich seitlich oder im rückwärtigen Hofraum unter. Damit die städtebauliche Grundstruktur an der Thalkirchener Straße erhalten bleibt, wird für die Parzelle 1 straßenseitig eine Baulinie festgesetzt, an der die Gebäudegiebelseite errichtet werden muss. Des Weiteren wird die Giebelrichtung senkrecht zur Ortsstraße festgesetzt. Dadurch ist sichergestellt, dass ein dem gewachsenen Ortsbild entsprechender Baukörper an der Ortsdurchfahrt positioniert wird. Hier soll eine verdichtete Wohnbebauung mit maximal 4 Wohneinheiten (Mehrfamilienhaus oder Doppelhaus mit je 2 Wohneinheiten) zulässig sein, um auch alternative Wohnangebote zu ermöglichen. Für Garagen und Stellplätze werden eigene Flächen im rückwärtigen Bereich festgesetzt, so dass diese zum öffentlichen Raum nicht in Erscheinung treten. Die vorhandenen Obstbäume werden im Gartenbereich der Parzelle 1 erhalten, lediglich für die Erschließungsstraße muss ein Baum gerodet werden.

In den rückwärtigen, bislang unbebauten Flächen sollen maximal drei Bauparzellen entstehen, auf denen entweder eine Einzelhausbebauung oder eine Bebauung mit Doppelhäusern erfolgen kann. Insgesamt werden auf den Parzellen 2 - 4 maximal 6 Wohneinheiten zugelassen. Dadurch ist eine maßvolle Nachverdichtung möglich, der Charakter eines dörflichen Siedlungsrandes kann gewahrt bleiben.

Städtebaulich fügt sich die geplante Entwicklung in die gewachsene Siedlungsstruktur von Perkam ein und ergänzt die Bebauung am Roten Weg. Art und Maß der Bebauung und die zulässige Baugestaltung orientieren sich an der umgebenden Wohnbebauung in Perkam.

3.4. Zweckbestimmung / Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Absatz 1 BauNVO festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Absatz 3 BauNVO sind ausgeschlossen. Dies ist notwendig, um die Voraussetzungen für eine Wohnnutzung zu schaffen, für die das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt werden kann.

3.5. Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,40 festgesetzt.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,80 festgesetzt.

Es sind zwingend zwei Vollgeschosse zu errichten (Planliche Festsetzung I 2.7 und textliche Festsetzung III 1.3).

Zahl der Wohneinheiten:

- Parzelle 1: Maximal 4 Wohneinheiten pro Einzelhaus oder maximal 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte
- Parzellen 2-4: Maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus oder maximal 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte.

3.6. Bauweise / Baugestaltung

Bauweise

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Es sind ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen.

Abstandsflächen:

Die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

Gebäudehöhen

Maximal zulässige Wandhöhe: 6,50 m

Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der privaten Erschließungsstraße, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte der zur privaten Erschließungsstraße orientierten Traufe zu messen.

Firstrichtung

- Parzelle 1: Die Firstrichtung des Hauptgebäudes ist weitgehend senkrecht zur Thalkirchener Straße auszurichten (giebelständig zur Straße). Die Firstrichtung von Garagen und Nebengebäuden ist frei wählbar.
- Parzellen 2-4: Die Firstrichtung ist frei wählbar.

Dachform / Dachneigung

Zugelassen sind Satteldach (SD) mit 15° - 35 ° Dachneigung, Walmdach (WD) / Krüppelwalmdach (KWD) mit 15° - 30° Dachneigung.

Dachgauben

Unter Beachtung einer max. Vorderansichtsfläche von 2,5 m² und eines Mindestabstandes zur befensterbaren Giebelwand von 3,0 m zulässig. Mindestabstand benachbarter Gauben: 1,50 m.

Dacheindeckung

In gedecktem rotem bis rotbraunen Farbton oder dunkelbraun bis anthrazit. Zulässig sind ausschließlich Pfannen oder Ziegel.

Anpassungsgebot bei Doppelhäusern:

Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind für die jeweiligen Doppelhaushälften dieselbe Dachform und Dachneigung zu wählen.

Solaranlagen / Fotovoltaikanlagen:

Fotovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Bei solarthermischen Anlagen ist eine Aufständigung zulässig. Gebäudeunabhängige, freistehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

Garagen und Nebengebäude:

Maximal zulässige Wandhöhe von Garagen: 3,00 m im Mittel.

Den unteren Bezugspunkt bildet die Oberkante der Verkehrsfläche mittig der Garagenzufahrt. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Maximal zulässige Wandhöhe von Nebengebäuden: 3,00 m im Mittel. Den unteren Bezugspunkt bildet das geplante Gelände. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Kellergaragen sind unzulässig.

Stellplätze

Anzahl der erforderlichen Stellplätze:

Der Stellplatzbedarf ist anhand der jeweils gültigen Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Gemeinde Perkam (Stellplatzsatzung) nachzuweisen.

Grundstückseinfriedung:

Entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen: Nicht vollflächig geschlossene Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen. Höhe bis 1,20 m, bezogen auf die Straßenoberkante. An gemeinsamen Grundstücksgrenzen zwischen den Bauparzellen ist die Art der Einfriedung frei wählbar, darf jedoch eine Gesamthöhe von 2,0 m ab Urgelände, gemessen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze, nicht überschreiten. Zur freien Landschaft hin (Nord- und Südgrenze) sind als Einfriedung nur sockellose Holz-Metall- oder maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m, gemessen ab Urgelände, zulässig. An allen Grenzen sind Hecken aus Laubgehölzen als Einfriedung zulässig.

Stützmauern / Sockel / Streifenfundamente: Entlang der Grenze zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind Streifenfundamente zulässig, sofern sie das Straßenniveau bzw. Seitenstreifenniveau um nicht mehr als 10 cm überschreiten. Entlang der Grenzen zu den privaten Grünflächen sowie zur freien Landschaft sind Sockel, Stützmauern oder Streifenfundamente unzulässig. Für Einfriedungen sind ausschließlich Punktfundamente zugelassen.

Beleuchtung:

Für die Straßenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtkörper mit insektenschonender Beleuchtung zulässig.

3.7. Flächenbefestigungen

Private Stellplätze, Garagenvorplätze und Grundstückszufahrten sind mit einem wasser-durchlässigen Belag zu befestigen (z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit gerumpel-

ten Fugen, Betonpflaster mit Rasenfuge, Schotterbelag, Schotterrasen).

Gestaltung nicht überbaubarer privater Flächen:

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen (Artikel 7 Absatz 1 Nr. 1. und 2. BayBO). Unzulässig sind insbesondere vegetationsfreie Flächengestaltungen (z. B. Schottergärten, mit wasserundurchlässigen Folien unterlegte Flächen u. ä.).

3.8. Geländemodellierungen

Auffüllungen:

Geländeauffüllungen sind zur Erschließungsstraße hin bis maximal 30 cm über die Höhe der Straßenoberkante zulässig. Gartenseitig, zu den Nachbargrundstücken und zur freien Landschaft sind Geländeauffüllungen bis maximal 50 cm bezogen auf das Urgelände zugelassen.

Abgrabungen:

Abgrabungen sind bis maximal 0,5 m bezogen auf das Urgelände und bis maximal 50 cm zur Grenze des Nachbargrundstücks zulässig.

In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländekoten anzugeben und die geplanten Geländeänderungen (z.B. Auffüllung) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

4. ERSCHLISSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

4.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt ausgehend von der bestehenden Ortsdurchfahrt Thalkirchener Straße entlang der Westseite nach Norden durch die Errichtung einer privaten Erschließungsstraße. Im Einmündungsbereich zur Ortsstraße wird die Zufahrt durch einen 2 m breiten privaten Grünstreifen abgesetzt, um die Sicht bei der Ausfahrt zu verbessern. Die Straßenbreite ist mit 4,5 m zwischen den Straßenbegrenzungslinien festgesetzt (Begegnungsverkehr 2 Pkw). Entlang der Westseite der Straße ist ein 0,5 m breiter privater Grünstreifen zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Am Ende der Erschließungsstraße (Sackgasse) ist ein Wendepplatz mit 18 m x 18 m vorgesehen, der insbesondere die notwendige Wendemöglichkeit für die Feuerwehr sicherstellt. An der Ostseite ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen zugelassen, die unmittelbar vom Wendepplatz aus angefahren werden können.

4.2. Ver- und Entsorgung

4.2.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch einen Anschluss an das Netz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Straubing-Land. Eine Anschlussmöglichkeit besteht in der Thalkirchener Straße an die dortige Leitung PVC DN 125. Über eine neu zu verlegende

Wasserleitung PE DA 90 in der privaten Erschließungsstraße werden die Parzellen angebunden. Die Hausanschlüsse erfolgen mit Versorgungsleitungen PE DA40 in das Grundstück.

Bezüglich der Löschwasserversorgung wurde am 12.08.2021 durch den Wasserzweckverband eine Druck- und Durchflussmessung am Hydranten Nähe Thalkirchener Straße 5 durchgeführt. Die gemessene Wassermenge lag bei 1.166 l/min bei 1,5 bar Fließdruck. Die Mindestanforderung von 800 l/min kann somit gedeckt werden.

4.2.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch einen Anschluss an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal in der Thalkirchener Straße. Aufgrund der Sohlenlage des Kanals (2,5 m unter Gelände) ist eine Entwässerung des Kellergeschosses der Parzelle 1 im Freispiegelgefälle nicht möglich. Die Parzellen 2 – 4 können aufgrund der Höhenlage nicht im Freispiegelgefälle entwässert werden. Das Abwasser ist über einen neu zu errichtenden privaten Schmutzwasserkanal zu sammeln und über eine Abwasserpumpstation mittels Druckleitung dem öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Thalkirchener Straße zuzuleiten.

4.2.3. Niederschlagswasserbeseitigung

Bei festgestellter Versickerungsfähigkeit des Unterbodens ist das privat anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Für die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

Pro Parzelle ist ein Rückhaltebehälter mit einem Volumen von mindestens 6 m³ Rückhaltevolumen zu errichten. Die Rückhalteeinrichtung ist vor Inbetriebnahme durch einen anerkannten privaten Sachverständigen abnehmen zu lassen und die Funktionsfähigkeit der Gemeinde Perkam nachzuweisen. Die Funktionsfähigkeit ist dauerhaft zu erhalten. In den Bauantragsunterlagen sind die geplanten Versickerungs- und Rückhalteeinrichtungen darzustellen.

4.2.4. Stromversorgung

Die Stromversorgung des Baugebietes obliegt der Bayernwerk Netz AG. Ein Anschluss ist im Bereich der Thalkirchener Straße möglich.

4.2.5. Telekommunikation

Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz kann an das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen. Ein Anschluss ist im Bereich der Thalkirchener Straße möglich.

4.2.6. Abfallentsorgung

Die **Abfallentsorgung** obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Die Müllbehälter aus den Parzellen 1 – 4 müssen am Abholtag an der Thalkirchener Straße bereitgestellt werden. Eine Zufahrt in die Erschließungsstraße ist nicht möglich, da die Wendenanlage hierfür nicht ausgelegt ist.

4.3. Öffentlicher Personennahverkehr

Die Gemeinde Perkam hat mit dem ca. 500 m entfernten Bahnhof Perkam einen Anschluss an die Bahnlinie Neufahrn – Radldorf. Über den Bahnhof Radldorf besteht eine Anbindung an die Bahnlinie Passau – Obertraubling.

5. GRÜNORDNUNG

5.1. Grünordnerisches Konzept

Um die Bebauung angemessen zu durchgrünen, werden für die Parzellen Pflanzgebote für Bäume 2. Wuchsordnung festgesetzt. Diese Baumgrößen (überwiegend 8-12 m) ist für die Einbindung in das Ortsbild ausreichend, zugleich werden z. B. Dachphotovoltaikanlagen kaum beeinträchtigt. Bäume 1. Wuchsordnung sind im dicht besiedelten Bereich nicht zielführend, da diese für einen natürlichen Wuchs viel Raum für Wurzeln und Krone beanspruchen. In der Folge führt dies zu Rückschnitten und Beeinträchtigungen von Wuchs und Vitalität. Die zulässigen Sorten sind insbesondere für Standorte im besiedelten Bereich geeignet und zeichnen sich durch geringere Empfindlichkeit gegenüber Hitze, Trockenheit und Streusalzeinfluss aus. Dadurch ist die langfristige Lebenserwartung günstiger zu beurteilen.

Die vorhandenen Obstbäume im nördlichen Teil der Flurnummer 13 werden im größtmöglichen Umfang erhalten, da sie den bebauten Bereich dorfgemäß gliedern. Für die Erschließungsstraße muss ein Baum gerodet werden. Dies kann durch die vorgeschriebenen Pflanzgebote ausreichend kompensiert werden.

5.2. Grünordnung

5.2.1 Zu pflanzende Laubbäume auf privaten Flächen:

(Planliche Festsetzung 13.2.1):

Pro Planzeichen ist ein Laubbaum 2. Wuchsordnung der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten. Zulässig sind auch Sorten der genannten Arten. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm.

Liste 1 Bäume 2. Wuchsordnung (mittelgroß):

Acer campestre	-	Feld-Ahorn	Sorte "Elsrijk"
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn	Sorten "Cleveland" / "Olmsted"
Alnus cordata	-	Italienische Erle	
Corylus colurna	-	Baum-Hasel	
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche	
Pyrus calleryana	-	Chinesische Birne	Sorte "Chanticleer"
Quercus robur	-	Stiel Eiche	Sorte "Koster"
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere	
Sorbus aria	-	Mehlbeere	Sorten "Magnifica" / "Majestica"
Tilia cordata	-	Winter-Linde	Sorten "Greenspire" / "Rancho" / "Roelvo"

5.2.2 Zu erhaltende Gehölze:

(Planliche Festsetzung I 13.2.3)

Vier Obstbäume im Bereich der Parzelle 1 sind zu erhalten.

5.2.3 Zeitpunkt der Pflanzungen:

(Textliche Festsetzung III 5.1)

Die Pflanzungen auf privaten Flächen sind in der auf die Nutzungsaufnahme der Wohngebäude folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

5.2.4 Bepflanzungsplan

(Textliche Festsetzung III 5.2)

Die festgesetzten Bepflanzungen auf privaten Flächen sind in den Bauantragsunterlagen darzustellen. Anzugeben sind Art, Standort und Pflanzqualität.

5.3. Artenschutz

(Textliche Festsetzung III 71.1)

Gehölzrodungen sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

6. BIOTOP- UND ARTENSCHUTZ

6.1. Biotopschutz

Gesetzlich geschützte Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG sowie nach Art. 23 Bay-NatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen im bisherigen Außenbereich haben geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die Gebäude und Hofflächen haben geringe Bedeutung als Lebens- und Nahrungsraum für siedlungsangepasste Arten. Durch die Bebauung und die Anlage privater Gartenflächen mit Gehölzpflanzungen werden wieder vergleichbare Strukturen entstehen.

Im bislang bebauten Bereich der Flurnummer 13 bieten die Obstbäume mittleren Alters Lebens- und Nahrungsräume überwiegend für Vogelarten des besiedelten Bereichs. Baumhöhlen oder Spalten sind nicht vorhanden, die Strukturvielfalt ist durchschnittlich. Der überwiegende Teil der Bäume bleibt erhalten, so dass hier mit geringen Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

6.2. Artenschutz

Hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf potenziell im Gebiet vorkommende Arten (Artenschutzprüfung) werden Daten aus der Arteninformation des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (Online-Abfrage) für den Landkreis Straubing-Bogen herangezogen, da aktuelle lokale Bestandsdaten nicht vorliegen.

Im Rahmen der Abschichtung können Arten ausgeschlossen werden, deren Lebensraumtyp im Vorhabensgebiet nicht vorkommt (z. B. alpine Lebensräume, Wälder u. ä.). Demnach werden die heranzuziehenden Artinformationen für das konkrete Plangebiet auf die Lebensraumtypen „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ und „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen“ eingegrenzt.

6.2.1 Pflanzen

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) kommen im Wirkraum der Maßnahme nicht vor.

6.2.2 Tiere

Eine potenzielle Betroffenheit ergibt sich auf der ersten Ebene der Abschichtung für die Artengruppen der Säugetiere (hier: Fledermäuse), Vögel, Reptilien und Lurche.

Artengruppe Säugetiere (Fledermäuse):

Hier weist das durch Überbauung unmittelbar betroffene Plangebiet keine Strukturen auf, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geeignet sind. Der Obstbaumbestand weist keine geeigneten Spaltenquartiere oder Höhlen auf. Zudem bleiben die Bäume überwiegend erhalten. Das Wohnhaus ist bewohnt und hat keine Fassaden- oder Dachöffnungen, über die Fledermäuse einfliegen können. Auch die Fassade bietet keine Spaltenquartiere.

Die offenen Wiesenflächen und die Obstbäume am bisherigen Ortsrand sind als Jagd- und Nahrungsraum einzustufen. Da Fledermäuse überwiegend in den Kronenbereichen und im höheren Luftraum jagen, sind wesentliche Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

Bei der Artengruppe der Fledermäuse ist nicht mit einer Verschlechterung des Zustandes der lokalen Populationen zu rechnen. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG sowie das Schädigungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 3. und 4. BNatSchG ist nicht einschlägig.

Artengruppe Vögel:

Bei der Artengruppe der Vögel erfolgt die Abschichtung hinsichtlich einer potenziellen Betroffenheit bezogen auf das Lebensraumangebot im Plangebiet. Arten, die im Plangebiet keine geeigneten Lebensraumbedingungen, insbesondere Brut- und Aufzuchtmöglichkeiten, vorfinden können als nicht betroffen gelten.

Lebensraum / Habitate	Arten	Ausschlussgründe
Wälder	Baumpieper, Waldohreule, Uhu, Hohltaube, Kleinspecht, Schwarzspecht, Halsbandschnäpper, Bergfink, Gelbspötter, Wendehals, Pirol, Grauspecht, Grünspecht, Trauerschnäpper, Waldschnepfe, Erlenzeisig, Waldkauz	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.

Großräumige Landschaften	Habicht, Sperber, Mäusebusard, Wiesenweihe, Schwarzmilan, Rotmilan, Wespenbussard	Plangebiet zu kleinräumig. Kein Angebot für Brutplätze.
Flüsse, Seen, Verlandungsbe- reiche, Schilfzonen	Blässgans, Graugans, Saatgans, Graureiher, Sumpfohreule, Tafelente, Kampfläufer, Flussregenpfeifer, Lachmöwe, Weißstorch, Rohrweihe, Höckerschwan, Silberreiher, Kranich, Steppenmöwe, Sturm-möwe, Mittelmeermöwe, Uferschnepfe, Nachtigall, Pfeifente, Gänsesäger, Kormoran, Bruchwasserläufer, Waldwasserläufer, Rotschenkel.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Offene strukturarme Agrar- landschaften	Feldlerche, Wachtel, Schafstelze, Rebhuhn, Kiebitz.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Siedlungen, Gebäude	Dohle, Schleiereule.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Moore, Extensivwiesen, groß- flächige Brachen, Magerras- sen	Wiesenpieper, Wachtelkönig, Grauammer, Bekassine, Bluthänfling, Feldschwirl, Großer Brachvogel, Steinschmätzer, Braunkehlchen, Schwarzkehlchen, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke,	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Hohe Gebäude, Felswände	Mauersegler, Kolkrabe, Wan- derfalke, Turmfalke	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.

Eine potenzielle Betroffenheit ergibt sich für Arten, die Gebäude besiedeln sowie Gärten der Siedlungsbereiche und strukturierte Siedlungsränder. Die Bewertung der Betroffenheit erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Lebensraumstrukturen und der geplanten baulichen Nutzung.

Art	Lebensraum / Habitate	Bewertung
Saatkrähe	Kommt im Gebiet nicht vor. Größere Kolonie im Tiergarten Straubing.	Keine Betroffenheit
Raubwürger	Offene, mit Gehölzen strukturierte Landschaft mit Wiesen und Gräben. In Bayern nur ein Vorkommen in Franken bekannt.	Keine Betroffenheit.
Kuckuck	Ca. 25 Vogelarten als Wirte bekannt. Sehr weites Spektrum an Lebensräumen.	Durch Bebauung werden Bruthabitate von Wirtsvögeln nicht beeinträchtigt. Mit den Gärten entstehen zusätzliche Habitate. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.

Goldammer	Strukturierte Landschaft mit Gehölzen, Wiesen, Gewässergehölzen, auch an Straßenrandpflanzungen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Neuntöter	Halboffene Landschaften mit Gehölzen; bevorzugt wärmeliebende Schlehen-Rosen-Weißdornhecken.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit..
Feldsperling	Kulturlandschaft, Gärten, Parkanlagen im Umfeld von Gebäuden	Obstbäume bleiben erhalten. Mit den Gärten entstehen zusätzliche Habitate. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Gartenrotschwanz	Primär Laubwald, auch Gärten, Parks in Siedlungen.	Obstbäume bleiben erhalten. Mit den Gärten entstehen zusätzliche Habitate. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Turteltaube	Halboffene Kulturlandschaft mit Gehölzen, Parks mit großen Bäumen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Mehlschwalbe	Gebäude im Siedlungsbereich, v. a. an Fassaden unter dem Dachvorsprung.	Art im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Rauchschwalbe	Gebäude im Siedlungsbereich, v. a. Ställe und Scheunen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.

Bei der Artengruppe der Vögel ist nicht mit einer Verschlechterung des Zustandes der lokalen Populationen zu rechnen. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG sowie das Schädigungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 3. und 4. BNatSchG ist nicht einschlägig.

Artengruppe Reptilien:

Art	Lebensraum / Habitate	Bewertung
Schlingnatter	Wärmebegünstigte, halboffene und strukturreiche Gebiete mit kleinräumigem Anteil von Gehölzen, Steinhäufen, Totholz, Altgras. Bevorzugt Hanglagen mit Halbtrocken- und Trockenrasen, Geröllhalden oder felsige Böschungen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Zauneidechse	Strukturreiche wärmebegünstigte Flächen (Gebüsch-Offenland-Mosaik) mit Süd-, West- oder Ostexposition. Besonnte Plätze mit grabbarem Boden (Sand) notwendig.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.

Die Artengruppe der Reptilien kann aufgrund fehlender geeigneter Lebensräume als nicht betroffen gelten.

Artengruppe Amphibien:

Art	Lebensraum / Habitate	Bewertung
Knoblauchkröte	Vegetationsreiche Stillgewässer, wassergefüllte Gräben und Tümpel. Grabbare, offene sandige Böden.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.

Die Artengruppe der Amphibien kann aufgrund fehlender geeigneter Lebensräume als nicht betroffen gelten.

7. WASSERWIRTSCHAFT

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete sowie außerhalb von wassersensiblen Bereichen.

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht vorhanden.

8. HINWEISE

8.1. Denkmalpflege

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler verzeichnet, ein Vorhandensein kann aber nicht ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler verzeichnet, ein Vorhandensein kann aber nicht ausgeschlossen werden.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Artikel 7 Absatz 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Planungsbereich muss frühzeitig vor Baubeginn eine bauvorgreifende Sondagegrabung mit einem Bagger mit Humusschaufel unter Aufsicht einer Fachkraft durchgeführt werden. Mit der Überwachung unter der fachlichen Leitung der Kreisarchäologie Straubing-Bogen ist eine private Ausgrabungsfirma zu beauftragen. Die Kosten hierfür sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Sollte ein Bodendenkmal aufgefunden werden, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung auf Grundlage der Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchführen zu lassen.

8.2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die

nach Art. 48 AGBG erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

8.3. Stromversorgung

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, auch beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, wird hingewiesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft beim Stromversorger einzuholen. Zur Versorgung des Gebietes sind Niederspannungsleitungen und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten. Hingewiesen wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1,5 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

8.4. Brandschutz

Die Zufahrten sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 to) ausgelegt sein. Auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Februar 2007, All- MBI 2008 S. 806 wird hingewiesen. Es muss gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Straßen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Hierfür ist ein Wendeplatzdurchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehrfahrzeugeinsätze mit einer Drehleiter DLA (K) 23-12 von mind. 21 m erforderlich. Ggf. sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Kann diese nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden und ist in einem Umkreis von 100 m keine unabhängige Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) verfügbar, sind Löschwasserbehälter mit entsprechendem Volumen zu errichten. Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlichen Wasserversorger zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen nach DIN 3222 entnommen werden können. Es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

Die Hinweise des Wasserversorgers nach Punkt 10. sind zu beachten.

8.5. Telekommunikation

In den Erschließungsstraßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Einplanung neu zu pflanzen-

der Bäume sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) zu berücksichtigen.

8.6. Regenwassernutzung

Es wird den Bauwerbern empfohlen, unverschmutztes Regenwasser in einer Zisterne zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder Toilettenspülung zu verwenden.

Nach der geltenden Wasserabgabebesatzung des Wasserzweckverbandes Straubing-Land, ist auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen sind, der gesamte Wasserbedarf ausschließlich aus dieser Einrichtung zu decken (Benutzungszwang). Lediglich gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung verwendet werden.

Auf Antrag wird die Verpflichtung zur Benutzung auf einen bestimmten Verbrauchszweck und Teilbedarf beschränkt, soweit dies für die öffentliche Wasserversorgung wirtschaftlich zumutbar ist und nicht andere Rechtsvorschriften oder Gründe der Volksgesundheit entgegenstehen. Der Grundstückseigentümer stellt einen schriftlichen formlosen Antrag beim Zweckverband. Im Antrag hat der Eigentümer das Objekt, die Art der Eigengewinnungsanlage und die Verbrauchszwecke möglichst genau zu beschreiben. Der Zweckverband erteilt nach Überprüfung einen schriftlichen Genehmigungs- oder Ablehnungsbescheid. Hierfür wird vom Zweckverband eine Gebühr erhoben, die sich nach dem Aufwand für die Prüfung des Antrages bemisst.

Genehmigungsbescheide werden in Abdruck an die jeweilige Gemeinde weitergeleitet. Nach Vorlage der Genehmigung kann der Eigentümer die Errichtung der Eigenversorgungsanlage veranlassen, wobei Auflagen des Zweckverbandes zu berücksichtigen sind.

Bei einer Nutzung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist darüber hinaus die Gemeinde Perkam zu informieren.

8.7. Wasserwirtschaft

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten.

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m² errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metaldächern ist mind. die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu verständigen.

8.8. Recyclingbaustoffe

Es wird empfohlen, beim Unterbau von Straßen, Wegen und Stellplätzen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat anstelle von Kies oder Schotter zu verwenden.

8.9. Abwasserentsorgung / Abfallentsorgung

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass die Rückstauenebene die Straßenoberkante ist und sich die Hausbesitzer eigenverantwortlich gegen Rückstau zu sichern haben.

Die Abfallbehälter der Parzellen 1-4 sind am Abfuhrtag an der Thalkirchener Straße zur Abfuhr bereitzustellen.

8.10. Hinweise des Wasserversorgers

Löschwasserversorgung:

Der Zweckverband übernimmt gemäß § 4 Verbandssatzung die Aufgabe der Bereitstellung des leitungsgebundenen Löschwassers im Rahmen der technischen Regeln des DGVW, soweit dadurch die Hauptaufgabe der Trinkwasserversorgung nicht gefährdet oder eingeschränkt wird. Ist das Trinkwassernetz zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreichend, hat der Maßnahmenträger dem Zweckverband die Kosten für zusätzliche Maßnahmen zu erstatten. Für zusätzliche Maßnahmen zur Sicherung der Löschwasserversorgung, die in keiner Verbindung mit dem Trinkwasserrohrnetz stehen (Erstellen von Löschwasserentnahmestelle, Löschwasserteich, -zisterne, -speicher etc.) ist ausschließlich der Maßnahmenträger zuständig.

8.11. Hinweise zum Umweltschutz

Der Einsatz von Pestiziden und Mineraldünger ist nur innerhalb der gesetzlichen Bestimmungen zulässig. Die in der BRD zugelassenen Pestizide und Mineraldünger dürfen verwendet werden. Es wird empfohlen, auf den Einsatz zu verzichten. Den Bauplatzwerbern wird empfohlen, einen Kompostplatz zur Eigenkompostierung von Gartenabfällen zu errichten.

8.12. Luftwärmepumpen

Bei der Installation von Luftwärmepumpen wird den Bauwerbern empfohlen, diese zur Vermeidung nachteiliger Lärmemissionen möglichst innerhalb des Gebäudes zu installieren oder bei einer Aufstellung im Außenbereich diese abseitig von Schlafräumen, Terrassen oder Aufenthaltsräumen von Nachbargrundstücken zu positionieren. Es sollten möglichst lärmarme Geräte verwendet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die gesetzlichen Anforderungen der TA Lärm an die Immissionsgrenzwerte (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) einzuhalten sind.

Aufgrund der nahe beieinander liegenden Parzellen können sich Grundwasserpumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist bei der Planung eigenverantwortlich zu beachten und ggf. durch einen Gutachter näher untersuchen zu lassen.

Für den Betrieb einer Grundwasserwärmepumpe ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Sachgebiet Wasserrecht am Landratsamt Straubing-Bogen abzusprechen.

8.13. Bodenschutz

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Aushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiellrechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70% davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein. Ferner ist eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

Nach § 1a Absatz 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, Flächen, die als Grünflächen oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle Erdarbeiten werden die Normen DIN 18195 Kapitel 7.4 und DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Es wird angeraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodens vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Hilfestellung zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

9. UNTERLAGENVERZEICHNIS

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Thalkirchener Straße II“ umfasst nachfolgende verbindliche Bestandteile:

Pläne: Lageplan B 1.0 - Bebauungsplan mit Festsetzungen / Hinweisen, M 1: 1.000, Satzung in der Fassung vom 18.10.2021

Texte: Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Thalkirchener Straße II“, Fassung Satzung vom 18.10.2021.