



GEMEINDE PERKAM

Regierungsbezirk Niederbayern
Landkreis Straubing-Bogen

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

WA „Aufeld“

Pilling

BEGRÜNDUNG

Satzung in der Fassung vom 12.12.2022

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 12.12.2022

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. Standortalternativen.....	5
1.5. Bauflächenbedarf.....	8
2. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET	9
2.1. Bestandsbeschreibung	9
3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG	12
3.1. Lage / Geltungsbereich / Größe.....	12
3.2. Flächenverteilung	12
3.3. Städtebauliches Konzept	12
3.4. Zweckbestimmung / Art der baulichen Nutzung	13
3.5. Maß der baulichen Nutzung.....	13
3.6. Bauweise / Baugestaltung	13
3.7. Flächenbefestigungen	16
3.8. Geländemodellierungen / Stützmauern.....	16
4. Erschliessung, Ver- und Entsorgung.....	17
4.1. Verkehrserschließung.....	17
4.2. Ver- und Entsorgung.....	17
5. Grünordnung	19
5.1. Grünordnerisches Konzept	19
5.2. Grünordnung	19
6. Biotop- und Artenschutz.....	20
6.1. Biotopschutz.....	20
6.2. Artenschutz.....	20
7. Immissionsschutz	22
8. Wasserwirtschaft.....	24
9. HINWEISE	24
9.1. Denkmalpflege.....	24
9.2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände	25
9.3. Stromversorgung	25
9.4. Brandschutz.....	25
9.5. Telekommunikation.....	26
9.6. Regenwassernutzung	26
9.7. Wasserwirtschaft	27
9.8. Recyclingbaustoffe	27
9.9. Abwasserentsorgung / Abfallentsorgung.....	27
9.10. Hinweise des Wasserversorgers.....	27
9.11. Hinweise zum Umweltschutz	28
9.12. Luftwärmepumpen	28
9.13. Bodenschutz.....	28
10. Unterlagenverzeichnis	29

1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG

1.1. Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom 04.11.2019, ergänzt durch Beschluss 11.07.2022, hat die Gemeinde Perkam die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA „Aufeld“ Pilling 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 1-16: Bauland 12.528 m² x GRZ 0,40 = 5.011,2 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 Pilling im Bereich des Bonifaz-Stöckl-Weges 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

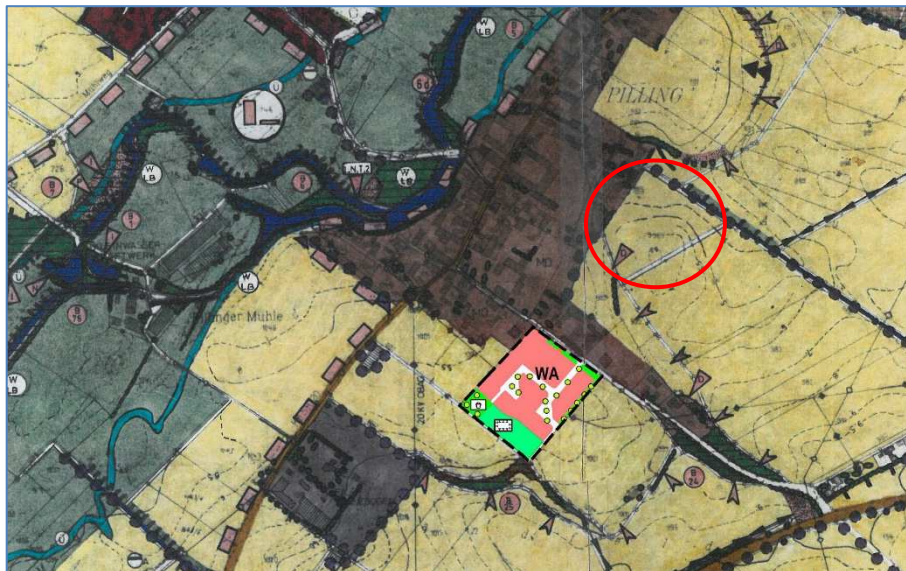
Die Gemeinde Perkam beabsichtigt zur Deckung der anhaltend hohen Baulandnachfrage die Ausweisung von Wohnbauflächen im Ortsteil Pilling. Nachdem das im Jahr 2016 zuletzt ausgewiesene Baugebiet WA „Straubinger Straße“ in Pilling bereits vollständig veräußert ist und im Ortsteil aktuell keine gemeindlichen Bauflächen zur Verfügung stehen, soll das Gebiet am Bonifaz-Stöckl-Weg auf der Flurnummer 985 entwickelt werden. Im dortigen Bereich wurde 2005 die Einbeziehungssatzung „Pilling-Ost“ aufgestellt, die u. a. eine Teilfläche der Flurnummer 985 zur Bebauung vorsieht. Eine mögliche Baugebietsausweisung im Anschluss wurde damals bereits angedacht.

Durch die Möglichkeit, das gesamte Grundstück erwerben zu können, können zusammenhängende Wohnbauflächen entwickelt werden. Dabei soll die südlich des Bonifaz-Stöckl-Weges liegende Teilfläche aus der Einbeziehungssatzung „Pilling-Ost“ in das städtebauliche Konzept eingebunden und angepasst werden, um die aktuellen Anforderungen an die Erschließung berücksichtigen zu können.

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

1.3. Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Perkam stellt das Gebiet als landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich dar. Im Westen grenzt das Dorfgebiet Pilling an. Im Süden, Osten und Norden schließen sich weitere landwirtschaftliche Flächen an. Der Flächennutzungsplan wird für die gegenständliche Bauflächenentwicklung im Wege der Berichtigung angepasst.



Auszug Flächennutzungsplan Perkam mit Lage Plangebiet (rot)

Quelle:
Gemeinde Perkam.

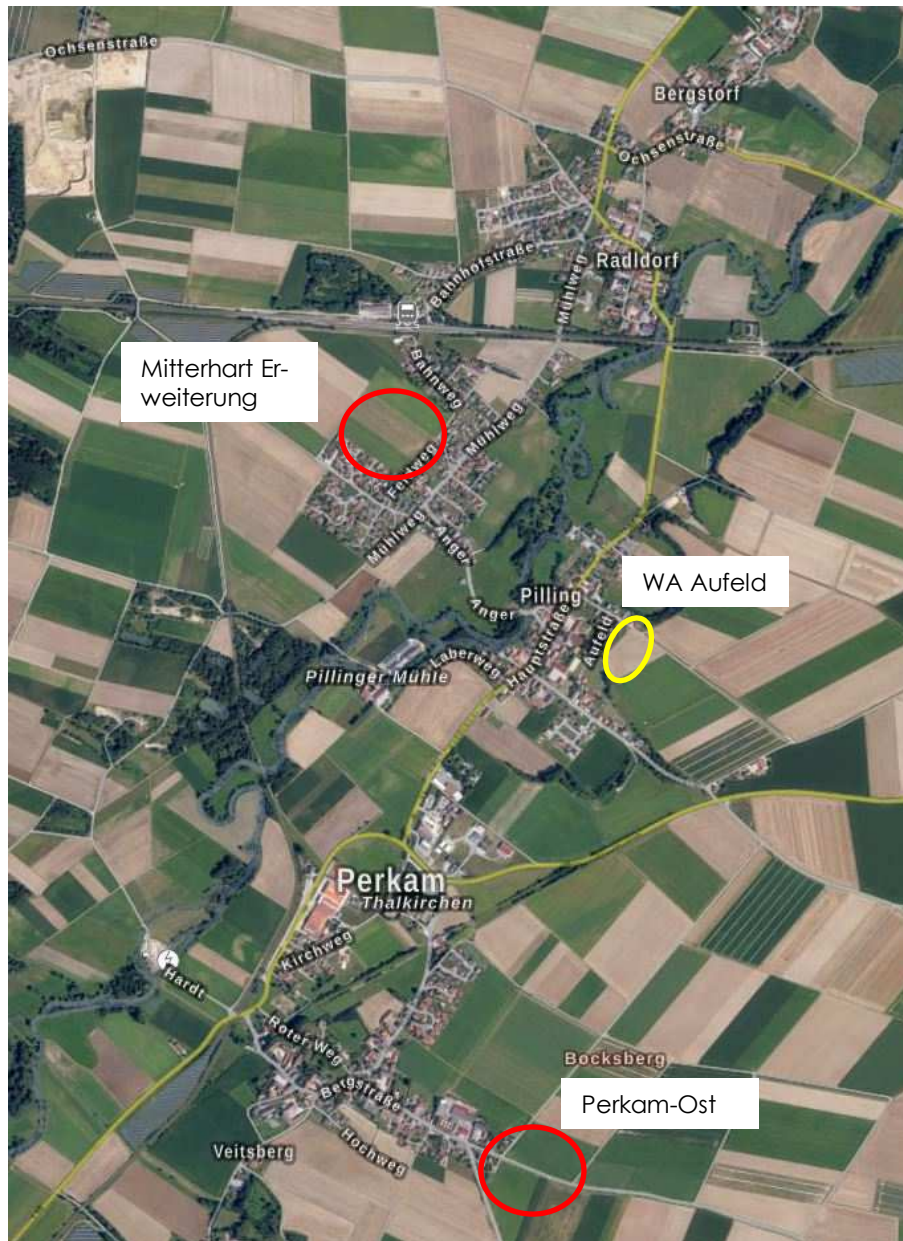
1.4. Standortalternativen

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 und Erschließung geeigneter Bauflächen (z. B. WA Straubinger Straße Pilling, WA Mühlweg Radldorf, WA Radldorf II BA1 und BA2) 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 dem Bebauungsplan „Thalkirchener Straße II“ 2021 Baurecht für drei neue Parzellen und eine Ersatzbebauung geschaffen. Mit der Einbeziehungssatzung „Thalkirchener Straße“ befindet sich eine weitere Bauparzelle im Bauleitplanverfahren. Weitere Innenentwicklungspotenziale geringeren Umfangs bestehen im Ort 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 Gemeinde konnte jedoch mit dem Erwerb der Flächen aus dem seit 2004 rechtskräftigen Bebauungsplan „Roter Weg“ ein weiteres Innenentwicklungspotenzial mobilisieren und wird die dortigen 5 Parzellen 2023 erschließen.

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

Ortsteil Pilling: WA Mitterhart-Erweiterung (ca. 5 ha im FNP dargestellt)
Ortsteil Perkam: WA Perkam-Ost (ca. 2,5 ha im FNP dargestellt)



Übersicht der potenziellen Flächenreserven im Flächennutzungsplan (rot).

Quelle:
BayernAtlas, Stand 07/2021

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 stark begrenzt. Der wassersensible Auenbereich der Kleinen Laber einschließlich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes ist grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Zudem sind die Flächen im Regionalplan als regionaler Grünzug 1 (Talraum der kleinen Laber) dargestellt und für eine Siedlungsentwicklung ausgeschlossen.

Durch die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe im Dorf, teilweise mit Tierhaltung, sind entsprechende Abstände für Wohnbauflächen aus immissionsschutzfachlicher Sicht notwendig, wodurch es zusätzlich zu Einschränkungen für Wohnbauflächen kommt.



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

Quelle:
BayernAtlas, Stand 07/2022

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 insgesamt ca. 5,3 ha unbebaute Flächen als Wohnbauflächen dargestellt (Deckblatt Nr. 5 FNP-LP vom 01.12.1997, WA Mitterhart Erweiterung). Eine Entwicklung dieser Bauflächenreserven ist über den ersten Teilabschnitt hinaus seit Jahren nicht möglich, da weitere Flächen von der Gemeinde bislang nicht erworben werden konnten. Die Flächen können zur Deckung der örtlichen Baulandnachfrage nicht herangezogen werden. Daher hat die Gemeinde Perkam beschlossen, den Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 20 zu ändern, mit dem Ziel, die nicht umsetzbaren Wohnbauflächen im Umfang von ca. 5,3 ha aus der Darstellung als Wohnbauflächen herauszunehmen.

Die im Flächennutzungsplan noch dargestellten Wohnbauflächen Perkam-Ost (Deckblatt Nr. 10 FNP-LP vom 11.02.2008) im Umfang von 2,5 ha konnten bislang nicht durch die Gemeinde erworben werden. Zudem ist davon auszugehen, dass aufgrund der Nähe zur geplanten Ortsumfahrung Geiselhöring-Hirschling der St 2142 (sog. Labertaltrasse mit Verlauf u. U. ca. 220 m zum bestehenden Ortsrand) eine weitere bauliche Entwicklung in Richtung Straße aus Lärmschutzgründen nicht attraktiv erscheint. Daher hat der Gemeinderat Perkam beschlossen, den Flächennutzungsplan mit Deckblatt 20 zu ändern und die Flächen in diesem Teilbereich vollständig herauszunehmen.

Mit der geplanten Herausnahme dieser beiden Flächenpotenziale Mitterhart-Erweiterung und Perkam-Ost im Gesamtumfang von ca. 5,8 ha will sich die Gemeinde Planungsspielräume für die künftige Ausweisung von Wohnbauflächen an anderen Stellen im Gemeindegebiet eröffnen. Hierbei sollen vorrangig Wohnbauflächen entwickelt werden, die sich in gemeindlichem Besitz befinden. Vorgesehen sind Bauflächenentwicklungen in Radldorf westlich des Baugebietes WA „Radldorf II“ mit der Entwicklung des Baugebietes WA „Radldorf III“ (Umfang ca. 2,4 ha) und in Radldorf zwischen der Ochsenstraße und Dürnharter Straße mit dem Baugebiet WA „Dürnharter Straße“ (Umfang ca. 0,6 ha).

Die Gemeinde Perkam hat die kurzfristig möglichen Flächenpotenziale im Gemeindegebiet mobilisiert. Flächen, bei denen keine mittelfristige Entwicklungsperspektive möglich ist, werden aus dem Flächennutzungsplandarstellung herausgenommen und alternative Standorte entwickelt, auf die ein Zugriff besteht. Zusammen mit dem gegenständlichen WA „Aufeld“ mit 1,66 ha umfassen die beabsichtigten Neuausweisungen ca. 4,66 ha und liegen damit unter den gegenwärtigen Darstellungen im Flächennutzungsplan, so dass die Entwicklungen als städtebaulich vertretbar erachtet werden.

1.5. Bauflächenbedarf

Die Gemeinde Perkam hat zum Stand 31.12.2021 insgesamt 1.587. Nach Jahren rückläufiger Einwohnerzahlen seit 2010 (1.614 EW) ist seit dem Tiefpunkt 2016 (1.489 EW) ein Zuwachs der Bevölkerung zu verzeichnen, der gegenwärtig 3 Einwohner über der Prognose des Demografiespiegels bis 2032 liegt.

Diese Entwicklung ist u. a. auf die Ausweisung neuer Baugebiete in Radldorf (Baugebiet Mühlweg, Baugebiet Radldorf II BA1 und BA2) 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. 2020 wurde der zweite Bauabschnitt 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 wurde 2021 das Baugebiet „Thalkirchener Straße II“ in Perkam beplant, das zurzeit bebaut wird. Mit der Erschließung des seit 2004 rechtskräftigen Bebauungsplans „Roter Weg“ in Perkam kann 2022/2023 ein Potenzial von 5 Bauplätzen realisiert werden. Es ist insgesamt davon auszugehen, dass die tatsächliche Einwohnerentwicklung die Werte der bisherigen Prognose deutlich übersteigen wird. Im vorliegenden Plangebiet entstehen 16 Bauparzellen, wobei Parzelle 1 einen Teil der bauplanungsrechtlich bereits genehmigten Einbeziehungssatzung „Perkam-Ost“ umfasst.

Gemäß Demographie-Spiegel für Bayern wird für die Gemeinde Perkam nur ein leichter Einwohnerzuwachs von 1.540 EW im Jahr 2021 bis auf 1.590 EW im Jahr 2033 prognostiziert (Zunahme um 50 EW). Die Entwicklung verläuft in Perkam wie beschrieben weitaus dynamischer als prognostiziert, da man bereits jetzt nahezu den Einwohnerwert für 2032 erreicht hat. Es ist davon auszugehen, dass allein durch den BA 2 „Radldorf II“ und die Baugebiete „Thalkirchener Straße II“ und Roter Weg“ die Prognose weit übertroffen wird.

Es ist 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 Landkreismunicipalitäten

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 die 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 35,5 % von Bedeutung. Um in Perkam geeigneten Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, ist eine Erweiterung mit Einzelhausbebauung aufgrund der städtebaulichen Voraussetzungen vertretbar, da diese vorrangig von Familien nachgefragt wird. Die Parzellen können grundsätzlich barrierefrei erschlossen werden, die Parzellen 1 bis 7 sind mit mehr Wohneinheiten verdichtet bebaubar, so dass auch alternative altersgerechte Wohnraumangebote möglich sind.

Die geplanten Bauflächen im Umfang von 16 zusätzlichen Bauparzellen stellen eine maßvolle, der städtebaulichen Struktur von Pilling angepasste bauliche Entwicklung dar. Die größeren Grundstücksgrößen werden seitens der Gemeinde Perkam im Hinblick auf die bestehenden dörflichen Strukturen in Perkam als vertretbar erachtet. Insgesamt sind auf den 16 Parzellen 46 Wohneinheiten möglich. Die Zulassung von Einzelhaus- und Doppelhausbebauung wird als eine dorftypische Baudichte angesehen, die auch 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 am östlichen Ortsrand von Pilling und ist über den Bonifaz-Stöckl-Weg zentral an den Ortskern angebunden. Bei der Fläche handelt es sich um ein landwirtschaftlich als Acker genutztes Grundstück, das im Westen unmittelbar an das Dorfgebiet Pilling anschließt.

Im Südwesten befindet sich eine Hangkante mit einem ungefestigten Weg, der von Süden kommend in das Dorf bis zur Straße „Aufeld“ führt. Nach Südosten und Nordosten schließen sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Das Gelände hat im Süden eine Kuppenlage bei ca. 346,50 m ü. NHN und fällt von dort mäßig steil nach Nordwesten und Norden ab. Im Westen liegt der Tiefpunkt bei ca. 340,60 m ü. NHN an der Grenze zur Flurnummer 985/2. Im Norden befindet sich der Tiefpunkt am Übergang zum Bonifaz-Stöckl-Weg auf ca. 338,15 m ü. NHN.



Blick vom Bonifaz-
Stöckl-Weg nach Süden
auf den Acker
am Hang.

Quelle:
MKS AI, 2022



Blick von Nordosten
Richtung Pilling auf
das Plangebiet.

Quelle:
MKS AI, 2022



Blick auf den Nor-
drand im Übergang
zum Ortsrand Pilling.

Quelle:
MKS AI, 2022



Blick auf den Südwest-
rand am Übergang
zum Dorf.

Quelle:
MKS AI, 2022

3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

3.1. Lage / Geltungsbereich / Größe

Das Plangebiet liegt unmittelbar im Ort Pilling und umfasst eine Größe von ca. 16.606 m². Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 985 der Gemarkung Perkam.



Luftaufnahme mit
Plangebiet (schwarz
gestrichelt)

Quelle:
Mks AI, 2022

3.2. Flächenverteilung

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA „Aufeld“ Pilling beträgt ca. 16.606 m². Davon entfallen auf:

Wohnbauflächen Parzellen 1-16	ca.	12.528 m ²
Straßenverkehrsflächen, öffentlich	ca.	1.513 m ²
Seitenbereiche, Gehwege, öffentlich	ca.	1.382 m ²
Flächen für Niederschlagswasserbeseitigung	ca.	388 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen, Trafo	ca.	25 m ²
Grünflächen, öffentlich	ca.	770 m ²
Summe	ca.	16.606 m²

3.3. Städtebauliches Konzept

Das Baugebiet gliedert sich in zwei Bereiche:

Die Parzellen 1 – 4 entlang des Bonifaz-Stöckl-Weges sowie die Parzellen 5-7 im Kernbereich der Ringstraße umfassen größere Grundstücke, auf denen eine verdichtete Bebauung mit Doppelhäusern möglich sein soll. Um eine angemessen verdichtete und Flächen sparende Bauweise zu fördern, wird für die Parzellen 1-3 ausschließlich eine Doppelhausbebauung zugelassen. Durch die Lage am topografischen Tiefpunkt bzw. im Siedlungs-

kern lässt sich eine verdichtete Bebauung hier angemessen in das Ortsbild einfügen. Auf den Parzellen 4-7 im Kerngebiet der Siedlungserweiterung kann wahlweise eine Einzelhaus- oder Doppelhausbebauung erfolgen. Die übrigen Parzellen im Randbereich des Baugebietes sind für eine Einfamilienhausbebauung mit durchschnittlichen Grundstücksgrößen vorgesehen. Durch die Mischung der Bebauungsmöglichkeiten können für unterschiedliche Nachfragen nach Wohnraum entsprechende Angebote geschaffen werden.

Im Südwesten wird zum bestehenden Wege in das Dorf eine öffentliche Grünfläche mit mindestens 5 m Breite vorgesehen, damit die privaten Einfriedungen nicht unmittelbar an der dortigen Böschung bzw. den grasigen Weg zu liegen kommen.

Durch festgesetzte Maßnahmen zur Bepflanzung des Straßenraumes und der privaten Parzellen ist eine angemessene Durchgrünung des Gebietes sichergestellt.

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

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 wie folgt festgesetzt:

Parzellen 1 – 7:	1,0
Parzellen 8-16:	0,8

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig (Planliche Festsetzung I 2.7 und textliche Festsetzung III 1.3).

Zahl der Wohneinheiten:

Parzellen 1-3:	Maximal 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zulässig.
Parzellen 4-7:	Maximal 4 Wohneinheiten pro Einzelhaus oder maximal 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zulässig.
Parzellen 8-16:	Maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

3.6. Bauweise / Baugestaltung

Bauweise

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Parzellen 1-3: Es sind ausschließlich Doppelhäuser zugelassen.
Parzellen 4-7: Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen.
Parzellen 8-16: Es sind ausschließlich Einzelhäuser zugelassen.

Abstandsflächen:

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

Für Garagen, Grenzcarports und sonstige Nebengebäude wird abweichend zu den Regelungen der BayBO der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Abstandsflächen gemäß textlicher Festsetzung III 2.4 festgesetzt.

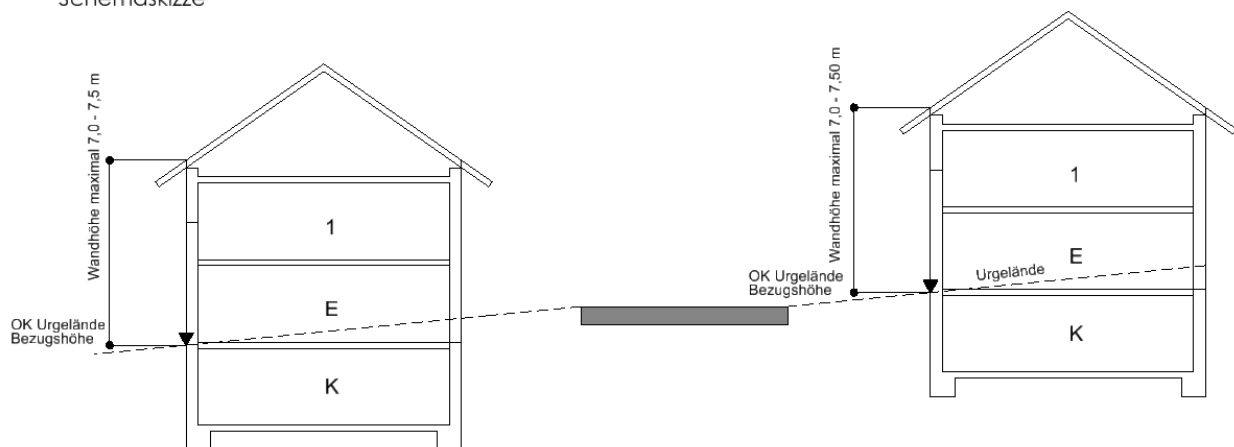
Gebäudehöhen

Maximal zulässigen Wandhöhe:

Parzellen 1-4: 7,50 m
Parzellen 8-16: 7,00 m

Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände, gemessen in der traufseitigen Gebäudemitte talseits, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, gemessen in der traufseitigen Gebäudemitte des Wohngebäudes talseits (siehe nachstehende Schemaskizze).

Schemaskizze



Firstrichtung

Die Firstrichtung ist frei wählbar.

Dachform / Dachneigung

Zugelassen sind Satteldach (SD) mit 15° - 35° Dachneigung, Walmdach (WD) / Krüppelwalmdach (KWD) mit 15° - 30° Dachneigung, Zeltdach (ZD) 15°-30° Dachneigung oder Pultdach bzw. versetztes Pultdach (PD) mit 10° - 25° Dachneigung. Für Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig.

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. Bei untergeordneten Anbauten sind auch Metall-dachdeckungen zulässig. Flachdächer auf Garagen und Carports sind zu begrünen.

Solaranlagen / Fotovoltaikanlagen:

Fotovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen.

Bei solarthermischen Anlagen ist eine Aufständigung zulässig. Gebäudeunabhängige, frei stehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

Garagen, Carports und Nebengebäude:

Maximal zulässige Wandhöhe: 3,5 m im Mittel

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

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage oder Carport ist auf der privaten Grundstücksfläche ein mindestens 5,0 m tiefer Stellplatz anzuordnen. 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.

Einfriedung:

Grundstückseinfriedung:

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen: Nicht vollflächig geschlossene Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen. Höhe bis 1,20 m, bezogen auf die Straßenoberkante.

Entlang der Parzellengrenzen zu den Flurnummern 985/2, 985/3, 985/4 und 986, zu den öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wegen: Nicht vollflächig geschlossene Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen, Maschendrahtzäune, Höhe bis 1,20 m, bezogen auf das Urgelände.

An gemeinsamen Grundstücksgrenzen zwischen den Bauparzellen ist die Art der Einfriedung frei wählbar, darf jedoch eine Gesamthöhe von 2,0 m ab Urgelände nicht überschreiten.

Hecken aus Laubgehölzen sind an allen Grenzen zulässig.

Entlang der Grenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Streifenfundamente zulässig, sofern sie das Straßenniveau bzw. Seitenstreifenniveau um nicht mehr als 10 cm überschreiten. Entlang der Grenzen zu den öffentlichen Grünflächen sind Sockel, Mauern oder Streifenfundamente unzulässig. Für Einfriedungen sind ausschließlich Punktfundamente zugelassen.

Zwischen Unterkante Zaun und dem Urgelände bzw. Unterkante Zaun und Oberkante von Streifenfundamenten ist ein hindernisfreier Raum von 15 cm herzustellen.

Beleuchtung:

Für die Straßenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtkörper mit insektenschonender Beleuchtung zulässig.

3.7. Flächenbefestigungen

Gehwege, Seitenstreifen und Mehrzweckstreifen nach den planlicher Festsetzung 6.2 sowie private Stellplätze, Garagenvorplätze und Grundstückszufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen (z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit gerumpelten Fugen, Betonpflaster mit Rasenfuge, Schotterbelag, Schotterrassen).

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 / Stützmauern

3.8.1 Auffüllungen und Abgrabungen

Geländeauffüllungen sind zur Erschließungsstraße hin bis maximal 30 cm bezogen auf die Straßenoberkante zulässig.

Gartenseitig, zu den Nachbargrundstücken und zur freien Landschaft sind Geländeauffüllungen bis maximal 75 cm über dem Urgelände zulässig und zu den Parzellengrenzen hin als Böschung mit einer Neigung von mindestens von 1 : 2,5 (Höhe : Breite) auszuführen. Bei Zufahrten zu Garagen und Carports sind Auffüllungen bis zur Grundstücksgrenze in Verbindung mit Stützmauern (*Festsetzung III 4.2 beachten*) zulässig.

Abgrabungen sind bis maximal 75 cm 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.

3.8.2 Stützmauern

Stützmauern: Zur Sicherung von Auffüllungen und Abgrabungen ist die Errichtung von Stützmauern mit einer Höhe von maximal 75 cm bezogen auf das Urgelände zulässig. Ausführung: trockenverlegtes Natursteinmauerwerk, begrünte Gabionen (Drahtschotterkörbe), Betonfertigteilelemente oder vollflächig begrünte Stützvorrichtung.

Parzellen 14, 15 und 16: Entlang der Parzellengrenzen zu den Flurnummern 985/2, 985/3, 985/4 und 986 sind Stützmauern unzulässig.

Entsprechend der zulässigen Auffüllungen und Abgrabungen sind Stützmauern zu deren Sicherung ebenfalls bis zu einer Höhe von 75 cm zugelassen.

An den Grundstücksgrenzen zu den Flurnummern 985/2, 985/3, 985/4 und 986 sind bestehende Grenzmauern bzw. Sockel vorhanden, die abschnittweisen bis zu ca. 1,8 m hoch sind. Um diese in ihrer Standsicherheit nicht zu gefährden und aus Gründen des Ortsbildes (Vermeidung überhohe Mauerabfolgen) sind Stützmauern hier nicht zulässig.

4. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

4.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über eine Zufahrt vom Bonifaz-Stöckl-Weg aus über eine Ringstraße, so dass Müllfahrzeuge, Feuerwehr und Winterdienst eine durchgehende Anbindung haben. Die Parzelle 12 wird durch eine kurze Stichstraße angebunden. Nach Osten ist zur Erschließung der Parzellen 3 und 4 ebenfalls eine Stichstraße vorgesehen. Diese kann bei Bedarf weitergeführt werden.

Die Regelbreite der Straße beträgt 4,5 m. Für Fußgänger ist ein Seitenbereich mit 1,5 m vorgesehen. Ein 2,5 m breiter Mehrzweckstreifen steht für Grundstückszufahrten, Parkplätze und baumstandorte im öffentlichen Raum zur Verfügung (vgl. Prinzipschnitt Straßenraum 1:100).

Die Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung erhalten eine Unterhaltszufahrt mit 4 m Breite von der Ringstraße aus. In der Zufahrt werden Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle geführt.

4.2. Ver- und Entsorgung

4.2.1 Wasserversorgung

Trinkwasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch einen Anschluss an das Netz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Straubing-Land. Eine Anschlussmöglichkeit besteht im Bonifaz-Stöckl-Weg. Über neu zu verlegende Wasserleitungen PE DA 90 in den öffentlichen Erschließungsstraßen werden die Parzellen angebunden. Die Hausanschlüsse erfolgen mit Versorgungsleitungen PE DA40 in das Grundstück.

Löschwasserversorgung:

Durch den Zweckverband Wasserversorgung Straubing Land wurde am 24.10.2022 eine Druck- und Durchflussmessung an zwei vorhandenen Hydranten durchgeführt. Es wurden nachfolgende Werte bei einem Druck von 1,5 bar festgestellt:

- | | |
|--|-------------|
| - Unterflurhydrant Bonifaz-Stöckl-Weg, Fl.-Nr. 886, Nähe Haus-Nr. 7: | 1.233 l/min |
| - Unterflurhydrant Pilling, Fl.-Nr. 985/5, Nähe Aufeld 5: | 1.200 l/min |

Bei zeitgleicher Öffnung beider Hydranten:

- | | |
|--|-------------|
| - Unterflurhydrant Bonifaz-Stöckl-Weg, Fl.-Nr. 886, Nähe Haus-Nr. 7: | 1.083 l/min |
| - Unterflurhydrant Pilling, Fl.-Nr. 985/5, Nähe Aufeld 5: | 1.066 l/min |

4.2.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch einen Anschluss an den gemeindlichen Mischwasserkanal DN 200 im Bonifaz-Stöckl-Weg. Das Abwasser wird der Kläranlage Radldorf zugeführt und dort behandelt.

4.2.3. Niederschlagswasserbeseitigung

Öffentliche Flächen:

Das Niederschlagswasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen ist über geeignete Einrichtungen zu sammeln und einer Rückhalteeinrichtung zuzuführen. Die Aufnahmekapazität der Rückhaltung ist gemäß ATV-Arbeitsblatt A 117 nachzuweisen.

Für Niederschlagswasser ist im Norden eine Fläche für die Rückhaltung vorgesehen. Diese kann als unterirdische Füllkörperanlage errichtet werden, in die das Niederschlagswasser aus den öffentlichen Flächen sowie das überschüssige Niederschlagswasser aus den privaten Bauparzellen eingeleitet wird. Der Überlauf der Rückhaltung wird an den vorhandenen Regenwasserkanal DN 500 im Bonifaz-Stöckl-Weg angeschlossen.

Private Flächen:

Das Niederschlagswasser aus privaten Flächen ist in einer Zisterne mit einem Volumen von mindestens 5 m³ zu sammeln und zu speichern (Verwendung für Gartenbewässerung, ggf. Toilettenspülung). Der Überlauf darf an die öffentliche Entwässerungseinrichtungen angeschlossen werden. In den Bauantragsunterlagen sind die Lage und Anschlüsse der Zisterne darzustellen.

4.2.4. Stromversorgung

Die Stromversorgung des Baugebietes obliegt der Bayernwerk Netz AG. Ein Anschluss ist im Bereich des Bonifaz-Stöckl-Weges möglich.

Für die Stromversorgung des Gebiets ist die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Hierfür wurde im Zufahrtsbereich nördlich der Parzelle 3 eine Fläche mit ca. 25 m² festgesetzt.

4.2.5. Telekommunikation

Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz kann an das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen. Ein Anschluss ist im Bereich des Bonifaz-Stöckl-Weges möglich.

4.2.6. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Die Abfallbehälter der Parzellen 3, 4 und 12 sind am Abfuhrtag an der Durchgangstraße zur Abfuhr bereitzustellen.

4.2.7. Energieversorgung

Zur Wärmeversorgung der Gebäude sind fossile, nicht erneuerbare Energieträger (Erdöl, Erdgas, Braun- und Steinkohle) unzulässig (textliche Festsetzung III 7.1).

Dies ist zur Vermeidung des Ausstoßes an klimaschädlichem CO₂ erforderlich, um einen Beitrag auf kommunaler Ebene zur Erreichung der bayerischen und nationalen Klimaziele zu leisten.

5. GRÜNORDNUNG

5.1. Grünordnerisches Konzept

Um die Bebauung angemessen zu durchgrünen, werden für den öffentlichen Straßenraum und die privaten 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.

5.2. Grünordnung

5.2.1 Zu pflanzende Laubbäume auf öffentlichen 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, die für den Straßenraum geeignet sind. 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"

Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen:
Baumscheiben bzw. Pflanzstandorte müssen eine Mindestgröße von 10 m² aufweisen (textliche Festsetzung III 5.1).

5.2.2 Zu pflanzende Laubbäume auf privaten Flächen:

(Planliche Festsetzung 13.2.2):

Pro Planzeichen ist innerhalb des privaten Grundstücks ein Laubbaum der Liste 1 oder alternativ ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Der Standort ist nicht festgelegt.

5.2.3 Zeitpunkt der Pflanzungen:

(Textliche Festsetzung III 5.2)

Die Pflanzungen auf öffentlichen Flächen sind in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

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

5.2.4 Bepflanzungsplan

(Textliche Festsetzung III 5.3)

Die Pflanzungen auf privaten Flächen gemäß planlicher Festsetzung I 13.2.2 sind in den Bauantragsunterlagen darzustellen.

5.2.5 Pflege öffentlicher Grünflächen

(Textliche Festsetzung III 5.4)

Auf den öffentlichen Grünflächen ist der Einsatz von künstlichen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln unzulässig.

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. Durch die Bebauung und die Anlage privater Gartenflächen mit Gehölzpflanzungen entstehen zusätzliche Habitatangebote für siedlungsangepasste Arten.

6.2. Artenschutz

Zur Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auf gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) wurde vom Vorhabensträger eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) beauftragt.

Die saP des Büros EISVOGEL – büro für landschaftsökologie, 94339 Leiblfling, vom 08.07.2022 liegt dem Bebauungs- und Grünordnungsplan als Anlage bei. Auf die Inhalte wird verwiesen. Zusammenfassend können für die relevanten Artengruppen nachfolgende Aussagen getroffen werden:

Pflanzen

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

Säugetiere

Fledermäuse: Im Wirkungsbereich der Maßnahme sind keine geeigneten Lebensräume (alter Baumbestand mit Höhlen, Spalten) vorhanden. Die außerhalb des geplanten Wohngebietes liegenden Hecken an der westlichen Hangkante stellen potenzielle Nahrungsräume dar. Eine Betroffenheit durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden.

Das Vorkommen von Arten des Anhangs IV FFH-RL kann im Wirkungsbereich der Maßnahme aufgrund der Habitatausstattung für weitere prüfungsrelevante Säugetiere ausgeschlossen werden.

Reptilien

Das Vorkommen von Arten des Anhangs IV FFH-RL kann im Wirkungsbereich der Maßnahme aufgrund der Habitatausstattung für prüfungsrelevante Reptilien ausgeschlossen werden.

Amphibien

Das Vorkommen von Arten des Anhangs IV FFH-RL kann der Habitatausstattung für prüfungsrelevante Amphibien ausgeschlossen werden.

Libellen

Das Vorkommen von Arten des Anhangs IV FFH-RL kann aufgrund der Habitatausstattung für prüfungsrelevante Libellen ausgeschlossen werden.

Käfer

Das Vorkommen von Arten des Anhangs IV FFH-RL kann aufgrund der Habitatausstattung für prüfungsrelevante Käfer ausgeschlossen werden.

Tagfalter

Das Vorkommen von Arten des Anhangs IV FFH-RL kann aufgrund der Habitatausstattung für prüfungsrelevante Tagfalter ausgeschlossen werden.

Schnecken und Muscheln

Das Vorkommen von Arten des Anhangs IV FFH-RL kann aufgrund der Habitatausstattung für prüfungsrelevante Schnecken und Muscheln ausgeschlossen werden.

Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Insgesamt wurden in 5 Begehungen 20 Vogelarten erfasst und davon 9 prüfungsrelevante Vogelarten im Wirkungsbereich der Maßnahme festgestellt.

Bodenbrütende Feldvögel wie Feldlerche, Wachtel oder Rebhuhn sind im Gebiet und im Wirkungsbereich nicht nachgewiesen. Wiesenschafstelzen wurden nur zur Nahrungssuche im Bereich des Grabens entlang des Feldweges beobachtet. Ein Brutnachweis konnte nicht festgestellt werden.

Feldlerchen konnten ca. 400 m nordöstlich in der freien Feldflur beim Singflug beobachtet werden. Die siedlungsnahen Ortsränder werden offenbar gemieden.

Als Nahrungsgäste sind Lachmöwe, Mehlschwalbe und Rauchschwalbe und Turmfalke im Gebiet.

Feldsperlinge brüten in den besiedelten Gebäudebereichen am Nordrand des Gebietes.

In den nahegelegenen Hecken außerhalb des Plangebietes sind Dorngrasmücke und Goldammer nachgewiesen.

Der Baumfalke wurde nur einmal als Durchzügler erfasst.

Die erfassten prüfungsrelevanten Arten haben ihre Lebensräume außerhalb des geplanten Wohngebietes in den angrenzenden Hecken und im Siedlungsbereich. Die Flächen selbst werden nur von wenigen Arten gelegentlich zur Nahrungsaufnahme aufgesucht. Wiesenbrütende Arten oder Arten der offenen Feldflur sind im Gebiet und im Wirkbereich nicht nachgewiesen.

Die Pflanzung von Bäumen, die Anlage öffentlicher Grünflächen sowie die entstehenden Gärten führen zu einer Anreicherung mit Lebensraumstrukturen für die vorkommenden, überwiegend siedlungsangepassten Arten. Es entwickeln sich neue Fortpflanzungs- und Nahrungsräume für die lokal vorhandenen Vogelpopulationen, die sich positiv auf den Bestand auswirken können. Eine Verschlechterung des Zustandes der lokalen Populationen ist somit nicht einschlägig.

Die Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 i. v. Absatz 5 BNatSchG sind für das Vorhaben nicht einschlägig. Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich. Es sind keine Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

Das Plangebiet liegt im Nahbereich eines auf der Flurnummer 1078 der Gemarkung Perkam befindlichen landwirtschaftlichen Betriebs der etwa 45 m westlich Stallungen mit Mast- und Zuchtsauenhaltung hat.

Zur Untersuchung der Auswirkungen von Geruchsemissionen aus dem Tierhaltungsbetrieb auf den Geltungsbereich des geplanten Wohngebiets hat die Gemeinde Perkam ein Geruchsimmissions-Gutachten beauftragt.

Das immissionstechnische Gutachten Nr. 3191397 der ifb Eigenschenk GmbH, Mettener Straße 33, 94469 Deggendorf, vom 05.11.2019 liegt dem Bebauungs- und Grünordnungsplan als Anlage bei. Auf die Inhalte wird verwiesen.

Konkret wird geprüft, ob die immissionsschutzfachlichen Belange der Bauleitplanung hinsichtlich des Schutzes vor erheblichen Belästigungen durch Geruchsimmissionen sichergestellt werden können bzw. inwieweit im Plangebiet die nach Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) geltenden Immissionswerte eingehalten werden können. Hierzu wurde eine Ausbreitungsberechnung durchgeführt.

Nachfolgende Rasterkartendarstellung zeigt die prognostizierte Geruchsbelastung in Prozent der Jahresstunden im Bereich der geplanten Wohnbaufläche (WA) auf Flur-Nr. 985, verursacht durch die Mast- und Zuchtsauen-Haltung auf Flur-Nr. 1078:



(Quelle: Immissionstechnischen Gutachten ifb, Seite 26)

Die zu beurteilende Wohnbaufläche ist bauplanungsrechtlich als allgemeines Wohngebiet (WA) zu betrachten. Nach Vorgabe der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) ist im Wohngebiet eine Geruchsbelastung von bis zu 10 % der Jahresstunden als zulässig zu werten.

Wie aus der obigen Rasterkartendarstellung ersichtlich, kann der nach GIRL für allgemeine Wohngebiete (WA) zulässige Immissionswert beinahe im gesamten Geltungsbereich der Planung eingehalten werden. Lediglich im nördlichen Bereich der geplanten Wohnbaufläche - welcher sich ungünstig in Hauptausbreitungsrichtung befindet – errechnet sich mit einer Beaufschlagung von bis zu 13 % der Jahresstunden eine Überschreitung des Wohngebiets-Wertes.

Hierbei ist jedoch zu beachten, dass sich der Bereich der prognostizierten Immissionswert-Überschreitung im Übergang zum nordwestlich an das Plangebiet angrenzende Dorfgebiet befindet. Demnach ist hier gemäß den Auslegungshinweisen zur GIRL (Nr. 3.1) die Bildung eines Zwischenwertes zwischen Wohn- und Dorfgebiet möglich. Aus fachgutachterlicher Sicht ist bei Würdigung der vorliegenden Gemengelage eine Geruchsbelastung von bis zu 12 % der Jahresstunden noch als zulässig zu werten. Bereiche mit einer darüberhinausgehenden Geruchsbelastung sollten zur Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte zwingend von einer Wohnbebauung freigehalten werden.

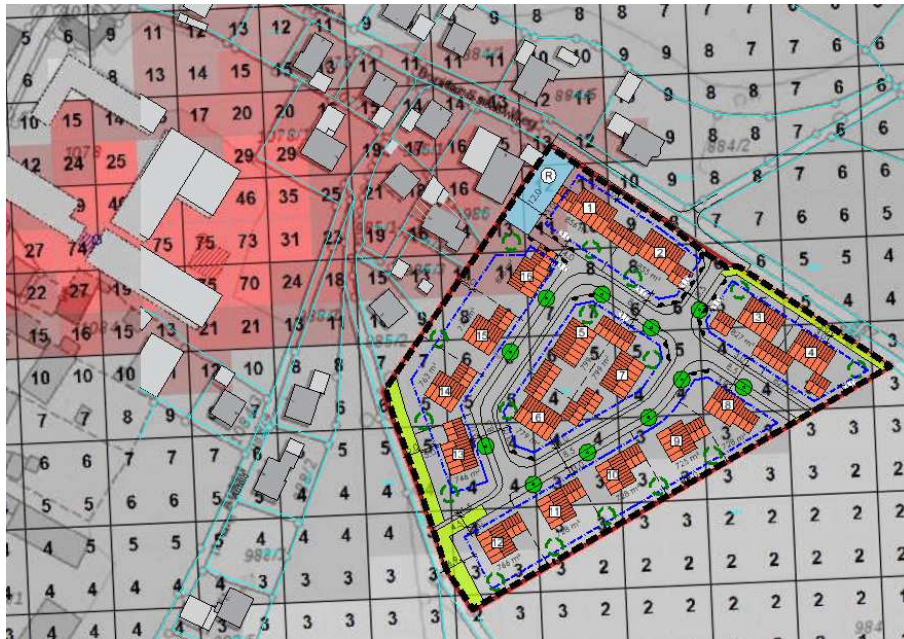
Berücksichtigung im Bebauungsplanentwurf:

Die Umgrenzung der Flächen mit einer Belastung von gleich oder größer 13 % der Jahresstunden sind im Bebauungsplan nachrichtlich aus dem Geruchsgutachten übernommen (Planliche Festsetzung I 15.18).

Das Erschließungs- und Bebauungskonzept wurde so ausgelegt, dass die im Norden befindlichen Bereiche mit einer zu erwartenden Überschreitung der Jahresgesamtbelastung von größer oder gleich 13% der Jahresstunden im Grenzbereich der Flurnummern 985/4 und 986 von Bebauung freigehalten werden. Bei der Parzelle 16 sind die Baugrenzen im Norden so festgesetzt, dass die Errichtung eines Wohngebäudes im Bereich ab 13 % Jahresstunden ausgeschlossen ist und ein Wohnhaus ausschließlich in den Bereichen mit 11% Jahresstunden zu liegen kommt. Die Nutzung als Garten im vorbelasteten Bereich wird als vertretbar erachtet, zumal nur eine kleine Teilfläche im Norden betroffen ist.

Durch die Positionierung der Flächen für Niederschlagswasserrückhaltung wird ein 12 m breiter Abstand zur Parzelle 1 geschaffen, die in einem Bereich mit 10 % -11 % der Jahresstunden zu liegen kommt. Das nächstgelegene Wohngebäude auf Parzelle 1 kommt damit in einem unkritischen Bereich zu liegen.

In nachfolgender Grafik ist der Bebauungsplanentwurf mit der Rasterausbreitungskarte überlagert.



Für die übrigen Bauparzellen ergeben sich keine weitergehenden Anforderungen, da diese außerhalb des abgegrenzten Bereiches mit Werten der Jahresstunden größer oder gleich 13 % zu liegen kommen.

8. WASSERWIRTSCHAFT

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

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht vorhanden.

9. HINWEISE

9.1. Denkmalpflege

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.

9.2. 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 ABGB erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

9.3. 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.

9.4. Brandschutz

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. 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 20007, AllMBI 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 Feuerwehrfahreinsätze 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 Gebäude-trümmerschattens zu installieren.

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

9.5. Telekommunikation

In den Erschließungsstraßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) zu berücksichtigen.

9.6. Regenwassernutzung

Es wird den Bauwerbern empfohlen, das unverschmutzte Regenwasser der Zisterne für die Toilettenspülung zu verwenden.

Nach der geltenden Wasserabgabesatzung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung 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.

9.7. 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.

Falls die Voraussetzungen der NWFreiV i. V. m. der TRENGW und der TREN OG nicht vorliegen, ist für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer rechtzeitig vorher beim Landratsamt Straubing-Bogen die Erteilung einer wasserrechtlichen Gestattung zu beantragen.

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.

9.8. Recyclingbaustoffe

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

9.9. 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 3, 4 und 12 sind am Abfuhrtag an der Durchgangsstraße zur Abfuhr bereitzustellen.

9.10. 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.

9.11. 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.

9.12. 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 nah 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.

9.13. 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 materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 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.

10. UNTERLAGENVERZEICHNIS

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Aufeld“ umfasst nachfolgende verbindliche Bestandteile:

Pläne:

Lageplan B 1.0 – Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Festsetzungen / Hinweisen, M 1: 1.000

Texte:

Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Aufeld“, Seiten 1-29.

Gutachten:

WA „Aufeld“ Pilling - Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), EISVOGEL – büro für landschaftsökologie, 94339 Leiblking, 08.07.2022, Seiten 1-26.

Immissionstechnisches Gutachten Nr. 3191397, ifb Eigenschenk GmbH, Mettener Straße 33, 94469 Deggendorf, 05.11.2019, Seiten 1-29, einschl. Plananlagen 1 und 2.