

# **ORTSABRUNDUNGSSATZUNG**

## **RADLDORF**

### **2. Erweiterung**



**Gemeinde:**  
**Landkreis:**  
**Reg.bezirk:**

**Perkam**  
**Straubing-Bogen**  
**Niederbayern**

**Vorentwurf in der Fassung vom 12.10.2021**

**Verfahrensträger: Gemeinde Perkam**

VG Rain  
Schloßplatz 2  
94369 Rain  
Tel.: 09429 / 94 01 - 0  
Fax: 09429 / 94 01 - 26  
www.perkam.de

Perkam, den 12.10.2021

.....  
H. Ammer  
1. Bürgermeister

**Planung:**

 **mks**  
**mks Architekten – Ingenieure GmbH**

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

**Bearbeitung:**

Thomas Althammer  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



## **Satzung**

Auf Grund von § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Perkam folgende Satzung:

### **§ 1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan Satzung M 1: 1.000. Der Lageplan Satzung ist Bestandteil der Satzung. Die Festsetzungen gemäß der nachfolgenden §§ 2 – 4 sowie die Hinweise nach § 5 gelten ausschließlich für den Geltungsbereich der 2. Änderung.

### **§ 2 Zulässigkeit**

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

### **§ 3 Planliche Festsetzungen**

Siehe Lageplan Satzung - Plankarte 1 Satzung - im Maßstab 1: 1.000  
sowie  
Lageplan Satzung - Punkt I. Planliche Festsetzungen.

### **§ 4 Textliche Festsetzungen**

- a) Maß der baulichen Nutzung: Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,30 festgesetzt.
- b) Im Geltungsbereich der Satzung ist maximal ein Wohngebäude zulässig. Es sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- c) Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt für Wohngebäude 6,50 m. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt für Garagen und Nebengebäude 3,0 m unter Einhaltung der Abstandsflächen. Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte falseits zu messen.
- d) Die Firstrichtung ist frei wählbar.

Zulässige Dachformen: Symmetrisches Satteldach (SD), versetztes Satteldach (vSD), Walmdach (WD), Zelt Dach (ZD), Pultdach (PD).

Zulässige Dachneigungen:

SD, vSD: 15°- 35°;  
WD, ZD: 15° - 30°  
PD: 10°- 20°

Dachmaterial: Ziegel oder Pfannen in roten, bis rotbraunen Tönen oder anthrazit.  
Bei untergeordneten Anbauten sind Metaldachdeckungen zulässig.

- e) Dachgauben: Unter Beachtung einer max. Vorderansichtsfläche von 2,5 m<sup>2</sup> und eines Mindestabstandes zur befensterbaren Giebelwand von 3,0 m zulässig. Mindestabstand benachbarter Gauben: 1,50 m.
- f) Photovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Bei solarthermischen Anlagen ist eine Aufständigung zulässig. Gebäudeunabhängige, freistehende Solar- oder Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.
- g) Auffüllungen / Abgrabungen / Stützmauern:  
Geländeauffüllungen sind bis maximal 0,5 m bezogen auf das Urgelände zulässig. Sämtliche Auffüllungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis des betroffenen Nachbarn zur Angleichung besteht. Auffüllungen zur freien Landschaft hin sind an der Parzellengrenze als Böschung mit einer Neigung von mindestens von 1 : 2,5 (Höhe : Breite) auszuführen. Geländeabgrabungen sind bis maximal 0,5 m bezogen auf das Urgelände und bis maximal 50 cm zur Nachbargrenze zulässig. Stützmauern zur Sicherung von Abgrabungen sind bis zu einer maximalen sichtbaren Höhe von 0,5 m über geplantem Gelände zulässig. Ausführung als Natursteinmauer, Trockenmauer oder begrünte Betonstützwände. In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländekoten anzugeben und die Höhen der geplanten Geländeänderungen (z.B. Auffüllung, Abgrabung) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.
- h) Flächenbefestigungen:  
Für die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Nebenflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z. B. Betonpflaster mit breiten Fugen, Rasenfugenpflaster, Natursteinpflaster, Kies- oder Schotterbelag.
- i) Grundstückseinfriedungen:  
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen: Zulässig sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe bis 1,20 m, bezogen auf die Straßenoberkante sowie Hecken aus Laubgehölzen. Zur freien Landschaft: Nicht vollflächig geschlossene Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen, Maschendrahtzäune, Höhe bis 1,20 m, bezogen auf das Urgelände sowie Hecken aus Laubgehölzen. An den gemeinsamen Grundstücksgrenzen zwischen den Bauparzellen ist die Art der Einfriedung frei wählbar, darf jedoch eine Gesamthöhe von 2,0 m ab Urgelände nicht überschreiten (Stützmauern sind Teil der Einfriedung).  
Sockel / Streifenfundamente: Entlang der Grenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Streifenfundamente zulässig, sofern sie das Straßenniveau um nicht mehr als 10 cm überschreiten. Entlang der Grenzen zur freien Landschaft sind Sockel oder Streifenfundamente unzulässig, hier sind ausschließlich Punktfundamente zugelassen.
- j) 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.

k) Niederschlagswasserbeseitigung:

Das Niederschlagswasser aus privaten Flächen (Dachflächen, befestigte Flächen auf dem Grundstück) ist über geeignete Einrichtungen auf dem eigenen Grundstück vor Ort zu versickern. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten. Gegebenenfalls ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Für die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

l) Grünordnung:

Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze ist auf insgesamt 20 m Länge eine 1-reihige Strauchpflanzung mit Arten der Liste 2 zu pflanzen und zu erhalten. Die Pflanzung darf auf bis zu 4 Pflanzgruppen zu jeweils 5 m aufgeteilt werden. Pro Planzeichen nach planlicher Festsetzung 3.1 ist ein Laubbaum 2. Wuchsordnung mit Arten der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten.

Es ist autochthones (heimisches) Pflanzenmaterial zu verwenden. Pflanzabstand der Sträucher und Bäume untereinander: 1,50 m. Mindestpflanzqualitäten und -größe: Laubbaum, 2. Wuchsordnung, Heister, 3 x verpflanzt, Höhe 200 – 250 cm. Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.

Liste 1 Laubbäume 2. Wuchsordnung:

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Malus sylvestris	-	Wild-Apfel
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	-	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Liste 2 Sträucher:

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gewöhnliche Heckenkirsche
Rosa spec.	-	Wildrosen
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

m) Zeitpunkt der Pflanzungen:

Die Pflanzungen auf den privaten Flächen sind in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Maßgeblich ist das Datum der Nutzungsaufnahme des Wohngebäudes.

n) Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein einfacher Freiflächengestaltungsplan (Darstellung von zu pflanzenden Bäumen, Sträuchern, Oberflächenbefestigung) für die Bauparzelle einzureichen.

## **§ 5 Hinweise**

- a) **Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände**  
Durch die Bewirtschaftung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist temporär mit Staub-, Lärm- oder Geruchsbelästigungen zu rechnen. Diese sind im ländlichen Raum zu dulden.  
Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBG) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art 48 AGBG erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.
- b) **Bodendenkmäler**  
Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler verzeichnet.  
Auf die Meldepflicht gemäß Art 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz beim Auffinden von Bodendenkmälern wird hingewiesen.
- c) **Hinweise des Stromversorgers**  
Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links der Kabeltrasse. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben sind dem Stromversorger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.
- d) **Brandschutz**  
Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten.
- e) **Wasserwirtschaft**  
Es wird empfohlen, anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen zur Schonung der Ressource Grundwasser in ausreichend dimensionierten Regenwassersammelanlagen (Zisternen) zu sammeln und über gesonderte Regenwasserleitungen einer ökologisch sinnvollen Verwendung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zuzuführen.  
Die Verwendung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist nur bei einer entsprechenden Teilbefreiung vom Benutzungszwang durch den Wasserzweckverband Straubing-Land möglich. Bei einer Nutzung für die Toilettenspülung ist die Gemeinde Perkam zu informieren.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten. Es sollte deshalb das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach und unverschmutzten Hofflächen nicht gesammelt werden, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden.

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metalldächern 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.

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.

Bei Geländeanschnitten muss mit 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.

f) Bodenschutz

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Aushubs ist zu achten. Generell sind bei der Herstellung bzw. beim Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten.

Insbesondere hat der Aushub dabei zum Unterboden am Einbauort eine identische Beschaffenheit in Bezug auf die Schadstoffgehalte und die physikalischen Eigenschaften nachzuweisen. 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 zu informieren.

g) Abfallwirtschaft

Die Abfallbehälter sind am Abfuhrtag am Waldweg bereitzustellen.

Es wird empfohlen, einen Kompostplatz zur Eigenkompostierung von Gartenabfällen zu errichten.

h) Hinweise zum Umweltschutz

Auf den Einsatz von Mineräldüngern und Pestiziden sowie von Streusalz und anderen ätzenden Stoffen sollte aus Gründen des Wasser-, Boden- und allgemeinen Naturschutzes verzichtet werden.

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

## **§ 6 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## Verfahren

### 1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Perkam hat in der öffentlichen Sitzung vom \_\_.\_\_.2021 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_.\_\_.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Gemeinde Perkam hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom \_\_.\_\_.2021 gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom \_\_.\_\_.2021 bis \_\_.\_\_.2021 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

### 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB)

Die Gemeinde Perkam hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 08.06.2020 bis einschließlich \_\_.\_\_.2021 durchgeführt.

### 4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Perkam hat am \_\_.\_\_.2021 den Entwurf sowie die Begründung der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom \_\_.\_\_.2021 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

### 5. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung

Der Einbeziehungssatzung wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2021 bis einschließlich \_\_.\_\_.2021 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am \_\_.\_\_.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

### 6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Perkam hat die Einbeziehungssatzung mit Begründung in der Fassung vom \_\_.\_\_.2021 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.2021 als Satzung beschlossen.

Perkam, den

.....  
(H. Ammer, 1. Bürgermeister)

### 7. Ausfertigung

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Perkam, den

.....  
(H. Ammer, 1. Bürgermeister)



8. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Absatz 3 BauGB am \_\_.\_\_.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Perkam, den

.....  
(H. Ammer 1. Bürgermeister)

## **Begründung**

### **1. Planungsanlass und -ziel**

Auf der Flurnummer 2200/3 der Gemarkung Perkam ist die Errichtung eines Wohngebäudes beabsichtigt. Die Fläche befindet sich derzeit bauplanungsrechtlich im Außenbereich, so dass die Neuerrichtung einer Bebauung unzulässig wäre.

Unmittelbar östlich und südlich des Waldweges besteht die rechtskräftige Ortsabrundungssatzung „Radldorf“ nach § 34 Absatz 4 Nr. 1 und 3 BauGB vom 21.02.1995. In diesem Bereich hat sich eine Wohnbebauung von einigem Gewicht entwickelt, die Flächen sind nahezu vollständig bebaut. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Wohngebäudes mit Nebengebäuden zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Perkam, die bestehende Ortsabrundungssatzung auf die Flurnummer 2200/3 zu erweitern. Durch die Satzung wird die abgegrenzte Teilfläche dem im Zusammenhang bebauten Bereich von Radldorf zugeordnet. Die geplante Nutzung entspricht der Prägung des unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereiches. Die geplante neue bauliche Entwicklung umfasst ein Wohngebäude und schließt unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich an. Die Planung ist mit dem Grundsatz einer geordneten Siedlungsentwicklung vereinbar. Die öffentlichen Erschließungsanlagen sowie Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung sind vorhanden, so dass eine flächensparende bauliche Entwicklung möglich ist.

### **2. Erschließung**

Die Verkehrserschließung des Baugrundstückes ist über die den Waldweg südlich des Grundstückes gesichert. Die Zufahrt wird im Westen des Grundstückes festgesetzt und auf eine Breite von maximal 8 m beschränkt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal im Waldweg. Das Abwasser wird in die gemeindliche Kläranlage bei Radldorf abgeleitet und hier behandelt.

Das Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück flächig über den belebten Boden bzw. über geeignete Versickerungseinrichtungen örtlich zu versickern.

Die Wasserversorgung erfolgt durch einen Anschluss an das Leitungsnetz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Straubing-Land.

Die Stromversorgung erfolgt durch einen Anschluss an das Netz der obliegt der Bayernwerk AG.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleistungen erfolgt durch einen Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Die Abfallbehältnisse sind am Abfuhrtag an der Gemeindeverbindungsstraße bereitzustellen.

### 3. Bestandsbeschreibung

Der einzubeziehende Bereich liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteiles Radldorf, ca. 170 m nördlich der Bahnlinie Passau-Obertraubling. Der Nordteil der Fläche wird landwirtschaftlich als Acker genutzt, die sich großflächig nach Norden und Westen erstrecken. Im Osten und Süden grenzen Wohnbebauungen am Waldweg an, im Südwesten befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle ohne Tierhaltung.

Der Südteil des Grundstückes ist gärtnerisch gestaltet und wird intensiv gepflegt. Die Fläche ist durch einige wenige Ziersträucher (Flieder, Hasel, Jasmin) sowie eine Thujenhecke gegliedert. Das Gelände ist schwach geneigt. Die Höhe beträgt im Westen ca. 338,20 m ü.NHN und fällt nach Osten auf ca. 338 m ü. NHN ab.



Blick von Westen auf das  
Plangebiet

Quelle:  
MKS AI 2021



Blick vom Waldweg auf  
die Gartenflächen im  
Südteil

Quelle:  
MKS AI 2021

#### 4. Geplante Entwicklung

Im einzubeziehenden Bereich wird das Maß der Bebauung analog einem allgemeinen Wohngebiet gem. § 17 Absatz 1 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 festgesetzt.

Die geplante Bebauung mit Wohngebäude und Nebengebäude umfasst die topografisch flach geneigten Flächen am Waldweg. Die Festsetzung der Baugrenze wurde so gewählt, dass im Westen die Errichtung einer geplanten Garage mit Nebengebäude möglich ist. Dort wird auch die Zufahrt mit einer maximalen Breite von 8 m festgesetzt. Das Wohngebäude soll im östlichen Grundstücksteil errichtet werden, der in etwa der Wohnbebauung der gegenüberliegenden Hofstelle entspricht. Dadurch ist eine städtebaulich angemessene Entwicklung gewährleistet.

Die westlichen Grundstücksteile sollen vorrangig als Gartenflächen genutzt werden. An der Außengrenze zur freien Landschaft im Nordwesten sind Pflanzgebote für Bäume 2. Wuchsordnung und Sträucher festgesetzt, die eine angemessene und ortstypische Begrünung des Ortsanfanges sicherstellen.

Für die Bebauung sind Veränderungen der natürlichen Oberflächengestalt durch Abgrabungen und Aufschüttungen erforderlich. Diese werden aufgrund des geringen Gefälles in begrenztem Umfang zugelassen: Abgrabungen sind bis maximal 0,5 m bezogen auf das Urgelände zugelassen, Aufschüttungen bis maximal 0,5 m, um das Gelände ggf. höhenmäßig angleichen zu können. Für die Abstützung von Abtrags- und Auftragsböschungen sind entsprechend maximal 0,5 m sichtbare Mauerhöhe zugelassen. Festsetzungen zu den zulässigen Einfriedungen, wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen, Niederschlagswasserversickerung und zur Baugestaltung sollen eine an die umgebende Bebauung angepasste und ortstypische Bauweise ermöglichen und die Umweltauswirkungen des Vorhabens reduzieren.

#### 5. Übergeordnete Planungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Perkam ist der nördliche und westliche Planbereich als landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich dargestellt. Eine kleine Teilfläche im Südosten ist als allgemeine Wohnbauflächen (WA) dargestellt. Die Wohnbauflächen erstrecken sich entlang des Waldweges nach Osten und bis zur Bahnhofstraße nach Süden.



Auszug FNP Perkam im  
Bereich Radldorf

Quelle:  
Gemeinde Perkam

## 6. Schutzgebiete / Schutzobjekte

### 6.1. Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich der Satzung liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten, Trinkwasserschutzgebieten sowie außerhalb von wassersensiblen Bereichen.

### 6.2. Schutzgebiet nach Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten im Sinne der §§ 23-27 BNatSchG.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Flächen oder Objekte im Sinne der §§ 28-30 BNatSchG bzw. im Sinne des Art. 16 BayNatSchG.

### 6.3. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind nicht bekannt, jedoch im Nahbereich vorhanden.

Auf die Meldepflicht gemäß Art 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz beim Auffinden von Bodendenkmälern wird hingewiesen.

## 7. Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich ca. 170 m nördlich der Bahnlinie Passau-Obertraubling. Durch die Bebauung an der Bahnhofstraße und die Hofstelle Waldweg Haus-Nr. 1 erfolgt eine Abschirmung. Es ist nicht davon auszugehen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die geplante Wohnbebauung entstehen.

## 8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Eingriffsbewertung erfolgt auf Basis des Leitfadens für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung, BayStMLU 2003. Für die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird das sogenannte vereinfachte Vorgehen gemäß o. g. Leitfaden angewendet.

### Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

<b>0. Planungsvoraussetzungen</b>  0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.	(Ja). Die Satzung ist hinsichtlich der zulässigen festgesetzten Nutzungen mit den Festlegungen eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan vergleichbar.
<b>1. Vorhabenstyp</b>  1.1 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).  1.2 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	Ja. Es sind ausschließlich Wohngebäude zulässig.  Ja, GRZ 0,30 ist festgesetzt

<p><b>2. Schutzgut Arten und Lebensräume</b></p> <p>2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang),</li> <li>• Schutzgebiete im Sinne des Teils III BayNatSchG,</li> <li>• Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten- oder Waldflächen werden nicht betroffen.</li> </ul> <p>2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.</p>	<p>Ja. Ackerflächen, Gartenflächen intensiv genutzt. Wenige Ziersträucher.</p> <p>Ja, Pflanzgebote für Bäume 2. Wuchsordnung und Sträucher.</p>
<p><b>3. Schutzgut Boden</b></p> <p>Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.</p>	<p>Ja, wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze, Garagenzufahrten und Nebenflächen festgesetzt.</p>
<p><b>4. Schutzgut Wasser</b></p> <p>4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.</p> <p>4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.</p> <p>4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.</p>	<p>Ja</p> <p>Ja</p> <p>Ja, wasserdurchlässige Beläge festgesetzt, Versickerung auf privaten Grundstücksflächen.</p>
<p><b>5. Schutzgut Luft/Klima</b></p> <p>Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.</p>	<p>Ja Keine Beeinträchtigung von klimatisch bedeutsamen Flächen.</p>
<p><b>6. Schutzgut Landschaftsbild</b></p> <p>6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.</p> <p>6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.</p> <p>6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).</p>	<p>Ja</p> <p>Ja. Keine exponierten Lagen oder Erholungsräume betroffen.</p> <p>Ja, Pflanzgebote für Bäume 2. Wuchsordnung und Sträucher.</p>

Da alle Fragen mit „ja“ zu beantworten sind, ist ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf nicht erforderlich.



## 9. 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.

### 9.2.1 Pflanzen

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

### 9.2.2 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 Strauchbestand weist keine geeigneten Spaltenquartiere oder Höhlen auf. Der Ortsrand ist 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, Mäusebussard, Wiesenweihe, Schwarzmilan, Rotmilan, Wespenbussard	Plangebiet zu kleinräumig. Kein Angebot für Brutplätze.
Flüsse, Seen, Verlandungsbereiche, Schilfbereiche	Blässgans, Graugans, Saatgans, Graureiher, Sumpfohreule, Tafelente, Kampfläufer, Flussregenpfeifer, Lachmöwe, Weißstorch, Rohrweihe, Höckerschwan, Silberreiher, Kranich, Steppenmöwe, Sturmmöwe, Mittelmeermöwe, Uferschnepfe, Nachtigall, Pfeifente, Gänseäger, Kormoran, Bruchwasserläufer, Waldwasserläufer, Rotschenkel.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Offene strukturarme Agrarlandschaften	Feldlerche, Wachtel, Schafstelze, Rebhuhn, Kiebitz.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden, da zu kleinflächig und mit Gehölzen durchsetzt.
Siedlungen, Gebäude	Dohle, Schleiereule.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Moore, Extensivwiesen, großflächige Brachen, Magerrasen	Wiesenpieper, Wachtelkönig, Grauammer, Bekassine, Bluthänfling, Feldschwirl, Großer Brachvogel, Steinschmätzer, Braunkehlchen, Schwarzkehlchen, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke,	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Hohe Gebäude, Felswände	Mauersegler, Kolkrabe, Wanderfalke, 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 Gehölzen und Gartenflächen 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	Mit den Gehölzen und Gartenflächen entstehen zusätzliche Habitate. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Gartenrotschwanz	Primär Laubwald, auch Gärten, Parks in Siedlungen.	Mit den Gehölzen und Gartenflächen 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:

<b>Art</b>	<b>Lebensraum / Habitate</b>	<b>Bewertung</b>
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.

### 10. Unterlagenverzeichnis

Bestandteil der 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Waldweg“ nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind folgende Unterlagen:

- Plan B 1.0 Lageplan Satzung / Planliche und textliche Festsetzungen, M 1: 1.000.
- Textteil 2. Erweiterung Ortsabrundungssatzung n. § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Waldweg“, Satzung und Begründung.