

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

HARTHAUSENER STRAÙE



Gemeinde:	Perkam
Landkreis:	Straubing-Bogen
Reg.bezirk:	Niederbayern

Entwurf in der Fassung vom 02.05.2022

Verfahrensträger:

Gemeinde Perkam

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

Perkam, den 07.02.2022

.....
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:

Silvia Frank
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektur (FH)



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 Satzung.

§ 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 zwei Wohneinheiten zulässig.
- c) Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt für Wohngebäude 6,80 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) Garagen einschließlich ihrer Nebenräume sind unter Einhaltung der Bayrischen Bauordnung auch außerhalb der Baugrenze möglich.
- e) Die Firstrichtung ist frei wählbar.

Zulässige Dachformen: Symmetrisches Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD), Pultdach (PD), versetztes Pultdach (VPD).
Zulässige Dachneigungen:

SD, SD: 15°- 35°,
WD, ZD: 15° - 30°,
PD/vPD: 10°- 25°.

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

- f) 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.
- g) 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.
- h) Auffüllungen / Abgrabungen / Stützmauern:
Geländeauffüllungen sind bis maximal 1,0 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 0,5 m 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.
- i) Flächenbefestigungen:
Für die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Nebenflächen sind wasser-durchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z. B. Betonpflaster mit breiten Fugen, Rasenfugenpflaster, Natursteinpflaster, Schotterrasen, Kies- oder Schotterbelag.
- j) 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.
- k) 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.

l) 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.

m) Grünordnung:

Auf mindestens 50% der nördlichen Grenze zur freien Landschaft ist eine zweireihige Strauchpflanzung aus Arten der Liste 2 anzulegen und zu erhalten. Die Pflanzung darf auf bis zu vier Pflanzgruppen 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. Abstand der Reihen untereinander 1m.

Mindestpflanzqualitäten und -größe:

Laubbaum, 2. Wuchsordnung Hochstamm 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 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
Sorbus aria	-	Mehlbeere

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

#

- n) Zeitpunkt der Pflanzungen:
Die Pflanzungen auf den privaten Flächen sind in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Maßgeblich ist das Datum der Nutzungsaufnahme des Wohngebäudes.
- o) 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
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 (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.
Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.
- d) Brandschutz
Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten.
Feuerwehrezufahrt:
Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, AII/MBI 2008 S. 806 hingewiesen.
Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in

einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepfadradius von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLA (K) 23-12 von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

Löschwasserversorgung:

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.

Löschwasser kann aus dem Unterflurhydranten Fl. Nr. 201 Gemarkung Perkam, Nähe Harthausener Str. 4 entnommen werden. Bei einer Druck- und Durchflussmessung durch den Wasserzweckverband Straubing-Land am 22.02.2022 konnten bei einem Fließdruck von 1,5 bar 1200l/ min nachgewiesen werden.

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 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.

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.

Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, abzusprechen.

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.

Altlasten im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Harthausener Straße“ sind nicht bekannt.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt zu informieren.

g) Abfallwirtschaft

Die Abfallbehältnisse sind am Abfuhrtag an der Harthausener Straße bereitzustellen. Es wird empfohlen, einen Kompostplatz zur Eigenkompostierung von Gartenabfällen zu errichten.

h) Hinweise zum Umweltschutz

Auf den Einsatz von Mineraldüngern 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 __.__.2022 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.2022 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 __.__.2022 gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom __.__.2022 bis __.__.2022 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 __.__.2022 bis einschließlich __.__.2022 durchgeführt.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Perkam hat am __.__.2022 den Entwurf sowie die Begründung der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom __.__.2022 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 __.__.2022 bis einschließlich __.__.2022 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am __.__.2022 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 __.__.2022 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am __.__.2022 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 __.__.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Perkam, den

.....
(H. Ammer 1. Bürgermeister)

Begründung

1. Planungsanlass und -ziel

Auf der Flurnummer 29(Tfl.) 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 westlich und südlich des einzubeziehenden Bereichs schließt das Dorfgebiet an der Harthausener Straße an, das sich bis in den Ortskern von Perkam fortsetzt, die Flächen sind nahezu vollständig bebaut.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Wohngebäudes mit Nebengebäuden zu schaffen, plant die Gemeinde Perkam, eine Einbeziehungssatzung für das Grundstück mit der Flurnummer 29(Tfl.).

Durch die Satzung wird die abgegrenzte Teilfläche dem im Zusammenhang bebauten Bereich von Perkam 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 vereinbart. 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 Harthausener Straße im Süden und den öffentlichen Weg (Flurnummer 141) östlich des Grundstückes gesichert. Die Grundstückszufahrt wird im Osten des Grundstückes festgesetzt und auf eine Breite von maximal 8 m beschränkt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Harthausener Straße. Eine Anschlussmöglichkeit besteht an den Schacht auf Höhe Gaus-Nr. 5 (Fl.-Nr. 31). Aufgrund der Tiefenlage des Kanals ist eine Entwässerung im Freispiegelgefälle erst ab diesem Schacht möglich. Das Abwasser aus dem geplanten Gebäude ist über eine private Pumpanlage mit Zuleitung den bestehenden Mischwasserkanal zuzuführen.

Das Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück breitflächig 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 Bayernwerk Netz GmbH.

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 Harthausener Straße bereitzustellen.

3. Bestandsbeschreibung

Der einzubeziehende Bereich liegt am nordöstlichen Ortsrand von Perkam. Der überwiegende Teil der Fläche im Norden wird landwirtschaftlich als Intensivgrünland und in Teilen als Holzlagerfläche genutzt. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Thujenhecke, die das angrenzende Grundstück begrenzt. Auf dem geplanten Gelände befinden sich am südlichen Rand einige wenige Einzelsträucher (Haselstrauch, Hartriegel, Brombeeren) sowie ein stark beschnittener Walnuss-Sämling. Im Südosten grenzt auf der Flurnummer 29/1 eine Trafostation an die Fläche an. Im Südwesten und Westen grenzt die Bebauung des Dorfgebiets Perkam an der Harthausener Straße an, im Norden und Osten befinden sich landwirtschaftliche Flächen mit Ackernutzung.

Das Gelände ist leicht geneigt. Die Höhe beträgt im Westen ca. 365,60 m ü.NHN und steigt nach Osten auf ca. 366,00 m ü. NHN an und fällt von ca. 366,80 m ü.NHN im Süden auf ca. 365,10 m ü.NHN im Norden ab.



Blick von Nordwesten auf das Plangebiet

Quelle:
MKS AI 2022



Blick vom östlich verlaufenden Flurweg auf das Plangebiet

Quelle:
MKS AI 2022

4. Geplante Entwicklung

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, WA Thalkirchener Straße 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 dem WA „Thalkirchener Straße II“ 2021 Baurecht für vier Parzellen unter Ausnutzung vorhandener Nachverdichtungspotenziale geschaffen. Mit der Einbeziehungssatzung „Thalkirchener Straße“ befindet sich eine weitere Bauparzelle am nördlichen Ortsrand im Bauleitplanverfahren.

Das bestehende Innenentwicklungspotenzial WA „Roter Weg“ in Perkam wird 2022 einer Erschließung und anschließenden Bebauung zugeführt.

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

Ortsteil Pilling: WA Mitterhart-Erweiterung

Ortsteil Perkam: WA Perkam-Ost

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 größere 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. Für diesen Bereich ist eine Teilrücknahme von Flächen im Flächennutzungsplan beabsichtigt.

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

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen Perkam-Ost konnten bislang nicht durch die Gemeinde erworben werden. Auch hier ist eine Rücknahme der Darstellungen im Flächennutzungsplan beabsichtigt.

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

Zurzeit erfolgt seitens der Gemeinde eine grundlegende Beurteilung der vorhandenen Flächenpotenziale im Gemeindegebiet, da die Baulandnachfrage weiterhin hoch ist. Neben der Prüfung geeigneter Flächen für tatsächlich umsetzbare Bauflächenwicklungen

werden die vorhandenen Darstellungen im Flächennutzungsplan einer Prüfung unterzogen. Es ist beabsichtigt, Gebiete zu reduzieren, die sich erkennbar nicht umsetzen lassen. Zusammenfassend kann dargelegt werden, dass die Gemeinde Perkam die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale in Abhängigkeit der Grundstücksverfügbarkeit schrittweise umsetzt. Der derzeitige Bedarf kann dadurch allein jedoch nicht geckt werden, es wird weiterhin die Ausweisung zusätzlicher Bauflächen für erforderlich gehalten.

Die mit der vorliegenden Planung angestrebte geringfügige Baulandentwicklung ermöglicht eine Bauparzelle. Da es sich um eine verhältnismäßig kleinflächige Entwicklung in angebundener Lage handelt, vertritt die Gemeinde Perkam die Auffassung, dass die Neuausweisung im bisherigen Außenbereich vertretbar ist, zumal kein neuen Erschließungsanlagen erforderlich sind.

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 maximal einem Wohngebäude und Nebengebäuden umfasst die topografisch flach geneigten Flächen an der Harthausener Straße. Garagen einschließlich ihrer Nebenräume sind unter Einhaltung der Bayrischen Bauordnung auch außerhalb der Baugrenze möglich.

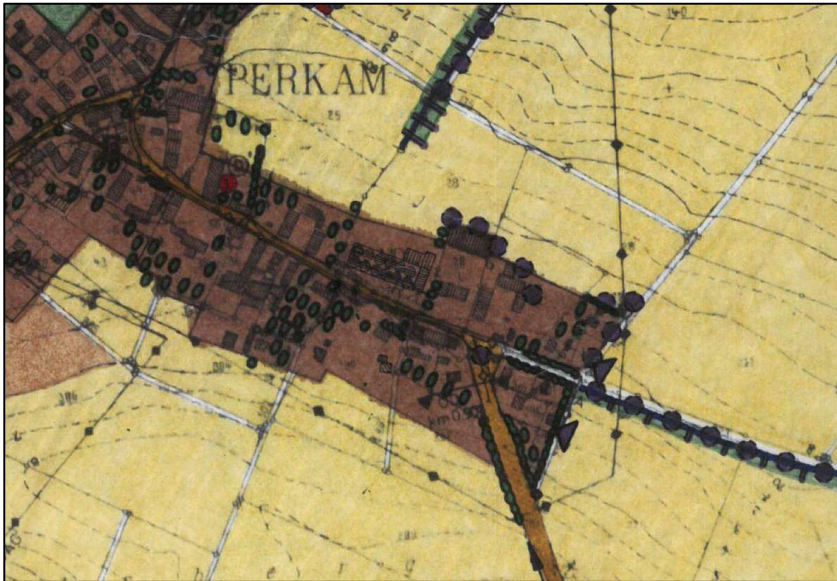
Die Zufahrt mit einer maximalen Breite von 8 m wird von Osten her festgesetzt.

Die westlichen und nördlichen Grundstücksteile sollen vorrangig als Gartenflächen genutzt werden. An der Außengrenze zur freien Landschaft im Norden und Westen sind Pflanzgebote für einen Baum 2. Wuchsordnung und Sträucher festgesetzt, die eine angemessene und ortstypische Begrünung des Ortsrandes 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 1,0 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 Planbereich als landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich dargestellt. Im Süden grenzt das Dorfgebiet entlang der Harthausener Straße an. Das Dorfgebiet erstreckt sich nach Westen und bis zum Ortskern von Perkam.



Auszug FNP Perkam im
Bereich Harthausener Straße

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

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Eingriffsbewertung erfolgt auf Basis des Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (2021) für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Für die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird die sogenannte vereinfachte Vorgehensweise gemäß o. g. Leitfaden angewendet.

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

0. Planungsvoraussetzungen 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.
1. Vorhabenstyp	

<p>1.1 Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nicht größer als 2 ha sein.</p> <p>1.2 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).</p> <p>1.2 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.</p>	<p>Ja, der Geltungsbereich umfasst ca. 1.000m².</p> <p>Ja, es sind ausschließlich Wohngebäude zulässig.</p> <p>Ja, GRZ 0,30 ist festgesetzt.</p>
<p>2. Schutzgut Arten und Lebensräume</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"> • Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang), • Schutzgebiete im Sinne des Teils III BayNatSchG, • Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen. <p>2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (Anlage 2) vorgesehen.</p>	<p>Ja, Intensivgrünland mit einzelnen Sträuchern junger Ausprägung.</p> <p>Ja, Pflanzgebote für Baum 2. Wuchsordnung und Sträucher.</p>
<p>3. Schutzgut Boden</p> <p>Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (Anlage 2) begrenzt.</p>	<p>Ja, wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze, Garagenzufahrten und Nebenflächen festgesetzt.</p>
<p>4. Schutzgut Wasser</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. Hanglage ohne anstehendes Grundwasser.</p> <p>Ja.</p> <p>Ja, wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze, Garagenzufahrten und Nebenflächen festgesetzt, Versickerung auf privaten Grundstücksflächen.</p>
<p>5. Schutzgut Luft/Klima</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>6. Schutzgut Landschaftsbild</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</p>	<p>Ja.</p> <p>Ja, keine exponierten Lagen oder Erholungsräume betroffen.</p>

beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	
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).	Ja, Pflanzgebote für Baum 2. Wuchsordnung und Sträucher am Ortsrand.

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

8. 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“ eingegrenzt.

8.1 Pflanzen

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

8.2 Tiere

Eine potenzielle Betroffenheit ergibt sich auf der ersten Ebene der Abschichtung für die Artengruppen der Säugetiere (hier: Fledermäuse), Vögel 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 junger Ausprägung 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, Schilfzonen	Blässgans, Graugans, Saatgans, Graureiher, Sumpfohreule, Tafelente, Kampfläufer, Flussregenpfeifer, Lachmöwe, Weißstorch, Rohrweihe, Höckerschwan, Silberreiher, Kranich, Steppenmöwe, Sturmmöwe, Mittelmeer-möwe, Uferschnepfe, Nachtigall, Pfeifente, Gänse-säger, Kormoran, Bruchwas-serläufer, 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	Keine Betroffenheit.

	Wiesen und Gräben. In Bayern nur ein Vorkommen in Franken bekannt.	
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 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.

9. Unterlagenverzeichnis

Bestandteil der Einbeziehungssatzung „Harthausener Straße“ 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 Einbeziehungssatzung n. § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Harthausener Straße“, Satzung und Begründung.