



GEMEINDE PERKAM

Regierungsbezirk Niederbayern
Landkreis Straubing-Bogen

FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN

DECKBLATT NR. 20

Rücknahme WA „Mitterhart-Erweiterung“

und WA „Perkam-Ost“

BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 24.10.2022

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 24.10.2022

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. BEGRÜNDUNG	4
1.1. Aufstellungsbeschluss	4
1.2. Anlass der Planänderung	4
1.3. Bestand Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	7
1.4. Änderungsbereiche 20-1 und 20-2.....	8
1.5. Landschaftsplanung.....	9
1.6. Erschließung	9
1.7. Ver- und Entsorgung.....	9
1.8. Biotop- und Artenschutz	10
1.9. Wasserwirtschaft.....	10
1.10. Denkmalpflege	10
2. Unterlagenverzeichnis	10

1. BEGRÜNDUNG

1.1. Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom __.__.2022 hat die Gemeinde Perkam die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch das Deckblatt Nr. 20 für zwei Teilbereiche im Gemeindegebiet Perkam beschlossen:

Änderungsbereich 20-1:

Der Geltungsbereich wird gebildet aus den Flurnummern 771 (Tfl.), 772, 772/1 (Tfl.), 773 (Tfl.), 774, 775 und 776 der Gemarkung Perkam mit einer Größe von ca. 5,3 ha.

Änderungsbereich 20-2:

Der Geltungsbereich wird gebildet aus den Flurnummern 222 (Tfl.), 225 (Tfl.) und 226 (Tfl.) der Gemarkung Perkam mit einer Größe von ca. 7,9 ha.

Das Deckblatt Nr. 20 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan wird das ursprüngliche Planungskonzept nicht wesentlich berührt. Die Planung führt zu keiner wesentlichen Veränderung des Gebietscharakters und baut auf dem ursprünglichen Bauleitplankonzept auf. Die Änderung der Darstellung von bislang als allgemeine Wohnbauflächen (WA) dargestellten Flächen in Flächen für die Landwirtschaft hat keine wesentliche Änderung der bestehenden Ziele der Bauleitplanung zur Folge.

Das Vorhaben löst keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung aus, es bestehen keine Anhaltspunkte, dass durch das Vorhaben die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden.

Gemäß § 13 Abs. (2) BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 Abs. (3) BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

1.2. Anlass der Planänderung

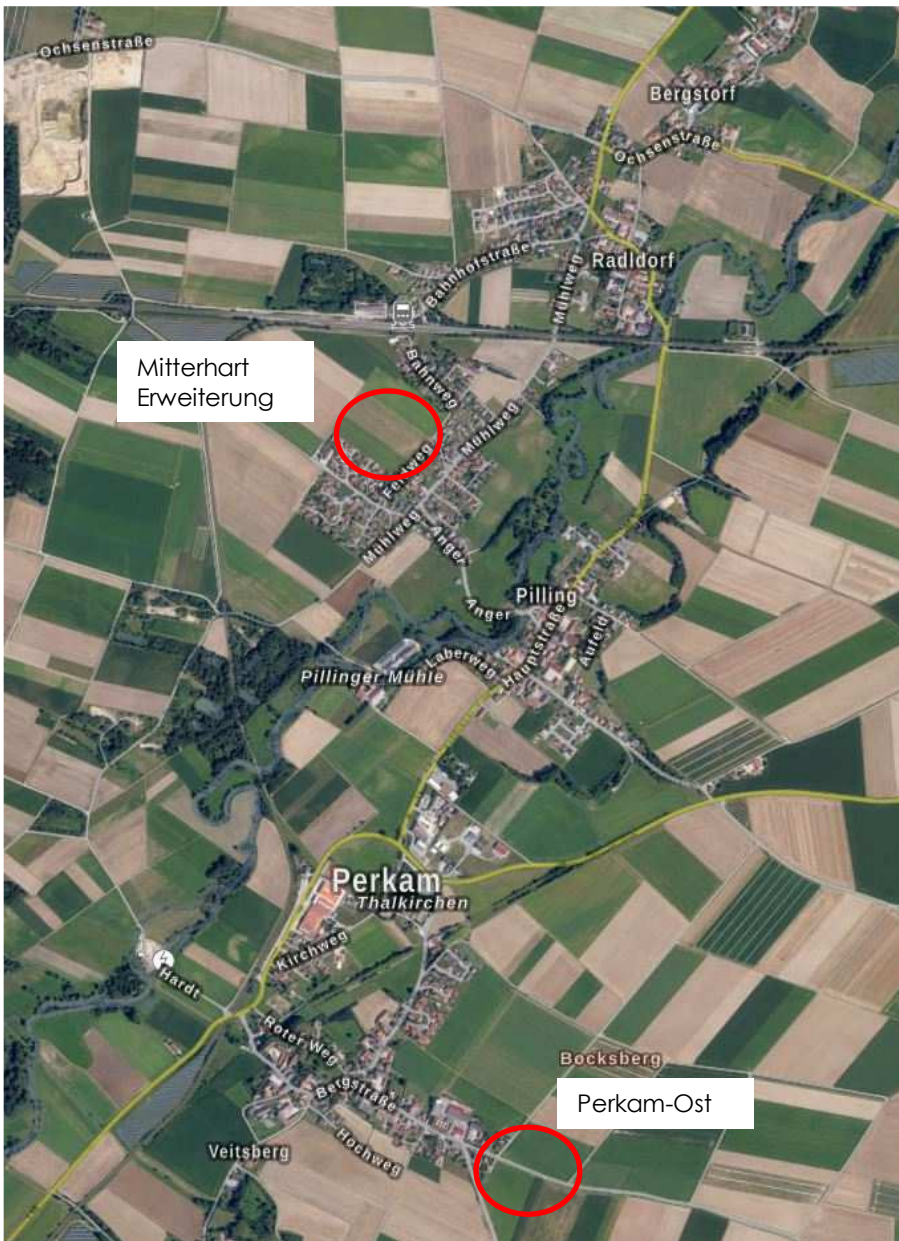
Die Gemeinde Perkam verfolgt den Grundsatz, bei der städtebaulichen Entwicklung der einzelnen Ortsteile Bauland in angemessenem Umfang am jeweiligen Ortsteil zur Verfügung zu stellen und die Ortschaften im Hinblick auf die sozialen und Altersstrukturen möglichst gleichmäßig zu entwickeln. In der Gemeinde 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 Radldorf 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 innerörtliche 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 größere ungenutzte Flächenpotenziale im Flächennutzungsplan für eine Bauflächenentwicklung dargestellt:

Ortsteil Pilling: WA Mitterhart-Erweiterung (ca. 5,3 ha im FNP als WA dargestellt)
Ortsteil Perkam: WA Perkam-Ost (ca. 2,5 ha im FNP als WA dargestellt)



Übersicht der potenziellen Flächenreserven im Flächennutzungsplan (rot).

Quelle:
BayernAtlas, Stand 07/2021

Wohnbauflächen Mitterhart-Erweiterung:

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 herange-

zogen werden. Daher hat die Gemeinde Perkam beschlossen, den Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 20 für den Bereich 20-1 zu ändern, mit dem Ziel, einen Teil der Wohnbauflächen im Umfang von ca. 5,3 ha aus der Darstellung als Wohnbauflächen herauszunehmen und künftig als landwirtschaftliche Nutzflächen darzustellen.

Wohnbauflächen Perkam-Ost:

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 ebenfalls nicht durch die Gemeinde erworben werden. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Trasse der Ortsumfahrung Geiselhöring-Hirschling der St 2142 (sog. „Labertaltrasse“ mit Verlauf u. U. ca. 220 m zum bestehenden Ortsrand) ist nicht mehr relevant, da seitens des Freistaates Bayern die sogenannte Trasse „Haindling-Nord“ als Teilprojekt der Gesamtausbaukonzeption geplant wird, die nördlich an Perkam vorbeiläuft. Daher hat der Gemeinderat Perkam beschlossen, den Flächennutzungsplan mit Deckblatt 20 für den Bereich 20-2 zu ändern und die nicht erwerblichen Wohnbauflächen in diesem Teilbereich vollständig herauszunehmen. Der Trassenverlauf der St 2142 wird ebenfalls nicht mehr dargestellt. Die Flächen werden künftig insgesamt als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Mit der Herausnahme dieser beiden Flächenpotenziale Mitterhart-Erweiterung und Perkam-Ost im Gesamtumfang von ca. 7,8 ha will sich die Gemeinde Planungsspielräume für die künftige Ausweisung von Wohnbauflächen an anderen Stellen im Gemeindegebiet eröffnen.

In der Aufstellung befindet sich zurzeit der Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Aufeld“ in Pilling mit einer Fläche von ca. 1,66 ha.

Vorgesehen sind als künftige Bauflächenentwicklungen in Radldorf westlich des Baugebietes WA „Radldorf II“ die Entwicklung des Baugebietes WA „Radldorf III“ (Umfang ca. 2,4 ha) und in Radldorf zwischen der Ochsenstraße und Dürnharter Straße die Entwicklung des Baugebietes WA „Dürnharter Straße“ (Umfang ca. 0,6 ha). Insgesamt beabsichtigt die Gemeinde Perkam kurz- und mittelfristig Wohnbauflächen im Umfang von insgesamt ca. 4,66 ha umzusetzen und damit deutlich weniger Fläche zu realisieren als durch die Änderungen durch Deckblatt Nr. 20 zurückgenommen werden.

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 gesicherter 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 angestrebten Entwicklungen als städtebaulich vertretbar erachtet werden.

1.3. Bestand Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

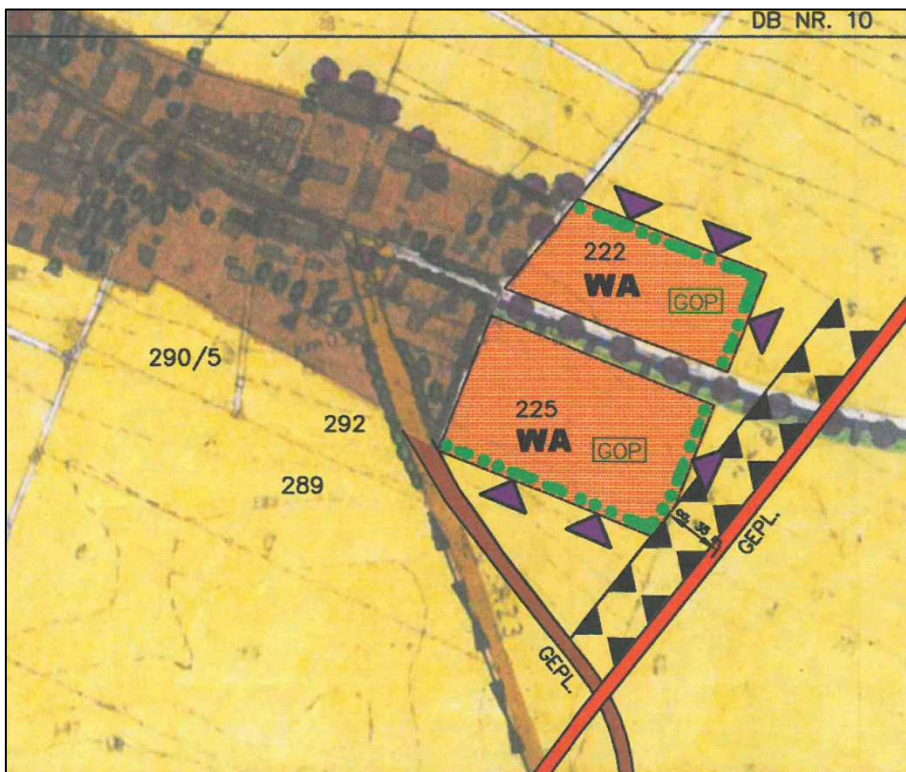
1.3.1. Änderungsbereich Deckblatt Nr. 20-1



Auszug aus dem rechtskräftigen FNP/LP der Gemeinde Perkam. Deckblatt Nr. 5 WA Mitterhart-Erweiterung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Perkam stellt den Änderungsbereich 20-1 als allgemeine Wohnbauflächen mit der Bezeichnung „Mitterhart-Erweiterung“ dar. Entlang der West- und Nordseite sind abschirmende Grünflächen dargestellt, an die sich landwirtschaftliche Nutzflächen anschließen. Im Süden schließt sich das bereits bebaute Wohngebiet „Mitterhart“ südlich des Schafhöfener Weges an. Im Osten grenzen die Wohnbauflächen am Feldweg an.

1.3.2. Änderungsbereich Deckblatt Nr. 20-2



Auszug aus dem rechtskräftigen FNP/LP der Gemeinde Perkam. Deckblatt Nr. 10 WA Perkam-Ost.

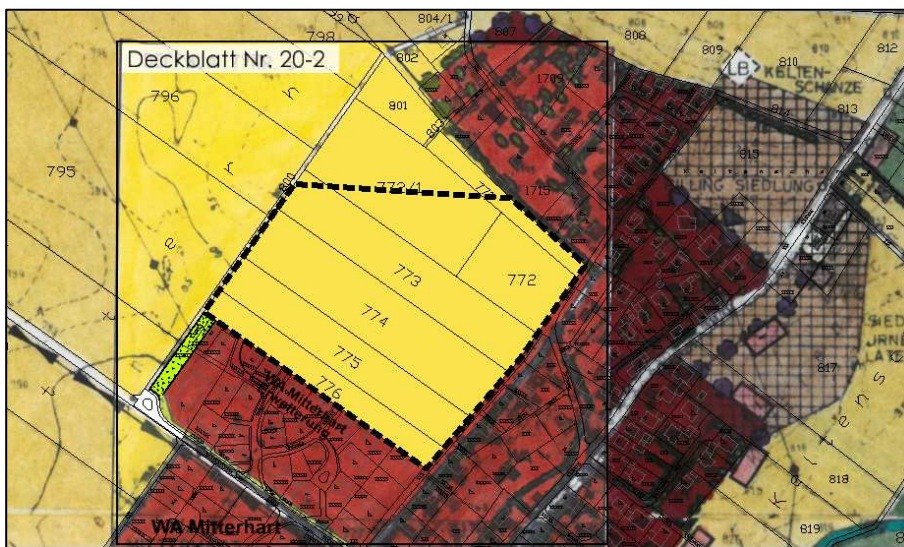
Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Perkam stellt den Änderungsbereich 20-2 nördlich und südlich der Straubinger Straße als allgemeine Wohnbauflächen dar. Diese dürfen über die dargestellten Flächen hinaus nicht weiter in die Landschaft entwickelt werden. An den südlichen, östlichen und nördlichen Grenzen sind Gehölzpflanzungen zur landschaftlichen Einbindung dargestellt.

Östlich der Wohnbauflächen ist die Trasse der damals geplante Ortsumgehung Geiselhöring-Hirschling dargestellt. Dazwischen ist ein Korridor dargestellt, der zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen von Bebauung freizuhalten ist. Im Süden ist die bestehende Kreisstraße SR 23 als zu verlegen neu anzubinden dargestellt.

1.4. Änderungen Deckblätter 20-1 und 20-2

1.4.1. Änderungen durch Deckblatt Nr. 20-1

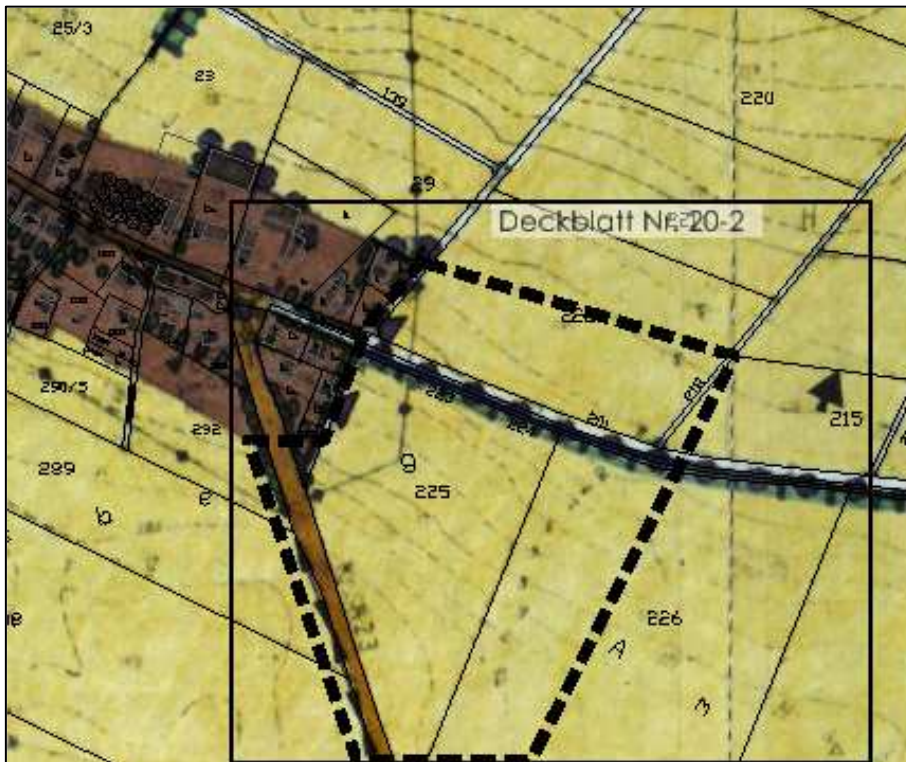
Der Änderungsbereich 20-1 liegt am westlichen Ortsbereich von Pilling und umfasst die Flurnummern 771 (Tfl.), 772, 772/1 (Tfl.), 773 (Tfl.), 774, 775 und 776 der Gemarkung Perkam mit einer Größe von ca. 5,3 ha. Die Wohnbauflächen im mittleren und nördlichen Teil werden künftig als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der bereits bebaute Südteil wird als WA Mitterhart-Erweiterung dargestellt.



Änderungen FNP-LP durch Deckblatt Nr. 20-1.
Rücknahme der Wohnbauflächen Mitterhart-Erweiterung.

1.4.2. Änderungen durch Deckblatt Nr. 20-2

Der Änderungsbereich 20-2 liegt am östlichen Ortsrand von Perkam und umfasst die Flurnummern 222 (Tfl.), 225 (Tfl.) und 226 (Tfl.) der Gemarkung Perkam mit einer Größe von ca. 7,9 ha. Davon entfallen auf die Rücknahme der Wohnbauflächen anteilig ca. 2,5 ha. In den restlichen Bereichen entfallen die Darstellungen der Ortsumgehung Geiselhöring-Hirschling, der Baubeschränkungsbereich sowie die zu verlegende Kreisstraße SR 23.



Änderungen FNP-LP durch Deckblatt Nr. 20-2.

Vollständige Rücknahme der Wohnbauflächen Perkam-Ost.
Rücknahme der Darstellung der ehemals geplanten Ortsumfahrung.

Die Darstellung der Wohnbauflächen südlich und nördliche der Straubinger Straße wird durch die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft ersetzt. Die Darstellung der Trasse der damals geplanten Ortsumgehung Geiselhöring-Hirschling sowie die damit verbundenen Baubeschränkungsflächen und die Verlegung der Ortsstraße sind nicht mehr erforderlich und werden aus der Darstellung genommen.

1.5. Landschaftsplanung

Im Änderungsbereich 20-1 werden die abschirmenden Grünflächen auf die Westseite der Wohnbauflächen beschränkt, da ausschließlich diese Seite eine Wirkung in die freie Landschaft aufweist.

Im den Änderungsbereich 20-2 sind landschaftsplanerische Belange nicht berührt, da hier der Ausgangszustand unverändert erhalten bleibt.

1.6. Erschließung

Im Änderungsbereich 20-1 ergeben sich keine veränderten Anforderungen an die Erschließung. Der Südteil Mitterhart-Erweiterung ist bereits erschlossen.

Im Änderungsbereich 20-2 ergeben sich keine veränderten Anforderungen an die Erschließung.

1.7. Ver- und Entsorgung

Im Änderungsbereich 20-1 ergeben sich keine veränderten Anforderungen an Ver- und Entsorgung.

Im Änderungsbereich 20-2 ergeben sich keine veränderten Anforderungen an Ver- und Entsorgung.

1.8. Biotop- und Artenschutz

Durch die Planänderungen werden keine gesetzlich geschützten Flächen im Sinne des § 30 BNatSchG berührt. Es sind keine Flächen vorhanden, die in der Biotopkartierung Bayern erfasst sind.

Aus der Planänderung ergeben sich keine unmittelbaren Anforderungen an den Artenschutz. Die Reduzierung von Wohnbauflächen trägt Verringerung der Eingriffsflächen und damit zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte bei.

1.9. Wasserwirtschaft

Durch die Planänderungen werden festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelte Überschwemmungsgebiete berührt. Wassersensible Bereiche sind nicht vorhanden. Die Änderungsbereiche liegen außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Durch die Planänderungen werden Versiegelungen durch Überbauung verringert und dadurch die natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen erhalten. Nachteilige Auswirkungen auf Belange der Wasserwirtschaft sind nicht gegeben.

1.10. Denkmalpflege

Durch die Planänderungen werden potenzielle Eingriffsflächen verringert und dadurch ggf. vorhandene Bodendenkmäler unbeeinträchtigt belassen. Es ergeben sich daher keine nachteiligen Auswirkungen auf Belange des Bodendenkmalschutzes.

Baudenkmäler sind nicht vorhanden.

2. Unterlagenverzeichnis

Bestandteil des Deckblattes Nr. 20 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Perkam sind nachfolgende Unterlagen:

- Lageplan Deckblatt Nr. 20 FNP-LP Perkam, M 1:5.00
- Begründung zum Deckblatt Nr. 20 FNP-LP Perkam, Seiten 1-10.