

GEMEINDE PERKAM

Regierungsbezirk Niederbayern
Landkreis Straubing-Bogen

FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN

DECKBLATT NR. 25

WA „Thalkirchener Straße“
Deckblatt Nr. 1

BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT

Entwurf vom 18.11.2025

Hinweis:

Änderungen gegenüber der Vorentwurfsfassung vom 04.08.2025
sind in roter Schriftfarbe gekennzeichnet.

Verfahrensträger:

Gemeinde Perkam

VG Rain
Schloßplatz 2
94369 Rain
Tel.: 09429 / 9401-0
Fax: 09429 / 9401-26
Mail: info@vgem-rain.de
Web: www.vgem-rain.de

Perkam, den 18.11.2025

Hubert Ammer
1. Bürgermeister

Planung:



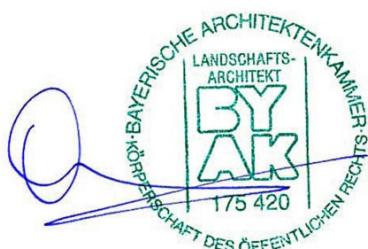
mks Architekten – Ingenieure GmbH

Am alten Posthof 1
94347 Ascha
Tel.: 09961 / 94 21-0
Fax: 09961 / 94 21-29
Mail: ascha@mks-ai.de
Web: www.mks-ai.de

Bearbeitung:

Stephan Schreiner
B. Eng. Landschaftsarchitektur

Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



INHALTSVERZEICHNIS

1. Begründung	4
1.1. Aufstellungsbeschluss	4
1.2. Anlass und Ziel der Planänderung.....	4
1.3. Standortwahl / Alternativen	4
1.4. Bauflächenbedarf.....	6
1.5. Geltungsbereich.....	7
1.6. Beschaffenheit.....	7
1.7. Darstellungen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan	8
1.8. Erschließung / Ver- und Entsorgung	9
1.9. Hinweise.....	10
2. Umwelprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB.....	12
3. Umweltbericht.....	12
3.1. Ziele der Planung	12
3.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen	12
3.3. Biotoptkartierung Bayern	14
3.4. Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Straubing-Bogen	14
3.5. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
3.6. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung	21
3.7. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	21
3.8. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	22
3.9. Methodik / Grundlagen	24
3.10. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	25
3.11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	25
4. Unterlagenverzeichnis	26

1. Begründung

1.1. Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom 04.08.2025 hat die Gemeinde Perkam die Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 25 beschlossen.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Thalkirchener Straße II“ wird im Parallelverfahren durch Deckblatt Nr. 1 geändert.

1.2. Anlass und Ziel der Planänderung

Die Gemeinde Perkam beabsichtigt, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des allgemeinen Wohngebiets WA „Thalkirchener Straße II“ nach Norden zu schaffen. Anlass bildet die Absicht eines ortsansässigen Gemeindebürgers, im Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich, eine Parzelle für die Errichtung eines Wohngebäudes auf einem bislang unbebauten Grundstück in zweiter Reihe nordwestlich der Thalkirchener Straße zu erschließen.

Mit dem Bebauungsplan WA „Thalkirchener Straße II“ (Satzung vom 18.10.2021) wurden bereits Wohnbauflächen auf drei Parzellen entwickelt und eine Ersatzbebauung auf einem vorhandenen Baugrundstück ermöglicht. Aufgrund einer anhaltend sehr starken Baulandnachfrage unterstützt die Gemeinde Perkam die Entwicklung von Wohnbauflächen im Bereich des Ortskernes von Perkam. Durch die Ausweisung der Bauflächen besteht die Möglichkeit, das nordwestlich anschließende Grundstück Flurnummer 7/5 zu erschließen und für eine Wohnnutzung in zentrumsnaher Ortslage zu entwickeln.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA „Thalkirchener Straße II“ erforderlich. Hierfür hat die Gemeinde Perkam am 03.02.2025 die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 1 beschlossen.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Darstellung neuer Wohnbauflächen zu schaffen, ist die Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan durch das Deckblatt Nr. 25 erforderlich.

1.3. Standortwahl / Alternativen

1.3.1 Standortwahl

Gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, Ziel 3.2.) sind bei der Entwicklung von Siedlungsflächen die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Durch die Bebauung der im Außenbereich liegenden landwirtschaftlichen Flächen auf der Flurnummer 7/5 wird die Möglichkeit einer Nachverdichtung in zentraler Lage genutzt. Die für die Bebauung notwendige Zufahrt wird auf den innerhalb des Dorfgebiets (MD) liegenden Flurnummern 7 und 7/4 errichtet. Für die Erschließung ist nur ein geringer Mehraufwand an Erschließungsanlagen herzustellen. Zugleich können darüber hinaus mit geringem Aufwand Flächen im bisherigen Außenbereich entwickelt werden, die aufgrund der straßenseitig weitgehend geschlossenen Bebauung an der Thalkirchener Straße bislang nicht zugänglich waren.

Aufgrund dieser besonderen örtlichen Voraussetzungen befürwortet die Gemeinde Perkam die Ausweisung einer zusätzlichen Bauparzelle im bisherigen Außenbereich nordwestlich der Thalkirchener Straße. Die geplante bauliche Entwicklung ergänzt die bestehenden Siedlungsbereiche im Westen von Perkam in einer städtebaulich vertretbaren Dichte und Struktur.



Luftbild mit Plangebiet (rot).

Quelle:
BayernAtlas, 07/2025

1.3.2 Standortalternativen

Die Gemeinde Perkam verfolgt den Grundsatz, bei der städtebaulichen Entwicklung der einzelnen Ortsteile Bauland in angemessenem Umfang am jeweiligen Ortsteil zur Verfügung zu stellen und die Ortschaften im Hinblick auf die sozialen und Altersstrukturen möglichst gleichmäßig zu entwickeln. In der Gemeinde konnten hierfür in den vergangenen Jahren durch die Ausweisung 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.

Das Baugebiet WA „Aufeld“ in Pilling ist vorrangig für die ortsansässigen Bürger von Pilling bzw. Pilling-Siedlung vorgesehenen, eine Erschließung erfolgt nicht vor 2026, so dass auch hier keine kurzfristigen Potenziale verfügbar sind.

Mit der Änderung durch das Deckblatt Nr. 20 erfolgte 2023 die Herausnahme der beiden Wohnbauflächen Mitterhart-Erweiterung und Perkam-Ost aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan, da ein Erwerb seitens der Gemeinde Perkam nicht möglich war. Die Flächen im Gesamtumfang von ca. 7,8 ha wurden als landwirtschaftliche Flächen dargestellt, um Innenentwicklungspotenziale zu reduzieren, die nicht entwickelbar sind.

Am Hauptort Perkam wurde zuletzt mit dem Bebauungsplan „WA Thalkirchener Straße II“ 2021 Baurecht für drei neue Parzellen und eine innerörtliche Ersatzbebauung geschaffen. Darüber hinaus wurden kleine bedarfsgerechte Baumöglichkeiten für die örtliche Bevölkerung geschaffen, so 2022 die Einbeziehungssatzung „Harthausener Straße“, 2023 die Einbeziehungssatzung „Thalkirchener Straße“ und 2025 die Einbeziehungssatzung „Schmidberg“. 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. Die Gemeinde konnte jedoch mit dem Erwerb der Flächen aus dem seit 2004 rechtskräftigen Bebauungsplan „Roter Weg“ ein weiteres Innenentwicklungspotenzial mobilisieren und die dortigen 5 Parzellen 2023/2024 erschließen.

Innerörtlich sind noch Flächenpotenziale nördlich der Bergstraße (Fl.-Nrn. 55 und 59) vorhanden, die jedoch seit Jahren nicht mobilisiert werden können. Auch vorhandene Bauparzellen östlich des Raiffeisenweges befinden sich in Privatbesitz und sind kurzfristig nicht mobilisierbar.

Die gegenständlichen Flächen in zentraler Lage an der Thalkirchener Straße sind kurzfristig verfügbar und können durch die Gemeinde bauleitplanerisch entwickelt werden. Darüber hinaus sind derzeit keine anderen kurzfristig verfügbaren Flächen am Hauptort Perkam zur Ausweisung von Wohnbauflächen für die ortsansässigen Bürger vorhanden. Die geringfügige Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang bei zugleich geringem Aufwand für die Erschließung wird als vertretbare städtebauliche Entwicklung erachtet.

Der Standort zur Erweiterung des WA „Thalkirchener Straße II“ Durch Deckblatt Nr. 1 wird aus den genannten Gründen mittels Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 25 umgesetzt.

1.4. Bauflächenbedarf

Die Gemeinde Perkam hat zum Stand 31.12.2023 insgesamt 1.594 Einwohner mit Hauptwohnsitz im Gemeindegebiet. Nach Jahren rückläufiger Einwohnerzahlen seit 2010 (1614 EW) ist seit dem Tiefpunkt 2016 (1489 EW) wieder ein deutlicher Zuwachs der Bevölkerung zu verzeichnen, der gegenwärtig 4 Einwohner über der Prognose des Demographie-Spiegels bis 2033 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 Gewerbegebäuden vor Ort mit der Schaffung von wohnortnahmen 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 Bahnlinien nach Neufahrn und Obertraubling-Passau über den Bahnhof Radldorf. Für die Deckung der Baulandnachfrage wurde 2019 in Radldorf der erste Bauabschnitt des Wohngebietes „Radldorf II“ und 2021 der zweite Bauabschnitt erschlossen und konnten umgehend veräußert werden. Der überwiegende Teil der Parzellen ist in beiden Bauabschnitten bereits veräußert und bebaut. Die verbliebene Nachfrage übersteigt das durch die Gemeinde Perkam bereitgestellte Angebot immer noch.

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. Wegen der sehr hohen Nachfrage nach Baugrundstücken ist davon auszugehen, dass die tatsächliche Einwohnerentwicklung die Werte der bisherigen Prognose deutlich übersteigen wird.

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Demographie-Spiegels für Bayern prognostiziert bis zum Jahr 2033 eine Zunahme der Einwohner auf 1.590. Zum Stand 31.12.2023 und damit bereits 10 Jahre früher, wurde diese Prognose jedoch bereits um 4 Einwohner überschritten. Die bisherige Einwohnerentwicklung verläuft in Perkam somit erkennbar dynamischer als im Demografie-Atlas prognostiziert.

Für die Gemeinde Perkam besteht durch diese Entwicklungen die Möglichkeit, dem prognostizierten Trend einer deutlichen Zunahme der älteren Bevölkerung entgegenzuwirken. Eine der örtlichen Struktur angepasste bauliche Entwicklung unterstützt eine Zuwanderung junger Familien, wodurch die Abnahme der jüngeren Altersgruppen verringert wird. Dies ist zur Sicherung einer demografisch ausgewogenen Altersstruktur in der Gemeinde unabdingbar. Dieser Aspekt ist im Hinblick auf die prognostizierte Zunahme der Altersgruppe über 65 Jahre um knapp 31 % bis 2033 von Bedeutung. Da für die unter 18-Jährigen eine Zunahme um 7 % prognostiziert ist, ist eine leichte Gegenentwicklung zumindest erkennbar. Dies gilt es durch die Bereitstellung von Wohnbauflächen für Familien zu unterstützen. Um in Perkam geeigneten Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, ist eine maßvolle Erweiterung mit Einzelhausbebauung aufgrund der städtebaulichen Voraussetzungen vertretbar, da diese primär von Familien nachgefragt wird.

Die geplanten Bauflächen im Umfang von einer zusätzlichen Bauparzelle stellen eine maßvolle, der städtebaulichen Struktur von Perkam angepasste bauliche Entwicklung dar. Die Grundstücksgröße ist im Hinblick auf die bestehenden dörflichen Strukturen in Perkam vertretbar. Die Zulassung von maximal einer neuen Parzelle wird als eine dorftypische Baudichte angesehen. Die Planung ist nach Auffassung der Gemeinde Perkam aus den genannten Gründen mit dem Grundsatz einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels vereinbar.

1.5. Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt unmittelbar im Hauptort Perkam nordwestlich der Thalkirchner Straße (Ortsdurchfahrt) und schließt im Süden an das Wohngebiet WA „Thalkirchener Straße II“ sowie im Osten an das Dorfgebiet (MD) Perkam an. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst ausschließlich die Bauparzelle auf der Flurnummer 7/5 der Gemarkung Perkam mit einer Fläche von ca. 900 m². Der Bereich der geplanten Zufahrt zur Parzelle 5 (ca. 608 m²) bedarf keiner Änderung, da die Flächen vollständig innerhalb des Dorfgebiets (MD) liegen.

1.6. Beschaffenheit

Die Zufahrt zum Änderungsbereich bzw. zu Parzelle 5 umfasst innerörtlich bebaute bzw. befestigte Flächen auf den Flurnummern 7 und 7/4. Das Gelände der geplanten Zufahrt umfasst dabei die geschotterte Hoffläche zwischen Haus Nr. 7 und Nr. 9 sowie im Norden einen privaten Gartenbereich mit Kräuter- und Gemüsebeeten und im Süden eine Buchs-Schnitthecke.

Der Änderungsbereich für das WA wird ausschließlich landwirtschaftlich als Grünlandstandort genutzt. Es handelt sich dabei um ein von Gewöhnlicher Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*) und Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) dominiertes Wirtschaftsgrünland. Der Krautanteil ist gering, dementsprechend ist der Bestand artenarm. Vorkommen von Brennessel (*Urtica dioica*) und Wiesen-Sauerpfeffer (*Rumex acetosa*) weisen auf Nährstoffeinträge hin.

Aufgrund der Artenzusammensetzung mit einer geringen Diversifizierung sind die Flächen im Änderungsbereich als Fettwiese einzuordnen. Gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist der Bestand als Intensivgrünland nach Liste 1a mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu bewerten.

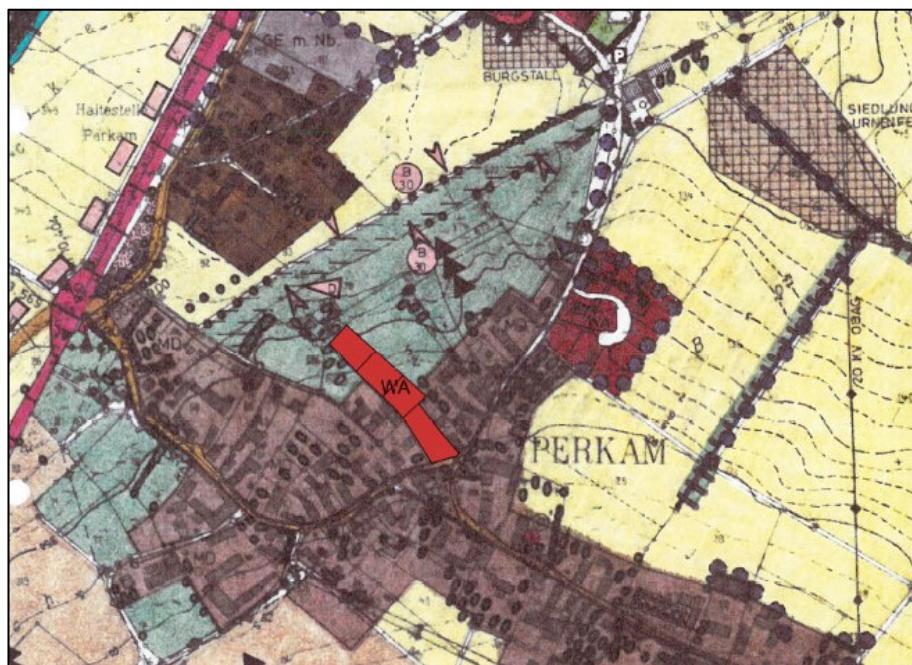
Im Änderungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Niederschlagswasser fließt entsprechend der Topografie nach Norden ab und versickert flächig über den belebten Boden in den Untergrund.

Das Gelände fällt von Süden nach Norden ab und liegt im Bereich der Zufahrt an der Thalkirchener Straße auf ca. 358,00 m ü. NHN. An den Anschlusspunkten der Zufahrt mit der Bauparzelle liegt das Gelände bei ca. 357,00 m bis ca. 356,00 m ü. NHN. Der höchste Punkt der Parzelle befindet sich im Süden bei ca. 358,00 m ü. NHN. Von dort fällt das bestehende Gelände auf der Wiese mäßig ab bis zum Tiefpunkt im Norden der Parzelle bei ca. 354,50 m ü. NHN.

1.7. Darstellungen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

1.7.1. Bestand

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Perkam stellt den südlichen und östlichen Teil des Plangebietes als Dorfgebiet (MD) dar. Innerhalb der Fläche sind vorhandene Bäume dargestellt. Dieser Bereich umfasst die bestehende Hoffläche und den Garten von Haus Nr. 7 an der Thalkirchener Straße. Der Außenbereich im Norden und Westen ist als landwirtschaftliche Fläche (Grünlandstandort) im Außenbereich dargestellt. Angrenzend an das Dorfgebiet und die landwirtschaftlichen Flächen liegt das Wohngebiet WA „Thalkirchener Straße II“.



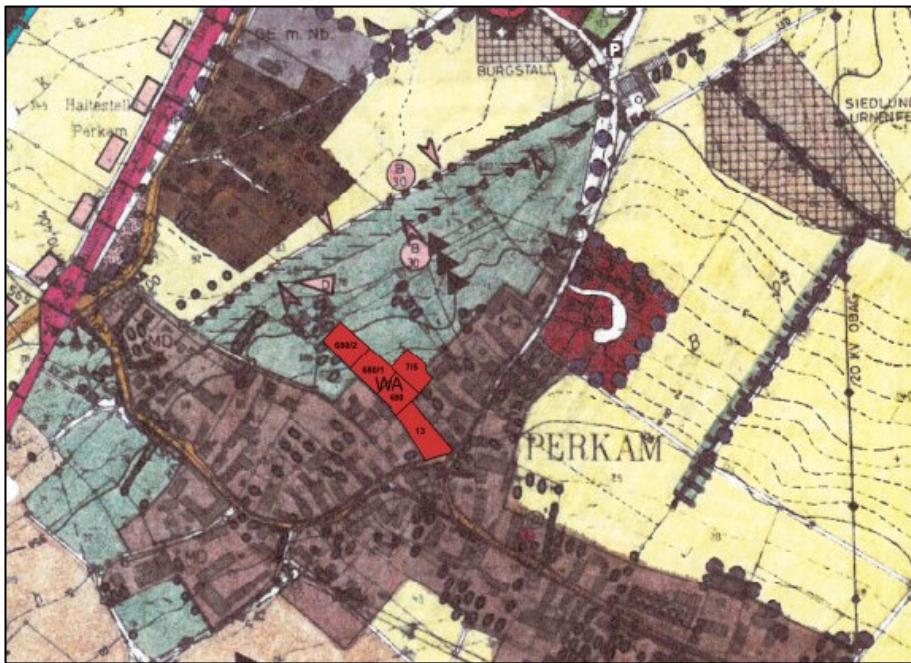
Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan Perkam.

Quelle:
Gemeinde Perkam

1.7.2. Änderung durch Deckblatt Nr. 25

Für die Entwicklung der erforderlichen Wohnbauflächen zur Erweiterung des WA „Thalkirchener Straße II“ hat die Gemeinde Perkam die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 25 beschlossen. Das Änderungsverfahren wird im Parallelverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Die Änderung durch Deckblatt Nr. 25 stellt den Erweiterungsbereich des WA „Thalkirchener Straße II“ als allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 8 BauNVO dar. Der Änderungsbereich WA umfasst dabei ausschließlich die zu bebauende Fläche der geplanten Parzelle 5. Die Flächen der geplanten Zufahrt (private Straßenverkehrsfläche) liegen vollständig innerhalb des Dorfgebietes (MD) Perkam.



Auszug aus dem Entwurf
zum Deckblatt Nr. 25
Flächennutzungs- und
Landschaftsplan.

Quelle:
Gemeinde Perkam,
mks AI

1.8. Erschließung / Ver- und Entsorgung

1.8.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt unmittelbar von der südöstlich liegenden Thalkirchener Straße aus über eine neu zu erstellende private Zufahrt zur Bauparzelle 5 auf der Flurnummer 7/5 mit einer Länge von ca. 75 m nach Nordwesten. Für die private Zufahrt wird die Flurnummer 7/4 sowie ein Teilbereich der Flurnummer 7 beansprucht.

In etwa auf halber Höhe der privaten Zufahrt (Sackgasse) ist eine Wendefläche mit einer Abmessung von 18 m x 18 m vorgesehen, welche insbesondere die notwendige Wendemöglichkeit für die Feuerwehr sicherstellt. Der Wendeplatz befindet sich überwiegend im Bereich des Innenhofes von Haus Nr. 9 und liegt ca. 35 m von der Einmündung zur Thalkirchener Straße entfernt.

1.8.2. Wasserversorgung

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

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes WA „Thalkirchener Straße II“ wurde zum Nachweis der Löschwasserversorgung am 12.08.2021 durch den Wasserzweckverband Straubing-Land eine Druck- und Durchflussmessung am Hydranten Nähe Thalkirchener Straße 5 durchgeführt. Die gemessene Wassermenge lag bei 1.166 l/min bei 1,5 bar Fließdruck. Die Mindestanforderung von 800 l/min kann somit gedeckt werden.

1.8.3. Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch einen Anschluss an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal in der Thalkirchener Straße. Da das Gelände nach Norden abfällt und der Kanal gegenläufig zu erreichen ist, kann die Bauparzelle 5 im Änderungsbereich aufgrund

der Höhenlage möglicherweise nicht im Freispiegelgefälle in den Schmutzwasserkanal der Thalkirchener Straße entwässert werden. Die Höhenlagen sind im Zuge der Erschließung festzulegen. Ggf. ist der Einbau einer Hebeanlage erforderlich. Das Abwasser wird in die gemeindliche Kläranlage bei Radldorf abgeleitet und hier behandelt.

1.8.4. Niederschlagswasserbehandlung

Das Niederschlagswasser ist vor Ort durch geeignete Versickerungseinrichtungen in den Untergrund zu versickern und steht so dem lokalen Wasserkreislauf zu Verfügung. Pro Parzelle ist ein Rückhaltebehälter mit einem Volumen von mindestens 6 m³ Rückhaltevolumen zu errichten. Die Rückhalteinrichtung ist vor Inbetriebnahme durch einen anerkannten privaten Sachverständigen abnehmen zu lassen und die Funktionsfähigkeit der Gemeinde Perkam nachzuweisen. Die Funktionsfähigkeit ist dauerhaft zu erhalten. In den Bauantragsunterlagen sind die geplanten Versickerungs- und Rückhalteinrichtungen darzustellen.

1.8.5. Stromversorgung

Die Stromversorgung des Baugebietes obliegt der Bayernwerk Netz AG. Ein Anschluss ist im Bereich der Thalkirchener Straße möglich. **Dort verlaufen im öffentlichen Straßenbereich, Fl.-Nr. 125 Gmk. Perkam, ein Niederspannungskabel sowie ein Kabel für die Straßenbeleuchtung.**

1.8.6. Telekommunikation

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

1.8.7. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Die Müllbehälter aus der Parzelle 5 müssen am Abholtag an der Thalkirchener Straße bereitgestellt werden. Eine Zufahrt in die Erschließungsstraße ist nicht möglich, da die Wendenanlage hierfür nicht ausgelegt ist.

1.9. Hinweise

1.9.1. Denkmalschutz

Baudenkmäler sind nicht vorhanden. Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt. Wegen der relativen Denkmaldichte im Raum Perkam und aufgrund der siedlungs-günstigen Topografie des Planungsgebietes ist das Vorkommen etwaiger bisher unbekannter Bodendenkmäler im Änderungsbereich nicht auszuschließen.

In der näheren Umgebung zum Plangebiet befindet sich nachfolgendes Bodendenkmal: in ca. 20 m Entfernung östlich des Geltungsbereiches: Aktennummer D-2-7140-0223 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung).

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG beim Auffinden von Bodendenkmälern wird hingewiesen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 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 ungezähmter 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.

1.9.2. 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 (AGBG) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art. 48 AGBG erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

1.9.3. Hinweise der 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 (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten.

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m² errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten 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.

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

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

2. Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB

Für die Deckblattänderung wird nachfolgend die Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB durchgeführt. Es werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht zum Deckblatt Nr. 25 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Perkam bildet einen eigenständigen Teil der Begründung.

3. Umweltbericht

3.1. Ziele der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan durch das Deckblatt Nr. 25 beabsichtigt die Gemeinde Perkam die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes WA „Thalkirchener Straße II“ im Anschluss an die bestehenden Parzellen nach Nordosten zu schaffen. Anlass ist die wiederholte Nachfrage nach örtlichem Bauland für die Errichtung von Einfamilienhäusern.

Mit der Aufstellung des seit 2021 rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA „Thalkirchener Straße II“ konnte die Gemeinde bereits 4 Bauparzellen an der Thalkirchener Straße und am Roten Weg als Wohnbauflächen entwickeln und zur Verfügung stellen. Auf dem unmittelbar an Parzelle 2 und 3 angrenzenden Grundstück Fl.-Nr. 7/5 besteht nunmehr die Möglichkeit weitere Wohnbauflächen zu entwickeln. Durch die Erweiterung der Wohnbauflächen im WA „Thalkirchener Straße II“ ergeben sich aufgrund der Lage des Grundstückes in zweiter Reihe grundlegend neue Anforderungen an die Erschließung. Hierfür hat die Gemeinde am 03.02.2025 die Änderung des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplans WA „Thalkirchener Straße II“ durch Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Für diesen Bereich werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechend angepasst.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zur Entwicklung der Wohnbauflächen im Anschluss an die Parzellen des WA „Thalkirchener Straße II“ hat die Gemeinde Perkam am 04.08.2025 die Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 25 beschlossen.

3.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

3.2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01.06.2023 (LEP 2023) ist die Gemeinde Perkam als allgemeiner ländlicher Raum eingestuft. Für die Gemeinde sind folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen:

Siedlungsstruktur:

Flächenparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (Grundsatz 3.1 LEP 2023).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (Ziel 3.2 LEP 2023).

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (Grundsatz 3.3 LEP 2023).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (Ziel 3.3 LEP 2023).

Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

Die Entwicklung der Wohnbauflächen erfolgt zur Deckung des örtlichen Bedarfes im Hauptort Perkam. In Punkt 1.3 der Begründung hat die Gemeinde Perkam dargelegt, dass für den gewählten Standort keine Innenentwicklungspotenziale gegeben sind und keine alternativen Standorte in Perkam vorhanden sind. Bezuglich des Bedarfs an Wohnbauflächen wird auf Punkt 1.4 der Begründung verwiesen.

Die Planung berücksichtigt die Ziele und Grundsätze des LEP 2023, indem die geplante bauliche Entwicklung unmittelbar an das bestehende Wohngebiet WA „Thalkirchener Straße II“ an der Thalkirchener Straße sowie an die Wohnbauflächen am Röten Weg anschließt. Durch die Lage nordwestlich der Thalkirchener Straße können vorhandene Erschließungsstrukturen genutzt werden, so dass eine flächensparende Bebauung möglich ist. Die Wohnbauflächen entwickeln den Bestand bedarfsoorientiert maßvoll und kompakt am Ortsrand weiter, ein bandartiges Ausgreifen in die Landschaft erfolgt nicht.

3.2.2. Regionalplan Donau-Wald (RP 12)

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion 12 Donau-Wald. Die Fläche befindet sich nicht innerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten, Vorranggebieten für die Gewinnung von Rohstoffen oder von regionalen Grünzügen. Es gibt keine regionalplanerischen Festlegungen, die der geplanten Nutzung entgegenstehen. Für die Bauleitplanung sind nachfolgende Ziele der Regionalplanung (Stand 13.04.2019) im Planungsraum zu beachten:

B II Siedlungswesen

1 Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden (Grundsatz 1.1 RP12 2019).

Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden (Grundsatz 1.3 RP12 2019).

Berücksichtigung der Ziele des Regionalplans:

Mit der Ausweisung der Wohnbauflächen erfolgt eine bedarfsoorientierte Weiterentwicklung der bestehenden Wohngebiete nördlich der Thalkirchener Straße im Hauptort Perkam. Durch Eingrünungsmaßnahmen entlang der nordwestlichen Parzellengrenze werden die Belange des Orts- und Landschaftsbildes angemessen berücksichtigt.

3.3. Biotopkartierung Bayern

Im Plangebiet selbst oder unmittelbar angrenzend befinden sich keine Flächen, die in der Biotopkartierung Bayern erfasst sind.

3.4. Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Straubing-Bogen

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Straubing-Bogen werden für das Plangebiet keine Aussagen getroffen.

3.5. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend wird der aktuelle Zustand des Plangebietes und die vorgesehene Nutzung bezogen auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7a BauGB (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt), § 1 Absatz 6 Nr. 7c BauGB (Mensch, Gesundheit), § 1 Absatz 6 Nr. 7d BauGB (Kulturgüter und sonstige Sachgüter) sowie § 1 Absatz 6 Nr. 7 i BauGB (Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter untereinander) dargestellt und die Umweltauswirkungen des Vorhabens bewertet.

3.5.1. Schutzwert Mensch

Bestand:

Das Plangebiet liegt zentral im Hauptort Perkam und schließt unmittelbar an die dortigen Wohnbauflächen an der Thalkirchener Straße (WA „Thalkirchener Straße II“) und am Roten Weg an. Im Nahbereich des Plangebietes sind keine relevanten Emissionsquellen wie größere Gewerbebetriebe oder überregionale Straßen vorhanden.

Auswirkungen:

Während der Bauphase ist mit einem zeitlich beschränkten, erhöhten Verkehrsaufkommen im Gebiet zu rechnen, das über die Haupterschließungsstraßen abgewickelt werden muss. Aufgrund fehlender alternativer Verkehrsanbindungen ist dies nicht zu vermeiden, hat jedoch keine dauerhaften Auswirkungen. Bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld des Baugebietes ist mit nutzungsspezifischen Emissionen, auch an den Wochenenden, zu rechnen.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mit einer geringen Erheblichkeit für das Schutzwert Mensch zu erwarten.

3.5.2. Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt

Bestand:

Das Plangebiet hat aufgrund der Nutzung als intensiv bewirtschaftetes Grünland eine geringe Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen. Gesetzlich geschützte Flächen oder Objekte im Sinne des § 30 BNatSchG / Artikel 23 BayNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten im Sinne der § 23-29 BNatSchG und hat keine besondere Bedeutung für den Biotopverbund (§ 12 BNatSchG).

Auswirkungen:

Hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf potenziell im Gebiet vorkommende Arten (Artenuntersuchung) 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 heranziehenden Artinformationen für das konkrete Plangebiet auf die Lebensraumtypen „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ und „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen“ eingegrenzt.

Pflanzen

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

Tiere

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

Artengruppe Säugetiere (Fledermäuse):

Hier weist das durch Überbauung unmittelbar betroffene Plangebiet keine Strukturen auf, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geeignet sind. Der Obstbaumbestand im Südosten außerhalb der Bauparzelle weist keine geeigneten Spaltenquartiere oder Höhlen auf. Zudem bleiben die Bäume vollständig erhalten.

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

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

Artengruppe Vögel:

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

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

Großräumige Landschaften	Habicht, Sperber, Mäusebusard, Wiesenweihe, Schwarzmilan, Rotmilan, Wespenbusard	Plangebiet zu kleinräumig. Kein Angebot für Brutplätze.
Flüsse, Seen, Verlandungsbe-reiche, Schilfzonen	Blässgans, Graugans, Saat-gans, Graureiher, Sumpfohr-eule, Tafelente, Kampfläufer, Flussregenpfeifer, Lachmöwe, Weißstorch, Rohrweihe, Höckerschwan, Silberreiher, Kra-nich, Steppenmöwe, Sturm-möwe, Mittelmeermöwe, Ufer-schnepfe, Nachtigall, Pfeif-ente, Gänsehäher, Kormoran, Bruchwasserläufer, Waldwas-serläufer, Rotschenkel.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Offene strukturarme Agrar-landschaften	Feldlerche, Wachtel, Schaf-stelze, Rebhuhn, Kiebitz.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Siedlungen, Gebäude	Dohle, Schleiereule.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Moore, Extensivwiesen, groß-flächige Brachen, Magerra-sen	Wiesenpieper, Wachtelkönig, Grauammer, Bekassine, Blut-hänfling, Feldschwirl, Großer Brachvogel, Steinschmätzer, Braunkehlchen, Schwarzkeh-lchen, Dorngrasmücke, Klap-pergrasmücke.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Hohe Gebäude, Felswände	Mauersegler, Kolkrabe, Wan-derfalke, Turmfalke.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.

Eine potenzielle Betroffenheit ergibt sich für Arten, die Gebäude besiedeln sowie Gärten der Siedlungsbereiche und strukturierte Siedlungsräder. 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 struktu-rierte Landschaft mit Wiesen und Gräben. In Bayern nur ein Vorkommen in Franken be-kannt.	Keine Betroffenheit.
Kuckuck	Ca. 25 Vogelarten als Wirte bekannt. Sehr weites Spektrum an Lebensräumen.	Durch Bebauung werden Brut-habitate von Wirtsvögeln nicht beeinträchtigt. Mit den Gärten entstehen zusätzliche Habi-tate. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Goldammer	Strukturierte Landschaft mit Gehölzen, Wiesen, Gewässer-gehölzen, auch an Straßenrandpflanzungen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.

Neuntöter	Halboffene Landschaften mit Gehölzen; bevorzugt wärme-liebende Schlehen-Rosen-Weißdornhecken.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Feldsperling	Kulturlandschaft, Gärten, Parkanlagen im Umfeld von Gebäuden.	Obstbäume bleiben erhalten. Mit den Gärten entstehen zusätzliche Habitate. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Gartenrotschwanz	Primär Laubwald, auch Gärten, Parks in Siedlungen.	Obstbäume bleiben erhalten. Mit den Gärten entstehen zusätzliche Habitate. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Turteltaube	Halboffene Kulturlandschaft mit Gehölzen, Parks mit großen Bäumen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Mehlschwalbe	Gebäude im Siedlungsbe-reich, v. a. an Fassaden unter dem Dachvorsprung.	Art im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Rauchschwalbe	Gebäude im Siedlungsbe-reich, 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 Ge-biete mit kleinräumigem Anteil von Gehölzen, Steinhaufen, Totholz, Altgras. Bevorzugt Hanglagen mit Halbtrocken- und Trockenrasen, Geröllhal-den oder felsige Böschungen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Zauneidechse	Strukturreiche wärmebegüns-tigte Flächen (Gebüsch-Of-fenland-Mosaik) mit Süd-, West- oder Ostexposition. Besonnte Plätze mit grabbarem Boden (Sand) notwendig.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.

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

Artengruppe Amphibien:

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

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

Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotsstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich. Es sind keine Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

3.5.3. Boden

Bestand:

Die für das Plangebiet besonders relevanten Bodenteilfunktionen sollen im Folgenden betrachtet werden. Bewertungsgrundlagen:

- UmweltAtlas Boden (<https://www.umweltatlas.bayern.de>)
- Übersichtsbodenkarte von Bayern, M 1: 25.000 (LfU Bayern)
- Bodenschätzungskarte, M 1:25.000, Blatt 7140 Geiselhöring
- Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan Region 12

Bodentyp:

Gemäß der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 (UmweltAtlas Bayern, LfU, 2025) wird für das Plangebiet fast ausschließlich Braunerde aus Sandlehm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm) angegeben (Bodentyp 8a). Es ist für die Böden im Plangebiet bei einer Ackerzahl von 46 von einer überwiegend mittleren natürlichen Ertragsfähigkeit auszugehen. Das Vorhabensgebiet wird als Intensivgrünland genutzt.

Bodenteilfunktionen (§ 2 BBodSchG)	Bewertungs- Grundlagen	Bewertung	Wertstufe
Standortpotential für die natürliche Vegetation	UmweltAtlas Boden, LRP12: gering	Carbonatfreie Standorte mit geringem Wasserspeicherver- mögen. Aufgrund der mittle- ren natürlichen Ertragsfähig- keit geringes Entwicklungspo- tential für seltene / gefähr- dete Biotoptypen.	2 (niedrig)
Wasserrückhaltever- mögen bei Starknie- derschlägen	UmweltAtlas Boden: Wert = 3 mittel Übersichtsbodenkarte: Bodentyp 8a (s. oben)	Potential als Wasserspeicher: mittel	3 (mittel)
Natürliche Ertragsfä- higkeit landwirtschaft- lich genutzter Böden (Acker)	Ackerzahl aus Boden- schätzung: Ackerzahl 46, Boden SL3LÖ	Zustandsstufe 3 – mittlere Ertragsfähigkeit	3 (mittel)
Gesamtwert			3 (mittel)

Der Gesamtwert der betrachteten Bodenfunktionen im Plangebiet wird als mittel eingeschüttet (mittlere Funktionserfüllung). Eine Beanspruchung von Böden mit hoher Schutzwürdigkeit ist somit nicht gegeben.

Auswirkungen:

Der Boden wird durch die Überbauung und Versiegelung verändert, was sich insbesondere auf die Funktionen Wasserspeicherung und Rückhaltung negativ auswirkt. Zur Begrenzung der Bodenversiegelung werden in der verbindlichen Bauleitplanung wasserdurchlässige Beläge und eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort festgesetzt. Das Plangebiet wird topografisch durch Aufschüttungen verändert, da das Gelände vor allem im nordwestlichen Teillbereich tiefer liegt als die angrenzende Gemeindestraße. In der verbindlichen Bauleitplanung werden durch die Festsetzung von maximalen Höhen für Aufschüttungen, die zulässigen Geländeveränderungen auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

3.5.4. Wasser

Bestand:

Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Das Gebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Kleinen Laber und außerhalb von wassersensiblen Bereichen. Letzterer ist durch den Hochwassergefahrenbereich HQextrem im Donautal bestimmt. Das Niederschlagswasser versickert überwiegend vor Ort über den belebten Bodenkörper in den Untergrund.

Auswirkungen:

Durch die Versiegelung für die Bauflächen geht versickerungsfähiger Boden verloren. Neben dem Flächenverbrauch für Gebäude trifft dies vor allem auf zusätzliche Verkehrsflächen und Nebenflächen zu. Zur Verringerung der Auswirkungen sind für die Befestigung von Nebenflächen, Zufahrten und Stellplätzen wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

Das Niederschlagswasser aus den privaten Flächen ist vor Ort durch geeignete Versickerungseinrichtungen in den Untergrund zu versickern und steht so dem lokalen Wasserkreislauf zu Verfügung. Der Untergrund ist gut wasserdurchlässig, so dass eine Versickerung vor Ort möglich ist. Zur Schonung natürlicher Trinkwasservorräte ist der Einbau einer Regenwasserzisterne mit mindestens 6 m³ Volumen festgesetzt. Das Regenwasser kann für die Gartenbewässerung Verwendung finden.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

3.5.5. Luft

Bestand:

Das Plangebiet liegt südöstlich des Talraumes der Kleinen Laber auf einer leicht erhöhten Ebene und damit außerhalb von Luftaustauschbahnen. Wesentliche Vorbelastungen der Luftqualität sind nicht vorhanden. Die im ländlichen Raum üblichen Geruchsemisionen aus landwirtschaftlicher Nutzung sind zu erwarten.

Auswirkungen:

Luftbelastungen entstehen temporär durch den Baustellenverkehr (Abgase und Stäube) sowie teilweise durch die Bautätigkeiten selbst. Der Umfang wird als gering eingestuft und ist zeitlich begrenzt. Durch die Entwicklung der Wohnbauflächen sind gebietstypische Emissionen aus Gebäudeheizungen der Wohnhäuser zu erwarten. Darüber hinaus sind sonstige, die Luft belastende Emissionen nicht zu erwarten.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzbau Luft zu erwarten.

3.5.6. Klima

Bestand:

Das Vorhabensgebiet liegt topografisch auf einer schwach nach Norden geneigten Fläche innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches von Perkam. Der zu bebauende Bereich liegt außerhalb von wichtigen Frischluft- oder Kaltluftabflussbahnen. Für den Kaltluftabfluss und den Frischluftaustausch wichtige Senken werden nicht berührt.

Auswirkungen:

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf klimatischen Verhältnisse.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzbau Klima zu erwarten.

3.5.7. Landschaft / Erholung

Bestand:

Der Siedlungsbereich Perkam liegt leicht erhöht südöstlich des Talraumes der Kleinen Laaber. Die Landschaft ist durch ihr geringes Relief und die weitläufigen, kaum durch naturnahe Strukturen gegliederten landwirtschaftlichen Fluren bestimmt. Insbesondere westlich und südlich von Perkam fehlen weitgehend naturnahe Elemente wie Bäume, Hecken oder größere Waldflächen. Der Landschaftsraum im Westen und Süden von Perkam hat eingeschränkten Erholungswert. Die bestehenden Feldwege werden für die Naherholung (Spazierengehen) genutzt.

Auswirkungen:

Durch die Siedlungsentwicklung kommt es zu einer Veränderung des Ortsbildes im Ortsrandbereich. Die Ausdehnung des neuen Siedlungsbereiches ist der Struktur des Hauptortes Perkam angemessen. Die geplanten Bauflächen nordwestlich der Thalkirchener Straße werden unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur in zweiter Reihe zu der bestehenden Wohnbebauung entwickelt. Durch Festsetzungen zur maximalen Wandhöhe, Dachform und zulässigen Geländeänderungen wird die bauliche Entwicklung an die umgebende Siedlungsstruktur angepasst. Die Bebauung wird durch Pflanzgebote landschaftlich eingebunden. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Bebauung ortstypisch in die Bestandsstruktur einfügen lässt.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzbau Landschaft zu erwarten. Auf die Erholung sind keine Auswirkungen zu erwarten.

3.5.8. Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Bestand:

Baudenkmäler sind nicht vorhanden. Im Bereich des Plangebietes ist kein Bodendenkmal bekannt. Wegen der relativen Denkmaldichte im Raum Perkam und aufgrund der siedlungsgünstigen Topografie des Planungsgebietes ist das Vorkommen etwaiger bisher unbekannter Bodendenkmäler im Änderungsbereich nicht auszuschließen.

In der näheren Umgebung zum Plangebiet befindet sich nachfolgendes Bodendenkmal: in ca. 20 m Entfernung östlich des Geltungsbereiches: Aktennummer D-2-7140-0223 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung).

Auswirkungen:

Evtl. oberirdisch nicht sichtbare Bodendenkmäler können durch die Bauarbeiten zerstört werden. Durch frühzeitige bauvorgreifende Sondagegrabungen können das Vorhandensein von Bodendenkmälern festgestellt und deren Umfang ermittelt werden. Ggf. sind Grabungen nach den Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchzuführen.

Sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar betroffen.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind die Auswirkungen für das Schutzwert Kulturgüter noch nicht vollständig abschätzbar, da sie u. a. vom Vorhandensein von Bodendenkmälern abhängig sind. Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

3.6. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Fläche voraussichtlich als landwirtschaftlich genutzte Fläche erhalten. Für die Gemeinde Perkam würde dies bedeuten, dass die Umsetzung vorhandener Innenentwicklungspotenziale auf Teilflächen unterbleibt. Für die örtliche Baulandnachfrage wäre kein ausreichendes Angebot mehr zur Verfügung und es wäre mit der Abwanderung jüngerer Generationen in das Umland zu rechnen. Dies würde sich negativ auf die demografische Zusammensetzung am Hauptort Auswirkungen.

3.7. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Zur Vermeidung und Minderung von erheblichen Umweltauswirkungen auf die betroffenen Schutzwerte können auf der Ebene des Bebauungsplanes nachfolgende Festsetzungen berücksichtigt werden:

Schutzwert Mensch

- Standortwahl abseits von wesentlich vorbelasteten Räumen (z. B. übergeordnete Verkehrswege, Gewerbegebiete u. ä.). im Umfeld gleichartiger Nutzungen.

Schutzwert Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

- Festsetzung von Pflanzgeboten für standortgerechte heimische Bäume zur landschaftlichen Einbindung und inneren Durchgrünung.
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile (Verbot von Streifenfundamenten zur freien Landschaft).
- Festsetzung insektschonender Straßenbeleuchtung.

Schutzwerte Boden / Wasser

- Teilweise Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen und Wege zur Verringerung des Flächenverbrauches.
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Mehrzweckstreifen, Gehwege, Stellplätze und Grundstückszufahrten.
- Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort in den Untergrund.

Schutzwerte Klima/Luft

- Standortwahl außerhalb klimatisch bedeutsamer Flächen.
- Festsetzung von Pflanzgeboten für Bäume zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas.

Schutzwerte Landschaftsbild / Erholung

- Begrenzung der Höhe und Ausdehnung baulicher Anlagen durch Baugrenzen und Festlegung einer maximal zulässigen Wandhöhe.
- Begrenzung der Geländeänderungen durch Festsetzung maximal zulässiger Höhen für Abgrabungen und Aufschüttungen.
- Festsetzung von Pflanzgeboten für Bäume.
- Freihalten 5 m-Streifen entlang Nordwestgrenze von Bebauung und Nebenanlagen.

3.8. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Das Vorhaben ist geeignet, einen Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG zu verursachen. Maßgeblich für diese Einstufung sind die durch die Inanspruchnahme der Flächen einhergehenden Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung und Überbauung. Die baulichen Anlagen zur Erschließung und die Gebäude führen zu einer nachhaltigen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

In der verbindlichen Bauleitplanung ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt auf Basis des Leitfadens für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Fassung Dezember 2021.

Für die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird die vereinfachte Vorgehensweise mit Checkliste gemäß o. g. Leitfaden angewendet.

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise in der Eingriffsregelung

0 Planungsvoraussetzungen	ja	nein
0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2. u. 3. BayNatschG)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1. Vorhabentyp	ja	nein
1.1 Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein. - Der Geltungsbereich umfasst ca. 1.508 m ² .	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

<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). Art des Vorhabens: - Es sind Nutzungen analog einem Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zulässig. Maß der Nutzung mit GRZ 0,3 entspricht einem Wohngebiet.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>1.3 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein. - Festgesetzte GRZ: 0,3.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>2. Schutzwert Arten und Lebensräume</p>	ja	nein
<p>2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie - Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1), - Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete, - Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen. - Pflanzgebote für Bäume an der Nordwestgrenze.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>3. Schutzwert Boden und Fläche</p>		
<p>Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Anlage 2, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt. Art der Maßnahmen: - Effiziente Verkehrserschließung und Mehrfachnutzung von Flächen (Wendeflächen für Feuerwehr auf privaten Verkehrsflächen) erfordert geringe Neuerschließung.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>4. Schutzwert Wasser</p>		
<p>4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<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; Art der Maßnahmen: - Festsetzung versickerungsfähiger Beläge. - Verbot von Vollversiegelungen sog. „Schottergärten“. - Versickerung breitflächig über private Flächen.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

5. Schutzbau Luft/Klima		
5.1 Bei der Planung wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die geplante Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Schutzbau Landschaftsbild		
6.1 Das Baugebiet grenzt an bestehende Bebauung an. Bauflächen grenzen unmittelbar an das WA „Thalkirchener Straße II“ an.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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 kulturhistorisch bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.), maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt. Bauflächen befinden sich am Ortsrand, teilweise eingebunden durch bestehende Bebauung.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen. Art der Maßnahmen: - Pflanzgebote für Bäume an der Nordwestseite Richtung Bahndamm.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Da alle Fragen mit „ja“ zu beantworten sind, besteht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kein weiterer Ausgleichsbedarf.

3.9. Methodik / Grundlagen

Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzbaugüter erfolgen verbal-argumentativ.
Für die Erarbeitung des Umweltberichtes wurden nachfolgende Grundlagen herangezogen:

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Gemeinde Perkam.
- Biotopkartierung Bayern, FIS-Natur, Daten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Stand 07/2025.
- FFH-Gebiete Bayern, SPA-Gebiete Bayern, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile: FIS-Natur, Daten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Stand 07/2025.
- Handbuch der Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie in Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 04/2022.
- Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, Dezember 2021.
- Landesentwicklungsprogramm Bayern, LEP 2023, Stand 01.06.2023.

- Landschaftsrahmenplan Region 12, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 31.03.2011.
- Regionalplan Region 12 - Donau-Wald, Stand 19.04.2021.
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Straubing-Bogen, Stand September 2008.
- Denkmalviewer Bayern des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Stand 07/2025.
- UmweltAtlas Bayern: Fachdaten Boden, Geologie, Naturgefahren. Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 07/2025.
- Örtliche Erhebungen, mks AI, 2025.
- **Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Zuge der frühzeitigen Beteiligung.**

3.10. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aus den Darstellungen des Deckblattes zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Perkam resultieren, sind nicht erkennbar veranlasst.

3.11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Perkam plant die Erweiterung des WA „Thalkirchener Straße II“ um eine weitere Bauparzelle im Nordosten mit einer Fläche von ca. 1.508 m², um zusätzliche Wohnbauflächen für die örtliche Nachfrage nach Bauland im Hauptort Perkam anbieten zu können. Durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 25 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan soll der kurzfristige Bedarf an Wohnbauflächen gedeckt werden.

Die Auswirkungen der Planänderung auf die Schutzwerte wurden in einer Umweltpflege dargelegt, die Inhalte sind im vorliegenden Umweltbericht ausgeführt. Aufgrund der Art der vorgesehenen Nutzung sind bezogen auf die Schutzwerte überwiegend geringe bis mittlere Umweltauswirkungen zu erwarten. Durch Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Festsetzungen zu zulässigen Auffüllungen und zur Grünordnung wurden insbesondere die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzwerte Boden, Wasser, Arten und Biotope sowie Landschaftsbild reduziert. Durch Maßnahmen zur ökologischen Gestaltung können Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft innerhalb des Vorhabenbereiches minimiert werden. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Im Ergebnis sind die Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 25 als umweltverträglich zu werten. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzwerte sind nicht zu erwarten.

Die abschließende tabellarische Bewertung der Schutzwerte soll einen unmittelbaren Überblick geben und erfolgt in drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

SCHUTZGUT	Baubedingte Erheblichkeit	Anlagenbedingte Erheblichkeit	Betriebsbedingte Erheblichkeit	Gesamt
Mensch	gering	gering	gering	gering
Tiere, Pflanzen, Biotoptvielfalt	gering	gering	gering	gering
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	mittel	mittel	gering	mittel
Klima	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	gering	mittel
Erholungseignung	gering	gering	gering	gering
Kulturgüter	Nicht abschätzbar	Nicht abschätzbar	Nicht abschätzbar	Nicht abschätzbar
Sonstige Sachgüter	-	-	-	Keine Betroffenheit

4. Unterlagenverzeichnis

Bestandteile des Deckblattes Nr. 25 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 18.11.2025 sind folgende Unterlagen:

Pläne:

Lageplan Deckblatt Nr. 25 Flächennutzungsplan WA „Thalkirchener Straße II“ – Deckblatt Nr. 1, M 1:5.000.

Texte:

Begründung / Umweltbericht zum Deckblatt Nr. 25 Flächennutzungsplan WA „Thalkirchener Straße II“ – Deckblatt Nr. 1, Seiten 1- 26.