



**GEMEINDE
PERKAM**



HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

**DECKBLATT NR. 24
ZUM
FLÄCHENNUTZUNGS- MIT LANDSCHAFTSPLAN
DER GEMEINDE PERKAM
„GEWERBE- UND MISCHGEBIET STAHL“**

Gemeinde Perkam
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Aufstellungsbeschluss vom 07.05.2024
Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung vom 04.11.2024
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 03.02.2025
Satzungsbeschluss vom

Darstellung der Änderungen / Ergänzungen in roter Farbe im Vergleich zur Auslegung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zu besserer Vergleichbarkeit.

Vorhabensträger:

Gemeinde Perkam
vertreten durch Herrn Ersten
Bürgermeister Hubert Ammer

Schlossplatz 2
94369 Rain

Fon: 09429/9401-0
Fax: 09429/9401-26
info@vgem-rain.de

.....
Hubert Ammer
Erster Bürgermeister

Aufgestellt:

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3
94327 Bogen

Fon: 09422 805450
Fax: 09422 805451
Mail: info@la-heigl.de

.....
Hermann Heigl
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT		4
1. ALLGEMEINES		3
1.1	Planungsanlass und Ziel	3
1.2	Geltungsbereich	3
1.3	Planungsauftrag	3
1.4	Übersichtslageplan M ca. 1:25.000	4
1.5	Luftbildausschnitt	5
1.6	Planungsrechtliche Ausgangsvoraussetzungen	6
1.7	Kurze Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung	7
2. Ver- und Entsorgung		9
2.1	Wasserversorgung	9
2.2	Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung	9
2.3	Energieversorgung	9
2.4	Telekommunikation	9
2.5	Abfallentsorgung	9
3. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB		10
4. UMWELTBERICHT		11
4.1	Einleitung	11
4.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes	11
4.1.2	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und Art deren Berücksichtigung	11
4.2	Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen	19
4.2.1	Natürliche Grundlagen	19
4.2.2	Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung	20
4.2.3	Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge	22
4.2.4	Zusammenfassende Bewertung des Bestandes	23
4.2.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	24
4.2.6	Geplante Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (auf der Ebene des Bebauungsplanes)	24
4.2.7	Alternative Planungsmöglichkeiten	25
4.3	Eingriffsregelung	25
4.4	Zusätzliche Angaben	25
4.4.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	25
4.4.2	Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)	26
4.4.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	26

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

1. ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und Ziel

Die Fa. Stahl Maschinenbau GmbH & Co. KG in Perkam beabsichtigt eine erneute Erweiterung der vorhandenen Betriebsanlagen um einen Lagerhallenneubau auf Grundstück Fl.Nr. 108 Gmkg. Perkam. Der darauf befindliche Gebäudebestand soll abgebrochen werden.

Mit der vorliegenden Planung soll die im rechtskräftigen Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan (Bescheid der Regierung von Niederbayern vom 15.12.1992, Beschluss-Nr. 420-4621/425) dargestellte Mischgebietsfläche in ein Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung umgewidmet werden.

Aus diesem Grund soll der rechtsgültige Flächennutzungs- mit Landschaftsplan der Gemeinde mittels Deckblatt Nr. 24 geändert werden.

Zeitgleich soll im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB das Deckblatt-Nr. 6 zum gültigen Bebauungs- mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet (GEe) „Stahl“ aufgestellt werden. Dieses Deckblatt umfasst auch die im Flächennutzungs- mit Landschaftsplan bereits als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesenen Grundstücke Fl.Nr. 111/2 (bestehende Halle) und 109 (vorh. Zufahrt).

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Deckblattes Nr. 24 umfasst das Grundstück Flurnummer 108 der Gemarkung Perkam mit einer Gesamtfläche von ca. 1.360 m².

1.3 Planungsauftrag

Der Planungsauftrag zur Erstellung des Deckblattes zum Flächennutzungs- mit Landschaftsplan wurde dem Landschaftsarchitektur- und Stadtplanungsbüro HEIGL in Bogen erteilt.

1.4 Übersichtslageplan M ca. 1:25.000



Abb. 1: Übersichtslageplan aus dem BayernAtlas vom 22.10.2024 – Maßstab 1:25.000

1.5 Luftbildausschnitt



Abb. 2: Übersichtslageplan aus dem BayernAtlas vom 22.10.2024 – M 1:5.000

1.6 Planungsrechtliche Ausgangsvoraussetzungen

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP; Stand 01.06.2023) liegt die Gemeinde Perkam im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“.

Laut der Karte Nah- und Mittelbereiche bzw. Raumstruktur des Regionalplans Region Donau-Wald (RP 12, Stand 13.04.2019) liegt Perkam im Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, sowie im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Straubing.

Es erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's und der Regionalplanung eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein Gewerbegebiet. Der überplante Bereich stellt sich als städtebaulich geeignete Fläche dar, da eine direkte Anbindung an ein bestehendes Gewerbegebiet besteht. Eine neue Zersiedelung an anderer Stelle in der Gemeinde wird damit vermieden. Eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung, Ver- und Entsorgung ist möglich.

Mit Bescheid der Regierung von Niederbayern vom 15.12.1992 (Nr. 420-4621/425) wurde für die Gemeinde Perkam ein Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan genehmigt.

Hierin ist das Grundstück Fl. Nr. 108 der Gmkg. Perkam als „Mischgebiet“ ausgewiesen. Der Gemeinderat hat daher in der Sitzung vom 07.05.2024 beschlossen, den Flächennutzungs- mit Landschaftsplan durch das vorliegende Deckblatt Nr. 24 zu ändern.

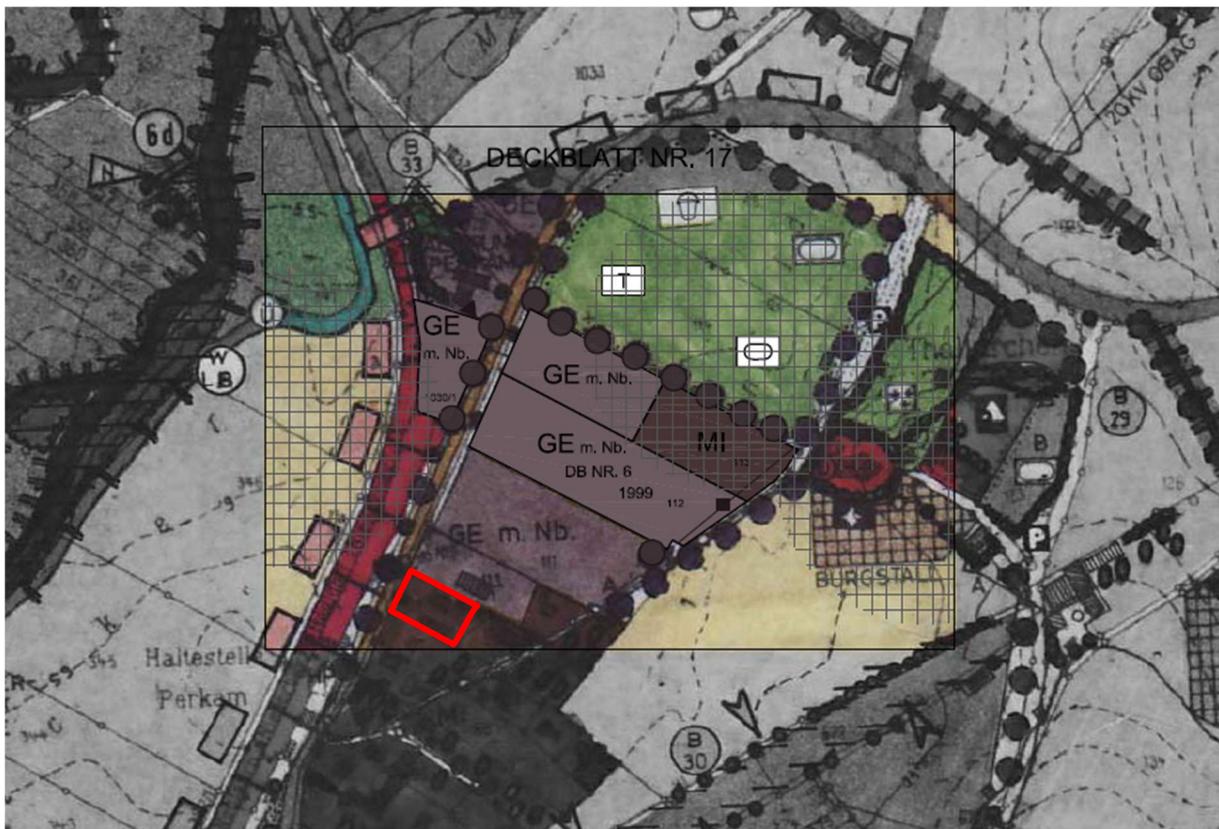


Abb. 3: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan mit DB Nr. 17– ohne Maßstab mit Darstellung des Änderungsbereiches FNP mit LP durch Deckblatt Nr. 24

1.7 Kurze Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung

Der Änderungsbereich liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Perkam, südlich angrenzend an ein bestehendes eingeschränktes Gewerbegebiet. Unmittelbar im Westen verläuft die Staatsstraße 2142 (Geiselhöringer Straße). Im südlichen und östlichen Anschluss befindet sich Mischgebietsbebauung.

Nördlich des Plangebietes, auf Grundstück Fl.Nr. 111/2 befindet sich eine größere Werkhalle; der Änderungsbereich mit Grundstück Fl.Nr. 108 stellt sich als Siedlungsbrache mit zum Abriss vorgesehenem Wohngebäude, einem brachliegenden Privatgarten und einer alten Halle – als Grenzbebauung zum südlichen Grundstück Fl.Nr. 107/1 – dar.

Die Gesamtgröße des geplanten Gewerbegebietes beläuft sich auf ca. 1.360 m² Fläche. Die Flächen im Geltungsbereich sind relativ eben. Die Geländehöhen liegen bei ca. 337 mü.NHN.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsteile bzw. geschützte Naturdenkmale.

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde auf der Fläche nicht bekannt.

Gemäß Bayerischem-Denkmal-Atlas sind im **unmittelbaren** Geltungsbereich mit Umfeld keine Bodendenkmale verzeichnet. In der Umgebung sind **allerdings u.a. folgende** Bodendenkmäler bekannt.

- D-2-7140-0220: „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“.
- D-2-7140-0216: „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Bronzezeit“.
- D-2-7140-0260: „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt in Thalkirchen (Perkam) mit zugehörigem Friedhof und ihres Vorgängerbaus sowie frühmittelalterliche Reihengräber“.

Aufgrund der Denkmalnähe und der siedlungsgünstigen Lage auf ertragreichem Lössboden in der Nähe eines fließenden Gewässers sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

Im Geltungsbereich selbst sind keine Baudenkmäler bekannt. Die nächstgelegenen Baudenkmäler befinden sich als Katholische Pfarrkirche und Kapelle in einer nordöstlichen Entfernung von ca. 250 m (gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG).

Das Plangebiet befindet sich gemäß BayernAtlas (Einsichtnahme: 22.10.2024) außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und Trinkwasserschutzgebieten, allerdings innerhalb von sog. „wassersensiblen Bereichen“.

Bei Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen sind auch abseits von Gewässern flächige Überflutungen nicht auszuschließen. Im Planungsbereich befinden sich gemäß der Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Sturzflut Fließwege bei Starkregen (UmweltAtlas Bayern, Einsichtnahme 22.01.2025).

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind unter Beachtung der Rodungszeiten (außerhalb der Hauptbrutzeit im Zeitraum vom 01.10. bis Ende Februar) und unter fledermausfachlicher Begleitung des Abrisses keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu befürchten.

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Marktgemeinde auf der Fläche nicht bekannt.

2. Ver- und Entsorgung

2.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung soll durch Anschluss bzw. Erweiterung der vorhandenen Anlagen an die Wasserversorgung des Wasserzweckverbandes Straubing-Land erfolgen.

2.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Schmutzwasserentsorgung ist über einen Anschluss an das vorhandene Kanalnetz zur gemeindlichen Kläranlage Radldorf geplant.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser aus gewerblichen Dach- und versiegelten Flächen muss über geeignete Vorrichtungen (z. B. Sickerschacht) innerhalb der jeweiligen Privatgrundstücke in den Untergrund versickert werden. Eine Zuleitung auf die öffentlichen Verkehrsflächen oder ein Anschluss an das öffentliche Mischwasser-Netz sind nicht zulässig. Bei einer Regenwasserversickerung ist dazu eine Vorreinigungseinrichtung (Sickermulden, Geländemodellierung, Rigolen, Absetzschacht, -teich, bzw. Bodenfilter) vorzuschalten.

2.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON Bayern AG mit entsprechenden Erweiterungen vorgesehen.

2.4 Telekommunikation

Ein Anschluss der Parzellen mit Breitband/Glasfaser über die Deutsche Telekom AG wird angestrebt.

2.5 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW-SR).

Die entsorgungstechnischen Vorgaben der Abfallentsorgung sind von den Bauherren zu beachten. Wieder verwertbare Abfälle und Grüngut werden im örtlichen Wertstoffhof gesammelt und recycelt bzw. fachgerecht entsorgt.

3. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB

1. Regierung von Niederbayern, Sg. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Landshut
2. Regionaler Planungsverband Donau-Wald im Landratsamt Straubing-Bogen
3. Landratsamt Straubing-Bogen, (6-fach: Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kreisstraßenbaubehörde, Gesundheitsbehörde, Kreisarchäologie)
4. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Straubing
6. Energieversorgungsunternehmen E.on Bayern AG
7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Straubing
8. Bayerischer Bauernverband, Straubing
9. Amt für ländliche Entwicklung, Landau a.d. Isar
10. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land, Straubing
11. Zweckverband Wasserversorgung Straubing-Land
12. Eisenbahn-Bundesamt (EBA), Nürnberg
13. Deutsche Bahn AG, Regensburg
14. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat G23 - Bauleitplanung 80076 München
15. Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg
16. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen
17. Kreisbrandrat Albert Uttendorfer
18. Benachbarte Gemeinden (Atting, Aholting, Geiselhöring, Mötzing, Rain, Stadt Straubing)

4. UMWELTBERICHT

4.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist mit Wirkung der BauGB-Novellierung vom 20.07.2004 zu Bauleitplänen eine Umweltprüfung und hierfür die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich. Er beschreibt und bewertet voraussichtliche, erhebliche Auswirkungen auf unterschiedliche Umweltbelange in Zusammenhang mit dem beabsichtigten Vorhaben. Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Auf Grundlage des § 2 Abs. 4, Satz 5 BauGB (Abschichtungsprinzip) kann die Umweltprüfung mit vorliegender 24. Änderung des Flächennutzungs- mit Landschaftsplanes auf die Untersuchung zusätzlicher oder anderer erheblicher Umwelteinwirkungen beschränkt werden, die nicht bereits Bestandteil der Umweltprüfung auf Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbe- und Mischgebiet Stahl“ sind.

4.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

➤ **Lage und Ausdehnung**

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Dorfrand der Ortschaft Perkam, östlich der Staatsstraße ST 2142.

Im unmittelbaren südlichen Anschluss an das ausgewiesene Gewerbegebiet mit Beschränkung ist eine Erweiterung der bestehenden Betriebsanlagen der Fa. Stahl Maschinenbau GmbH & Co. KG auf aktuell als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen vorgesehen.

Dazu ist es notwendig, den Flächennutzungs- mit Landschaftsplan mit vorliegendem Deckblatt Nr. 24 fortzuschreiben. Das Deckblatt hat die Umwandlung einer „Mischgebietsfläche“ in ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ nach § 8 i.V.m. § 1 Abs. 4 BauN-VO zum Inhalt.

Im Norden grenzt das bestehende, eingeschränkte Gewerbegebiet GEe auf den Fl. Nr. 111/2 und 111 Gmkg. Perkam an. Auf den Grundstücken befinden sich vorhandene Werkhallen der Fa. Stahl GmbH & Co. KG. Im Osten und Süden grenzt Mischgebietsbebauung an.

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 24 umfasst das Grundstück Flurnummer 108 der Gemarkung Perkam mit einer Gesamtfläche von ca. 1.360 m².

4.1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und Art deren Berücksichtigung

➤ **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.06.2023**

Die Gemeinde Perkam liegt gem. der Strukturkarte im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“.

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen:

(Z) *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*

(G) *Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.*

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) *Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.*

(Z) *Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.*

(G) *Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.*

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) *Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf dem dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtendes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.*

1.2 Demografischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) *Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.*

(Z) *Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.*

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

(G) *Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.*

(G) *Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten*

- *zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,*

- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
 - zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen
- genutzt werden.

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

- (G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

1.3 Klimawandel

1.3.1 Klimaschutz

- (G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch
- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung ...

1.4 Wettbewerbsfähigkeit

1.4.1 Hohe Standortqualität

- (G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

2. Raumstruktur

2.2 Gebietskategorien

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

- (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, (...)
 - er seine eigenständige gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
 - er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

3 Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

- (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der na-

türlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

5 Wirtschaft

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Berücksichtigung:

Es erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's und der Regionalplanung eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für das bestehende Gewerbegebiet für den örtlichen Bedarf. Zudem können eine Stärkung und Sicherung von Gewerbebetrieben erfolgen.

Der vorliegende, bereits bebaute Bereich stellt sich als städtebaulich geeignete Fläche dar, da eine direkte Anbindung an bestehende Bebauung (Gewerbe) und vorhandene Erschließung besteht. Eine Zersiedelung der Landschaft ist demnach nicht zu befürchten.

Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung sowie eine Ver- und Entsorgung über bereits vorhandene Anlagen und Einrichtungen.

➤ **Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12)**, Stand September 2021

Laut der Raumstrukturkarte des Regionalplans Region Donau-Wald liegt Perkam im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, gleichzeitig im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum sowie im Umfeld der Entwicklungsachse der Oberzentren Straubing – Regensburg. Gemäß der Karte „Nah- und Mittelbereiche“ liegt Perkam im Nahbereich des Oberzentrums Straubing.

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

A I - Leitbild

1

- (Z) *Die Region soll zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen künftiger Generationen nachhaltig entwickelt werden. In ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen soll sie so entwickelt und gestärkt werden, dass die sich aus der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zur Tschechischen Republik und zum Donaauraum ergebenden Herausforderungen bewältigt und gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Regionsteilen geschaffen werden.*

2

- (G) *Eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung in der Region und ihren Teilräumen ist anzustreben.*

A II – Raumstruktur

1 *Ökonomische Erfordernisse*

1.2

- (G) *Es ist anzustreben, die Stadt- und Umlandbereiche Deggendorf/Plattling, Passau und Straubing als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte der ländlichen Region zu entwickeln.*

Dabei ist eine ausgewogene Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung zwischen den Kernstädten und den Umlandgemeinden und die Berücksichtigung der jeweiligen räumlichen Beziehungen von besonderer Bedeutung.

B II – Siedlungswesen

1 *Siedlungsentwicklung*

1.1

- (G) *Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen.*

1.2

- G *Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.*

1.3

- G *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.*

2 *Siedlungsgliederung*

2.1

- (G) *Die innerörtlichen Grünsysteme sollen erhalten, wenn notwendig erweitert und mit den siedlungsnahen Freiräumen im Umland verknüpft werden.*

B IV – Wirtschaft

2 *Regionale Wirtschaftsstruktur / Standortentwicklung*

2.1

(Z) Im zunehmenden Standortwettbewerb um Fachkräfte, Investitionen und Wissen soll die Region Donau-Wald in allen Teilräumen als attraktiver, leistungsfähiger und innovativer Wirtschaftsraum gestärkt und gesichert werden.

(G) Hierzu ist es von besonderer Bedeutung, dass zum Ausgleich des innerregionalen Strukturgefälles, insbesondere im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, qualifizierte und saisonunabhängige Arbeitsplätze gesichert und geschaffen werden.

(G) Es ist anzustreben, dass die Stadt- und Umlandbereiche im ländlichen Raum (Deggendorf/Plattling, Passau, Straubing) in ihrer Funktion als wirtschaftliche Impulsgeber für die Region weiter gestärkt und ausgebaut werden

3 Industrie und Handwerk

3.1

(Z) In der gesamten Region soll die Leistungsfähigkeit von Industrie und Handwerk erhalten und weiterentwickelt werden.

(G) Hierzu ist es u.a. von besonderer Bedeutung, dass

- die erforderlichen Anpassungen an den Strukturwandel unterstützt,

- die wirtschaftsnahe Infrastruktur weiter ausgebaut und

- bedarfsorientiert Industrie- und Gewerbegebiete an geeigneten Standorten zur Verfügung gestellt werden:

Berücksichtigung:

Es erfolgt eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung gemäß § 8 BauNVO i.V. mit § 1 Absatz 4 BauNVO. Dadurch kann auch die Funktion des Ortes als Arbeits- und Wohnstandort gestärkt und einer Abwanderung insbesondere junger Familien entgegengewirkt werden.

➤ **Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplan**

Für die Gemeinde Perkam liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungs- mit Landschaftsplan vor, genehmigt mit Bescheid der Regierung von Niederbayern vom 15.12.1992; Az: 420-4621/425) vor. Dieser stellt den Bereich als Mischgebiet dar.

Berücksichtigung:

Der vorliegende Bereich – im südlichen Anschluss an ein vorhandenes Gewerbegebiet mit Beschränkung und östlich der Geiselhöringer Straße / Staatsstraße 2142 – bietet sich städtebaulich für eine Änderung in ein Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung an. Der Gemeinderat hat daher in der Sitzung vom 07.05.2024 beschlossen, den Flächennutzungs- mit Landschaftsplan durch das vorliegende Deckblatt Nr. 24 zu ändern.

Zeitgleich soll im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB ein Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplan (durch Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan GE und MI „Stahl“) aufgestellt werden.

➤ Naturschutzrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsteile oder Naturdenkmale. Auch amtlich kartierte Biotope sind nicht vorhanden.

Berücksichtigung

Da die im Änderungsbereich befindlichen Grundstücke bereits intensiv bebaut bzw. versiegelt sind, sind die vorgesehenen Nutzungsänderungen nicht als Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG zu betrachten. Kompensationsmaßnahmen werden nicht für erforderlich erachtet.

➤ Denkmalschutz

Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem-Denkmal-Atlas sind im Geltungsbereich mit **unmittelbarem** Umfeld keine Bodendenkmale verzeichnet. In der Umgebung sind **allerdings u.a. folgende** Bodendenkmäler bekannt:

- D-2-7140-0220: „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“.
- D-2-7140-0216: „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Bronzezeit“.
- D-2-7140-0260: „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt in Thalkirchen (Perkam) mit zugehörigem Friedhof und ihres Vorgängerbaus sowie frühmittelalterliche Reihengräber“.

Aufgrund der Denkmalnähe und der siedlungsgünstigen Lage auf ertragreichem Lössboden in der Nähe eines fließenden Gewässers - die auch durch zahlreiche weitere entlang der Kleinen Laber gelegenen vor- und frühgeschichtlichen Siedlungen bezeugt wird - sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.



Abb. 4: Bodendenkmale (Auszug aus dem BayernAtlas) – ohne Maßstab

Berücksichtigung

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

~~Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.~~

Im Interesse des Bauherrn und um mögliche Bauverzögerungen zu vermeiden wird empfohlen, sich rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen in Verbindung zu setzen, um feststellen zu lassen, ob auf den bereits bebauten bzw. versiegelten Flächen archäologische Maßnahmen erforderlich sind.

Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

Bau- und Kulturdenkmäler

Im Geltungsbereich selbst sind keine Baudenkmäler bekannt. Die nächstgelegenen Baudenkmäler befinden sich als Katholische Pfarrkirche und Kapelle in einer nordöstlichen Entfernung von ca. 250 m (gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG).

Berücksichtigung

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmalen Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

4.2 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

4.2.1 Natürliche Grundlagen

Das Untersuchungsgebiet wird dem **Naturraum** „Donau-Isar-Hügelland“ (062), und hier der naturräumlichen Untereinheit „Talraum der Kleinen Laber“ (0625) zugerechnet.

Die Landschaft wird durch das breite Sohllental der mäandrierenden kleinen Laber geprägt, das durch natürliche, künstliche und abgedämmte Altwasserschleifen begleitet wird. Die randlichen Terrassen und die zum Hügelland ansteigenden Hänge sind mit Lößlehm bedeckt. (ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM LANDKREIS STRAUBING-BOGEN 2007).

Das **Klima** der Donauniederung ist ebenso wie in den Gäulandschaften kontinental getönt mit hohen Sommertemperaturen, hohen Jahres- und Tagestemperaturschwankungen und Kaltluftansammlungen im Winter. Die Niederschläge sind mit durchschnittlich 700 mm pro Jahr verhältnismäßig gering. Aufgrund der Beckenlage werden mehr Nebeltage erreicht als im Donau-Isar-Hügelland oder im Bayerischen Wald. Höhere Temperaturen im Frühling und Sommer sowie eine längere Vegetationsperiode charakterisieren die Donauniederung jedoch als Wärmeinsel. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

Mit einer **Biotopfläche** von insgesamt 1015 ha besitzen die Donauauen einen Biotopflächenanteil von 5,7 % und sind damit der am besten mit naturnahen Flächen ausgestattete Naturraum im Landkreis, dessen Durchschnitt bei 3,1% liegt. Biotopschwerpunkte sind der Rainer Wald, die Donauvorländer einschließlich des Polders Stadldorf und der Altwasser im Deichhinterland oberhalb von Straubing, Donaualtwasser unterhalb von Straubing, das Weiher- und Wiesengebiet nördlich von Parkstetten, Niederterrassenwälder bei Loham und Irlbach sowie Weiher und Niedermoorreste südöstlich Niederwinkling. Lineare Biotopstrukturen (v. a. Gewässerbegleitgehölze) markieren die Donau unterhalb von Straubing, die größeren Zuflüsse zur Donau sowie kleinere Bäche in den Niederterrassen- und Niedermoorlandschaften. Auch die Donaudämme wurden fast durchgängig als Biotopflächen erfasst. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

Das Planungsgebiet befindet sich im bebauten Bereich des Mischgebietes Perkam, am westlichen Ortsrand, unmittelbar östlich der Staatsstraße St 2142. Im südlichen und östlichen Anschluss befindet sich Mischgebietsbebauung.

Im Norden des Plangebietes, auf den Grundstücken Fl.Nr. 111/2 und 111 befinden sich größere Werkhallen; der Änderungsbereich selber mit Grundstück Fl.Nr. 108 stellt sich

als Siedlungsbrache mit zum Abriss vorgesehenem Wohngebäude, einem brachliegenden Privatgarten und einer alten Halle – als Grenzbebauung zum südlichen Grundstück Fl.Nr. 107/1 - dar.

Die Gesamtgröße des Änderungsbereiches beläuft sich auf ca. 1.360 m² Fläche.

Die Flächen im Geltungsbereich sind relativ eben. Die Geländehöhen liegen bei ca. 337 mü.NHN.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine **Oberflächengewässer**.

Die **Potenziell Natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß FIS-NATUR (FIN-Web) der Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald (F2b).

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde auf der Fläche nicht bekannt.

4.2.2 Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung

Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf eine tiergruppenbezogene Potenzialabschätzung anhand einer Geländebegehung im Juli 2024. Artspezifische Erhebungen wurden nicht durchgeführt.

Die nördlich gelegenen Grundstücke Fl.Nr. 111/2 und 109 Gmkg. Perkam sind als Gewerbefläche bebaut und vollständig versiegelt.

Das Grundstück Fl.Nr. 108 Gmkg. Perkam weist drei zum Abbruch vorgesehene leerstehende Gebäude auf (ehemaliges Wohngebäude, Werkstatt/Garage, Halle). Der ehemalige, brachliegende Privatgarten ist von standortfremden Thujenhecken und aufkommendem Essigbaum umgeben. Bereichsweise finden sich artenarme Ruderalfluren. Alte Bäume befinden sich nicht auf dem Grundstück.

Der Vorhabensbereich befindet sich in der Beeinträchtigungszone der stark befahrenen Staatsstraße St 2142.

Fledermäuse:

Im Geltungsbereich befinden sich keine Bäume mit Baumhöhlen oder –spalten, welche Bedeutung für höhlenbewohnende Tierarten, wie bestimmte Vögel, Fledermäuse oder auch kleine Säugetiere (Siebenschläfer, Baumrarder, Eichhörnchen) hätten. Das Tal der Kleinen Laber westlich der Staatsstraße ist jedoch als Jagdbiotop für Fledermäuse zu werten.

Potenziell ist eine Nutzung der vorhandenen alten Gebäude als Fledermausquartier möglich. Zur entsprechenden Klärung sollten die Gebäude vor einem etwaigen Abbruch sowohl innen, als auch außen auf Fledermausspuren und Quartiersmöglichkeiten hin untersucht werden.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit von Fledermäusen kann ausgeschlossen werden, wenn Folgendes beachtet wird:

Vor einem Abriss der Gebäude ist fachkundig zu untersuchen, ob Unterschlupfmöglichkeiten vorhanden sind. Abrissmaßnahmen sind fachlich durch eine(n) Fledermausexperten/in zu begleiten.

Säugetiere ohne Fledermäuse:

Für Biber, Fischotter und Haselmaus fehlen im Vorhabenswirkraum geeignete Habitate. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

Brutvögel:

Die vorhandenen Thujenhecken können Brutreviere für gehölzbrütende Vogelarten (weit verbreitete „Allerweltsarten“) darstellen.

Die Tötung von Vögeln oder eine nachhaltige Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Populationen kann jedoch unter Beachtung der Rodungszeiten (außerhalb der Hauptbrutzeit im Zeitraum vom 01.10. bis Ende Februar) ausgeschlossen werden.

Reptilien/ Zauneidechse:

Die thermophile Zauneidechse besiedelt strukturreiche, wärmebegünstigte Flächen mit offenen Rohbodenstandorten, Sonnenplätzen und Versteckstrukturen.

Versteckmöglichkeiten sind zwar im Bereich des ehemaligen Hausgartens vorhanden; es fehlt jedoch an Flächen mit grabfähigem Substrat als geeignete Eiablageplätze. Außerdem befindet sich der isolierte Hausgarten unmittelbar angrenzend an die stark befahrene Staatsstraße St 2142.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden.

Tagfalter, Nachtfalter:

Das Vorkommen von Tagfalterarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kann aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden.

Lurche, Amphibien, Schnecken und Muscheln:

(Laich-) Gewässer, Überwinterungs-, Sommerlebensräume oder Wanderkorridore sind nicht vorhanden bzw. werden nicht berührt. Ein Vorkommen von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kann im Wirkraum der Maßnahme ausgeschlossen werden.

Ergebnis:

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind unter Beachtung folgender Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu befürchten:

- Rodungszeiten außerhalb der Hauptbrutzeit im Zeitraum vom 01.10. bis Ende Februar
- Vor einem Abriss der Gebäude ist fachkundig zu untersuchen, ob Unterschlupfmöglichkeiten vorhanden sind. Abrissmaßnahmen sind fachlich durch eine(n) Fledermaus-experten/in zu begleiten.

4.2.3 **Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge**

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

- Inanspruchnahme von bereits überwiegend versiegelten Böden
- Verlust und weitere Beeinträchtigungen bodenökologischer Funktionen im Bereich der zusätzlichen Versiegelungen
- Grundsätzliche Veränderung des Wasser- und Stoffhaushaltes der Bodenschichten

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

- Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer.
- Das Plangebiet befindet sich gemäß BayernAtlas (Einsichtnahme: 22.10.2024) außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und Trinkwasserschutzgebieten, allerdings innerhalb von sog. „wasser-sensiblen Bereichen“.
- Durch die zusätzliche Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.
- **Bei Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen sind auch abseits von Gewässern flächige Überflutungen nicht auszuschließen. Im Planungsbereich befinden sich gemäß der Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Sturzflut Fließwege bei Starkregen (UmweltAtlas Bayern, Einsichtnahme 22.01.2025).**

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

- Von der Bebauung gehen keine klimatisch relevanten Emissionen aus. Ein spürbarer Eingriff in das Windgeschehen oder den Kaltluftabfluss des Gebietes ist nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume

- Das bereits bebaute Planungsgebiet stellt sich im Bestand als Siedlungsbrache dar, mit nur geringer Qualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.
- Es befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen.
- Von der Planung sind keine Schutzgebiete von europäischem Rang (FFH-, SPA-Gebiete), Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder amtlich kartierte Biotop betroffen.
- Artenschutzrechtliche Konflikte werden nicht prognostiziert (vgl. Kapitel 4.2.2). Bzgl. der artenschutzrechtlichen Belange sind die in Kapitel 4.2.2 aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen zu beachten.
- Da die im Änderungsbereich befindlichen Grundstücke bereits intensiv bebaut bzw. versiegelt sind, sind die vorgesehenen Nutzungsänderungen (Umwidmung MI in GE) nicht als Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG zu betrachten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

- Die geplante Erweiterungsfläche am Ortsrand von Perkam ist bereits überwiegend bebaut und weist kaum Eingrünungsstrukturen auf (Vorbelastung).
- Die Umwidmung des unmittelbar an der Staatsstraße gelegenen, bereits bebauten Mischgebietes in ein Gewerbegebiet im Ortsbereich von Perkam stellt keine erhebliche visuelle Beeinträchtigung dar.

- Durch die an das vorhandene Gewerbegebiet im Norden angebundene Lage erfolgt keine neue Zersiedlung von bislang unbelasteten oder unzerschnittenen Landschaftsbereichen.
- Während der Bauphase vorübergehende optische Störungen durch den Baubetrieb
- Durch die neue Bebauung/Versiegelung wird das Ortsbild weiter verändert.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Erholung)

- Durch die direkt angrenzende Bebauung, den vorhandenen Gewerbebetrieb sowie die Verkehrsanlagen ist eine Erholungswirkung durch eine unbebaute freie Landschaft nicht gegeben. Das Gebiet weist somit einen geringen Wert für die Erholung auf.
- Während der Bauphase treten vorübergehend optische Störungen und Beeinträchtigungen auf.
- Die Bebauung bringt keine wesentliche Verschlechterung des Gesamteindruckes mit sich.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Lärm-Immissionen)

- Das Gebiet ist durch Lärmemissionen des bestehenden Gewerbebetriebes und der Verkehrsanlagen (Staatsstraße und Bahnlinie) im üblichen Umfang bereits vorbelastet.
- Mit der Bauphase wird es im Zuge der Errichtung des Gebäudes vorübergehend zu baubedingter Lärmentwicklung kommen.
- Dauerhafte Emissionen durch den späteren Gewerbebetrieb haben sich an den zulässigen Werten zu orientieren.

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Meldung zu Tage kommender Bodenfunde

Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Sind nicht bekannt.

4.2.4 Zusammenfassende Bewertung des Bestandes

Schutzgut	Einstufung des Bestands
Boden	Versiegelter Boden durch Gebäude, befestigte Verkehrs- und Lagerflächen → Gebiet geringer Bedeutung
Wasser	Lage im wassersensiblen Bereich → Gebiet mittlerer Bedeutung
Klima / Luft	Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung
Arten und Lebensräume	Vorh. Gewerbebebauung bzw. Siedlungsbrache

	→ Gebiet geringer Bedeutung
Mensch (Erholung)	Vorh. Gewerbebebauung bzw. Siedlungsbrache → Gebiet geringer Bedeutung
Mensch (Lärm)	Vorbelastung durch St 2142, Vorübergehende, geringfügige, baubedingte Belastungserhöhung. → Gebiet geringer Bedeutung
Landschaft	Vorbelastung durch Mischgebietsbebauung → Gebiet geringer Bedeutung
Kultur- und Sachgüter	Keine Auswirkungen
Gesamtbewertung	Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild

4.2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

➤ **Bei Durchführung der Planung**

Der Bau der Gewerbehalle bringt vorübergehend Lärm- und Abgasemissionen der entsprechenden Baumaschinen mit sich. Teile der Grundstücke werden bis max. GRZ 0,6 im Gewerbegebiet zukünftig überbaut und somit versiegelt. Durch die Versiegelung sind die o.g. negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten.

Erhebliche negative Auswirkungen auf vorhandene Biotopstrukturen sind nicht festzustellen.

➤ **Bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würde der geringere Versiegelungsgrad des bestehenden Mischgebietes bleiben.

4.2.6 Geplante Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (auf der Ebene des Bebauungsplanes)

➤ **Vermeidungsmaßnahmen**

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (bei PKW-Stellplätzen)
- Versickerung von Oberflächenwasser in Wiesenmulden oder Absetzbecken als umweltverträgliche Regenwasserbehandlung
- Keine durchlaufenden Zaun- oder Fundamentsockel zur Vermeidung von Wanderungsbarrieren für z.B. Kleinsäuger.

- Artenschutz: Die Rodung / Fällung von Bäumen und Gebüsch erfolgt außerhalb der Hauptbrutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 01.10. bis Ende Februar.
- Artenschutz: Vor einem Abriss der Gebäude ist fachkundig zu untersuchen, ob Unterschlupfmöglichkeiten vorhanden sind. Abrissmaßnahmen sind fachlich durch eine(n) Fledermausexperten/in zu begleiten.

4.2.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der ausgewählte Standort weist im Vergleich zu anderen Standorten innerhalb der Gemeinde folgende günstige Standortfaktoren auf:

- siedlungsstrukturelle Anbindung an das vorhandene Gewerbegebiet
- gute verkehrstechnische Erreichbarkeit über bereits vorhandene Straßen (ST2142)
- Lage am westlichen Ortsrand mit Anbindung an ein bestehendes Gewerbegebiet und damit kein Konfliktpotential zu Wohngebieten
- günstige Ausgangssituation hinsichtlich der Fernwirkung aufgrund des unmittelbaren Anschlusses an vorhandene Gewerbehallen.
- ökologisch unsensible, bereits bebaute Ausgangsflächen.

Insgesamt sind am gewählten Standort keinerlei erhebliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern oder sonstigen öffentlichen Belangen zu befürchten. Alternativ wäre die Beibehaltung der Mischgebietsnutzung anzuführen.

4.3 Eingriffsregelung

Bei den zu überplanenden Flächen handelt es sich um Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Da die im Änderungsbereich befindlichen Grundstücke bereits intensiv bebaut bzw. versiegelt sind, sind die vorgesehenen Nutzungsänderungen nicht als Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG zu betrachten.

Die Anwendung des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ erübrigt sich; es sind keine (externen) Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

4.4 Zusätzliche Angaben

4.4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Daten zu natürlichen Grundlagen und zur Bestandserhebung wurden folgenden Quellen entnommen:

- Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)
- Umweltatlas Boden Bayern
- Bayern-Atlas

- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP des Landkreises Straubing-Bogen 2007)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)
- Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12)
- Flächennutzungs- mit Landschaftsplan der Gemeinde Perkam
- Örtliche Geländeerhebungen durch das Büro Heigl (2024)

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Zur Bewertung der Umweltauswirkungen wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ angewandt.

Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung traten im vorliegenden Fall nicht auf.

4.4.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)

Planbedingte erhebliche Umweltauswirkungen werden durch die Änderung des Flächennutzungs mit Landschaftsplanes nicht erwartet. Eine Überwachung unvorhersehbarer, erheblicher Umweltauswirkungen ist durch die Gemeinde erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungs- mit Grünordnungsplanung) bzw. bei der konkreten Planungsumsetzung möglich.

4.4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf einer ca. 1.360 m² großen Fläche im Gemeindegebiet Perkam ist südlich des bestehenden Gewerbe- und Mischgebietes „Stahl“ eine Erweiterung für einen Lagerhallenneubau geplant.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Deckblattes Nr. 24 umfasst die südliche Erweiterungsfläche mit dem Grundstück Flurnummer 108 der Gemarkung Perkam.

Die im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesene Fläche (Fl.Nr. 108 Gmkg. Perkam) stellt sich als Siedlungsbrache mit zum Abriss vorgesehenem Wohngebäude, einem brachliegenden Privatgarten und einer alten Halle – als Grenzbebauung zum südlichen Grundstück Fl.Nr. 107/1 - dar.

Da das im Änderungsbereich befindliche Grundstück bereits intensiv bebaut bzw. versiegelt ist, ist die vorgesehene Nutzungsänderung (Umwidmung MI in GE) nicht als Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG zu betrachten. Kompensationsmaßnahmen werden nicht für erforderlich erachtet.

Insgesamt sind damit nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachhaltigen oder erheblichen Auswirkungen auf Mensch, Tier und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft oder sonstige Güter zu erwarten.