GEMEINDE
PERKAM

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

DECKBLATT NR. 6

ZUM

BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN GEWERBE- UND MISCHGEBIET „STAHL“

Gemeinde Perkam
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

A. BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
B. ERGÄNZENDE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND HINWEISE

Aufstellungsbeschluss vom 07.05.2024, Nachtrag: 23.06.2025
Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung vom 04.11.2024
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 03.02.2025, Nachtrag: 23.06.2025
Satzungsbeschluss vom ……

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

A BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT 4

1. ALLGEMEINES 4
1.1 Planungsanlass und Verfahren 4
1.2 Geltungsbereich 4
1.3 Planungsauftrag 4
1.4 Übersichtslageplan M ca. 1:25.000 5
1.5 Luftbildausschnitt 6
1.6 Gewähltes Verfahren 6
1.7 Planungsrechtliche Ausgangsvoraussetzungen 7
1.8 Kurze Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung 8
2. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung 11
2.1 Städtebauliches Konzept 11
2.2 Erschließungskonzept 11
2.3 Bebauungskonzept 11
2.4 Immissionsschutz 11
3. Ver- und Entsorgung 13
3.1 Wasserversorgung 13
3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung 13
3.3 Energieversorgung 13
3.4 Telekommunikation 13
3.5 Abfallentsorgung 13
4. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB 14

5. UMWELTBERICHT 15
5.1 Einleitung 15
5.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes 15
5.1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und Art deren Berücksichtigung 15
5.2 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen 22
5.2.1 Natürliche Grundlagen 22
5.2.2 Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung 24
5.2.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge 25
5.2.4 Zusammenfassende Bewertung des Bestandes 29
5.2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes 29
5.2.6 Geplante Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (auf der Ebene des Bebauungsplanes) 30
5.2.7 Alternative Planungsmöglichkeiten 30
5.3 Eingriffsregelung 31
5.4 Zusätzliche Angaben 31
5.4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung 31

5.4.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring) 31
5.4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 33

6. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN 34
6.1 Auflagen des Staatliches Bauamtes Passau 34
6.2 Landwirtschaftliche Hinweise 35
6.3 Wasserwirtschaftliche Hinweise 35
6.4 Belange des Bodenschutzes 37
6.5 Sonstige Hinweise 38
6.6 Hinweise zum abwehrenden Brandschutz 38
6.7 Elektrische Erschließung 39
6.8 Denkmalschutz 39
6.9 Deutsche Bahn AG DB Immobilien 40
6.10 Bayernwerk Netz GmbH 40

B ERGÄNZENDE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.2 Maß der baulichen Nutzung 42
1.3 Höhe der baulichen Anlagen 42
1.4 Bauweise 42
2.12 Ableitung von Dach- und Oberflächenwasser 42
2.16 (neu) Erschließung 43
3.4 (neu) ArtenschutzrechtlichVermeidungsmaßnahmen 43
3.5 (neu) Immissionsschutz 43

ANLAGEN

Anlage 1: Schalltechnischer Bericht Nr. S2503021 Revision 1 vom 05.06.2025
(GeoPlan GmbH Osterhofen)

A BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

1. ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und Verfahren

Die Fa. Stahl Maschinenbau GmbH & Co. KG in Perkam beabsichtigt eine erneute Erweiterung der vorhandenen Betriebsanlagen um einen Lagerhallenneubau auf Grundstück Fl.Nr. 108 und einer Teilfläche von Grundstück Fl.Nr. 107/1, jeweils Gmkg. Perkam. Der darauf befindliche Gebäudebestand soll abgebrochen werden.

Die Gemeinde Perkam plant daher die Erweiterung des im Bebauungs- mit Grünordnungsplan GEe „Stahl“ incl. Deckblatt Nr. 1 festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO) in südliche Richtung. Zur Bereinigung der bauplanungsrechtlichen Gesamtsituation wurden auch die im Flächennutzungs- mit Landschaftsplan bereits als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesenen Grundstücke Fl.Nr. 111/2 (bestehende Halle) und 109 (vorh. Zufahrt) mit einbezogen. Die beiden Grundstücke 108 und 111/2 sind bereits bebaut.

Das vorliegende Deckblatt Nr. 6 ergänzt den gültigen Bebauungs- mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet (GEe) „Stahl“ mit Satzungsbeschluss vom 27.03.2000, sowie das Deckblatt Nr. 1 mit Satzungsbeschluss vom 18.06.2007, das Deckblatt Nr. 2 mit Satzungsbeschluss vom 02.09.2013, das Deckblatt Nr. 3 mit Satzungsbeschluss vom 06.11.2017, das Deckblatt Nr. 4 mit Satzungsbeschluss vom 13.05.2019 sowie das Deckblatt Nr. 5 mit Satzungsbeschluss vom 30.05.2022.

Im rechtskräftigen Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan (mit Bescheid der Regierung von Niederbayern vom 15.12.1992, Beschluss-Nr. 420-4621/425) ist der nördliche Teil des neuen Plangebietes bereits als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung ausgewiesen. Der derzeit als Mischgebiet ausgewiesene südliche Teil (Grundstück Fl.Nr. 108) soll in ein Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung umgewidmet werden.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Deckblattes Nr. 6 umfasst die südliche Erweiterungsfläche mit den Grundstücken Flurnummern 107/1/TF, 108, 109, 110/TF und 111/2, jeweils der Gemarkung Perkam (planliche Festsetzung 4.1) und einer Gesamtfläche von ~~0,389~~ 0,391 ha.

1.3 Planungsauftrag

Der Planungsauftrag zur Erstellung des Deckblattes zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan 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 Gewähltes Verfahren

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.05.2024 beschlossen, das Deckblatt zum Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) im förmlichen Verfahren aufzustellen und somit verbindliches Baurecht an dieser Stelle von Perkam zu schaffen.

In einem Nachtrag zum Aufstellungsbeschluss wurde am 23.06.2025 eine Teilfläche des Flurstücks 107/1 der Gemarkung Perkam in den Geltungsbereich mit einbezogen.

In der Regel läuft das förmliche Verfahren eines Bebauungsplanes nach einem standardisierten Schema mit einer Umweltprüfung ab, dabei sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Ziff. 7 und § 1a BauGB wird gemäß § 2 Abs. 3 u. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln, welcher die Nutzungen für die gesamte Gemeindefläche darstellt. Im vorliegenden Fall kann der nördliche Teil der Erweiterungsfläche mit den Grundstücken Fl.Nr. 111/2, 109 und 110/TF aufgrund der derzeitigen Darstellung als „Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Für den südlichen Teil mit dem derzeit als Mischgebiet ausgewiesenen Grundstück Fl.Nr. 108 ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

1.7 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. 111/2 der Gmkg. Perkam als „Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung“ dargestellt. Das südlich gelegene Grundstück Fl.Nr. 108 der Gmkg. Perkam ist als Mischgebiet ausgewiesen.

Für die benachbarten nördlichen Bereiche besteht bereits ein gültiger Bebauungs- mit Grünordnungsplan Gewerbe- und Mischgebiet „Stahl“ mit den Deckblättern Nr. 1 bis 5.

Abb. 3: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan mit DB Nr. 17– ohne Maßstab mit Darstellung der Erweiterungsfläche

1.8 Kurze Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung

Das Erweiterungsgebiet 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.

Im Norden des Plangebietes, auf Grundstück Fl.Nr. 111/2 befindet sich eine größere Werkhalle; der Südteil des Plangebietes 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. ~~3.890~~ 3.910 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 Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale.

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

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 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.

Abb. 4: Blick von der St 2142 Richtung Osten, links best. Halle auf Fl.Nr. 111/2

Abb. 5: Blick von der St 2142 Richtung Osten, links best. Halle auf Fl.Nr. 111/2, rechts zum Abriss vorgesehenes Wohnhaus

Abb. 6: Blick von der Zufahrt Fl.Nr. 109 Richtung Süden entlang der Geiselhöringer Straße

Abb. 7: Blick von der St 2142 Richtung Osten, links das zum Abriss vorgesehene Wohngebäude auf Fl.Nr. 108

Abb. 8: Blick zum ehemaligen Privatgaten Richtung Norden (Fl.Nr. 108)

Abb. 9: Blick auf die zum Abriss vorgesehene Halle Richtung Süden (Fl.Nr. 108)

2. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Die geplante Gewerbegebietserweiterung stellt eine städtebaulich sinnvolle weitere Entwicklung im südlichen Anschluss an bestehende gewerbliche Bebauung dar.

Die Schaffung von weiteren gewerblichen Flächen an dieser Stelle bietet sich aufgrund der möglichen wirtschaftlichen Erweiterung vorhandener Infrastruktur und direktem Anschluss an bestehende Bebauung an.

2.2 Erschließungskonzept

Die geplante Erweiterung wird ausgehend von der im Westen bestehenden Staatsstraße 2142 ausschließlich mittels einer bestehenden Grundstückszufahrt (Fl.Nr. 111/2 Gmgk. Perkam) erschlossen.

2.3 Bebauungskonzept

Auf der Erweiterungsfläche wird die Möglichkeit zur Errichtung einer Halle festgesetzt.

Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sowie Nr. 3 (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

Die baulichen Anlagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Gebäude gemäß Art. 6 Abs. 9 BayBO sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Im festgesetzten Baufenster können Baukörper mit maximal zwei Vollgeschossen und einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6 (GFZ max. 1,2) entstehen. Die Gebäude sind in einer offenen Bauweise mit max. 50 m Länge zu errichten.

Unter der Voraussetzung einer vollständigen Einhausung der geplanten Halle zur St 2142 hin und der ausschließlichen Zufahrt über die bestehende Grundstückszufahrt (Fl.Nr. 111/2 Gmkg. Perkam) kann im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Passau – Servicestelle Deggendorf – die Tiefe der Anbauverbotszone auf 7,00 m zum Fahrbahnrand reduziert werden.

Die maximale Wandhöhe beträgt 8,00 ~~7,50~~ m. Die maximale Firsthöhe liegt bei 9,25 ~~00~~ m. Zulässig sind Sattel-, Pult- oder Flachdächer mit Neigungen zwischen 0° bis 15°.

<u>Abstandsflächen:</u>

Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO.

2.4 Immissionsschutz

Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen, sowie für Betriebsinhaber und -angehörige, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, werden als zulässig festgesetzt.

~~Das L_{EK} Emissionskontingent nach DIN 45 691 wird in Anlehnung an die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 - Teil 1, im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe tagsüber mit ≤ 55 dB(A), nachts mit ≤ 40 dB(A) festgesetzt.~~

Im schalltechnischen Bericht der GeoPlan GmbH vom 05.06.2025 (Nr. S2503021 Revision 1, s. Anlage 1) wurde eine Lärmkontingeniertung gemäß der DIN 45691 /17/ durchgeführt, bei der den Teilflächen – unter Berücksichtigung der Vorbelastung – Emissionskontingente zugewiesen wurden, welche die Einhaltung der geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 / 13/ bzw. der geltenden Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm/21/ an der umliegenden Wohnbebauung sicherstellen.

Unter den im Untersuchungsbericht (Anlage 1) behandelten Voraussetzungen (vgl. textliche Festsetzungen Ziff. 3.5) ist ein ausreichender Lärmschutz für die Nachbarschaft gesichert.

Hinweise:

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 zu führen und der Genehmigungsbehörde vorzulegen.

Die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm sind nachzuweisen. Insbesondere auf die Berücksichtigung von Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gem. 6.5 TA-Lärm) sowie der “lautesten Nachtstunde“ (gem. 6.4 TA-Lärm) und die Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen (gem. 7.4 TA-Lärm) wird hingewiesen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Bebauungsplanes um mindestens 15 dB(A) unterschreiten (Relevanzgrenze).

3. Ver- und Entsorgung

Auf die zwingend einzuhaltenden Abstände sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen zu den festgesetzten Gehölzflächen wird hiermit ausdrücklich hingewiesen.

3.1 Wasserversorgung

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

Laut Löschwasserauskunft des Wasserzweckverbandes Straubing-Land wurde am 05.12.2024 durch das technische Personal eine Druck- und Durchflussmessung an einem vorhandenen Unterflurhydranten (Kirchweg Fl.Nr. 116 Gemarkung Perkam, Nähe Kirchweg 14) durchgeführt. Zum Zeitpunkt der Messung wurde bei einem Druck von 1,5 bar ein Wert von 2.100 l/min. festgestellt.

3.2 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.

3.3 Energieversorgung

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

3.4 Telekommunikation

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

3.5 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.

4. 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, Aholfing, Geiselhöring, Mötzing, Rain, Stadt Straubing)

5. UMWELTBERICHT

5.1 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.

5.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

➢ **Lage und Ausdehnung**

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

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

Der Geltungsbereich der südlichen Erweiterungsfläche umfasst die Fl. Nrn. 111/2 (bestehende Halle), 109 und 110/TF (bestehende und geplante Zufahrt), sowie 108 und 107/1/TF (zum Abriss vorgesehene Mischgebietsbebauung), jeweils der Gemarkung Perkam. Die vorhandene Mischgebietsbebauung auf Fl.Nr. 108 und 107/1 besteht aus einem Wohnhaus mit Garten, einer alten Halle sowie einer alten Werkstatt.

5.1.2 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 dein 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 natürlichen 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 Donauraum 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.

- **Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan; genehmigt 15.12.1992)**

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als verbindliche Planungsvorgabe für diesen Bebauungs- mit Grünordnungsplan finden sich für das überplante Gebiet u.a. folgende Darstellungen:

- Flächen für Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung
- Mischgebiet.

Berücksichtigung**:**
Für den Nordteil der Erweiterungsfläche erfolgt nun die Umsetzung der Darstellung des Flächennutzungs- mit Landschaftsplans. Im Südteil erfolgt die Umwidmung eines Mischgebietes in ein Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung.

Aufgrund der bereits direkt angrenzenden gewerblichen Bebauung bietet sich die städtebauliche Erweiterung an dieser Stelle an.

- **Naturschutzrecht**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile 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. 10: 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 Baudenkmälern 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).

5.2 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

5.2.1 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 Sohlental 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 Tem-

peraturen 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 Gewerbe- und Mischgebietes Perkam, am westlichen Ortsrand, unmittelbar östlich der Staatsstraße St 2142. Im südlichen und östlichen Anschluss befindet sich Mischgebietsbebauung.

Im Norden des Plangebietes, auf Grundstück Fl.Nr. 111/2 befindet sich eine größere Werkhalle; der Südteil des Plangebietes 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. Auf einer Länge von ca. 12 m und einer Tiefe von ca. 1,90 m wird eine ca. 23 m² große Teilfläche von Grundstück Fl.Nr. 107/1 in den Geltungsbereich mit einbezogen.

Die Gesamtgröße der geplanten Erweiterungsfläche beläuft sich auf ca. ~~3.890~~ 3.910 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.

5.2.2 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 südlich gelegene 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, Baummarder, 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) Fledermausexperten/in zu begleiten.

5.2.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge

Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung:

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.

Auswirkungen:

Während der Bauphase ist nur kurzzeitig mit optischen Störungen durch den Baubetrieb gegeben. Die neue Bebauung schließt an bestehende Bebauung an, so dass die aus-

gehenden dauerhaften Veränderungen keine wesentliche Steigerung oder Änderung zu den bereits bestehenden Störungen darstellen.

Ergebnis:

Es sind im Hinblick auf das Schutzgut Mensch (Erholung) Umweltauswirkungen in geringem Umfang zu erwarten.

Schutzgut Mensch (Lärm/Immissionen)

Beschreibung:

Das Gebiet ist durch Lärmemissionen des bestehenden Gewerbebetriebes und der Verkehrsanlagen (Staatsstraße und Bahnlinie) im üblichen Umfang bereits vorbelastet.

Auswirkungen:

Mit der Bauphase wird es im Zuge der Errichtung der Gebäude und der befestigten Flächen vorübergehend zu baubedingter Lärmentwicklung kommen. Dauerhafte Emissionen durch den späteren Gewerbebetrieb haben sich an den zulässigen Werten zu orientieren.

Ergebnis:

Insgesamt betrachtet sind diese Auswirkungen als gering erheblich einzustufen

Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Das bereits bebaute Planungsgebiet stellt sich im Bestand als Gewerbefläche bzw. Siedlungsbrache dar. 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 Biotope betroffen.

Auswirkungen:

Der ehemalige Privatgarten wird entfallen.

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.

Bzgl. der artenschutzrechtlichen Belange sind die in Kapitel 5.2.2 aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen zu beachten.

Ergebnis:

Gemäß Leitfaden wird das Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst. Da keine Erheblichkeit festgestellt wird, sind keine (externen) Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

In der Übersichtsbodenkarte werden die **Böden** des Plangebietes fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Lolluvium) angesprochen.

Die Böden sind bereits überwiegend versiegelt durch Gebäude sowie befestigte Verkehrs- und Lagerflächen.

Auswirkungen:

Baubedingt nimmt auf der südlichen Teilfläche die Versiegelung zu. Oberboden wird hier abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Durch die Baumaßnahmen wird die Bodenstruktur weiter verändert.

Ergebnis:

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Boden als Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

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. „wassersensiblen Bereichen“.

Auswirkungen:

Durch die weitere Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

Ergebnis:

Das Schutzgut Wasser wird als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung:

Es ist aufgrund der direkt angrenzenden bestehenden Bebauung davon auszugehen, dass es sich bei den Flächen um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

Auswirkungen:

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

Ergebnis:

Insgesamt betrachtet sind Umweltauswirkungen durch die Bebauung und Erschließung in geringer Erheblichkeit zu erwarten. Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Klima in Liste 1a als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

Schutzgut Landschaft(-sbild), Fernwirkung

Beschreibung:

Die geplante Erweiterungsfläche am Ortsrand von Perkam ist bereits überwiegend bebaut und weist kaum Eingrünungsstrukturen auf.

Auswirkungen:

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 ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die bestehenden Gewerbehallen stellen bereits eine Beeinträchtigung und damit Vorbelastung des Landschaftsbildes dar. Durch die neue, zusätzliche Bebauung/Versiegelung wird das Ortsbild weiter verändert.

Ergebnis:

Gemäß Leitfaden ist das Baugebiet in Liste 1a mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Schutzwürdige Kultur- oder Sachgüter sind voraussichtlich auf der Fläche nicht vorhanden.

Ergebnis:

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

5.2.4 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 Lebens-räume	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 gewerbliche und Mischgebietsbebauung → Gebiet geringer Bedeutung
Kultur- und Sachgüter	Keine Auswirkungen
Gesamtbewertung	**Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild**

5.2.5 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.

5.2.6 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 Gebüschen 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.

5.2.7 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.

5.3 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.

5.4 Zusätzliche Angaben

5.4.1 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.

5.4.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)

Zukünftig haben Kommunen zu überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten (§ 4c BauGB). Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen.

– Es ist nicht auszuschließen, dass sich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden. Es sollte daher so frühzeitig wie möglich vor dem Beginn der Baumaßnahme eine bauvorgreifende Sondagegrabung

mit einem Bagger mit Humusschaufel durchgeführt werden, um den Erhaltungszustand, die Ausdehnung und die Bedeutung evtl. Bodendenkmäler besser abschätzen zu können. Diese Erdbewegungen müssen unter der Aufsicht einer Fachkraft stehen. Die Kosten hierfür sind vom Bauträger zu übernehmen.

Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Kreisarchäologie vor Beginn von geplanten Bauarbeiten sollte erfolgen, um das weitere Vorgehen abzustimmen und um Bauverzögerungen zu vermeiden.

Sollten die Sondagen ein bedeutendes Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers (Grundstückseigentümer/Bauträger) eine archäologische Untersuchung durchführen zu lassen.

Gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind grundsätzlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Kreisarchäologie oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Dienststelle Regensburg - zu melden.

- Durchführung sämtlicher Arbeiten (Planung, technische Bau- und naturnahe Ausgleichsmaßnahmen, Überwachung) von qualifiziertem Personal.
- Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsauflagen und Richtlinien bei allen Bautätigkeiten, insbesondere der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, bei Baumpflanzungen Einhaltung einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln sowie Berücksichtigung des Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.
- Erstellung gesonderter Freiflächen- und/oder Pflanzpläne für alle öffentlichen und privaten Grünflächen zur Konkretisierung der grünordnerischen Festsetzungen.
- Gemeinsame Begehungen und Abnahmen zwischen Gemeinde, Betriebsinhabern und Vertretern der Bauaufsichts- und der Unteren Naturschutzbehörde nach Fertigstellung der Bau- und Pflanzmaßnahmen.

5.4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Deckblattes Nr. 6 umfasst die südliche Erweiterungsfläche mit den Grundstücken Flurnummern 107/1/TF, 108, 109, 110/TF und 111/2, jeweils der Gemarkung Perkam.

Auf einer ca. ~~0,389~~ 0,3910 ha großen Fläche im Gemeindegebiet Perkam ist südlich des bestehenden Gewerbe- und Mischgebietes „Stahl“ eine Erweiterung für einen Lagerhallenneubau geplant.

Die im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesene Fläche (Fl.Nr. 107/1/TF, 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 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. 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.

6. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

6.1 Auflagen des Staatliches Bauamtes Passau

1. Anbauverbotszone – Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG

Im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Passau - Servicestelle Deggendorf – kann die Anbauverbotszone von grundsätzlich 20,0 m auf 7,0 m zum Fahrbahnrand reduziert werden, sofern das Gebäude zur St 2142 vollständig eingehaust wird und über die bestehende Grundstückszufahrt (auf Höhe Fl.Nr. 111/2 Gmgk. Perkam) angefahren wird.

2. Anbaubeschränkungszone – Art. 24 BayStrWG

Unbeschadet der Anbauverbotszonen dürfen bauliche Anlagen innerhalb einer Entfernung von 40 m gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Fahrbahndecke nur im Einvernehmen mit der Servicestelle Deggendorf errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.

3. Entwässerung

Eventuellen Änderungen an den Entwässerungseinrichtungen der Staatsstraße wird grundsätzlich nicht zugestimmt.

Das anfallende Oberflächenwasser von Dächern, Wegen, Stellplätzen sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen ist demnach gesondert zu behandeln und darf den Entwässerungseinrichtungen der bestehenden sowie der im Vorentwurf geplanten St 2142 nicht zugeleitet werden.

4. Bepflanzung

Auf Hochstammbäume im Sichtbereich sollte aufgrund der Verkehrssicherheit verzichtet werden. Sollte aufgrund der Grünordnung eine zwingende Notwendigkeit bestehen sind diese außerhalb des kritischen Abstandes von ~~7,50~~ 4,50 m vom befestigten Fahrbahnrand zu pflanzen. Der Sicherheitsraum gem. Bild 2, RAL 2012 ist dauerhaft von Bepflanzung freizuhalten, ebenso die Sichtfelder.

5. Blendwirkung und Reflexionen

Es ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der bestehenden und geplanten Straße nicht durch Lichtquellen oder Reflexionen geblendet oder irritiert werden. ~~Mögliche~~ Eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit kann unter anderem entstehen durch Scheinwerfer im Bereich der Stellplätze, reflektierende Fassaden, oder PV-Anlagen sowie Werbeanlagen mit LED-Technik.

6. Werbeanlagen

Das Aufstellen von Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszonen ist nicht gestattet, im Übrigen gilt Art. 24 BayStrWG (siehe Punkt 3).
Werbeanlagen, die auf die Staatsstraße ausgerichtet sind und durch eine ablenkende Wirkung die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs beeinflussen, sind unzulässig.

7. Lärmschutz an der bestehenden St 2142

Im betroffenen Abschnitt der bestehenden St 2142 wurde im Rahmen der amtlichen Straßenverkehrszählung ~~2023~~ 2021 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von ~~4.563~~ 4.043 Kfz/24h mit etwa ~~3~~ 6 % Schwerverkehrsanteil ermittelt.
Für den Nachweis des Lärmschutzes vor Straßenverkehrslärm ist im Bestand von einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit Vzul = 60 km/h auszugehen.
Hinsichtlich einer Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 stellen wir ausdrücklich fest, dass der Bauwerber notwendige Lärmschutzmaßnahmen auf eigenem Grund selbst durchzuführen und auf eigene Kosten zu finanzieren hat. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigungen durch den Straßenbaulastträger abgelehnt werden.

6.2 Landwirtschaftliche Hinweise

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, 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.

Durch die vorliegende Planung darf die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht eingeschränkt werden.

Es muss sichergestellt sein, dass die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand und in ihrer weiteren betrieblichen Entwicklung durch die Ausweisung von Bauflächen nicht behindert werden.

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzflächen muss gesichert bleiben. Geplante Bepflanzungen entlang von Feldwegen müssen so gestaltet werden, dass diese auch weiterhin mit landwirtschaftlichen Großmaschinen ungehindert befahren werden können.

Die Grenzabstände mit Bepflanzungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind zu beachten.

6.3 Wasserwirtschaftliche Hinweise

Niederschlagswasser:

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

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWAA 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers und eine ggf. vorher erforderliche Pufferung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22. Juli 2014 (GVBl. S. 286) ~~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. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.
Der Umfang der Antragsunterlagen muss den Anforderungen der Verordnung über die Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) entsprechen.

Falls die Voraussetzungen der NWFreiV i. V. m. der TRENGW und der TRENOG nicht vorliegen, ist für das Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in ein Gewässer rechtzeitig vorher beim Landratsamt Straubing-Bogen die Erteilung einer wasserrechtlichen Gestattung zu beantragen. Der Umfang der Antragsunterlagen muss den Anforderungen der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) entsprechen.

Für den Fall, dass die Ableitung über ein bereits bestehendes Regenrückhaltebecken geschieht, ist dessen Aufnahmekapazität (ATV-Arbeitsblatt A 117) nachzuweisen.

Im Planungsgebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Der erforderliche Abstand der Versickerungsanlagen zum Grundwasser (bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand -MHGW-) gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138-1 ist einzuhalten.

Für die Vorbehandlung des Niederschlagswassers ist das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 zu beachten und anzuwenden.

Wird eine Gesamt-Dachfläche mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung von 50 m^2 überschritten, sind ggfs. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens 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 schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z. B. durch Gründächer) genutzt werden.

Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiete/Gewässer/Starkregen:

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).

Durch eine angepasste Bauweise (z. B. ausreichende Höhenlage der Gebäude, Rohbodenoberkante Erdgeschoss mindestens 25 cm oberhalb des umliegenden Geländes) können Schäden durch Sturzfluten vermieden werden. Hinweise dazu können in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums des Innern für Bau und Heimat (https://www.fibbund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/) sowie in der gemeinsamen Arbeitshilfe des Bau- und Umweltministeriums "Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung" erhalten werden.

Altlasten und Bodenschutz:

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehender Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landreises empfohlen.

Altlasten sind nach Kenntnis der Gemeinde nicht bekannt.

Es wird weiterhin 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 informieren.

Divers:

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Vom Wasserwirtschaft Deggendorf wird zudem darauf hingewiesen, dass sich Grundwasserwärmepumpen aufgrund der geringen Abstände zu benachbarten, schon bestehenden Pumpen gegenseitig beeinflussen können. Dies ist vom Bauherrn bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch einen Gutachter näher untersuchen zu lassen.

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

6.4 Belange des Bodenschutzes

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiellrechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts~~, § 12 BBodSchV,~~ einzuhalten.

Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Böden 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.

Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder sonstigen schützenswerten Flächen i.d.R. nicht gegeben.

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

6.5 Sonstige Hinweise

Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sowie auf Streusalz sollte aus Gründen des Wasser-, Boden- und des allgemeinen Naturschutzes auch auf allen privaten Flächen verzichtet werden.

Anstelle von Kies und Schotter sollte beim Unterbau von Zufahrten und Wegen zur Schonung natürlicher Ressourcen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat verwendet werden.

Die Strom- und Warmwasserversorgung der Gebäude soll möglichst vollständig durch Nutzung von Photovoltaik bzw. thermische Solaranlagen erfolgen.

6.6 Hinweise zum abwehrenden Brandschutz

Feuerwehrzufahrt:

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, AllMBl 2008 S. 806 hingewiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLA (K) 23-12 von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

Löschwasserversorgung:

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 1.600 l/ min für die Dauer von mehr als 2 Stunden bei einem Fließdruck von 1,5 bar nachzuweisen. Wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und im Umkreis von 100 Metern keine unabhängigen Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung stehen, sind Löschwasserbehälter (Baugenehmigung beachten) mit entsprechendem Volumen zu errichten.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen.

Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

6.7 Elektrische Erschließung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSW Verlag (FGSV-Nr. 939) bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 ist zu beachten.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehende Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen macht der Versorger darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art dem Versorger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind.

6.8 Denkmalschutz

~~Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung ist bei dem vorliegenden Bauvorhaben nicht mit dem Vorhandensein obertätig nicht mehr sichtbarer Bodendenkmäler zu rechnen.~~

Aufgrund der Nähe zu eingetragenen Bodendenkmälern und der siedlungsgünstigen Lage des Planungsgebietes werden im Geltungsbereich weitere Bodendenkmäler vermutet.

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

~~Dennoch wird empfohlen sich rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen in Verbindung zu setzen.~~

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

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde oder an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Darüber hinaus sind Bodeneingriffe jeder Art genehmigungspflichtig und daher unbedingt im Einzelfall mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

~~**Bei Überplanung bzw. Bebauung in oben genannten Planungsbereich hat der Antragsteller eine Erlaubnis nach Art. 7 BayDschG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.**~~

Im Planungsgebiet muss daher so frühzeitig wie möglich vor Baubeginn ein bauvorgreifender Oberbodenabtrag im Planungsbereich mit einem Bagger mit ungezähnter Humusschaufel durchgeführt werden. Dies muss unter Aufsicht der Kreisarchäologie Straubing-Bogen durchgeführt werden. Sollte der Oberbodenabtrag ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung durchzuführen.

6.9 Deutsche Bahn AG DB Immobilien

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie, notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe Z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf Dächern oder Fassaden sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hinzugestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

6.10 Bayernwerk Netz GmbH

Im überplanten Bereich befinden sich von der Bayernwerk Netz GmbH betriebene Versorgungseinrichtungen.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag. de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Kabelplanung(en)

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Sträßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

. Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücks-grenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

Die "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:
www.bayernwerk-netz. de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

B ERGÄNZENDE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes „Gewerbegebiet (GEe) Stahl“ i. d. F. des Satzungsbeschlusses vom 27.03.2000 in Verbindung mit den ergänzenden Festsetzungen durch Text des Deckblattes Nr. 1 zu o. g. B-GO-Plan i. d. F. des Satzungsbeschlusses vom 18.06.2007, sowie des Deckblattes Nr. 2 i. d. F. des Satzungsbeschlusses vom 02.09.20213, sowie des Deckblattes Nr. 3 i. d. F. des Satzungsbeschlusses vom 06.11.2017, sowie des Deckblattes Nr. 4 i. d. F. des Satzungsbeschlusses vom 13.05.2019 und des Deckblattes Nr. 5 i. d. F. des Satzungsbeschlusses vom 30.05.2022 behalten mit Ausnahme der nachfolgenden neuen oder ergänzten Festsetzungen ihre Gültigkeit.

Sie werden durch folgende Festsetzungen ergänzt oder geändert (siehe auch Planteil):

zu bisheriger Ziffer

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 DB 6 GRZ: **max. 0,8** (statt max. 0,6)
GFZ: **max. 1,2** (statt max. 1,8)

Zahl der Vollgeschoße: **max. 2** (statt max. 3)

zu bisheriger Ziffer

1.3 Höhe der baulichen Anlagen

1.3.1 DB 6 bei Gewerbebauten:
zulässige traufseitige Wandhöhen: **max. ~~7,50~~ 8,00** (statt max. 9,50 m)
zulässige Firsthöhe: **max. ~~9,00~~ 9,25** (statt max. 10,20 m)

zu bisheriger Ziffer

1.4 Bauweise

DB 6 Eine Reduzierung der Anbauverbotszone von 20,00 m auf 7,00 m zum Fahrbahnrand ist nur möglich bei vollflächiger Einhausung der Gebäude zur Staatsstraße St 2142 hin (= Auflage Staatliches Bauamt Passau - Servicestelle Deggendorf).

zu bisheriger Ziffer

2.12 Ableitung von Dach- und Oberflächenwasser

DB 6 Für unverschmutztes Dach- und Oberflächenwasser sind zur Entlastung der kommunalen Kläranlage und zum Zwecke der Grundwasserneubildung ausrei-

chend dimensionierte Versickerungsflächen oder Sickerschächte anzulegen. Der Regenwasserversickerung ist eine Vorreinigung (Absetzschacht, -teich, -becken bzw. Bodenfilter) vorzuschalten. Eine Zuleitung in den öffentlichen Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses ist die Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken. Bei befestigten Oberflächen sind dementsprechend vorrangig sickerfähige Beläge zu verwenden (nicht bei Manipulationsflächen für umweltgefährdende Stoffe wie Öl, Chemikalien etc.).

Der Eintrag von Schadstoffen in Oberflächengewässer oder ins Grundwasser ist durch geeignete Maßnahmen zur Vorreinigung (Abscheider u.a.) auszuschließen und durch entsprechende Angaben in den Baugesuchen nachzuweisen.

2.16 (neu) Erschließung

DB 6

Die geplante Erweiterungsfläche wird ausgehend von der im Westen bestehenden Staatsstraße 2142 ausschließlich mittels einer bestehenden Grundstückszufahrt (Fl.Nr. 111/2 Gmgk. Perkam) erschlossen.

3.4 (neu) Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

DB 6

3.4.1 Vor einer etwaigen Entfernung der alten Gebäude ist fachkundig zu untersuchen, ob Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse vorhanden sind. Die Abrissmaßnahmen sind fachlich durch eine(n) Fledermausexperten/in zu begleiten.

3.5 (neu) Immissionsschutz

DB 6

3.5.1 Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf die maßgeblichen Immissionsorte die in der folgenden Tabelle angegebenen Imissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder während der Tagzeit von 6.00 – 22.00 Uhr noch nachts von 22.00 – 6.00 Uhr überschreiten.

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A)/m²]			
Teilfläche:	**Emissionsbezugsfläche in m²**	**Tag**	**Nacht**
Planfläche	= 3.720	63	47

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691 besitzt dabei lediglich die im Bebauungsplan als „Emissionsbezugsfläche“ dargestellte Fläche.

Die Schalldämmmaße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (Büros, Aufenthaltsräume) müssen den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ entsprechen.