

# **GEMEINDE PERKAM**

Regierungsbezirk Niederbayern  
Landkreis Straubing-Bogen

## **BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN**

### **WA „Straubinger Straße“**

#### **BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT**

**Satzung in der Fassung vom 23.11.2015**

**Verfahrensträger:**

**Gemeinde Perkam**

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

Perkam, den 23.11.2015

Hubert Ammer  
1. Bürgermeister

**Planung:**

**MKS Architekten – Ingenieure GmbH**

Mühlenweg 8  
94347 Ascha  
Tel.: 09961 / 94 21-0  
Fax: 09961 / 94 21-29  
Mail: ascha@mks-ai.de  
Web: www.mks-ai.de

**Bearbeitung:**

Thomas Althammer  
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner

Ascha, den 23.11.2015



# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG</b> .....	<b>4</b>
1.1. Aufstellungsbeschluss: .....	4
1.2. Anlass der Planaufstellung: .....	4
1.3. Flächennutzungs- und Landschaftsplan.....	4
<b>2. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET</b> .....	<b>4</b>
2.1. Lage / Geltungsbereich / Größe:.....	4
2.2. Beschaffenheit.....	5
<b>3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG</b> .....	<b>6</b>
3.1. Zweckbestimmung / Art der baulichen Nutzung .....	6
3.2. Flächenverteilung .....	6
3.3. Maß der baulichen Nutzung.....	6
3.4. Bauweise / Baugestaltung .....	6
3.5. Flächenbefestigungen .....	7
3.6. Geländemodellierungen.....	8
<b>4. Erschliessung, Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>8</b>
4.1. Verkehrserschließung .....	8
4.2. Ver- und Entsorgung.....	8
4.3. Öffentlicher Personennahverkehr .....	9
<b>5. Grünordnung</b> .....	<b>10</b>
5.1. Grünordnerisches Konzept .....	10
5.2. Grünordnung auf öffentlichen Flächen.....	10
5.3. Grünordnung auf privaten Flächen .....	11
5.4. Pflanzenlisten .....	11
5.5. Zeitpunkt der Pflanzungen / Pflege .....	12
5.6. Freiflächengestaltungsplan .....	13
<b>6. HINWEISE</b> .....	<b>13</b>
6.1. Denkmalpflege.....	13
6.2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände .....	13
6.3. Stromversorgung .....	13
6.4. Brandschutz.....	14
6.5. Telekommunikation.....	14
6.6. Regenwassernutzung .....	14
6.7. Wasserwirtschaft .....	14
6.8. Recyclingbaustoffe .....	15
6.9. Straßenbaulastträger St 2142.....	15
<b>7. Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB</b> .....	<b>15</b>
<b>8. Umweltbericht</b> .....	<b>16</b>
8.1. Ziele der Planung.....	16
8.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen .....	16
8.3. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	18
8.4. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung .....	24
8.5. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	24
8.6. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung .....	25
8.7. Methodik / Grundlagen .....	28
8.8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	28
8.9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	29

## 1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG

### 1.1. Aufstellungsbeschluss:

Mit Beschluss vom 07.04.2014 hat die Gemeinde Perkam die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung für ein allgemeines Wohngebiet „Straubinger Straße“ im Ortsteil Pilling beschlossen.

### 1.2. Anlass der Planaufstellung:

Die Gemeinde Perkam beabsichtigt die Ausweisung von Wohnbauflächen im Ortsteil Pilling zur Deckung der örtlichen Nachfrage nach Bauland. Da in Pilling nur geringe Baulandreserven vorhanden sind und in den zusammenhängend bebauten Siedlungsbereichen keine wesentlichen Baulücken zur Nachverdichtung verfügbar sind, soll am südlichen Ortsrand an der Straubinger Straße ein Wohngebiet entwickelt werden.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im bisherigen Außenbereich zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan erforderlich.

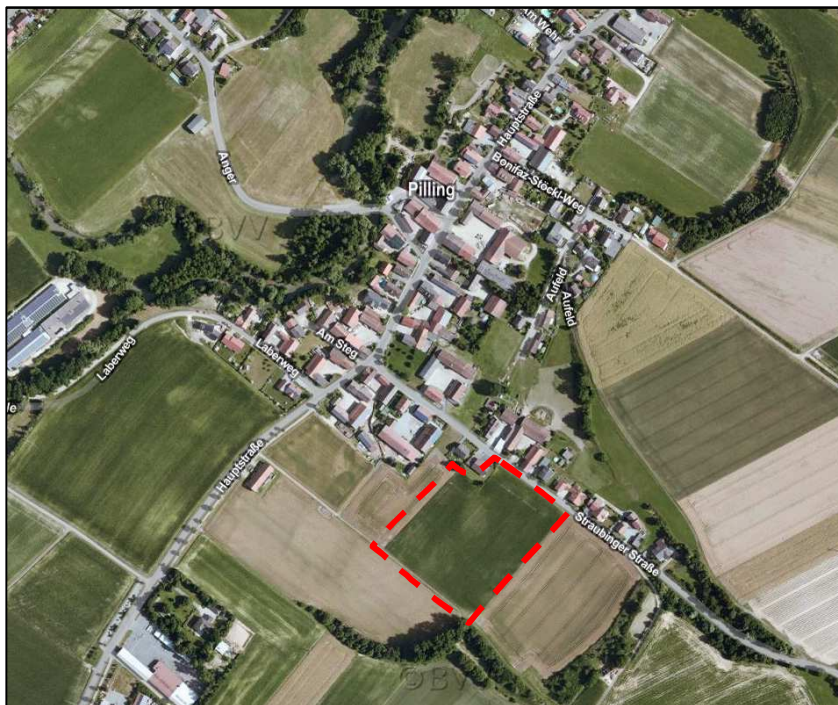
### 1.3. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Perkam wird im Parallelverfahren durch das Deckblatt Nr. 18 geändert.

## 2. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET

### 2.1. Lage / Geltungsbereich / Größe:

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Pilling und umfasst eine Größe von ca. 19.441 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich wird gebildet aus der Flurnummer 1002 der Gemarkung Perkam.



Luftaufnahme Ortsteil Pilling mit Plangebiet (rot umgrenzt)

Quelle:  
Bayern-Atlas, 09/2014

## 2.2. Beschaffenheit

Das Grundstück wird in seiner Gesamtheit landwirtschaftlich als Ackerfläche bewirtschaftet.



Blick auf den Westteil mit der Bebauung südlich der Straubinger Straße.



Blick auf den Ostteil der Fläche mit 20kV-Freileitung.

Im Norden grenzt die Straubinger Straße an, im Nordwesten befinden sich zwei Wohngebäude. Ca. 50 m westlich des Plangebietes beginnt eine landwirtschaftliche Hofstelle. An die westliche und östliche Grundstücksgrenze schließen sich weitere Ackerflächen an, im Süden begrenzt ein öffentlicher Feldweg die Fläche, der nach Nordwesten zur Hauptstraße führt.

Das Gelände ist schwach von Nordost nach Südwest geneigt. Die Geländehöhen liegen an der Straubinger Straße bei 336.60 m ü.NN im Nordwesten und 337.50 m ü. NN. im Nordosten. Im Südwesten liegt das Gelände bei ca. 336 m ü.NN, im Südosten bei ca. 337 m ü.NN.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Auch im Nahbereich sind keine Vorfluter zu finden.

### 3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

#### 3.1. Zweckbestimmung / Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Absatz 1 BauNVO dargestellt.

#### 3.2. Flächenverteilung

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beträgt ca. 19.441 m<sup>2</sup>. Davon entfallen auf:

Netto-Bauland Parzellen 1-18	ca.	11.763 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen, Wendeanlagen, einschl. Seitenbereiche	ca.	2.600 m <sup>2</sup>
Fußwege, Zufahrten in Schotter	ca.	260 m <sup>2</sup>
Grünflächen öffentlich	ca.	560 m <sup>2</sup>
Grünflächen Zweckbestimmung Kinderspielplatz	ca.	1.078 m <sup>2</sup>
Ausgleichsflächen	ca.	3.180 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche WA "Straubinger Straße"</b>	<b>ca.</b>	<b>19.441 m<sup>2</sup></b>

#### 3.3. Maß der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung:

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,35 festgesetzt.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,80 festgesetzt.

#### 3.4. Bauweise / Baugestaltung

Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Gebäudehöhen

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Erschließungsstraße, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte zu messen.

Firstrichtung

Die Firstrichtung ist frei wählbar.

Dachform / Dachneigung

Zugelassen sind Satteldach (SD) mit 15° - 35° Dachneigung, Walmdach (WD) / Krüppelwalmdach (KWD) mit 15° - 30° Dachneigung oder Pultdach bzw. versetztes Pultdach (PD) mit 10° - 25° Dachneigung.

### Dachgauben

Unter Beachtung einer max. Vorderansichtsfläche von 2,5 m<sup>2</sup> und eines Mindestabstandes zur befensterbaren Giebelwand von 3,0 m zulässig. Mindestabstand benachbarter Gauben: 1,50 m.

### Dacheindeckung

In gedecktem roten bis rotbraunen Farbton oder dunkelbraun bis anthrazit. Zulässig sind ausschließlich Pfannen oder Ziegel, bei untergeordneten Anbauten auch Metalldachdeckungen.

### Solaranlagen / Fotovoltaikanlagen

Fotovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Bei solarthermischen Anlagen ist eine Aufständigung zulässig. Gebäudeunabhängige, frei stehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

### Garagen und Nebengebäude

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist auf der privaten Grundstücksfläche ein mindestens 5,0 m tiefer Stellplatz anzuordnen, der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden darf. Kellergaragen sind unzulässig.

### Stellplätze

Anzahl der erforderlichen Stellplätze:

Der Stellplatzbedarf ist anhand der jeweils gültigen Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Gemeinde Perkam (Stellplatzsatzung) nachzuweisen.

### Einfriedungen

Zulässig sind zur Grundstückseinfriedung:

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen: nicht vollflächig geschlossene Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen. Höhe bis 1,20 m.

Gartenseitig: Einfriedungen bis 1,20 m Höhe oder Hecken aus Laubgehölzen.

Zur freien Landschaft: nicht vollflächig geschlossene Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen, Maschendrahtzäune, Höhe bis 1,20 m. Hecken aus Laubgehölzen.

Einfriedungen zur freien Landschaft hin sind ausschließlich mit Punktfundamenten zugelassen, durchgehende Sockel oder Streifenfundamente sind unzulässig.

Entlang der Grenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Streifenfundamente zulässig, sofern sie das Straßenniveau bzw. Seitenstreifenniveau um nicht mehr als 10 cm überschreiten.

### Beleuchtung

Für die öffentliche Straßenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtkörper mit insekten-schonender Beleuchtung zulässig.

## **3.5. Flächenbefestigungen**

Gehwege, Seitenstreifen und Mehrzweckstreifen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen nach planlicher Festsetzung 6.1, Fußwege nach planlicher Festsetzung 6.2 sowie private Stellplätze und Grundstückszufahrten, sind mit einem wasserdurchlässigen

Belag zu befestigen (z.B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit gerumpelten oder breiten Fugen, Rasengittersteine oder Schotterbelag).

### 3.6. Geländemodellierungen

Auffüllungen:

Geländeauffüllungen sind zur Erschließungsstraße hin bis maximal 30 cm, bezogen auf die Straßenoberkante, zulässig. Gartenseitig, zu den Nachbargrundstücken und zur freien Landschaft sind Geländeauffüllungen bis maximal 50 cm bezogen auf das Urgelände zugelassen.

Abgrabungen:

Abgrabungen sind bis maximal 0,5 m bezogen auf das Urgelände und bis maximal 50 cm zur Grenze des Nachbargrundstücks zulässig.

In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländekoten anzugeben und die geplanten Geländeänderungen (z.B. Auffüllung) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

## 4. ERSCHLISSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

### 4.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über eine neu anzulegende Erschließungsstraße von der Straubinger Straße aus nach Südosten, die in einer Wendeanlage endet. Die sich ergebende platzartige Aufweitung hat einen Durchmesser von mind. 19 m, damit sie für Müllfahrzeuge und Feuerwehr befahrbar ist. Über eine Nebenstraße mit Wendeanlage wird der westliche Teil des Baugebietes analog erschlossen.

Die Straßenraumbreite beträgt insgesamt 8,50 m (vgl. Karte 2 Prinzipschnitt Straßenraum). Davon entfallen 1,50 m auf einen Gehweg, 4,75 m auf die Fahrbahn und 2,25 m auf einen straßenbegleitenden Mehrzweckstreifen (Parken, Bauminselflächen, Schneelagern, Zufahrten).

Die Parzelle 1 muss unmittelbar von der Straubinger Straße über eine eigene Grundstückszufahrt erschlossen werden. Die örtliche Lage wird verbindlich festgesetzt, die Breite beträgt maximal 6,0 m.

Um eine fußläufige Anbindung in die freie Landschaft sicherzustellen, wird am südöstlichen Ortsrand ein mind. 3 m breiter Weg vorgesehen, der zum öffentlichen Feldweg führt. Im Bereich der westlichen Wendeanlage führt ein 4 m breiter Weg zur geplanten Ausgleichsfläche, um auch hier eine Zugänglichkeit zu gewährleisten.

### 4.2. Ver- und Entsorgung

Die öffentliche **Trinkwasserversorgung** erfolgt über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Spitzberggruppe. Eine Hauptversorgungsleitung verläuft im Norden des Plangebietes entlang der Straubinger Straße.



Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt über den vorhandenen Mischkanal in der Straubinger Straße. Das Abwasser wird in die gemeindliche Kläranlage bei Radldorf abgeleitet und hier entsorgt.

### Niederschlagswasserbeseitigung

Öffentliche Flächen:

Das Niederschlagswasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen ist über geeignete Einrichtungen (z.B. Rigolen, Mulden, breitflächige Versickerung über den belebten Bodenkörper) vor Ort zu versickern. Für die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten.

Private Flächen:

Das Niederschlagswasser aus privaten Flächen (Dachflächen, befestigte Flächen auf dem Grundstück) ist über geeignete Einrichtungen auf dem eigenen Grundstück vor Ort zu versickern. Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Flächen oder Einleitung in öffentliche Anlagen ist nicht zulässig. In den Bauantragsunterlagen sind die geplanten Versickerungseinrichtungen darzustellen. Für die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten.

Die Gemeinde Perkam hat hierzu ein Baugrundgutachten erstellen lassen. Der Untergrund ist demnach im versickerungsrelevanten Bereich für eine Versickerung geeignet. Zu beachten ist dabei nach DWA-A 138 ein ausreichender Abstand zum höchsten Grundwasserstand (mindestens 1 m). Im Bereich des Baugebietes wurde der GW-Stand mit 2,50 m unter Flur (Stand 09/2014) ermittelt.

Die **Stromversorgung** obliegt der Bayernwerk AG. Die bestehende 20kV-Freileitung kann im Bereich des Baugebietes erdverkabelt werden.

Die Anbindung an das **Telekommunikationsnetz** kann an das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen. Eine unterirdische Leitung verläuft im Bereich der Straubinger Straße.

Die **Müllentsorgung** obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Das Baugebiet kann über die Wendeanlagen mit 19 m Durchmesser angefahren werden.

### 4.3. Öffentlicher Personennahverkehr

Die Gemeinde Perkam liegt im Versorgungsbereich Deutschen Bundesbahn und wird über die Bahnverbindung 932 Bogen – Straubing – Neufahrn (Gäubodenbahn) an den ÖPNV angebunden. GmbH). Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich in Perkam sowie auch in Radldorf.

Eine direkte Anbindung des Baugebietes an den öffentlichen Personennahverkehr ist derzeit nicht möglich.

## 5. GRÜNORDNUNG

### 5.1. Grünordnerisches Konzept

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen haben vorrangig das Ziel, die entstehenden Bauflächen landschaftlich angemessen und ortstypisch einzubinden und so die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu kompensieren.

Im Südwesten ist die Anlage eines Kinderspielplatzes vorgesehen. Im Ortsteil Pilling wird eine derartige Einrichtung von den Bürgern stark nachgefragt. Nachdem bislang alternative Standort nicht erreicht werden konnten, soll im Bereich des Baugebietes eine Fläche bereitgestellt werden. Durch die vorhandene Weganbindung an das Baugebiet und den südlich verlaufenden öffentlichen Feldweg ist die Fläche gut erreichbar.

Bestehende Gehölzstrukturen wie die Hecke im Südosten (außerhalb Plangebiet) und der Baumbestand im Süden bleiben erhalten und dienen als Anbindungspunkte. Durch ausreichende Abstände der Bauparzellen zu den Gehölzbeständen und die Festsetzung von breiten öffentlichen Grünflächen sollen die Entwicklungsmöglichkeiten sichergestellt werden.

Für die Innere Durchgrünung des Baugebietes sind Pflanzgebote für Bäume auf öffentlichen Flächen entlang der Erschließungsstraßen und Pflanzgebote für Bäume auf privaten Flächen vorgesehen.

Im Süden des Baugebietes übernimmt die als extensive Streuobstwiese zu entwickelnde Ausgleichsfläche zugleich die Funktion einer regionaltypischen Ortsrandeingrünung.

### 5.2. Grünordnung auf öffentlichen Flächen

#### 5.2.1 Pflanzgebote Kinderspielplatz

Zu pflanzende Laubbäume:

Pro Planzeichen nach planlicher Festsetzung 13.2.2 ist ein Laubbaum 1. Wuchsordnung der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1. Nr. 25 BauGB). Es ist ausschließlich autochthones (heimisches) Pflanzenmaterial zu verwenden, sofern verfügbar. Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm.

Strauchpflanzungen:

Öffentlicher Kinderspielplatz: Auf mindestens 70 % der Grenzlänge zur Parzelle 12 ist eine zweireihige Strauchpflanzung aus Arten der Liste 3 anzulegen. Auf mind. 50% der nordwestlichen und der südwestlichen Grenzlänge sind gruppenartige Strauchpflanzungen mit mind. 2 Reihen aus Arten der Liste 3 anzulegen.

Giftpflanzen (Zusatz „G“ in Liste 3) dürfen im Bereich des Kinderspielplatzes nicht verwendet werden.

#### 5.2.2 Pflanzgebote entlang Erschließungsstraße

Baumscheiben bzw. Pflanzstandorte müssen eine Mindestgröße von 8 m<sup>2</sup> aufweisen und sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. Hochbord, Baumschutzbügel etc.) dauerhaft gegen ein Befahren zu schützen.

Zu pflanzende Laubbäume:

Entlang der Erschließungsstraßen ist pro Planzeichen nach planlicher Festsetzung 13.2.2 ein Laubbaum 2. Wuchsordnung der Liste 2 zu pflanzen und zu erhalten. Zulässig sind auch Sorten der genannten Arten, die für den Straßenraum geeignet sind. Mindestpflanzgröße Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm.

**5.2.2 Pflanz- und Pflegegebote auf der Ausgleichsfläche**Begrünung der Streuobstwiese:

Die Ackerflächen sind mit autochthonem Saatgut für Streuobstwiesen (z.B. Regel-Saatgutmischung M 656), Herkunftsgebiet 16 Unterbayrische Hügel- und Plattenregion zu begrünen.

Pflege der Wiesenflächen:

Dauerhafter Verzicht auf jegliche Düngung und den Einsatz von Spritzmitteln. Wiesenflächen zweimal pro Jahr mähen. In den ersten 3-5 Jahren ist eine höhere Schnitffolge zum Nährstoffentzug zulässig. 1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni des Jahres. Mähgut von der Fläche entfernen. Mulchen ist nicht zulässig.

Zu pflanzende Obstbäume:

Pro Planzeichen nach planlicher Festsetzung 13.2.5 ist ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Abstand der Bäume untereinander mindestens 10 m. Pflanzung in lockerer Anordnung mit dazwischen liegenden Freiflächen.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm.

In den ersten 5 Jahren ist ein Verbißschutz anzubringen, Ausfälle sind zu ersetzen. Unzulässig ist eine Stammkalkung. Ein Erziehungsschnitt sowie bestandserhaltende Schnittmaßnahmen sind zulässig, sofern ein natürlicher Kronenaufbau gefördert wird.

**5.3. Grünordnung auf privaten Flächen**Baumpflanzungen auf privaten Flächen:

Pro Planzeichen ist ein Laubbaum 1. Wuchsordnung gemäß der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten. Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 12-14cm.

Strauchpflanzungen auf privaten Flächen:

Private Grünflächen: Auf mindestens 70 % der Grenze zur freien Landschaft ist eine zweireihige Strauchpflanzung aus Arten der Liste 3 anzulegen und zu erhalten. Es ist autochthones (heimisches) Pflanzenmaterial zu verwenden.

Pflanzabstand der Sträucher untereinander: 1,5 m. Abstand der Reihen untereinander: 1,0 m. Mindestpflanzgröße: Strauch, 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.

**5.4. Pflanzenlisten**Liste 1: Bäume 1. Wuchsordnung (Großbäume):

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	-	Gew. Esche
Betula pendula	-	Weiß-Birke
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde

Liste 2: Bäume 2. Wuchsordnung (Mittelgroße Bäume):

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Alnus cordata	-	Italienische Erle
Corylus colurna	-	Baum-Hasel
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Pyrus calleryana "Chanticleer"	-	Chinesische Birne
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Sorbus aria	-	Mehlbeere

Liste 3: Sträucher:

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus laevigata	-	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen (G)
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster (G)
Lonicera xylosteum	-	Gewöhnliche Heckenkirsche (G)
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa spec.	-	Wildrosen
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball (G)
Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball (G)

(G = nicht für Kinderspielplatz zu verwenden)

Liste 4: Sortenvorschläge Obst (Auswahl):

Äpfel:	Gravensteiner, Danziger Kantapfel, Maunzenapfel, Winterrambur, Eberles Mostapfel, Erbachhofer Mostapfel, Roter Eiserapfel
Birnen:	Kirchensaller Mostbirne, Gelbmöstler, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne
Kirschen:	Große Prinzessinkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche
Zwetschgen:	Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge

Es wird empfohlen sich im Kreisobstlehrgarten Neukirchen hinsichtlich standortgeeigneter Sorten beraten zu lassen.

## 5.5. Zeitpunkt der Pflanzungen / Pflege

Die Pflanzungen auf öffentlichen Flächen sowie auf den Ausgleichsflächen sind in der auf die Fertigstellung und Erschließung folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Die Pflanzungen auf privaten Grünflächen sind in der auf die Nutzungsaufnahme der Wohngebäude folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

### Pflege öffentlicher Grünflächen:

Auf den öffentlichen Grünflächen ist der Einsatz von künstlichen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln unzulässig. Nicht durch Pflanzgebote belegte Flächen sind als extensive Wiesenflächen zu entwickeln.

## **5.6. Freiflächengestaltungsplan**

Für die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen sowie der Ausgleichsfläche ist der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit dieser abzustimmen.

## **6. HINWEISE**

### **6.1. Denkmalpflege**

Im Plangebiet ist das Bodendenkmal D-2-7140-0217 verzeichnet. Beschreibung: Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung z.T. mit Kreisgräbern, und Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Gemäß Artikel 7 Absatz 1 und 2 Denkmalschutzgesetz sind Bodeneingriffe jeder Art genehmigungspflichtig. Vor einer Bebauung hat der Vorhabenträger im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalbehörde einzuholen. Im Planungsbereich muss frühzeitig vor Baubeginn eine bauvorgreifende Sondagegrabung mit einem Bagger mit Humusschaufel unter Aufsicht einer Fachkraft durchgeführt werden.

Mit der Überwachung unter der fachlichen Leitung der Kreisarchäologie Straubing-Bogen ist eine private Ausgrabungsfirma zu beauftragen. Die Kosten hierfür sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Sollte ein Bodendenkmal aufgefunden werden, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung auf Grundlage der Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchführen zu lassen.

### **6.2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände**

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass sich im Nahbereich des Baugebietes landwirtschaftliche Betriebe, u. a. mit Zuchtsauenhaltung befinden und landwirtschaftliche Nutzflächen unmittelbar an das Baugebiet angrenzen. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebsstätten treten auch bei ordnungsgemäßer Ausführung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auf, die vom Bauwerber zu dulden sind.

Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBG) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art. 48 AGBG erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

### **6.3. Stromversorgung**

Im Rahmen der Baugebieterschließung sind die einschlägigen Hinweise des Stromversorgungsunternehmens zu beachten.

## 6.4. Brandschutz

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Die Zufahrten sind auf eine Achslast von 14 t auszubauen. Bei einer Sackgasse muss ein Wendehammer nach DIN errichtet werden. Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Kann diese nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden und ist in einem Umkreis von 100 m keine unabhängige Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) verfügbar, sind Löschwasserbehälter mit entsprechendem Volumen zu errichten. Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlichen Wasserversorger zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen nach DIN 3222 entnommen werden können. Es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

## 6.5. Telekommunikation

In den Erschließungsstraßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) zu berücksichtigen.

## 6.6. Regenwassernutzung

Es wird den Bauwerbern empfohlen, unverschmutztes Regenwasser in einer Zisterne zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder Toilettenspülung zu verwenden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage dem Landratsamt Straubing-Bogen zu melden ist.

Werden Regenwassernutzungsanlagen mit einer Einspeisung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ausgestattet, ist die Anlage dem Träger der Wasserversorgung anzuzeigen und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zulassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist.

## 6.7. Wasserwirtschaft

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten.

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metalldächern ist mind. die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

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

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu verständigen.

### **6.8. Recyclingbaustoffe**

Es wird empfohlen, beim Unterbau von Straßen, Wegen und Stellplätzen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat anstelle von Kies oder Schotter zu verwenden.

### **6.9. Straßenbaulastträger St 2142**

Der Straßenbaulastträger der St2142 Geiselhöring – Straubing weist darauf hin, daß bei einer Überschreitung der Orientierungswerte für den Verkehrslärm der Bauwerber auf eigene Kosten entsprechende Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen hat. Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen oder Entschädigung können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden.

## **7. UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABSATZ 4 BAUGB**

Für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA „Straubinger Straße“ wird nachfolgend die Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB durchgeführt. Es werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

## 8. UMWELTBERICHT

### 8.1. Ziele der Planung

Die Gemeinde Perkam beabsichtigt mit der Planung die Ausweisung von Wohnbauflächen am südlichen Ortsrand von Pilling zur Deckung des kurz- und mittelfristigen örtlichen Bedarfes.

### 8.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

#### 8.2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 22. August 2013 (LEP 2013) sind folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen:

#### **Siedlungsstruktur:**

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (Grundsatz 3.1. LEP 2013).
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (Grundsatz 3.1 LEP 2013).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale zur Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Ziel 3.2 LEP 2013).
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (Grundsatz 3.3 LEP 2013).
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (Ziel 3.3 LEP 2013).

#### **Freiraumstruktur:**

Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden (Grundsatz 7.1.6 LEP 2013)

#### **Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:**

Die Planung berücksichtigt die Ziele des LEP, indem die geplante bauliche Entwicklung an den bestehenden Ortsbereich anschließt und so zu einer bedarfsgerechten organischen Entwicklung beiträgt. Hinsichtlich der Nutzung möglicher Innenentwicklungspotenziale bzw. Standortalternativen hat die Gemeinde in der Standortprüfung zum Deckblatt Nr. 18 Flächennutzungsplan Perkam unter Punkt 2.1. umfangreich dargelegt, daß am Ort Pilling alternative Möglichkeiten zur kurzfristigen Baulandentwicklung nicht gegeben sind.

Die Nutzung vorhandener Straßen und Erschließungseinrichtungen erfordert einen geringeren Aufwand für die Neuerschließung und trägt dadurch dem Aspekt einer flächensparenden Bebauung unter Berücksichtigung der örtlichen Voraussetzungen Rechnung.



Die geplante Nutzung trägt zur Deckung des aktuellen und mittelfristigen Bedarfs an Entwicklungsflächen für Wohnraum bei. Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sowie die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen stellen eine landschaftsgerechte Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sicher.

### 8.2.2 Regionalplan Donau-Wald

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

#### Teil B Fachliche Ziele

Kapitel B I Natur und Landschaft, Punkt 1.3:

Auf die Schaffung ökologischer Ausgleichsflächen soll in landwirtschaftlich intensiv genutzten Gebieten (...) hingewirkt werden.

#### **Berücksichtigung der Ziele des Regionalplans:**

Die Planung steht nicht im Widerspruch zu den Zielen der Regionalplanung. Durch die Umsetzung des WA Straubinger Straße wird der örtliche Bedarf an Wohnbauflächen gedeckt. Die geplante Bauflächenentwicklung bindet unmittelbar an eine bestehende Siedlung an und ermöglicht eine bedarfsangepasste organische und flächensparende Entwicklung. Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und die landschaftsangepasste Neuanlage einer Streuobstwiese als Ortsrand werden wesentliche Belange des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt.

### 8.2.3. Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Straubing-Bogen

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

### 8.2.5. Biotopkartierung Bayern

Im Plangebiet selbst oder unmittelbar angrenzen befinden sich keine Flächen, die in der Biotopkartierung Bayern erfasst sind. Im südlichen Nahbereich befinden sich zwei Biotopflächen:

#### **Gebüsch südwestlich Pilling** (amtl. Nummer 7140-0025-001)

Beschreibung: Flächiges, auf der zur Laber abfallenden Geländeböschung gelegenes Gebüsch; im östlichen Bereich teilweise verlichtet; an diesen Stellen und den Randbereichen trockene Ausbildung der Glatthaferwiese. Beeinträchtigung durch Pappelpflanzung. Faunistisch relevante Merkmale / Beobachtungen: Flächiges Gebüsch bildet gute Habitatstruktur für Vögel

#### **Gehölzstreifen bzw. Heckenstruktur südwestlich Pilling** (amtl. Nummer 7140-0024-001).

Beschreibung: Schmalere Gehölzstreifen bzw. heckenartige Struktur 250m südwestlich Pilling an beiden Böschungen an der Straßenverbindung zur Staatsstraße 2142. Unter den straßenbegleitenden Hybridpappelreihen bildet dichte gut ausgeprägte Strauchschicht eine heckenartige Struktur, die im Mittelteil Gehölzcharakter annimmt. Die Gren-

ze bildet im W und O jeweils die Terrassenkante. Im NO Terrassenkante bzw. Böschung mit artenreicher, trockener Glatthaferwiese, am Fuß stärker ruderalisiert und mit Büschen und Bäumen bepflanzt.

Faunistisch relevante Merkmale / Beobachtungen: Heckenvogelhabitat



### 8.3. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

#### 8.3.1. Schutzgut Mensch

##### Bestand:

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Pilling an der Straubinger Straße Richtung Oberharthausen. Die Straubinger Straße hat eine örtliche Bedeutung als Anbindung des Ortes Pilling an die überörtliche Staatsstraße St 2142 von Geiselhöring nach Straubing, die ca. 300 Meter südlich des Plangebietes verläuft.

##### Auswirkungen:

Während der Bauphase ist mit einem zeitlich beschränkten erhöhten Verkehrsaufkommen im Gebiet zu rechnen. Aufgrund fehlender alternativer Verkehrsanbindungen ist dies nicht zu vermeiden, hat jedoch keine dauerhaften Auswirkungen.

Von dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb mit Tierhaltung (u.a. mit Zuchtsauenhaltung) im Nordwesten ist ein ausreichender Abstand zum Immissionsschwerpunkt eingehalten, so dass mit keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen zu rechnen ist. Die im ländlichen Raum üblicherweise auftretenden Geräusch- und Geruchsemissionen sind zu dulden. Durch landwirtschaftliche Betriebe, die sich im näheren Umfeld des Plangebietes Flächen bewirtschaften ist mit nutzungsspezifischen Emissionen, auch an den Wochenenden, zu rechnen. Vom Straßenverkehr der Staatsstraße 2142 sind keine wesentlichen Belastungen durch Verkehrsemissionen auf das geplante Gebiet zu erwarten.

##### Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mit einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch zu erwarten. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Erschließungs- und Bauphase.

### 8.3.2. Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt

#### Bestand:

Der überwiegende Teil des Plangebiets selbst hat aufgrund der Nutzung als Acker eine geringe Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen. Von höherer Bedeutung sind die südlich vorhandenen Gehölzstrukturen. Diese liegen jedoch außerhalb des Geltungsbereichs und sind durch die Maßnahme nicht betroffen.

Gesetzlich geschützte Flächen oder Objekt im Sinne des § 30 BNatSchG / Artikel 23 BayNatSchG sind im direkten Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten im Sinne der § 23-29 BNatSchG und hat keine besondere Bedeutung für den Biotopverbund (§ 12 BNatSchG).

#### Auswirkungen:

Die Bauflächen bieten nach Fertigstellung zusätzliche Lebensräume für Tiere und Pflanzen, da die Flächen einer intensiven Dauerbewirtschaftung entzogen werden. Neben den erforderlichen Gehölzen für Begrünungsmaßnahmen wird durch die extensive Streuobstwiese, die im Südwesten des Baugebiets entsteht, mittel- bis langfristig ein ökologisch hochwertiger Lebensraum geschaffen. Dieser ist über die bestehenden Landschaftsstrukturen im Nahbereich wirksam vernetzt.

#### **Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG:**

Hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf potenziell im Gebiet vorkommende Arten (Artenschutzprüfung) werden Daten aus der Arteninformation des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (Online-Abfrage) für das Blatt 7239 - Mellersdorf – der topografischen Karte Bayerns (M 1.25.000) herangezogen, da aktuelle lokale Bestandsdaten nicht vorliegen. Im Rahmen der Abschichtung können Arten ausgeschlossen werden, deren Lebensraumtyp im Vorhabensgebiet nicht vorkommt (z. B. alpine Lebensräume, naturnahe Fließgewässer u. ä.). Demnach werden die heranzuziehenden Artinformationen für das konkrete Plangebiet auf die Lebensraumtypen „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ reduziert.

#### **Pflanzen**

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

Vorkommen von landkreisbedeutsamen Pflanzenarten sind im Wirkraum der Maßnahme nicht vorhanden. Es ergibt sich keine Betroffenheit.

#### **Tiere**

Eine potenzielle Betroffenheit ergibt sich demnach auf der ersten Ebene der Abschichtung für die Artengruppen der Säugetiere (hier: Fledermäuse) und der Vögel. Die sonstigen Artengruppen sind als nicht betroffen einzustufen.

Für die Artengruppe der **Fledermäuse** weist das durch Überbauung unmittelbar betroffene Plangebiet keine Strukturen auf, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geeignet sind (z. B. alter Baumbestand mit Höhlen, Gebäude mit Spaltenquartieren). Durch die baulichen Anlagen sind ausschließlich die Ackerflächen betroffen. Eine Betroffenheit ist hier nicht anzunehmen. Das gesamte Gelände wird im Nahbereich zu den Gehölzstrukturen als Nahrungs- und Jagdgebiet von Bedeutung sein.

Bei der Artengruppe der **Vögel** können diejenigen Arten als nicht betroffen gelten, die als Lebens-, Nahrungs- und Fortpflanzungsraum auf Gewässer, Wiesenflächen, Hecken und Gehölze oder Waldflächen angewiesen sind. Die Artengruppe der Eulen und Greifvögel kann als nicht betroffen gelten, da die Populationen sehr große Reviere beanspruchen und die Fläche nur einen kleinen Bestandteil des potenziellen Nahrungsraumes umfasst. Aufgrund der fehlenden artspezifischen Biotopausstattung (keine Brutbäume oder Höhlen) und der permanenten Störung durch die angrenzende Straße werden die Flächen zudem nicht als relevanter Fortpflanzungsraum eingeschätzt. Daher ist für Arten wie Habicht, Mäusebussard, Wiesenweihe, Sperber, Turmfalke, Schleiereule und Waldkauz eine Betroffenheit nicht anzunehmen.

Arten, die großflächig offene (Agrar)Landschaften ohne Sichthindernisse (z. B. durch Kulissen von Hecken, Gehölzbeständen, Gebäuden o. ä.) bevorzugen, sind als potenziell betroffen einzustufen. Hierzu sind Kiebitz und Feldlerche zu zählen.

### **Auswirkungen:**

#### **Artengruppe Fledermäuse:**

Hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf die Artengruppe der Fledermäuse ist anzunehmen, dass die Siedlungsgehölze und die Streuobstwiese als Jagdlebensraum infrage kommen. Daher kommt es zu keiner Verschlechterung der Lebensraumbedingungen für Fledermäuse. Durch die entstehenden Siedlungs- und Gehölzstrukturen sowie die Streuobstwiese ist mit einer Verbesserung für die lokale Population zu rechnen.

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

#### **Bodenbrütende Vögel:**

Das Vorkommen von Kiebitz (*Vanellus vanellus*) und Feldlerche (*Alauda arvensis*) ist für das Gebiet nicht nachgewiesen.

Aufgrund der Lage am unmittelbaren Ortsrand und an der stark frequentierten Straubinger Straße ist das Plangebiet als häufig gestörter Lebensraum einzustufen. Für den störungsempfindlichen Kiebitz ist das Gebiet insgesamt zu kleinräumig und zu häufig gestört, so dass es als Schwerpunktlebensraum ausscheidet. Eine Betroffenheit ist für diese Art nicht anzunehmen.

Für die Feldlerche sind die Ackerflächen und die angrenzenden Wegraine als Brut- und Nahrungsraum geeignet. Die Art ist weniger störungsempfindlich und kann daher als potenziell betroffen gelten. Im Zuge der Bebauung werden Teile der Ackerflächen als potenzieller Lebensraum verschwinden, entlang der Südwestgrenze wird durch die Anlage der extensive Streuobstwiese jedoch ein zusätzliche Lebensraumangebot geschaffen, das nicht mehr durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung bestimmt ist. Es ist davon auszugehen, dass es insgesamt zu keiner Verschlechterung der Lebensbedingungen für die Art im Raum kommt.

Der Zeitraum der Erschließungsarbeiten hat Einfluss auf die Betroffenheit, wenn die Arbeiten im Brutzeitraum durchgeführt werden. Daher ist eine Erschließung ab etwa Au-

gust vorteilhaft. Dadurch kann das Risiko von Zerstörungen von Gelegen und Tötung von Nestlingen vermieden werden.

#### Zusammenfassende Beurteilung:

Für das Gebiet lässt sich ableiten, dass für die potenziell betroffene Art Feldlerche aufgrund der Art der vorgesehenen Nutzung eine Verschlechterung der gegenwärtigen Lebensraumbedingungen und damit negative Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht zu erwarten ist. Es ist davon auszugehen, dass die Arten nach Fertigstellung der baulichen Anlagen die extensiv genutzten Flächen in den Randbereichen als Brut- und Nahrungsraum annehmen.

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

#### Bewertung:

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

### **8.3.3. Boden**

#### Bestand:

Das Vorhabensgebiet wird als Acker genutzt. Das Plangebiet befindet sich an einer Schwelle zwischen verschiedenen geologischen Bereichen. So sind vorherrschend mindelzeitliche Schotter (Jüngerer Deckenschotter), Kies und sandige Böden. In Richtung kleine Lauer finden sich Ablagerungen im Auenbereich wie Mergel, Lehm, Sand und Kies. Weiter südöstlich finden sich Löß, Lößlehm, Decklehm und z.T. Fließerde.

#### Auswirkungen:

Der Boden wird durch die Überbauung und Versiegelung verändert und verliert teilweise wesentliche Funktionen. Das Plangebiet wird topografisch durch Abgrabungen und Aufschüttungen nicht wesentlich verändert, da nur ein sehr geringes Gefälle über das Gelände besteht. Durch die differenzierte Festsetzung von maximal zulässigen Wandhöhen sowie die Festsetzung von maximalen Höhen für Abgrabungen und Aufschüttungen werden die zulässigen Geländeänderungen außerdem auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Durch die erforderliche Befestigung der Verkehrsflächen für die Zufahrtswege, Mehrzweckstreifen, Grundstückszufahrten und Stellplätze wird Boden versiegelt. Zur Begrenzung wurden im öffentlichen und privaten Bereich wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.

#### Bewertung:

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

### **8.3.4. Wasser**

#### Bestand:

Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Das Niederschlagswasser versickert überwiegend vor Ort über den belebten Bodenkörper in den

kiesig-sandigen Untergrund. Oberflächengewässer sind im Gebiet und im Nahbereich nicht vorhanden. Das Grundwasser ist gemäß Baugrundgutachten vom September 2014 bei etwa -2,50 m unter Gelände anstehend.

Auswirkungen:

Durch die Versiegelung für die Bauflächen geht versickerungsfähiger Boden verloren. Neben dem Flächenverbrauch für Gebäude trifft dies vor allem auf zusätzliche Verkehrsflächen und Nebenflächen zu. Zur Verringerung der Auswirkungen sind für die Befestigung von Zufahrten, Gehwegen, Seitenstreifen, Mehrzweckstreifen und Stellplätzen wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.

Das Niederschlagswasser aus öffentlichen und privaten Flächen ist vor Ort durch geeignete Versickerungseinrichtungen zu versickern und steht so dem lokalen Wasserkreislauf zur Verfügung.

Bewertung:

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

### **8.3.5. Luft**

Bestand:

Das Plangebiet liegt außerhalb von Luftaustauschbahnen. Wesentliche Vorbelastungen der Luftqualität sind nicht vorhanden. Die im ländlichen Raum üblichen Geruchsemissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung sind zu erwarten.

Auswirkungen:

Luftbelastungen entstehen temporär durch den Baustellenverkehr (Abgase und Stäube) sowie teilweise durch die Bautätigkeiten selbst. Der Umfang wird als verhältnismäßig gering eingestuft und ist zeitlich begrenzt. Von den Wohngebäuden sind gebietstypische Emissionen aus Gebäudeheizungen zu erwarten.

Bewertung:

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

### **8.3.6. Klima**

Bestand:

Das Vorhabensgebiet liegt topografisch auf einem schwach nach Südosten geneigten Hang mit Übergang in eine leichte Tallage. Die zu bebauende Fläche liegt außerhalb von wichtigen Frischluft- oder Kaltluftabflussbahnen. Die für den Kaltluftabfluss und den Frischluftaustausch wichtigen Senkenbereiche werden nicht berührt.

Auswirkungen:

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen durch die Bauflächen auf das Klima zu erwarten.

Bewertung:

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

### **8.3.7. Landschaft / Erholung**

#### Bestand:

Der Siedlungsbereich Pilling liegt am südöstlichen Rand des Labertals in einer weitläufigen Talebene, die nach Süden und Südosten in das schwachhügelige Umland ansteigt. Die Struktur des Ortes Pilling wird durch die typisch dörflich gemischte Nutzung aus Landwirtschaft und Wohnen bestimmt.

Das Plangebiet weist eine für den Raum Perkam typische Exposition auf, so befindet es sich auf einer Ebene zu der umliegenden Bebauung und ist zudem von Süden bis Westen durch die vorhandenen Gehölzstrukturen geschützt. Entlang der Straubinger Straße befindet sich im Nordosten eine einreihige Bebauung. Das geplante Wohngebiet ist dadurch nicht sofort einsehbar und hat dadurch keine Fernwirkung. Für die Erholungsnutzung haben die Flächen aufgrund der landschaftlichen Nutzung keine Bedeutung, da sie nicht fußläufig erschlossen sind.

#### Auswirkungen:

Durch die Siedlungsentwicklung kommt es zu einer Veränderung des Ortsbildes im Ortsrandbereich. Die Ausdehnung des Siedlungsbereiches nach Süden verhilft zu einer Verjüngung des Ortes und ist der Struktur des Dorfes angemessen. Durch Festsetzungen zur maximalen Wandhöhe, Dachform und zulässigen Geländeänderungen wird die bauliche Entwicklung an die umgebende Siedlungsstruktur angepasst.

Die Ortsrandeingrünung mit der großflächigen Streuobstwiese im Südosten und ein Mindestmaß an innerer Durchgrünung der Wohnbauflächen mit heimischen Bäumen sichern ein landschaftstypisches Ortsbild. Dadurch werden bestehende Defizite im Übergang von Siedlungsbereich zur freien Landschaft behoben.

Eine Wegeanbindung in die freie Landschaft wird entlang der südöstlichen Grenze von der Erschließungsstraße des Wohngebietes bis zum vorhandenen Feldweg im Süden geschaffen. Dadurch kann der siedlungsnahe Raum für die Naherholung genutzt werden.

Die Anlage des Kinderspielplatzes ermöglicht zusätzliche Erholungsangebote, die in Pilling bislang nicht verfügbar sind.

#### Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Landschaft zu erwarten. Auf die Erholung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### **8.3.8. Kulturgüter / Sonstige Sachgüter**

#### Bestand:

Im Bereich des Plangebietes ist ein großes Bodendenkmal ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung, z.T. mit Kreisgräbern und Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

#### Auswirkungen:

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

Sonstige Kultur- oder Sachgüter sind nicht betroffen.

**Bewertung:**

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Kulturgüter / Sonstige Sachgüter zu erwarten.

**8.4. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Fläche voraussichtlich als landwirtschaftlich genutzte Fläche erhalten.

Für die Gemeinde Perkam würde dies bedeuten, dass für die örtliche Baulandnachfrage kein ausreichendes Angebot mehr zur Verfügung steht und mit der Abwanderung jüngerer Generationen in das Umland zu rechnen ist.

Die bestehenden Defizite im Ortsrandbereich (fehlende Eingrünung) bleiben bestehen.

**8.5. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

Zur Vermeidung und Minderung von erheblichen Umweltauswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter wurden im Bebauungsplan nachfolgende Festsetzungen getroffen:

**Schutzgut Mensch**

- Standortwahl abseits von wesentlich vorbelasteten Räumen (z. B. Staatsstraße, Gewerbeflächen u. ä.).

**Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt**

- Festsetzung von Pflanzgeboten für standortgerechte heimische Bäume, Obstbäume und Strauchhecken zur landschaftlichen Einbindung und inneren Durchgrünung.
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile (Verbot von Streifenfundamenten zur freien Landschaft).
- Festsetzung von autochthonem Pflanzgut für Bepflanzungen in der Landschaft.
- Festsetzung insektenschonender Straßenbeleuchtung.

**Schutzgüter Boden / Wasser**

- Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen und Wege zur Verringerung des Flächenverbrauches.
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Mehrzweckstreifen, Fußwege, Stellplätze und Grundstückszufahrten.
- Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort in den Untergrund.
- Verbot von künstlicher Düngung und Spritzmitteleinsatz auf öffentlichen Grünflächen

**Schutzgüter Klima/Luft**

- Standortwahl außerhalb klimatisch bedeutsamer Flächen.
- Festsetzung von Pflanzgeboten für standortgerechte heimische Bäume, Obstbäume und Sträucher zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas.



## Schutzgüter Landschaftsbild / Erholung

- Begrenzung der Höhe und Ausdehnung baulicher Anlagen durch Baugrenzen und Festlegung einer maximal zulässigen Wandhöhe.
- Begrenzung der Geländeänderungen durch Festsetzung maximal zulässiger Höhen für Abgrabungen und Aufschüttungen.
- Festsetzung von Pflanzgeboten für heimische Bäume, Obstbäume und Sträucher
- Schaffung zusätzlicher Erholungsangebote für die örtliche Bevölkerung.

### 8.6. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

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

In der verbindlichen Bauleitplanung ist gemäß § 18 Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden.

#### 8.6.1 Eingriffsbewertung / Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf der Basis des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage Januar 2003.

#### Gebietseinstufung / Kompensationsfaktor

Die bislang un bebauten intensiv genutzten Ackerflächen sind gem. dem Leitfaden in **Kategorie I – Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild** einzustufen. Das allgemeine Wohngebiet mit der zulässigen Einzelhausbebauung ist aufgrund der festetzten GRZ von 0,35 dem **Typ B – niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad bzw. Nutzungsgrad** zuzuordnen. Der Kompensationsfaktor muss ohne Berücksichtigung möglicher Minimierungsmaßnahmen mit 0,50 am oberen Ende der Matrix angesetzt werden.

Der **Kompensationsfaktor** kann aufgrund der unter Punkt 8.5. beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Allgemeine Wohngebiet auf einen Faktor von **0,30** gesenkt werden. Einzubeziehen sind dabei die Erschließungsflächen, die Baugrundstücke und privaten Grünflächen, die zum Baugrundstück gehören sowie der Kinderspielplatz. Unberücksichtigt bleiben bei der Eingriffsermittlung die öffentlichen Grünflächen entlang der Straubinger Straße.

#### 8.6.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes:

##### Eingriffsflächen:

WA, Parzellen 1-18, Netto-Bauland, inkl. Private Grünflächen	11.763 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen, Wege, Seitenbereiche	2.600 m <sup>2</sup>
Kinderspielplatz	1.078 m <sup>2</sup>
Fußweg, Zufahrt, Schotterbauweise	260 m <sup>2</sup>
Summe Eingriffsflächen	15.701 m <sup>2</sup>

**Kompensationsbedarf:**

Eingriffsfläche  $15.701 \text{ m}^2 \times 0,30 = 4.710,30 \text{ m}^2$  Kompensationsbedarf.

**8.6.3 Ausgleichsfläche / Maßnahmen**

Der Kompensationsbedarf für unvermeidbare Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft wird durch die Gemeinde Perkam in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Baugebiet „Straubinger Straße“ erbracht. Unter Berücksichtigung der örtlichen Ziele der Landschaftsplanung, die eine landschaftstypische Eingrünung des Baugebietes vorsehen, soll unmittelbar entlang der südwestlichen Grenze des Plangebietes eine extensive Streuobstwiese angelegt werden. Die Fläche wird derzeit ebenso als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt.

Sie eignet sich in besonderer Weise für die Anlage einer Streuobstwiese, da sie Anknüpfungspunkte zu bestehenden Biotopen (Hecke, Gehölzstruktur) im Westen bildet, so dass die Biotopvielfalt im Raum steigt.

Die Anlage einer flächigen Obstwiese trägt zur landschaftlichen Einbindung und abwechslungsreichen Gliederung des Ortsrandes bei. Mittel- bis langfristig entsteht eine ökologisch besonders wertvolle Fläche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.



Blick von Osten in Richtung der Fläche der geplanten Streuobstwiese. (Zwischen Feld und Gehölzsaum)

**Ziele:**

Die Fläche soll als extensive Streuobstwiese entwickelt werden.

**Maßnahmen:****Vorbereitung der Flächen durch Wiesenansaat:**

Die Wiesenflächen sind zur Ansaatvorbereitung zu fräsen. Die gefrästen Wiesenflächen sind mit autochthonem Saatgut für Streuobstwiesen (z. B. Regel-Saatgutmischung M

656), Herkunftsgebiet 16 – Unterbayerische Hügel- und Plattenregion - zu begrünen, um einen biotoptypischen Artbestand einzubringen.

#### Pflege der Wiesenflächen:

Dauerhafter Verzicht auf jegliche Düngung und den Einsatz von Spritzmitteln. Die Wiesenflächen sind 2 x pro Jahr zu mähen, wobei der 1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni des Jahres erfolgen soll, um ein Ausblühen der Kräuter zu ermöglichen. In den ersten 3-5 Jahren ist eine höhere Schnittfolge zum Nährstoffentzug zulässig. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen, eine Mulchung ist nicht zulässig.

#### Obstbaumpflanzung:

Pro Planzeichen ist ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Der Abstand der Bäume untereinander soll mindestens 10 m betragen. Die Pflanzung erfolgt in lockerer Anordnung mit dazwischen liegenden Freiflächen, insgesamt 24 Stück. Bei der Sortenwahl soll auf regionale oder lokale Streuobstsorten zurückgegriffen werden. Es wird empfohlen, sich beim Kreisobstlehrgarten Neukirchen beraten zu lassen.

In den ersten 5 Jahren ist ein Verbißschutz anzubringen. Ausfälle sind zu ersetzen.

Die gesamte Fläche darf dauerhaft nicht gedüngt werden, es darf kein Spritzmitteleinsatz erfolgen. Bei den Obstbäumen ist ein Erziehungsschnitt in den ersten Jahren durchzuführen, um den Kronenaufbau zu fördern. Unter selbigen Voraussetzungen sind auch bestandserhaltende Schnittmaßnahmen zulässig. Stammkalkung ist nicht zulässig.

### **Flächenumfang**

Die Fläche umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 1002, Gemarkung Perkam mit einer Größe von ca. 3.180 m<sup>2</sup>, die im Bebauungsplan M 1: 1.000 abgegrenzt ist (Planliche Festsetzung 13.1).

### **Ermittlung des Anerkennungsfaktors**

Die Anrechnung der Ausgleichsflächen als Ökokontoflächen erfolgt auf Basis der Kriterien- und Bewertungsliste für Kompensationsmaßnahmen in der Bauleitplanung (Reg. v. Niederbayern, Stand 12/1999). Bei der Wahl des Anerkennungsfaktors wird berücksichtigt, dass der Biotoptyp im Landschaftsraum vergleichsweise selten ist und eine große zusammenhängende Fläche entwickelt wird, die als Trittsteinbiotop zu den bestehenden Heckenstrukturen in der Umgebung fungiert.

<b>Ausgangszustand</b>	<b>Fläche</b>	<b>Zielzustand / Maßnahmen</b>	<b>Faktor</b>	<b>Ausgleichsfläche</b>
Acker, intensiv	<b>3.180 m<sup>2</sup></b>	Extensive Streuobstwiese	1,75	<b>5.565,0 m<sup>2</sup></b>

### **8.6.4 Kompensation für Bebauungsplan**

Der erforderliche Kompensationsbedarf des Baugebiets WA „Straubinger Straße“ von insgesamt 4.710,30 m<sup>2</sup> wird auf einer Teilfläche der Flurnummer 1002, Gemarkung Perkam erbracht. Hierfür ist eine **anteilige Grundstücksfläche** von gerundet **2.691,60 m<sup>2</sup>** abzubuchen. Lage und Umfang der Abbuchung sind in der Karte 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan dargestellt.

Für die Gemeinde Perkam verbleibt nach Abzug der erforderlichen Kompensationsflächen eine anteilige Grundstücksfläche von 488,40 m<sup>2</sup> mit einem Anerkennungswert von 854,70 m<sup>2</sup>, das als Ökokonto für sonstige Kompensationserfordernisse des Baurechts zur Verfügung steht.

### **8.6.5 Planungsalternativen**

Die Plankonzeption für das Wohngebiet wurde schrittweise entwickelt und verschiedene Varianten vor allem hinsichtlich der Erschließung und Bebauung untersucht.

Eine Ringerschließung von der Straubinger Straße aus geprüft. Hier ergibt sich jedoch ein ungünstiges Erschließungsverhältnis, eine höhere Bautiefe wäre die Folge. Dadurch würde der Siedlungsbereich zu weit in die freie Landschaft ausgreifen, so dass diese Variante wegen der Auswirkungen auf das Ortsbild verworfen wurde.

Die Gemeinde Perkam hat sich für die vorliegende Variante entschieden, da sie zum einen durch die Ausnutzung der Infrastruktur zum flächensparenden Bauen beiträgt. Die Bebauung in drei Reihen ist wirtschaftlich und entspricht in ihrer Struktur den typischen Siedlungsformen in Perkam. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte erscheint die Planung unter den gegebenen Umständen die Günstigste zu sein.

## **8.7. Methodik / Grundlagen**

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

- Flächennutzungsplan Gemeinde Perkam
- Biotopkartierung Bayern, GIS-Daten des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, Stand 07/2014
- FFH-Gebiete Bayern, SPA-Gebiete Bayern, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile: GIS-Daten des Bayerischen Landesamtes, Stand 07/2014
- Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erw. Auflage, Januar 2003
- Regionalplan Donau-Wald
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Straubing-Bogen, Stand September 2008
- Denkmalviewer Bayern des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Stand 07/2014
- Geologische Karte von Bayern, CD Bayerisches Geologisches Landesamt, Stand 2004
- Örtliche Erhebungen, MKS AI, 2014
- Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Zuge der frühzeitigen Beteiligung und der öffentlichen Auslegung.
- 

## **8.8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aus der Durchführung der verbindlichen Bauleitplanung resultieren:

Begrünung:

Die Funktionsfähigkeit und zielgemäße Entwicklung der Kompensationsfläche ist etwa 5 Jahre nach Pflanzung erstmals zu prüfen. Danach sollte alle etwa 5 Jahre die Wirksamkeit der Eingrünung geprüft werden.

## 8.9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA „Straubinger Straße“ soll der örtliche Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Perkam im Ortsteil Pilling gedeckt werden.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter wurden in einer Umweltprüfung dargelegt, die Inhalte sind im vorliegenden Umweltbericht ausgeführt. Aufgrund der Art der vorgesehenen Nutzung sind bezogen auf die Schutzgüter überwiegend geringe bis mittlere Umweltauswirkungen zu erwarten. Durch differenzierte Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Festsetzungen zur Grünordnung auf öffentlichen und privaten Flächen wurden insbesondere die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild reduziert. Unvermeidbare Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft werden durch Maßnahmen des Naturschutzes im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriffsvorhaben ausgeglichen.

**Im Ergebnis sind die Auswirkungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans als umweltverträglich zu werten. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.**

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

SCHUTZGUT	Baubedingte Erheblichkeit	Anlagenbedingte Erheblichkeit	Betriebsbedingte Erheblichkeit	Gesamt
<b>Mensch</b>	mittel	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Tiere, Pflanzen, Biotopvielfalt</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Boden</b>	mittel	mittel	gering	<b>mittel</b>
<b>Wasser</b>	mittel	mittel	gering	<b>mittel</b>
<b>Klima</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Landschaftsbild</b>	mittel	mittel	gering	<b>mittel</b>
<b>Erholungseignung</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Kulturgüter</b>	hoch	gering	gering	<b>mittel</b>