



GEMEINDE PERKAM

Regierungsbezirk Niederbayern
Landkreis Straubing-Bogen

FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN

DECKBLATT NR. 23

**GE „Pilling-Hauptstraße“ /
GE „Pilling-Hauptstraße BA02“**

BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT

Vorentwurf vom 03.02.20225

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 03.02.2025

Hubert Ammer
1. Bürgermeister

Planung:



mks Architekten – Ingenieure GmbH

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

Bearbeitung:

Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



Inhaltsverzeichnis

1. Begründung	4
1.1. Aufstellungsbeschluss.....	4
1.2. Anlass und Ziel der Planänderung	4
1.3. Gewerbeflächenbedarf	4
1.4. Standortwahl / Alternativen	5
1.5. Geltungsbereich / Beschaffenheit.....	7
1.6. Beschaffenheit	7
1.7. Darstellungen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan.....	8
1.8. Erschließung / Ver- und Entsorgung.....	9
1.9. Immissionsschutz	11
1.10. Hinweise.....	11
2. Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB	12
3. Umweltbericht	13
3.1. Ziele der Planung	13
3.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen	13
3.3. Biotopkartierung Bayern	15
3.4. Arten- und Biotopschutzprogramm Lkr. Straubing-Bogen	15
3.5. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	15
3.6. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung.....	22
3.7. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	22
3.8. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	23
3.9. Methodik / Grundlagen	25
3.10. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	25
3.11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	26
4. Unterlagenverzeichnis	27

1. Begründung

1.1. Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom 10.10.2024 hat die Gemeinde Perkam die Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 22 beschlossen.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan GE „Pilling-Hauptstraße“ wird im Parallelverfahren durch Deckblatt Nr. 1 geändert.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan GE „Pilling-Hauptstraße BA02“ wird im Parallelverfahren aufgestellt.

1.2. Anlass und Ziel der Planänderung

Die Gemeinde Perkam beabsichtigt, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbegebietes GE „Pilling-Hauptstraße“ im BA02 nach Osten zu schaffen. Anlass ist die wiederholte Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in einer Größenordnung von 2,5 ha – 3 ha. In den vergangenen Jahren konnte die Gemeinde in den Gewerbegebieten Pilling ausschließlich Grundstücke für kleine bis mittlere Betriebe entwickeln und zur Verfügung stellen. Da bislang keine größeren zusammenhängenden Grundstücke erwerbbar waren, war ein Flächenangebot für größere Betriebe nicht möglich.

Mit dem Bebauungsplan GE „Pilling-Hauptstraße“ (Satzung vom 31.07.2023) wurde diese Entwicklung zunächst fortgesetzt und nur eine Teilfläche der Flurnummer 1017/4 Gmk. Perkam für zwei kleinere Parzellen entwickelt. Der größeren Teil des Grundstückes wurde zunächst nicht überplant, da das Grundstück aufgrund der geringen Grundstücksbreite von 60 m nicht günstig erschlossen werden konnte.

Zwischenzeitlich konnte die Gemeinde im Osten anliegenden Grundstücke Flurnummern 1014/1, 1015 und 1016 der Gemarkung Perkam erwerben. Dadurch besteht nunmehr die Möglichkeit, größere zusammenhängende Gewerbeflächen zu entwickeln und die Nachfrage für größere Betriebe zu decken.

Durch die Erweiterung der Gewerbeflächen im BA02 ergeben sich grundlegend neue Anforderungen an die Erschließung (Straßenführung, Niederschlagswasserbeseitigung), so dass auch das Baukonzept des rechtskräftigen Bebauungsplanes GE „Pilling-Hauptstraße“ nicht beibehalten werden kann und eine Änderung erforderlich ist, die ein ganzheitliches Erschließungs- und Baukonzept ermöglicht. Hierfür hat die Gemeinde am 03.02.2024 die Änderung des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplans GE „Pilling-Hauptstraße“ durch Deckblatt Nr. 1 beschlossen.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Darstellung neuer Gewerbeflächen zu schaffen, ist die Änderung des Flächennutzungsplans durch das Deckblatt Nr. 23 erforderlich.

1.3. Gewerbeflächenbedarf

Der Gemeinde Perkam lagen in den vergangenen Jahren immer wieder Anfragen für größere Gewerbeflächen ab einer Fläche von 2 ha vor, die mangels Flächenverfügbarkeit bislang nicht angeboten werden konnten. Die bestehenden Gewerbegebiete sind für

kleine und mittlere Betriebe ausgelegt oder dienen einem ortsgebundenen Betrieb (GE „Stahl“). Für die Ansiedlung größerer Betriebe waren bislang keine geeigneten Flächen vorhanden. Aufgrund der wiederkehrenden Nachfrage nach größeren Grundstücken hat die Gemeinde sukzessive geeignete Grundstücke in Anbindung an den Gewerbestandort Pilling erworben, um zusammenhängende Flächen entwickeln und den Bedarf decken zu können.

Aktuell liegen der Gemeinde Perkam Anfragen von drei Betrieben vor, die Grundstücksgrößen von jeweils 2,5 – 3 ha benötigen, so dass sich ein rechnerischer **kurz- bis mittelfristiger Bedarf von 7,5 ha – 9 ha** Gewerbefläche ergibt.

Die der Gemeinde zur Verfügung stehenden Flächen umfassen ca. 4,65 ha, so dass mit den zu erwartenden ca. 3,73 ha Netto-Parzellenfläche nur ein Teil der vorliegenden Nachfrage gedeckt werden kann. Da nicht jeder Ansiedlungswunsch zu Erfolg führt, kann der gegenwärtige Flächenumfang als bedarfsgerecht bewertet werden und ermöglicht der Gemeinde eine angemessene Flächenbevorratung für den mittelfristigen Bedarf.

1.4. Standortwahl / Alternativen

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

Gemäß dem rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Perkam sind die nordwestlichen Teilflächen als Gewerbeflächen dargestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes GE „Pilling-Hauptstraße BA02“ werden die letzten vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung am Standort Pilling genutzt.

Im weiteren Gemeindegebiet sind derzeit keine weiteren unbebauten Gewerbeflächenpotenziale vorhanden. Das GE „Stahl“ am nordwestlichen Ortsrand von **Perkam** ist vollständig bebaut. Eine geringfügige Erweiterung wird zurzeit mit dem Deckblatt Nr. 24 zum Flächennutzungsplan nach Süden vorgesehen. Hier wird das bestehende Mischgebiet in ein Gewerbegebiet geändert. Wesentliche Erweiterungen sind aufgrund der Begrenzungen durch die Siedlungsbereiche am Kirchweg im Süden, das Sportzentrum im Norden und die Staatsstraße St 2142 sowie die Bahnlinie Neufahrn-Radldorf mit angrenzendem Talraum der Kleinen Laber im Westen nicht möglich.

Der Ortsbereich **Pilling** wird im Westen durch den Talraum der Kleinen Laber begrenzt, der im Regionalplan Donau-Wald als regionaler Grünzug festgelegt ist. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Hochwasserschutzes stehen hier einer Bauflächenentwicklung entgegen. Am östlichen Ortsrand von Pilling können neue Gewerbeflächen nicht angebunden werden, da eine ausreichende Verkehrserschließung nicht gegeben ist. Zudem wurde hier mit dem WA „Aufeld“ am Bonifaz-Stöckl-Weg zuletzt ein Schwerpunkt für die weitere Wohnbauflächenentwicklung gesetzt, was erkennbar zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten führen würde. Daher werden in diesem Bereich keine gewerblichen Entwicklungen vorgesehen.

Der Ortsbereich **Pilling-Siedlung** südlich der Bahnlinie Neufahrn-Radldorf ist ebenfalls durch die Restriktionen des Talraums der Kleinen Laber ungeeignet. Der östliche Ortsteil hat keine leistungsfähigen Zufahrten für Gewerbe, weist eine ungünstige Verkehrsanbindung an die überregionalen Straßen auf und ist daher für Gewerbeansiedlungen größeren Umfangs

ungeeignet. Der westliche Ortsrand ist durch Wohnbauflächen geprägt und soll schwerpunktmäßig für diese Nutzungen vorbehalten bleiben.

Der Ortsbereich von **Radldorf** nördlich der Bahnlinie Neufahrn-Radldorf ist im Osten durch die Restriktionen des Talraums der Kleinen Laber ungeeignet.

Potenzielle Flächen westlich des Mühlweges mit ca. 4,9 ha Fläche weisen eine ungünstige und nicht leistungsfähige Straßenanbindung an die überregionalen Straßen auf, die sich für größere Gewerbenutzungen nicht eignet. Zudem befinden sich östlich das WA „Mühlweg“ sowie nördlich und nordwestlich an der Bahnhofstraße Wohnbebauungen, die immissionsschutzrechtliche Konflikte mit Gewerbenutzungen und dem Ziel- und Quellverkehr erwarten lassen. Daher werden die Flächen im Weiteren nicht für Gewerbenutzungen in Betracht gezogen.



Potenzieller Standort westlich Mühlweg

Am nördlichen Ortsrand sind Flächen südlich der Ochsenstraße und westlich der Dürnharter Straße im Umfang von ca. 6,7 ha grundsätzlich für gewerbliche Nutzungen geeignet. Von der Ochsenstraße aus ist eine von Wohnbauflächen weitgehend unabhängige Anbindung an die nahegelegenen Kreisstraße SR 20 und SR 1 möglich. Immissionsschutzrechtlich sind die südlich angrenzenden Wohnbauflächen des WA „Radldorf“ an der Römerstraße sowie geplante Wohnbauflächen nördlich der Dürnharter Straße zu berücksichtigen. Dies kann zu Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten führen.



Potenzieller Standort südlich Ochsenstraße

Aufgrund der zu erwartenden immissionsschutzrechtlichen Beeinträchtigungen wird eine Entwicklung von Gewerbeflächen an diesem Standort bis auf weiteres nicht weiterverfolgt.

Vorrangig sollen Flächen entwickelt werden, die an bereits bestehende Gewerbeflächen angrenzen und möglichst abseits empfindlicher Nutzungen liegen. Diese wesentlichen Anforderungen werden am Standort Pilling-Hauptstrasse erfüllt. Daher hat sich die Gemeinde Perkam entschieden, die dortigen vorhandenen Flächenpotenziale zu nutzen und angemessen und bedarfsgerecht zu erweitern. Der Standort „Pilling-Hauptstraße“ bietet zudem noch ein langfristiges Erweiterungspotenzial nach Osten bis zur St 2142 und nach Nordosten zur Straubinger Straße im Umfang von ca. 6,9 ha, die sich bei entsprechendem Bedarf schrittweise umsetzen lassen. Aus diesem Grund ist die Weiterentwicklung des Standortes Pilling prioritär.

Der Standort GE „Pilling-Hauptstraße“ wird aus den genannten Gründen mittels Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 23 umgesetzt.

1.5. Geltungsbereich / Beschaffenheit

Der Änderungsbereich liegt südlich der Ortschaft Pilling und schließt östlich der Kreisstraße SR 20 Hauptstraße unmittelbar an die Gewerbegebiete „Pilling“ und „Pilling-Erweiterung“ an. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Flurnummern 1013 (Tfl.), 1014/1, 1015, 1016 und 1017/4 der Gemarkung Perkam mit einer Fläche von ca. 5,22 ha.

1.6. Beschaffenheit

Der Änderungsbereich wird nahezu ausschließlich landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im Westen grenzt das bestehende Gewerbegebiet „Pilling“ an, im Südwesten das Gewerbegebiet „Pilling-Erweiterung“. Im Nordwesten begrenzt die Kreisstraße SR 20 Hauptstraße das Plangebiet. Im Norden verläuft ein Feldweg, der von der SR20 in einem weiten Bogen bis zu einem Feldweg nahe der Straubinger Straße in Pilling führt. Der Weg ist weitgehend unbefestigt und als Grünweg kaum befahrbar. Im Anschluss daran verläuft eine steile nordseitige Böschung, die mit naturnahen Hecken bestockt ist, die in der Biotopkartierung Bayern unter der amtlichen Nummer 7140-0025-001 erfasst sind. Nach Südosten schließen sich weitere Ackerflächen an, in ca. 70 m bis 190 m Entfernung verläuft die Staatsstraße St 2142 von Geiselhöring nach Straubing.

Das Plangebiet ist im östlichen und mittleren Bereich Teil mit 3% bis 4% schwach nach Westen und Norden geneigt. Im Übergang zum GE „Pilling-Hauptstraße“ wird eine Neigung bis ca. 12% nach Norden erreicht, die sich am Unterhang zur SR 20 wieder auf etwa 3% verflacht. Der Geländehochpunkt verläuft auf einem Hangrücken, der sich im nördlichen Bereich von Ost nach West erstreckt. Die Geländehöhen betragen im Osten ca. 349,40 m ü. NHN, an der nördlichen Grenze zur SR 20 ca. 336,0 m ü. NHN. Im Westen liegt der Geländetiefpunkt am dortigen Weg bei ca. 340,50 m ü. NHN.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Niederschlagswasser läuft entsprechend der Topografie überwiegend nach Westen ab und wird dort über einen Einlauf einem Regenwasserkanal Richtung Kleiner Laber zugeführt. Die nach Norden hängenden Flächen entwässern über das natürliche Gelände und versickern in den Hangfußbereichen über den Boden in den Untergrund.



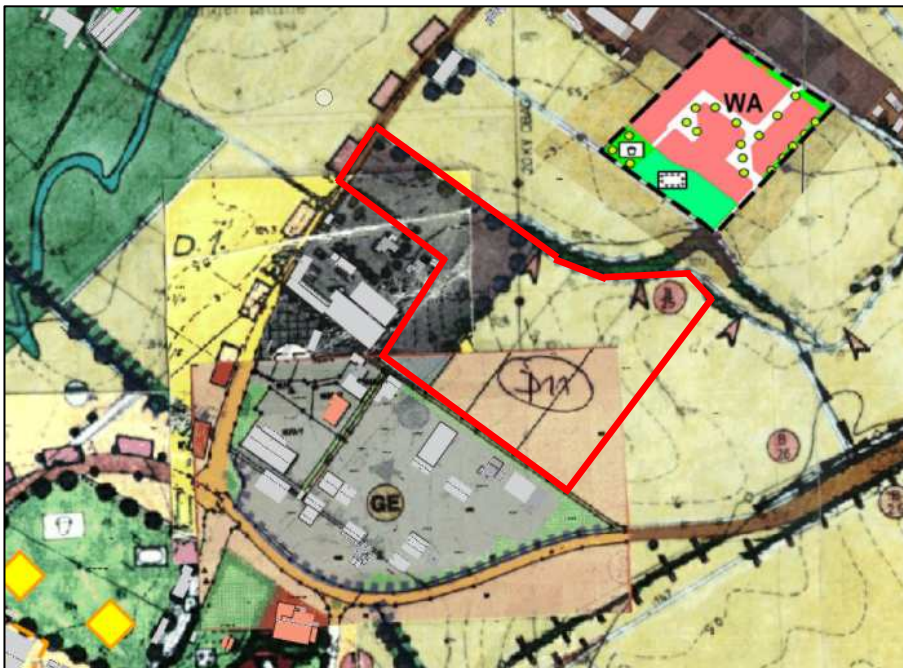
Blick von Norden nach Süden auf den Änderungsbereich Deckblatt Nr. 23 (Umgriff gelb).
Rechts der Gewerbestandort Pilling, links das WA „Straubinger Straße“.

Quelle: MKS AI, 2024

1.7. Darstellungen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

1.7.1. Bestand

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Perkam stellt den nordwestlichen Teil des Änderungsbereiches als Gewerbeflächen gemäß § 8 BauNVO dar.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan mit Änderungsbereich (rotes Feld).

Quelle:
Gemeinde Perkam

An der östlichen Außengrenze sind Pflanzungen zur landschaftlichen Einbindung vorgesehen. Im Nordwesten und Süden grenzen weitere Gewerbeflächen an, etwa zwei Drittel des Änderungsbereiches sind als landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich dargestellt. Von Norden her verläuft eine 20kV-Freileitung dargestellt, die mittlerweile abgebaut und erdverkabelt ist. Im Norden befindet sich an einer Böschung eine naturnahe Hecke, die in der Biotopkartierung Bayern erfasst ist. Im Osten schließen sich weiter landwirtschaftliche Nutzflächen an, die bis zur Staatsstraße St 2142 Geiselhöring – Straubing reichen. Etwas nördlich abgesetzt liegt das Wohngebiet „Straubinger Straße“ am Ortsrand von Pilling.

1.7.2. Änderungen durch Deckblatt Nr. 23

Für die Entwicklung der erforderlichen Gewerbeflächen zur Erweiterung des GE „Pilling-Hauptstraße BA02“ hat die Gemeinde Perkam die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 23 beschlossen. Das Änderungsverfahren wird im Parallelverfahren zur Bebauungsplanaufstellung durchgeführt.



Auszug aus dem Vorentwurf zum Deckblatt Nr. 23 Flächennutzungs- und Landschaftsplan.

Quelle:
Gemeinde Perkam

Die Änderung durch Deckblatt Nr. 23 stellt den Bereich des GE „Pilling Hauptstraße“ sowie die Erweiterungsflächen BA02 als Gewerbeflächen gemäß § 8 BauNVO dar. Die Erschließung erfolgt im Nordwesten von der Kreisstraße SR 20 Hauptstraße aus in das Gebiet. Im Nordwesten ist eine Versickerungsfläche für Niederschlagswasser dargestellt, im Westen eine Rückhaltefläche für Niederschlagswasser. Zur landschaftlichen Einbindung sind Pflanzungen an den nördlichen, östlichen und südlichen Außengrenzen dargestellt sowie gliedernde Pflanzungen zwischen den Gewerbeflächen. Zur Hecke im Norden sind gliedernde und abschirmende Grünflächen dargestellt.

1.8. Erschließung / Ver- und Entsorgung

1.8.1. Verkehrserschließung

Die öffentliche Verkehrsanbindung erfolgt ausgehend von der Kreisstraße SR 20 nach Osten in das Gewerbegebiet. Am Ende der Erschließungsstraße ist eine Wendeanlage für

Lastzüge vorgesehen. Für die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen führt ein Feldweg nach Nordosten. An der Südseite verläuft eine weitere Erschließungsstraße, die an das bestehende GE „Pilling-Erweiterung“ angebunden wird. Zur inneren Erschließung ist ein Unterhaltungsweg vorgesehen, der beide Erschließungsstraße verbindet.

1.8.2. Trinkwasserversorgung

Die öffentliche Trinkwasserversorgung erfolgt über den Wasserzweckverband Straubing-Land. Eine Anschlussmöglichkeit besteht im Bereich der Erschließungsstraße im GE „Pilling-Hauptstraße“. Zudem kann an die Hauptwasserleitung DA 250 in der Straubinger Straße angebunden werden. Zur Erschließung des GE wird eine neue Versorgungsleitung DA110 verlegt. Die Bauparzellen können mit Grundstücksanschlüssen DA 40 an die neue Versorgungsleitung angeschlossen werden.

1.8.3. Löschwasserversorgung

Durch den Wasserzweckverband wurde am 13.02.2023 im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes GE „Pilling-Hauptstraße“ eine Druck- und Durchflussmessung an einem vorhandenen Hydranten durchgeführt und nachfolgender Wert bei einem Druck von 2,1 bar festgestellt:

Unterflurhydrant

(Hauptstraße, Fl.-Nr. 1026, Gmk. Perkam, Nähe Hauptstraße 6):

2.000 l/min.

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet wird im Zuge der Leitungsverlegung für die Trinkwasserversorgung gemäß den Anforderungen ergänzt.

1.8.4. Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine Anbindung an das gemeindliche Kanalnetz. Südlich des Fuß- und Radweges an der Hauptstraße verläuft ein gemeindlicher Mischwasserkanal DN 250, an den im Zuge der Erschließung des GE „Pilling-Hauptstraße“ ein neuer Schmutzwasserkanal angeschlossen wird. Dieser wird bis zum Übergang in den BA02 fortgeführt. Der Erweiterungsbereich GE „Pilling-Hauptstraße BA02“ kann an diese Leitung angebunden werden. Das Abwasser wird der Kläranlage Radldorf zugeführt und dort behandelt.

1.8.5. Niederschlagswasserbehandlung

Die Niederschlagswasserbeseitigung wurde in einem Vorkonzept zur Erschließung geprüft. Da nach den Ergebnissen der Baugrunderkundungen im Plangebiet eine örtliche Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund wegen der zu gering durchlässigen Böden nicht möglich ist wird die Entwässerung in zwei Teilbereiche untergliedert:

Die befestigten Flächen der Erschließungsstraße A werden über einen neu herzustellenden Regenwasserkanal an den Regenwasserkanal des GE „Pilling-Hauptstraße“ angebunden und dort einem bewachsenen Erdbecken zugeführt, vorgereinigt und in den Untergrund versickert. In dem 4 m – 6 m tiefer gelegenen Gebiet ist der Untergrund ausreichend versickerungsfähig.

Das Niederschlagswasser aus den befestigten Flächen der Parzellen im BA02 sowie aus den befestigten Flächen der Erschließungsstraße im Süden wird über neu herzustellende Regenwasserkanäle in ein Regenrückhaltebecken im Nordwesten abgeleitet. Dort wird das Wasser zurückgehalten und gedrosselt einen bestehenden Regenwasserkanal DN 600 zugeführt, der in Richtung Kleine Laber ableitet.

1.8.6. Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gewerbegebietes obliegt der Bayernwerk Netz AG. Ein Anschluss ist im Bereich südlich der Kreisstraße SR 20 bzw. über eine Fortführung aus dem GE „Pilling-Hauptstraße“ möglich. Zur elektrischen Erschließung ist die Errichtung einer Transformatorstation erforderlich. Hierfür wird im Abstimmung mit dem Netzbetreiber ein geeigneter Standort im Zuge der Erschließung vorgesehen.

1.8.7. Telekommunikation

Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz kann an das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen.

1.8.8. Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Das Gewerbegebiet kann über die Kreisstraße SR 20 und die Erschließungsstraße A unmittelbar angefahren werden.

1.9. Immissionsschutz

Die Gemeinde Perkam hat die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens für die Geltungsbereiche des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan GE „Pilling-Hauptstraße BA02“ sowie für das parallel in Aufstellung befindliche Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan GE „Pilling-Hauptstraße“ sowie für beauftragt, um die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zu klären und ggf. eine Lärmkontingentierung der Gewerbeflächen vorzusehen. Die Ergebnisse und ggf. daraus abzuleitende weitere Maßnahmen werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

1.10. Hinweise

1.10.1. Denkmalschutz

Nördlich außerhalb des Plangebiets ist das Bodendenkmal D-2-7140-0217 verzeichnet. Beschreibung: Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung, z. T. mit Kreisgräben, und Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung sowie des Mittelalters.

Im Nordwesten reicht das Bodendenkmal D-2-7140-0265 in den Geltungsbereich. Beschreibung: Siedlung metallzeitlicher Zeitstellung, u.a. der frühen Bronzezeit und der Urnenfelderzeit.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Artikel 7 Absatz 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im Planungsbereich muss frühzeitig vor Baubeginn eine bauvorgreifende Sondagegrabung mit einem Bagger mit Humusschaufel unter Aufsicht einer Fachkraft durchgeführt werden. Mit der Überwachung unter der fachlichen Leitung der Kreisarchäologie Straubing-Bogen ist eine private Ausgrabungsfirma zu beauftragen. Die Kosten hierfür sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Sollte ein Bodendenkmal aufgefunden werden, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung auf Grundlage der Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchführen zu lassen.

1.10.2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

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

1.10.3. Hinweise der Wasserwirtschaft

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 sollte deshalb nicht gesammelt, sondern über Grünflächen und Mulden breitflächig versickert werden.

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 (TRENKW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten.

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

Bei Geländeanschnitten muss mit Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser 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 Regen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu verständigen.

2. Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB

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

Der Umweltbericht zum Deckblatt Nr. 23 Flächennutzungsplan der Gemeinde Perkam bildet einen eigenständigen Teil der Begründung.

3. Umweltbericht

3.1. Ziele der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 23 beabsichtigt die Gemeinde Perkam die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbegebietes GE „Pilling-Hauptstraße“ im Bauabschnitt BA02 nach Osten zu schaffen. Anlass ist die wiederholte Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in einer Größenordnung von 2,5 ha – 3 ha. In den vergangenen Jahren konnte die Gemeinde in den Gewerbegebieten Pilling ausschließlich Grundstücke für kleine bis mittlere Betriebe entwickeln und zur Verfügung stellen. Da bislang keine größeren zusammenhängenden Grundstücke erwerbbar waren, war ein Flächenangebot für größere Betriebe nicht möglich. Zwischenzeitlich konnte die Gemeinde im Osten anliegenden Grundstücke Flurnummern 1014/1, 1015 und 1016 der Gemarkung Perkam erwerben. Dadurch besteht nunmehr die Möglichkeit, größere zusammenhängende Gewerbeflächen zu entwickeln und die Nachfrage für größere Betriebe zu decken.

Durch die Erweiterung der Gewerbeflächen im BA02 ergeben sich grundlegend neue Anforderungen an die Erschließung (Straßenführung, Niederschlagswasserbeseitigung), so dass auch das Bebauungskonzept des rechtskräftigen Bebauungsplanes GE „Pilling-Hauptstraße“ nicht beibehalten werden kann und eine Änderung erforderlich ist, die ein ganzheitliches Erschließungs- und Bebauungskonzept ermöglicht. Hierfür hat die Gemeinde am 03.02.2024 die Änderung des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplans GE „Pilling-Hauptstraße“ durch Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Für diesen Bereich werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechend angepasst.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zur Entwicklung der Gewerbeflächen im BA02 hat die Gemeinde Perkam am 29.01.2024 die Änderung des Flächennutzungsplans mit landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 23 beschlossen.

3.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

3.2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

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

Siedlungsstruktur

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

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

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

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

Wirtschaftsstruktur

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. (Grundsatz 5.1 LEP 2023).

Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

Die Planung berücksichtigt die Ziele und Grundsätze des LEP 2023, indem die geplante bauliche Entwicklung unmittelbar an die bestehenden Gewerbegebiete „Pilling“ und Pilling-Erweiterung“ anschließt. Die nordwestlichen Flächen (Fl.-Nr. 1017/4 TF) sind unmittelbar aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Dadurch wird das letzte vorhandene Innenentwicklungspotenzial für Gewerbeflächen im Perkam genutzt. Die Erweiterung im BA02 entwickeln den Bestand bedarfsorientiert und kompakt weiter, ein bandartiges Ausgreifen in die Landschaft erfolgt nicht.

Durch die Bereitstellung der Gewerbeflächen werden die Standortvoraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben verbessert und eine Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur erreicht. Das örtliche Arbeitsplatzangebot wird gestärkt.

3.2.2. Regionalplan Donau-Wald (RP 12)

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

B II Siedlungswesen

1 Siedlungsentwicklung

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

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

B IV Wirtschaft

2 Regionale Wirtschaftsstruktur / Standortentwicklung

Zur Stabilisierung der wirtschaftlichen Entwicklung und zur Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes soll in der Region eine möglichst ausgewogene Betriebsgrößen- und Branchenstruktur im Produzierenden Gewerbe und in den Dienstleistungsbereichen angestrebt werden (Ziel 2.2 RP12 2019). Dabei hat die Bestandspflege und Neuansiedelung klein- und mittelständischer Betriebe in Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistungsgewerbe besondere Bedeutung (Grundsatz 2.2 RP12 2019).

3 Industrie und Handwerk

In der gesamten Region soll die Leistungsfähigkeit von Industrie und Handwerk erhalten und weiterentwickelt werden (Ziel 3.1 RP12 2019).

Hierzu ist es u. a. von besonderer Bedeutung, dass

- die erforderlichen Anpassungen an den Strukturwandel unterstützt,
- die wirtschaftsnahen Infrastruktur weiter ausgebaut und
- bedarfsorientiert Industrie- und Gewerbegebiete an geeigneten Standorten zur Verfügung gestellt werden (Grundsatz 3.1 RP12 2019).

Berücksichtigung der Ziele des Regionalplans:

Mit der Entwicklung des Gewerbegebietes „Pilling-Hauptstraße BA02“ erfolgt eine bedarfsorientierte Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbebestandes „Pilling“ als Standort für mittelständische Gewerbebetriebe. Die Entwicklung sichert bzw. schafft Arbeitsplätze und sichert eine breit aufgestellte Branchenstruktur. Durch das Angebot größerer Parzellen kann die bislang auf kleiner Betriebe konzentrierte Gewerbebestruktur auf ein breiteres Angebot ausgerichtet werden.

Landschaftlich wertvolle Gebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt. Durch Eingrünungsmaßnahmen werden die Belange des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt. Die Erhaltung der Hecken im Norden sichert den ortstypischen Siedlungsrand und bindet die Bauflächen angemessen ein.

3.3. Biotopkartierung Bayern

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Flächen, die in der Biotopkartierung Bayern erfasst sind. Nördlich befindet sich auf der dortigen Böschung eine durchgehende Hecke, die in der Biotopkartierung Bayern unter der amtlichen Nummer 7140-0025-001 erfasst ist. Die Hecke bleibt außerhalb des Geltungsbereiches und wird von den Erschließungsanlagen durch eine öffentliche Grünfläche abgesetzt.

3.4. Arten- und Biotopschutzprogramm Lkr. Straubing-Bogen

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

3.5. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

3.5.1. Mensch

Bestand:

Das Plangebiet liegt ca. 100 m - 140 m südlich des Ortsrandes von Pilling. Die nächstgelegene Siedlung ist das Wohngebiet „Straubinger Straße“, das topografisch tiefer liegend durch die Biotophecke entlang der nördlichen Plangebietsgrenze abgeschirmt wird. Nordwestlich schließt das Gewerbegebiet „Pilling“ an, im Süden das Gewerbegebiet „Pilling-Erweiterung“. In beiden ist Betriebsleiterwohnen zugelassen und auch vorhanden. Die Staatsstraße St 2142 verläuft in minimal ca. 70 m Entfernung südliche des Plangebietes und verschwenkt nach Osten, so dass sich der Abstand zum nördliche Plangebiet auf ca. 200 m vergrößert.

Auswirkungen:

Die Ausweisung von Gewerbeflächen führt zu nutzungsspezifischen Emissionen aus den Gewerbebetrieben. Diese sind aufgrund des Vorhandenseins von Betriebsleiterwohnungen in den bestehenden Gewerbegebieten „Pilling“ und „Pilling-Erweiterung“ und dem in ca. 100 m nördlich liegenden WA „Straubinger Straße“ relevant.

Die Gemeinde Perkam hat zur detaillierteren Klärung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen auf die nächstgelegenen Immissionsorte die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens für die Geltungsbereiche des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan GE „Pilling-Hauptstraße BA02“ sowie für das im Parallelverfahren aufgestellte Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan GE „Pilling-Hauptstraße beauftragt, um die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zu klären und ggf. eine Lärmkontingentierung der Gewerbeflächen vorzusehen. Die Ergebnisse und ggf. daraus abzuleitende weitere Maßnahmen werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind die Auswirkungen für das Schutzgut Mensch noch nicht abschließend bewertbar.

3.5.2. Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt

Bestand:

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

Auswirkungen:

Zur Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auf gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) wurde vom Vorhabensträger eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) beauftragt. Die saP des Büros EISVOGEL – büro für landschaftsökologie, 94339 Leiblfing, vom 10.01.2025 liegt dem Bebauungs- und Grünordnungsplan GE „Pilling-Hauptstraße BA02“ als Anlage bei. Auf die Inhalte wird verwiesen. Zusammenfassend können für die relevanten Artengruppen nachfolgende Aussagen getroffen werden:

Pflanzen

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

Säugetiere

Fledermäuse: Im Wirkungsbereich des geplanten Gewerbegebietes sind keine geeigneten Fortpflanzungs- und Lebensräume sowie geeignete Sommer- oder Winterquartiere vorhanden, da ausschließlich Ackerflächen beansprucht werden. Es ist mit keiner Verschlechterung der Lebensraumbedingungen für die Artengruppe der Fledermäuse zu rechnen. Eine Betroffenheit durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden.

Das Vorkommen von Arten des Anhangs IV FFH-RL kann im Wirkungsbereich der Maßnahme aufgrund der Habitatausstattung für weitere prüfungsrelevante Säugetiere ausgeschlossen werden.

Reptilien

Zauneidechse:

Bei den Begehungen zur Erhebung der Brutvögel wurden die potentiell geeigneten Grenzlinienstrukturen an den Randbereichen entlang der Hecke und des Feldweges Flurnummer 1013 im Nordosten sowie der Feldrand an der südöstlichen Grundstücksgrenze der Flurnummer 1017 abgegangen.

Es konnten dabei keine Sichtungen von Eidechsen verzeichnet werden. Der Feldweg ist stark mit nitrophilen Grasfluren bewachsen, die im Frühsommer dicht und hoch aufgewachsen sind. Da offene Strukturen und Sonnenplätze fehlen, sind essentielle Habitatstrukturen nicht vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass die Art das unmittelbare Vorhabensgebiet nicht besiedelt. Eine Betroffenheit der Art kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Es sind keine Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Schlingnatter:

Das Plangebiet weist keine der für die Art essentiellen Lebensraumstrukturen auf, die für das Gewerbegebiet vorgesehenen Flächen besitzen kein Habitatpotenzial. Eine Betroffenheit der Art kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Amphibien

Das Vorkommen von Arten des Anhangs IV FFH-RL kann der Habitatausstattung für prüfungsrelevante Amphibien ausgeschlossen werden.

Libellen

Das Vorkommen von Arten des Anhangs IV FFH-RL kann aufgrund der Habitatausstattung für prüfungsrelevante Libellen ausgeschlossen werden.

Käfer

Das Vorkommen von Arten des Anhangs IV FFH-RL kann aufgrund der Habitatausstattung für prüfungsrelevante Käfer ausgeschlossen werden.

Tagfalter

Das Vorkommen von Arten des Anhangs IV FFH-RL kann aufgrund der Habitatausstattung für prüfungsrelevante Tagfalter ausgeschlossen werden.

Schnecken und Muscheln

Das Vorkommen von Arten des Anhangs IV FFH-RL kann aufgrund der Habitatausstattung für prüfungsrelevante Schnecken und Muscheln ausgeschlossen werden.

Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Insgesamt wurden in 7 Begehungen 26 Vogelarten erfasst und davon 10 prüfungsrelevante Vogelarten festgestellt.

Bodenbrüter:

Feldvögel wie Kiebitz, Feldlerche, Wiesenschafstelze, Wachtel oder Rebhuhn sind im Gebiet und im Wirkungsbereich der Planung nicht nachgewiesen. Lediglich ein Nachweis des Fasans auf den nordöstlich angrenzenden Ackerflächen am Grünweg liegt vor. Eine Betroffenheit der Arten durch das Vorhaben kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Heckenbewohner:

In den angrenzenden Hecken außerhalb des Plangebietes sind Dorngrasmücke, Goldammer, Klappergrasmücke, Nachtigall und Waldohreule nachgewiesen. Da die Gehölzbestände durch das Vorhaben nicht in Anspruch genommen werden, kann eine Betroffenheit der Arten ausgeschlossen werden.

Nahrungsgäste:

Nur zeitweise zur Nahrungssuche im Gebiet waren Rabenkrähe, Ringeltaube, Star, Mäusebussard, Turmfalke und Rauschschwalbe. Eine Betroffenheit der Arten durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden.

Als Durchzügler ist der Gelbspötter erfasst.

Die erfassten prüfungsrelevanten Arten haben ihre Lebensräume außerhalb des geplanten Gewerbegebietes in den angrenzenden Hecken und im Siedlungsbereich Pilling. Die Ackerflächen werden nur von wenigen Arten gelegentlich zur Nahrungsaufnahme aufgesucht. Wiesenbrütende Arten oder Arten der offenen Feldflur sind im Gebiet und im Wirkungsbereich der Planung nicht nachgewiesen.

Die Pflanzung von Bäumen, die Anlage öffentlicher Grünflächen sowie die entstehenden Hecken der Randeingrünung führen zu einer Anreicherung mit Lebensraumstrukturen für die vorkommenden, überwiegend siedlungsangepassten Arten. Es entwickeln sich neue Fortpflanzungs- und Nahrungsräume für die lokal vorhandenen Vogelpopulationen, die sich positiv auf den Bestand auswirken können. Eine Verschlechterung des Zustandes der lokalen Populationen ist nicht einschlägig.

Zur vorsorglichen Vermeidung von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind ggf. erforderliche Gehölzrodungen (z. B. baubedingte Rückschnittmaßnahmen an der nördlichen Hecke) außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Es sind keine Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) für prüfungsrelevante Arten erforderlich

Bewertung:

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

3.5.3. Boden

Bestand:

Das Vorhabensgebiet wird landwirtschaftlich als Acker genutzt. Der Untergrund wird überwiegend aus Löß und Lößlehm (Schluff, feinsandig, karbonatisch oder Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei) gebildet. Im südlichen Teil verläuft von Ost nach West eine schmale Zunge mit Talfüllungen aus Ablagerungen im Auenbereich, meist jungholozänen und würmeiszeitlichen Talfüllungen aus Lehm oder Sand, z. T. kiesig.

Der aufliegende Boden wird im nordwestlichen Bereich durch Braunerde aus Sandlehm bis Schluffton (Molasse, Lößlehm) bestimmt (UmweltAtlas Bayern, Typ 8a Übersichtsbodenkarte 1:25.000) gebildet. Im südlichen und östlichen Bereich herrscht überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) vor (UmweltAtlas Bayern, Typ 4a Übersichtsbodenkarte 1:25.000). Die Böden weisen mit Ackerzahlen von 52 bis 60 eine mittlere Ertragsfähigkeit auf.

Bodenteilfunktionen (§ 2 BBodSchG)	Bewertungs-Grundlagen	Bewertung	Wertstufe
Standortpotential für die natürliche Vegetation	UmweltAtlas Boden: keine Angaben	nicht feucht, nicht trocken, nicht nährstoffarm Daher und aufgrund der mittleren natürlichen Ertragsfähigkeit geringes Entwicklungspotential für seltene / gefährdete Biotoptypen	2 (gering)
Wasserrückhaltevermögen bei Starkniederschlägen	UmweltAtlas Boden: mittel Übersichtsbodenkarte: Bodentypen 4a und 8a (s. oben)	Potential als Wasserspeicher: mittel	3 (mittel)
Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden (Acker)	UmweltAtlas Boden: mittel Bodenschätzungs-karte: SL3D, sL3D Ackerzahl 52-58	Zustandsstufe 3 – mittlere Ertragsfähigkeit	3 (mittel)
Gesamtwert			3 (mittel)

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

Auswirkungen:

Der Boden wird durch die Überbauung und Versiegelung verändert und verliert teilweise wesentliche Funktionen. Das Plangebiet wird topografisch durch Aufschüttungen und Abgrabungen erheblich verändert, da aufgrund der Topografie und der zu erwartenden Gebäude umfangreiche Geländeanpassungen für die Errichtung von Gebäuden und Freianlagen notwendig sind.

Durch die Beschränkung der Werte für zulässige Abgrabungen und Aufschüttungen kann in der verbindlichen Bauleitplanung den Geländebeziehungen Rechnung getragen und die möglichen Geländeänderungen auf ein verträgliches Maß begrenzt werden. Ergänzend zu den Gebäuden werden die Erschließungsstraße, Zufahrten, betriebliche Freiflächen sowie Stellplätze wird Boden versiegelt. Zur Begrenzung der Bodenversiegelungen

können in der verbindlichen Bauleitplanung wasserdurchlässige Beläge festgesetzt und ein Mindestanteil an unversiegelt herzustellender und zu begrünender Grundstücksfläche festgelegt werden.

Bewertung:

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

3.5.4. Wasser

Bestand:

Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Das Gebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Kleinen Laber und außerhalb von wassersensiblen Bereichen. Das Niederschlagswasser fließt entsprechend der Topografie nach Norden und Nordwesten ab und versickert überwiegend vor Ort über den belebten Bodenkörper in den Untergrund. Im Nordwesten wird eine Teil des Oberflächenwassers über einen Einlaufschacht den Regenwasserkanal DN 600 zur Kleinen Laber abgeleitet.

Im Zuge der Erschließungsplanung für das GE „Pilling-Hauptstraße BA02“ wurden 2024 Baugrunderkundungen mittels Bohrungen durchgeführt. Hierbei wurden im Bereich der Flurnummer 1016 und 107/4 bis 5 m Tiefe im Untergrund überwiegend tonige Böden mit Sanden und Schluffen erbohrt. Die Böden weisen geringe Durchlässigkeiten auf, eine Versickerung von Oberflächenwasser in diese Bodenschichten ist nicht möglich. Grundwasser führende Schichten sind in einer Tiefe von 5-6 m unter Gelände festgestellt.

Auswirkungen:

Durch die Versiegelung für die Bauflächen geht versickerungsfähiger Boden verloren, der Niederschlagswasserabfluss wird konzentriert. Neben dem Flächenverbrauch für Gebäude trifft dies vor allem auf Verkehrsflächen und befestigte Nebenflächen zu. Zur Verringerung der Auswirkungen können für die Befestigung von Flächen wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. Durch die Festlegung eines Mindestanteils unversiegelter und zu begrünender Grundstücksflächen sowie Dachbegrünung können die Auswirkungen verringert werden.

Da Niederschlagswasser aus der Erschließungsstraße im Norden wird gesammelt und dem Versickerungsbecken im GE „Pilling-Hauptstraße“ zugeführt, wo es über den bewachsenen Boden in den Untergrund versickert wird. Es steht so dem lokalen Wasserkreislauf zu Verfügung. Das Niederschlagswasser aus den Bauparzellen und der Erschließungsstraße im Süden wird im Nordwesten in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und dort über den bestehenden Regenwasserkanal DN 600 in die Kleine Laber gedrosselt abgeleitet.

Bewertung:

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

3.5.5. 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 gewerblichen Gebäuden sind gebietstypische Emissionen aus Gebäudeheizungen und dem betrieblichen Verkehr zu erwarten.

Bewertung:

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

3.5.6. Klima

Bestand:

Das Plangebiet liegt topografisch oberhalb des Talgrundes der Kleinen Laber auf einer höher gelegenen Terrassen des Tertiärhügellandes. Die zu bebauenden Flächen liegen außerhalb von wichtigen Frischluft- oder Kaltluftabflussbahnen. Für den Kaltluftabfluss und den Frischluftaustausch wichtige Bereiche werden nicht berührt.

Auswirkungen:

Durch die Bebauung mit Gebäuden und die Versiegelung mit befestigten Flächen ist lokal-klimatisch mit einer stärkeren Erwärmung durch Aufheizungseffekte in den Sommermonaten zu rechnen. Zur Verringerung der Auswirkungen können in der verbindlichen Bauleitplanung Pflanzgebote für Bäume und Sträucher im öffentlichen Straßenraum sowie auf privaten Flächen sowie die Begrünung von Flachdächern festgelegt werden. Mit den Maßnahmen kann eine kleinklimatische Ausgleichsfunktion begünstigt werden.

Bewertung:

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

3.5.7. Landschaft / Erholung

Bestand:

Der Siedlungsbereich Pilling liegt am östlichen Rand des Labertales auf einer Terrasse des tertiären Hügellandes. Das Plangebiet ist kaum durch naturnahe Strukturen gegliedert und wird durch intensive Landwirtschaft und Gewerbenutzung bestimmt. Im Süden begrenzt die Staatsstraße St 2142 das Gebiet. Der Landschaftsraum ist durch Gewerbe und Verkehr vorbelastet und hat dadurch geringen Erholungswert. Für die Erholung haben die Flächen keine Bedeutung, da sie außerhalb erschlossener Naherholungsräume der Siedlungen Perkam und Pilling liegen.

Auswirkungen:

Durch die Gewerbegebietsentwicklung kommt es zu einer Veränderung des Ortsbildes. Aufgrund der Abschirmung im Nordwesten und Südwesten durch die Gewerbeflächen und im Norden durch die bestehende Hecke sind Auswirkungen auf das Landschaftsbild auf die Ostseite beschränkt. Hier werden Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen, um die baulichen Anlagen angemessen einzubinden. In der verbindlichen Bauleitplanung können Baumpflanzungen innerhalb der Parzellen festgelegt werden, die eine Durchgrünung erreichen. Die Ausdehnung der Gewerbeflächen ist der Struktur des angrenzenden Gewerbegebietes angepasst. Durch Festsetzungen zur maximalen Wandhöhe, Dachform und

zulässigen Geländeänderungen können in der verbindlichen Bauleitplanung die bauliche Entwicklungen an die umgebende Struktur der Gewerbeflächen angepasst werden.

Bewertung:

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

Auf die Erholung sind keine Auswirkungen zu erwarten.

3.5.8. Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Bestand:

Im nördlichen Teil des Plangebiets ist das Bodendenkmal D-2-7140-0217 verzeichnet. Beschreibung: Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung, z. T. mit Kreisgräben, und Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung sowie des Mittelalters.

Im Nordwesten reicht das Bodendenkmal D-2-7140-0265 in den Geltungsbereich. Beschreibung: Siedlung metallzeitlicher Zeitstellung, u.a. der frühen Bronzezeit und der Urnenfelderzeit.

Auswirkungen:

Im Planungsbereich muss frühzeitig vor Baubeginn eine bauvorgreifende Sondagegrabung mit einem Bagger mit Humusschaufel unter Aufsicht einer Fachkraft durchgeführt werden. 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.

Sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind die Auswirkungen für das Schutzgut Kulturgüter noch nicht abschätzbar.

Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar.

3.6. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Flächen voraussichtlich als landwirtschaftlich genutzte Flächen erhalten. Für die Gemeinde Perkam würde dies bedeuten, dass für die Nachfrage nach größeren Gewerbegrundstücken weiterhin kein adäquates Angebot zur Verfügung steht und sich ansiedlungswillige Betriebe im Umland niederlassen. Dies würde dazu beitragen, dass eine breiter aufgestellte gewerbliche Wirtschaftsstruktur nicht umgesetzt werden kann und eine Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes unterbleibt. Dies führt zu einer Schwächung der örtlichen Wirtschaftsstruktur.

3.7. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

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

Schutzgut Mensch

- Festsetzung maximal zulässiger Emissionskontingente LEK nach DIN 45 691 tags und nachts zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

- Festsetzung von Pflanzgeboten für standortgerechte heimische Bäume und Strauchhecken zur landschaftlichen Einbindung und von Baumpflanzungen inneren Durchgrünung.
- Festsetzung von autochthonem Pflanzgut für Bepflanzungen.
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen (Sockel, Streifenfundamente).
- Mindestabstand 15 cm zum Boden bei Einfriedungen.
- Festsetzung von Maßnahmen gegen Vogelschlag.
- Festsetzung insektenschonender Außenbeleuchtung.

Schutzgüter Boden / Wasser

- Festsetzung einer unversiegelten, begrünten Mindestfläche der Baugrundstücke
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen
- Festsetzung begrünter Flachdächer.
- Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund.

Schutzgüter Klima/Luft

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

Schutzgüter Landschaftsbild / Erholung

- Begrenzung der Höhe und Ausdehnung baulicher Anlagen durch Baugrenzen und Festlegung maximal zulässiger Wand- und Firsthöhen.
- Begrenzung der Geländeänderungen durch Festsetzung maximal zulässiger Höhen für Abgrabungen und Aufschüttungen.
- Festsetzung von Pflanzgeboten für heimische Bäume und Sträucher zur landschaftlichen Einbindung und inneren Durchgrünung.

3.8. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Die geplanten Vorhaben sind geeignet, Eingriffe 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.

Die Ermittlung des voraussichtlichen Ausgleichsbedarfs kann auf Basis des Leitfadens für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Fassung Dezember 2021 abgehandelt werden. Für die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist das Regelverfahren anzuwenden.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung kann der erforderliche Kompensationsbedarf anhand der vorliegenden Angaben **überschlägig** ermittelt werden.

3.8.1. Bewertung Bestand

Die Bewertung des Bestandes erfolgt nach der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand 28.02.2014. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen nachfolgende Biotop- und Nutzungstypen (BNT):

BNT A11	Acker intensiv	2 WP
BNT G12	Grünland intensiv, brachgefallen	5 WP
BNT V32	Wirtschaftsweg Schotterbelag	1 WP
BNT V332	Wirtschaftsweg unbefestigt, Grünweg	3 WP

Im Eingriffsbereich sind ausschließlich Flächen geringer Wertigkeit 1 bis 5 Wertpunkte zu berücksichtigen.

3.8.2. Eingriffsschwere

Der Geltungsbereich des bebauungs- und Grünordnungsplans GE „Pilling-Hauptstraße BA02“ umfasst ca. 46.550 m². In die Eingriffsermittlung einbezogen werden alle Flächen für Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Regenrückhaltung, Unterhaltungsweg) sowie die geplanten Bauparzellen, einschließlich deren private Grünflächen. Unberücksichtigt bleiben die öffentlichen Grünflächen (ca. 2.290 m²) sowie der Feldweg im Nordosten (ca. 425 m²), die erhalten bleiben und durch das Vorhaben keine nachteilige Veränderung erfahren. Die **Eingriffsfläche** wird mit **43.835 m²** ermittelt. Für den Baubereich des Gewerbegebietes ist eine Grundflächenzahl (**GRZ**) von **0,80** zu erwarten, die als **Beeinträchtigungsfaktor** anzusetzen ist.

3.8.3 Berechnung voraussichtlicher Kompensationsbedarf

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Fläche (m ²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
gering	43.835	3	0,80	105.204
mittel	-	8	-	-
hoch	-	11	1	-
	-	12	1	-
	-	13	1	-
	-	14	1	-
	-	15	1	-
Summe Ausgleichsbedarf in Wertpunkten				105.204
Planungsfaktor	Begründung		Sicherung	

-	-	-
Summe Abzug Planungsfaktor (max. 20%)		%
Summe Ausgleichsbedarf gesamt (WP)		105.204

Eine Reduzierung durch Ansatz des Planungsfaktors kann auf der Ebene der Flächennutzungsplanung noch nicht berücksichtigt werden. Weitergehende Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung bzw. Minimierung von Umweltauswirkungen können im Rahmen der nachfolgenden konkreten Bebauungsplanung zu einer Verringerung des Kompensationsbedarfes um maximal bis zu 20% beitragen.

Vorläufig ist von einem **überschlägigen Kompensationsbedarf** von **105.2024 Wertpunkten** auszugehen. Diese kann unter Ausschöpfung des Planungsfaktors potenziell bis auf **84.163 Wertpunkte** verringert werden.

3.9. Methodik / Grundlagen

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

- Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan Gemeinde Perkam
- Biotopkartierung Bayern, FIS-Natur, Daten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Stand 11/2024.
- FFH-Gebiete Bayern, SPA-Gebiete Bayern, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile: FIS-Natur, Daten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Stand 11/2024.
- Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage, Januar 2003
- Landesentwicklungsprogramm Bayern, LEP 2023, Stand 01.06.2023.
- Regionalplan Region 12 - Donau-Wald, Stand 19.04.2021.
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Straubing-Bogen, Stand September 2008
- Denkmalviewer Bayern des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Stand 11/2024.
- UmweltAtlas Bayern: Fachdaten Boden, Geologie, Naturgefahren. Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 11/2024.
- Örtliche Erhebungen, MKS AI, 2024

3.10. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aus den Darstellungen des Flächennutzungsplandeckblattes resultieren sind nicht erkennbar veranlasst.

3.11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Perkam plant die Erweiterung des Gewerbegebietes GE „Pilling-Hauptstraße“ um ca. 4,65 ha nach Osten, um Gewerbeflächen mit größeren Parzellengrößen anbieten zu können. Dadurch sollen die Nachfrage ansiedlungswilliger Betriebe gedeckt und eine breiter aufgestellte Gewerbestruktur erreicht werden.

Durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 23 zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan soll der kurz- und mittelfristigen Bedarfs an Gewerbeflächen 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, zu zulässigen Auffüllungen und Abgrabungen sowie Festsetzungen zur Baugestaltung und Grünordnung können insbesondere die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung reduziert werden.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG können durch art-spezifische Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich. Unvermeidbare Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG werden durch Maßnahmen auf externen Kompensationsflächen ausgeglichen.

Im Ergebnis sind die Auswirkungen des Deckblattes Nr. 23 zum Flächennutzungsplan mit landschaftsplan 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 -Bewertung
Mensch	gering	Noch nicht abschätzbar	Noch nicht abschätzbar	Noch nicht abschätzbar
Tiere / Pflanzen / Biotopvielfalt	mittel	gering	gering	gering
Boden	hoch	mittel	gering	mittel
Wasser	mittel	mittel	gering	mittel
Luft / Klima	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	mittel	mittel	gering	mittel
Erholungseignung	-	-	-	nicht betroffen
Kulturgüter	Noch nicht abschätzbar	Noch nicht abschätzbar	Noch nicht abschätzbar	Noch nicht abschätzbar

4. Unterlagenverzeichnis

Bestandteile des Deckblattes Nr. 23 zum Flächennutzungsplan sind folgende Unterlagen:

Pläne:

Lageplan Deckblatt Nr. 21 Flächennutzungsplan GE „Pilling-Hauptstraße“, M 1:5.000.

Texte:

Begründung / Umweltbericht zum Deckblatt Nr. 23 Flächennutzungsplan GE „Pilling-Hauptstraße“, Seite 1- 28.

Gutachten:

Hinweis:

Die naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungs- und Grünordnungsplan GE „Pilling-Hauptstraße BA02“, EISVOGEL – büro für landschaftsökologie, 94339 Leiblfling, 10.01.2025, Seiten 1-35, liegen dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungs- und Grünordnungsplan GE „Pilling-Hauptstraße BA02“ als Anlage bei.