



# **EINBEZIEHUNGSSATZUNG**

## **SCHMIDBERG**

**gem. § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB**

Gemeinde:	Perkam
Landkreis:	Straubing-Bogen
Regierungsbezirk:	Niederbayern

Vorentwurf in der Fassung vom 24.02.2025

**Verfahrensträger:**

**Gemeinde Perkam**  
in der Verwaltungsgemeinschaft Rain

Schlossplatz 2  
94369 Rain  
Tel.: 09429 / 9401-0  
Mail: info@vgem-rain.de  
Web: www.gemeinde-rain.de

Perkam, den 24.02.2025

.....  
Hubert Ammer  
1. Bürgermeister

**Planung:**

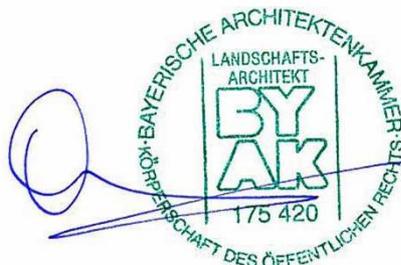
 **mks**  
**mks Architekten – Ingenieure GmbH**

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

**Bearbeitung:**

Stephan Schreiner  
B. Eng. Landschaftsarchitektur

Thomas Althammer  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



## Begründung

### 1. Planungsanlass und -ziel

Der westliche Ortsbereich von Perkam entlang der Thalkirchener Straße ist im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Perkam als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Die Flächen östlich der Thalkirchener Straße sind im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt, im Anschluss daran befinden sich weitere Dorfgebietsflächen.

Westlich der Thalkirchener Straße befinden sich auf der Flurnummer 1 Gmk. Perkam bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen, für die vonseiten ortsansässiger Bürger eine Bebauungsnachfrage besteht. Beabsichtigt ist eine Bebauung von Teilflächen der Flurnummer 1 sowie der separat abgemarkten Flurnummer 1/2 der Gemarkung Perkam mit insgesamt drei Wohngebäuden. Die Flächen der Flurnummer 1 befinden sich derzeit teilweise im Außenbereich, die Flurnummer 1/2 ist dem Innenbereich nach § 34 BauGB (Dorfgebiet) zuzuordnen.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden mit Nebengebäuden zu schaffen, hat die Gemeinde Perkam die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung beschlossen. Durch die Satzung werden gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 die abgegrenzten Teilflächen dem im Zusammenhang bebauten Bereich von Perkam zugeordnet und einer städtebaulich geordneten Entwicklung zugeführt. Die bauliche Entwicklung schließt unmittelbar an den südlich bzw. östlich angrenzenden Siedlungsbereich des Dorfgebietes Perkam an, der durch Wohnnutzungen und einzelne landwirtschaftliche Hofstellen geprägt ist. Unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse im Westen der Thalkirchener Straße ist die Entwicklung mit dem Grundsatz einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die bauliche Entwicklung schließt unmittelbar an den südlich bzw. östlich angrenzenden Siedlungsbereich an der Thalkirchener Straße an.

Im Osten ist der Bestand durch Wohnnutzungen geprägt, im Süden befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Nebengebäuden sowie weitere Wohnhäuser mit Nebengebäuden. Die Entwicklung ist mit dem Grundsatz einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die öffentlichen Erschließungsanlagen sowie Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung sind vorhanden, so dass die bauliche Entwicklung nur einen verhältnismäßig geringen Aufwand für die Herstellung von neuen Erschließungsanlagen erfordert und dadurch zu einer flächensparenden Bebauung beiträgt. Die Gemeinde Perkam beabsichtigt mit der maßvollen Erweiterung am westlichen Ortsrand von Perkam die Schaffung von Baumöglichkeiten für die ortsansässige Bevölkerung. Dadurch soll einer Abwanderung mangels Baumöglichkeiten entgegengewirkt werden und eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur am Ort Perkam gestärkt werden. Um den weiteren kurzfristigen Bedarf für ortsansässige Bürger decken zu können wird daher die vorliegende Einbeziehungssatzung aufgestellt.

### 2. Alternativenprüfung / Bauflächenpotenziale

Nach den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern sind in den Siedlungsgebieten die Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (Ziel 3.2 LEP 2023). Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Durch die Bebauung der Flurnummer 1/2 wird ein vorhandenes Innenentwicklungspotenzial für die Nachverdichtung genutzt. Da für die Bebauung die Zufahrt sowie Ver- und Entsorgungsleitungen ohnehin erstellt werden müssen, bietet sich die ergänzende Nutzung der im

Außenbereich liegenden landwirtschaftlichen Flächen auf der Flurnummern 1 für eine mäßig verdichtete Wohnbebauung mit zwei weiteren Gebäuden an. Für deren Erschließung ist nur mehr ein geringer Mehraufwand an Erschließungsanlagen herzustellen. Zugleich können darüber hinaus mit geringem Aufwand Flächen im bisherigen Außenbereich entwickelt werden, die aufgrund der straßenseitig weitgehend geschlossenen Bebauung an der Thalkirchener Straße bislang nicht zugänglich waren.

Aufgrund dieser besonderen örtlichen Voraussetzungen befürwortet die Gemeinde Perkam die Ausweisung von maximal drei Bauparzellen westlich der Thalkirchener Straße. Die geplante bauliche Entwicklung ergänzt die bestehenden Siedlungsbereiche im Westen von Perkam in einer städtebaulich vertretbaren Dichte und Struktur.



Luftbild mit Plangebiet (rot).

Quelle:  
BayernAtlas-Online, 02/2025,  
mks AI, 2025

Die Gemeinde Perkam verfolgt den Grundsatz, bei der städtebaulichen Entwicklung der einzelnen Ortsteile Bauland in angemessenem Umfang am jeweiligen Ortsteil zur Verfügung zu stellen und die Ortschaften im Hinblick auf die sozialen und Altersstrukturen möglichst gleichmäßig zu entwickeln. In der Gemeinde konnten hierfür in den vergangenen Jahren durch die Ausweisung und Erschließung geeigneter Bauflächen (z. B. WA Straubinger Straße Pilling, WA Mühlweg Radldorf, WA Radldorf II - BA1 und BA2) entsprechende Möglichkeiten geschaffen werden. Mit der Erschließung des Baugebietes Radldorf II in Radldorf konnte 2021 ein vorhandenes Innenentwicklungspotenzial vollständig ausgeschöpft werden.

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

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

Am Hauptort Perkam wurde zuletzt mit dem Bebauungsplan „Thalkirchener Straße II“ 2021 Baurecht für drei neue Parzellen und eine innerörtliche Ersatzbebauung geschaffen. Darüber hinaus wurden kleine bedarfsgerechte Baumöglichkeiten für die örtliche Bevölkerung geschaffen, so 2022 die Einbeziehungssatzung „Harthausener Straße“ und 2023 die

Einbeziehungssatzung „Thalkirchener Straße“. Weitere Innenentwicklungspotenziale geringeren Umfangs bestehen im Ort Perkam in zentraler Lage nördlich der Bergstraße in Richtung Roter Weg. Die Flächen befinden sich in Privatbesitz und konnten bislang keiner Bebauung zugeführt werden. Die Gemeinde konnte jedoch mit dem Erwerb der Flächen aus dem seit 2004 rechtskräftigen Bebauungsplan „Roter Weg“ ein weiteres Innenentwicklungspotenzial mobilisieren und die dortigen 5 Parzellen 2023/2024 erschließen.

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

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

### **Zusammenfassende Bewertung:**

Im Ort Perkam eignen sich die Flächen westlich der Thalkirchener Straße für eine kurzfristige Deckung der örtlichen Nachfrage nach Bauland. Die Entwicklung stellt eine der Ortsstruktur angemessene bauliche Weiterentwicklung dar. Durch die teilweise Nutzung von bestehenden Erschließungsanlagen kann der Flächenverbrauch reduziert werden. Die Bebauung im Bereich der gegenständlichen Satzungen fügt sich in die gewachsene Ortsstruktur ein und ergänzt diese städtebaulich sinnvoll.

## **3. Erschließung**

Die **Verkehrerschließung** der Parzellen 1 – 3 erfolgt unmittelbar von der südöstlich liegenden Thalkirchener Straße aus über eine neu zu erstellende private Zufahrt zu den Flurnummern 1 und 1/2 mit einer Länge von ca. 80 m nach Nordwesten. Im Geltungsbereich der Satzung ist die Breite der privaten Verkehrsflächen (planliche Festsetzung 3.1) mit mindestens 4,5 m festgesetzt und weitet sich auf bis zu 6,4 m auf.

Entlang der Baugrenze im Nordosten von Parzelle 3 sowie im Südwesten von Parzelle 2 wird ein Teil der Parzellenfläche als private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, die als Rangierfläche für die Feuerwehr dient. In diesem Bereich ist die Errichtung von Einfriedungen und jeglichen Einbauten nicht zulässig. Da die Länge der Zufahrt mehr als 50 m beträgt, ist eine entsprechende Wendemöglichkeit für die Feuerwehr erforderlich. Der freizuhaltende Bereich weist mit der Straße insgesamt einen Durchmesser von 18 m auf.

Der Abstand des Geltungsbereiches der Satzung im Süden von Parzelle 3 beträgt 4,0 m zur Bestandsbebauung (Scheune), so dass eine ausreichend breite Zufahrt zur Erschließung des hinterliegenden Grundstückes Flurnummer 1 gewährleistet ist.

Die öffentliche **Trinkwasserversorgung** erfolgt über den Wasserzweckverband Straubing-Land. Im öffentlichen Straßenbereich der Thalkirchener Straße, Fl.-Nr. 125 Gmk. Perkam, verläuft eine Versorgungsleitung DN 125. Für die 3 Bauparzellen kann ein neuer Grundstücksanschluss erstellt und an die Versorgungsleitung angeschlossen werden.

Die **Abwasserentsorgung** erfolgt durch einen Anschluss an den gemeindlichen Mischwasserkanal in der Thalkirchener Straße. Da das Gelände nach Nordwesten abfällt und der

Kanal gegenläufig zu erreichen ist, können die Bauparzellen 2 und 3 aufgrund der Höhenlage möglicherweise nicht im Freispiegelgefälle in den Schmutzwasserkanal der Thalkirchener Straße entwässert werden. Die Parzelle 1 kann voraussichtlich im Freispiegelgefälle entwässert werden. Die Höhenlagen sind im Zuge der Erschließung festzulegen. Ggf. ist der Einbau einer Hebeanlage erforderlich. Das Abwasser wird in die gemeindliche Kläranlage bei Radldorf abgeleitet und hier behandelt.

### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Das Niederschlagswasser aus privaten Verkehrsflächen und den Parzellen (Dachflächen, befestigte Flächen auf dem Grundstück) ist über geeignete Einrichtungen breitflächig innerhalb der privaten Grünflächen gemäß planlicher Festsetzung I 4.1 über den bewachsenen Boden zu versickern. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 zu beachten. Falls die Voraussetzungen der NWFreiV in Verbindung mit der TRENGW nicht vorliegen, ist für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer rechtzeitig vorher beim Landratsamt Straubing-Bogen die Erteilung einer wasserrechtlichen Gestattung zu beantragen.

Die **Stromversorgung** erfolgt durch einen Anschluss an das Netz der Bayernwerk Netz GmbH.

Die Anbindung an das **Telekommunikationsnetz** kann durch einen Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen.

Die **Abfallbeseitigung** erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Die Abfallgefäße sind am Abfuhrtag direkt an der Thalkirchener Straße bereitzustellen.

## **4. Bestandsbeschreibung**

Der einzubeziehende Bereich liegt am westlichen Ortsrand von Perkam, südlich des ehemaligen Bahndammes und westlich der Thalkirchener Straße. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 1 sowie die separat abgemarkte Flurnummer 1/2 der Gemarkung Perkam im Gesamtumfang von ca. 5.813 m<sup>2</sup>. Bei den Flächen handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte, zum Teil intensiv bewirtschaftete Wiesenflächen. Südlich und östlich grenzen Wohngebäude (Haus-Nrn. 19, 21 und 23) sowie landwirtschaftliche Nebengebäude an. Entlang der Grundstücksgrenze der Flurnummer 1 stockt im Westen eine Baum-Strauch-Hecke sowie im Nordwesten eine Christbaumanpflanzung. Im Nordosten befinden sich entlang der Grundstücksgrenze weitere Gehölzbestände.

Etwa 55 m nordöstlich befindet sich an der Thalkirchener Straße ein Kriegerdenkmal, das von zwei alten Linden beiderseits eingerahmt wird und das Ortsbild am Ortseingang prägt. Das Gelände liegt im Bereich der Zufahrt an der Thalkirchener Straße auf ca. 355,0 m ü. NHN und fällt nach Nordwesten bis auf Höhe der privaten Grünflächen auf ca. 348,0 m ü. NHN im Norden bzw. ca. 350,0 m ü. NHN im Süden leicht ab. Dies entspricht einem Gefälle von durchschnittlich 7,5 %. Im Bereich der Bauparzellen und des Erschließungsweges verläuft das Gelände ab der Thalkirchener Straße anfangs jedoch weitgehend flach.

Die Höhenlage des Grundstückes Flurnummer 1 beträgt am tiefsten Punkt im Norden ca. 340 m ü. NHN und im Westen ca. 341,0 m ü. NHN. Im Bereich der privaten Grünflächen ist das Gelände somit zum Teil steil ausgeprägt mit einem Gefälle von durchschnittlich 18-20 %. Das Gelände ist aufgrund der Abschirmung durch Topografie, vorhandener Gehölzstrukturen und bestehender Bebauung nur von Nordwesten einsehbar.



Blick von der Thalkirchner  
Straße auf die Zufahrt

Quelle:  
mks AI, 2025



Blick von der Zufahrt nach  
Nordosten auf Flurnummer  
1/2

Quelle:  
mks AI, 2025



Blick von Westen nach Osten  
auf das Gelände nördlich  
der Hofstelle

Quelle:  
mks AI, 2025

## 5. Geplante Entwicklung

In den einzubeziehenden Teilflächen ist die Errichtung von drei Wohngebäuden mit Nebengebäuden vorgesehen. Das Maß der Bebauung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 festgesetzt. Es ist ausschließlich die Errichtung von Wohngebäuden und von Nebengebäuden zugelassen. Die Zufahrt erfolgt aus Richtung Südosten über die Thalkirchener Straße.

Die Festsetzungen zur Baugestaltung orientieren sich weitgehend an der umgebenden Bebauung und an den bislang in den jüngsten Bebauungsplänen (z. B. Deckblatt 1 Bebauungsplan „Roter Weg“) getroffenen Regelungen und sollen eine angepasste und ortstypische Bauweise ermöglichen.

Die Festsetzung wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen und eine breitflächige Niederschlagswasserversickerung über die privaten Grünflächen trägt zu einer Verringerung der Umweltauswirkungen bei, den zulässigen Wandhöhen sowie zur Baugestaltung

Für die Bebauung sind aufgrund der mäßigen Hanglage Veränderungen der natürlichen Oberflächengestalt erforderlich. Geländeauffüllungen sind bis maximal 30 cm über das Niveau der Erschließungsstraße zulässig. Sämtliche Auffüllungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis des betroffenen Nachbarn zur Angleichung besteht. Auffüllungen zur freien Landschaft hin sind an der Parzellengrenze als Böschung mit einer Neigung von mindestens von 1 : 2,5 (Höhe : Breite) auszuführen.

In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Ureländekoten anzugeben und die Höhen der geplanten Geländeänderungen (z. B. Auffüllungen, Abgrabungen) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

Am Ortsrand im Nordwesten werden die dortigen markanten Hanglagen als private Grünflächen festgesetzt. Dadurch wird den Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprochen und die Flächen werden als gliedernde und ortsrandgestaltende Grünflächen erhalten. Der topografische Übergang wird von Bebauung freigehalten. Die Flächen dienen zudem der breitflächigen Versickerung von Oberflächenwasser aus den befestigten Flächen über den bewachsenen Boden.

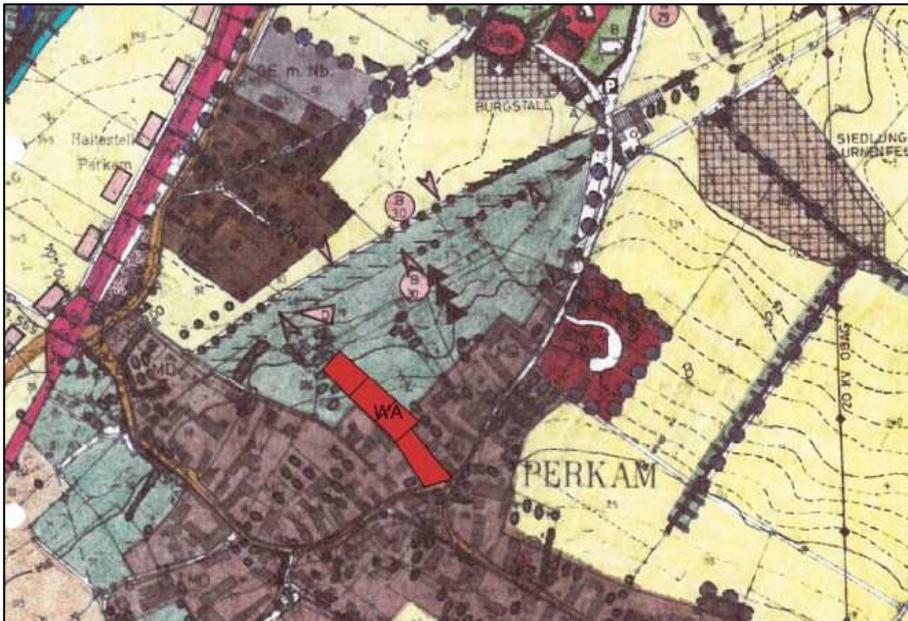
Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten für Bäume wird innerhalb der privaten Grünflächen und Bauparzellen eine adäquate und dorfgemäße Eingrünung am Ortsrand sichergestellt. Hierfür ist die Pflanzung von je einem Laubbaum 2. Wuchsordnung pro Parzelle sowie von hochstämmigen Obstbäumen im Bereich der privaten Grünflächen festgesetzt. Durch die Maßnahmen kann eine landschaftlich angemessene und dorftypische Einbindung des Bauvorhabens erreicht werden. Im Nordosten, Westen und Nordwesten fungieren die dort vorhandenen Baum- und Strauchbestände als Ortsrandeingrünung bzw. Abschirmung.

## 6. Übergeordnete Planungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Perkam ist der Planbereich als Grünlandstandort bzw. landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich dargestellt. Die Flächen im Westen, Norden und Osten sind ebenso als Grünlandstandort verzeichnet.

Im Süden grenzt das Dorfgebiet (MD) Perkam an, welches sich bis zur Thalkirchener Straße erstreckt. Auf der gegenüberliegenden Seite der Thalkirchener Straße liegt das allgemeine Wohngebiet (WA) Bocksberg. Westlich des Wohngebietes bzw. südlich der Thalkirchener

Straße grenzen weitere Dorfgebietsflächen an. Nördlich, östlich und südlich des Wohngebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker) im Außenbereich.



Auszug FNP-LP Perkam  
im Bereich Thalkirchner  
Straße

Quelle:  
Gemeinde Perkam

## 7. Schutzgebiete / Schutzobjekte

### 7.1. Wasserwirtschaft

Die durch den Geltungsbereich der Satzung bestimmten Flächen liegen außerhalb von Überschwemmungsgebieten, Trinkwasserschutzgebieten sowie außerhalb von wassersensiblen Bereichen.

### 7.2. Denkmalschutz

Baudenkmäler sind nicht vorhanden. Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sind keine Bodendenkmäler bekannt. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich das Bodendenkmal **D-2-7140-0224**.



Bodendenkmäler im  
Umfeld der Satzung.

Quelle:  
BayernAtlas-Online, 02/2025,  
mks AI, 2025

Beschreibung: Siedlungen der Linearbandkeramik, der Bronze-, Urnenfelder und Latènezeit sowie des Mittelalters. Das Bodendenkmal ist nachrichtlich im Lageplan der Satzung im Maßstab 1:1.000 verzeichnet. Im Umfeld dieses Denkmals sind weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Auf die Meldepflicht gemäß Art 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz beim Auffinden von Bodendenkmälern wird hingewiesen.

### 7.3. Biotopschutz



Biotopkartierte Flächen im Norden des Geltungsbereiches.

Quelle:  
BayernAtlas-Online, 02/2025;  
mks AI, 2025

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung befinden sich keine Flächen, die in der Biotopkartierung Bayern erfasst sind.

## 8. Naturschutzrechtliche 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 Versiegelung und Überbauung. Die baulichen Anlagen für Erschließung und Gebäude führen zu einer nachhaltigen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

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

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

**Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise in der Eingriffsregelung**

<b>0 Planungsvoraussetzungen</b>		<b>ja</b>	<b>nein</b>
0.1	<p>Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan                      Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt.                      (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2. u. 3. BayNatschG)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Einbeziehungssatzung hat die Qualität eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes.</li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>1. Vorhabenstyp</b>		<b>ja</b>	<b>nein</b>
1.1	<p>Größe des Geltungsbereichs                      Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Geltungsbereich umfasst ca. 5.813 m<sup>2</sup>.</li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.2	<p>Art der baulichen Nutzung                      Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).                      Art des Vorhabens:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es sind Nutzungen analog einem Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zulässig. Maß der Nutzung mit GRZ 0,3 entspricht einem Wohngebiet.</li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.3	<p>Maß der baulichen Nutzung                      Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Festgesetzte GRZ: 0,3.</li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>2. Schutzgut Arten und Lebensräume</b>		<b>ja</b>	<b>nein</b>
2.1	<p>Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben;                      Flächen höherer Bedeutung wie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1),</li> <li>- Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete</li> <li>- Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.</li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.2	<p>Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pflanzgebote für Bäume und Obstbäume</li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>3. Schutzgut Boden und Fläche</b>			
	<p>Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Anlage 2, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt.                      Art der Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Effiziente Verkehrserschließung und Mehrfachnutzung von Flächen (Wendeflächen für Feuerwehr auf privaten Verkehrsflächen) erfordert geringe Neuerschließung.</li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

<b>4. Schutzgut Wasser</b>		
4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; Art der Maßnahmen: - Festsetzung versickerungsfähiger Beläge. - Verbot von Vollversiegelungen sog. „Schottergärten“ - Versickerung breitflächig über private Grünflächen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>5. Schutzgut Luft/Klima</b>		
5.1 Bei der Planung wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die geplante Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>6. Schutzgut Landschaftsbild</b>		
6.1 Das Baugebiet grenzt an bestehende Bebauung an. Bauflächen grenzen unmittelbar an Dorfgebiet an.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebunden Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken / Hanglagen noch kulturhistorisch bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.), maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt. Bauflächen befinden sich am Ortsrand, teilweise eingebunden durch bestehende Bebauung.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypischen Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen. Art der Maßnahmen: - Pflanzgebote für Obstbäume an der Nordseite Richtung Bahndamm. - Pflanzgebote für Bäume auf den privaten Parzellen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Da alle Fragen mit „ja“ zu beantworten sind, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

## 9. Artenschutz

Hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf potenziell im Gebiet vorkommende Arten (Artenschutzprüfung) werden Daten aus der Arteninformation des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (Online-Abfrage 02/2025) für den Landkreis Straubing-Bogen herangezogen, da aktuelle lokale Bestandsdaten nicht vorliegen.

Im Rahmen der Abschichtung können Arten ausgeschlossen werden, deren Lebensraumtyp im Vorhabensgebiet nicht vorkommt (z. B. alpine Lebensräume, Wälder u. ä.). Demnach werden die heranzuziehenden Artinformationen für das konkrete Plangebiet auf die Lebensraumtypen „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ und „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen“ eingegrenzt.

### 9.1 Pflanzen

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) kommen im Wirkraum der Maßnahme nicht vor. Eine Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

### 9.2 Tiere

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

#### Artengruppe Säugetiere (Fledermäuse):

Hier weist das durch Überbauung unmittelbar betroffene Plangebiet keine Strukturen auf, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geeignet sind. Die angrenzenden Gärten und Gehölzbestände entlang des ehemaligen Bahndammes und am Ortsrand von Perkam sind als Jagd- und Nahrungsraum einzustufen. Da Fledermäuse überwiegend in den Kronenbereichen und im höheren Luftraum jagen, sind wesentliche Beeinträchtigungen durch die geplante ortstypische Bebauung nicht zu erwarten.

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

#### Artengruppe Vögel:

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

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

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

Eine potenzielle Betroffenheit ergibt sich für Arten, die Gärten der Siedlungsbereiche, struk-turierte Siedlungsränder sowie Hecken und Gehölzbestände besiedeln. Die Bewertung der Betroffenheit erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Lebensraumstrukturen und der geplanten baulichen Nutzung.

<b>Art</b>	<b>Lebensraum / Habitate</b>	<b>Bewertung</b>
Saatkrähe	Kommt im Gebiet nicht vor. Größere Kolonie im Tiergarten Straubing.	Keine Betroffenheit.
Raubwürger	Offene, mit Gehölzen struktu-rierte Landschaft mit Wiesen und Gräben. In Bayern nur ein Vorkommen in Franken be-kannt.	Keine Betroffenheit.
Kuckuck	Ca. 25 Vogelarten als Wirte bekannt. Sehr weites Spektrum an Lebensräumen.	Durch Bebauung werden Brut-habitate von Wirtsvögeln nicht beeinträchtigt. Mit den Gärten entstehen zusätzliche Habi-tate. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Goldammer	Strukturierte Landschaft mit Gehölzen, Wiesen, Gewässer-gehölzen, auch an Straßen-randpflanzungen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.

Neuntöter	Halboffene Landschaften mit Gehölzen; bevorzugt wärme-liebende Schlehen-Rosen-Weißdornhecken.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Feldsperling	Kulturlandschaft, Gärten, Parkanlagen im Umfeld von Gebäuden	Obstbäume bleiben erhalten. Mit den Gärten entstehen zusätzliche Habitats. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Gartenrotschwanz	Primär Laubwald, auch Gärten, Parks in Siedlungen.	Obstbäume bleiben erhalten. Mit den Gärten entstehen zusätzliche Habitats. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Turteltaube	Halboffene Kulturlandschaft mit Gehölzen, Parks mit großen Bäumen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Mehlschwalbe	Gebäude im Siedlungsbe-reich, v. a. an Fassaden unter dem Dachvorsprung.	Art im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Rauchschwalbe	Gebäude im Siedlungsbe-reich, v. a. Ställe und Scheu-nen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.

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

**Artengruppe Reptilien:**

<b>Art</b>	<b>Lebensraum / Habitate</b>	<b>Bewertung</b>
Schlingnatter	Wärmebegünstigte, halbof-fene und strukturreiche Ge-biete mit kleinräumigem Anteil von Gehölzen, Steinhäufen, Totholz, Altgras. Bevorzugt Hanglagen mit Halbtrocken- und Trocken-rasen, Geröllhal-den oder felsige Böschungen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Zauneidechse	Strukturreiche wärmebegüns-tigte Flächen (Gebüsch-Of-fenland-Mosaik) mit Süd-, West- oder Ostexposition. Bes-sonnte Plätze mit grabbarem Boden (Sand) notwendig.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.

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

## 10. Unterlagenverzeichnis

Bestandteil der Einbeziehungssatzung „Schmidberg“ nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind folgende Unterlagen:

- Plan B 1.0 Lageplan Satzung / Planliche Festsetzungen und Hinweise, M 1: 1.000.
- Textteil Einbeziehungssatzung „Schmidberg“ n. § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, Satzung, textliche Festsetzungen, Hinweise und Begründung, Seiten 1-16.