



**GEMEINDE PERKAM
VG RAIN**

**Einbeziehungssatzung
„Schmidberg“**

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a Abs. 1 BauGB**

Satzung vom 14.07.2025

1. Planungsanlass und -ziel

Der Gemeinderat Perkam hat am 23.09.2024 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für die Flurstücke Fl.-Nrn. 1 (Tfl.), 1/2 und 20 (Tfl.), Gemarkung Perkam, Gemeinde Perkam, westlich der Thalkirchener Straße, beschlossen.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Schmidberg“ umfasst ca. 5.813 m².

Mit der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sollen die Flächen am westlichen Ortsrand in den zusammenhängend bebauten Ortsbereich von Perkam einbezogen werden. Auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Geltungsbereich der Satzung soll die Errichtung von Wohnbebauungen auf insgesamt drei Parzellen ermöglicht werden.

2. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die den konkreten und aktuellen Wohnbaubauflächenbedarf am Hauptort Perkam mit einem vergleichbar niedrigen Erschließungsaufwand realisieren können, stehen derzeit nicht zur Verfügung. Die Bauflächen auf drei Parzellen grenzen an das vorhandene Dorfgebiet an und bilden eine geringfügige Nachverdichtung im Bereich westlich der Thalkirchener Straße.

3. Ablauf des Verfahrens

23.09.2024	Beschluss über die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Schmidberg“.
21.03.2025	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.
31.03.2025 - 01.05.2025	Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf in der Fassung vom 24.02.2025.
19.05.2025	Behandlung der eingegangenen Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, Auslegungsbeschluss.
04.06.2025 - 04.07.2025	Öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung vom 19.05.2025.
14.07.2025	Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung „Schmidberg“.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Vermeidung und Minimierung der möglichen Auswirkungen der geplanten Flächenausweisung wurde festgesetzt, dass im Nordwesten des Geltungsbereiches durch Ausweisung von Pflanzgebieten für die Pflanzung von Obstbäumen eine wirksame Ortsrandeingerünung gesichert wird. Als weitere grünordnerische Minimierungsmaßnahme wurde, zusätzlich pro Bauparzelle, die Pflanzung eines Baumes festgesetzt.

Die Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung sowie die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgen auf Basis des Leitfadens für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr in der Fassung

vom Dezember 2021. Für die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird die vereinfachte Vorgehensweise mit Checkliste gemäß o. g. Leitfaden angewendet. In der verbindlichen Bauleitplanung zur Einbeziehungssatzung „Schmidberg“ ist nach Prüfung gemäß der Checkliste kein weiterer Ausgleichsbedarf erforderlich.

5. Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

5.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentl. Belange

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie die Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Einbeziehungssatzung „Schmidberg“ in der Fassung vom 24.02.2025 hat in der Zeit vom 31.03.2025 - 01.05.2025 stattgefunden.

Stellungnahmen von Bürgern wurden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nicht vorgebracht. Soweit Bedenken, Anregungen und Hinweise aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung seitens der Träger öffentlicher Belange vorgebracht wurden und mit den Zielsetzungen des Bebauungsplanes vereinbar sind, wurden sie wie folgt berücksichtigt:

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege:

Ergänzung der textlichen Hinweise der Satzung bzgl. der Einholung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis gemäß Artikel 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG bei Überplanung bzw. Bebauung im Plangebiet sowie zu verpflichtenden bauvorgreifenden Sondagegrabungen.

Bayernwerk Netz GmbH:

Ergänzung der Angaben zu den vorhandenen Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH in der Begründung zur Satzung.

Landratsamt Straubing-Bogen:

Änderung der textlichen Festsetzungen der Satzung bzgl. Auffüllungen, da deren Zulässigkeit nicht in Abhängigkeit von nachbarlichem Einverständnis festgesetzt werden kann.

Ergänzung der textlichen Hinweise der Satzung bzgl. der Genehmigungspflicht von Bauwasserhaltungen sowie von Grundwasserwärmepumpen.

Ergänzung der Ausführungen in der Begründung zur Satzung zur Einordnung des Ausgangszustandes der Wiesenflächen im Geltungsbereich durch Konkretisierung der vorgefundenen Vegetation im Zuge der Durchführung einer Nachkartierung zur Erfassung des Bestandes.

Ergänzung der textlichen Hinweise der Satzung bzgl. der Einholung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis gemäß Artikel 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG bei Überplanung bzw. Bebauung im Plangebiet sowie zu verpflichtenden bauvorgreifenden Sondagegrabungen.

Wasserzweckverband Straubing-Land:

Ergänzung der Angaben zu den Anschlussmöglichkeiten an die Trinkwasserversorgung in der Begründung zur Satzung. Ergänzung der textlichen Hinweise der Satzung bzgl. der Hinweise zur Löschwasserversorgung sowie zu Eigenversorgungsanlagen (Regenwassernutzung).

5.2 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentl. Belange

Die öffentliche Auslegung zum Entwurf der Einbeziehungssatzung „Schmidberg“ in der Fassung vom 19.05.2025 mit Begründung und umweltbezogenen Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.06.2025 - 04.07.2025. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Wesentliche Bedenken, Anregungen und Hinweise wurden in der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nicht vorgebracht. Stellungnahmen von Bürgern wurden im Rahmen öffentlichen Auslegung ebenso nicht vorgebracht.