



**GEMEINDE PERKAM  
VG RAIN**

**Bebauungs- und Grünordnungsplan  
WA „Thalkirchener Straße II“  
Deckblatt Nr. 1**

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

Satzung vom 09.02.2026

## 1. Planungsziele und Planungserfordernis

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA „Thalkirchener Straße II“ in der Fassung vom 18.10.2021 hat die Gemeinde Perkam die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung der örtlichen Nachfrage nach Wohnbauflächen am Hauptort Perkam, auf Teilflächen im Nordwesten der Thalkirchener Straße geschaffen.

Zwischenzeitlich hat ein ortsansässiger Gemeindegänger die Absicht geäußert, auf der Flurnummer 7/5, Gemarkung Perkam, ein Wohngebäude errichten zu wollen. Das Flurstück Nummer 7/5 grenzt dabei unmittelbar an das bestehende WA „Thalkirchener Straße II“ sowie an das Dorfgebiet Perkam an. Zur Deckung der konkreten Nachfrage nach Bauland und für die Entwicklung der Wohnbauflächen hat die Gemeinde Perkam am 03.02.2025 die Änderung des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA „Thalkirchener Straße II“ durch das Deckblatt Nr. 1 beschlossen.

Der südliche und östliche Teilbereich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt, wohingegen die übrigen Teilflächen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich liegen. Im Parallelverfahren wird daher der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Perkam durch das Deckblatt Nr. 25 geändert. Die Flächen werden als allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

## 2. Ablauf des Verfahrens

03.02.2025	Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA „Thalkirchener Straße II“ durch Deckblatt Nr. 1.
11.09.2025	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.
18.09.2025 - 20.10.2025	Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf in der Fassung vom 04.08.2025.
18.11.2025	Behandlung der eingegangenen Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, Auslegungsbeschluss.
17.12.2025 - 28.01.2026	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung vom 18.11.2025.
09.02.2026	Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Thalkirchener Straße II“ – Deckblatt Nr. 1.

## 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter wurden in einer Umweltprüfung dargelegt und in einem Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung erläutert. Bezogen auf die Schutzgüter sind durch die Planung überwiegend geringe bis mittlere Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die unmittelbare Anbindung der Bauflächen an den bestehenden Siedlungsbereich und an vorhandene Erschließungsanlagen unterstützt eine flächensparende und organische Siedlungsentwicklung. Die Anbindung an Flächen gleicher Nutzungsart vermeidet immissionsrechtliche Konflikte. Durch die Planung sind Auswirkungen mit einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt werden durch die Festsetzung überwiegend wasserdurchlässiger Beläge, einer Verpflichtung zur Errichtung einer Regenwasserzisterne sowie die örtliche Versickerung von Niederschlagswasser auf privaten Flächen verringert. Durch die Überbauung sind Auswirkungen mit einer mittleren Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten.

Es werden ausschließlich Flächen mit geringer Bedeutung für die biologische Vielfalt beansprucht. Gesetzlich geschützte Flächen im Sinne des § 30 BNatSchG werden nicht beansprucht. 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 angewandt. In der verbindlichen Bauleitplanung ist nach Prüfung gemäß der Checkliste kein weiterer Ausgleichsbedarf erforderlich.

Für das Schutzgut Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt bzw. für den Artenschutz nach § 44 BNatSchG sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Die Schutzgüter Luft, Klima und Erholungseignung sind aufgrund der naturräumlichen Voraussetzungen und der Standortwahl nicht erheblich betroffen.

Für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild wird durch die Festsetzung von Pflanzungen auf privaten Flächen zur Eingrünung eine angemessene landschaftliche Einbindung und innere Durchgrünung sichergestellt. Durch die Bebauung sind Auswirkungen mit einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild zu erwarten.

Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter können im Planbereich archäologische Befunde nicht ausgeschlossen werden. Deshalb muss das Gebiet archäologisch untersucht werden.

Sonstige Sachgüter sind im Planbereich nicht bekannt.

Sich negativ verstärkende Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Ergebnis der Umweltprüfung ist, dass die Auswirkungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA „Thalkirchener Straße II“ – Deckblatt Nr. 1, als umweltverträglich zu werten sind. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

## **4. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung: Berücksichtigung der Ergebnisse**

### **4.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige 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 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA „Thalkirchener Straße II“ – Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 04.08.2025 hat in der Zeit vom 18.09.2025 – 20.10.2025 stattgefunden.

Soweit Bedenken, Anregungen und Hinweise aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebracht wurden und mit den Zielsetzungen des Bebauungsplanes vereinbar sind, wurden sie wie folgt berücksichtigt:

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege:

Ergänzung der Hinweise bzgl. der Einholung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis gemäß Artikel 7 Abs. 1 BayDSchG bei Überplanung bzw. Bebauung im Plangebiet sowie zu verpflichtenden bauvorgreifenden Sondagegrabungen.

Nachrichtliche Übernahme des Bodendenkmals Nummer D-2-7140-0223.

Bayernwerk Netz GmbH:

Ergänzung der Angaben zu vorhandenen Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH im Bereich der Thalkirchener Straße.

Landratsamt Straubing-Bogen:

- Wasserwirtschaft:

Ergänzung der Hinweise zur Genehmigungspflicht von Bauwasserhaltungen.

- Bodenschutz:

Ergänzung der Hinweise auf die DIN 19639; Streichen des fehlerhaften Hinweises auf die DIN 18195; Korrektur des zitierten Gesetzesabschnittes mit Hinweis zu materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes beim Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht.

- Bodendenkmalpflege:

Ergänzung der Hinweise bzgl. der Einholung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis gemäß Artikel 7 Abs. 1 BayDSchG bei Überplanung bzw. Bebauung im Plangebiet sowie zu verpflichtenden bauvorgreifenden Sondagegrabungen.

Nachrichtliche Übernahme des Bodendenkmals Nummer D-2-7140-0223.

## **4.2 Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

Die öffentliche Auslegung zum Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA „Thalkirchener Straße II“ – Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 18.11.2025 mit Begründung, Umweltbericht und umweltbezogenen Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 17.12.2025 – 28.01.2026. 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.

Wasserzweckverband Straubing-Land:

Ergänzung der Hinweise zu Anschlussmöglichkeiten an die Trinkwasserversorgung sowie zur Errichtung eines Unterflurhydranten.

## **4.3 Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA „Thalkirchener Straße II“ – Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 04.08.2025 hat in der Zeit vom 18.09.2025 – 20.10.2025 stattgefunden. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA „Thalkirchener Straße II“ – Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 18.11.2025 mit Begründung, Umweltbericht und umweltbezogenen Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 17.12.2025 – 28.01.2026. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

## **5. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Die Abwägung weiterer Planungsmöglichkeiten hat ergeben, dass derzeit keine alternativen Standorte zur Verfügung stehen, die den konkreten und aktuellen Wohnbaubauflächenbedarf am Hauptort Perkam mit einem vergleichbar niedrigen Erschließungsaufwand realisieren können. Die Bauflächen auf der gegenständlichen Parzelle grenzen an das vorhandene Dorfgebiet sowie an das allgemeine Wohngebiet WA „Thalkirchener Straße II“ an und bilden eine geringfügige Nachverdichtung im Bereich nordwestlich der Thalkirchener Straße. Es handelt sich somit um ein bestehendes Innenentwicklungspotenzial, das durch Gemeinde vorrangig zu aktivieren ist.

Die grundlegende Bebauungs- und Erschließungsstruktur ist durch die vorgegebenen Anbindungen an die bestehenden Erschließungsanlagen angelegt. Wesentliche Planungsalternativen sind nicht gegeben.

## **6. Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) sind laut Umweltbericht auf eine Prüfung der Funktionsfähigkeit der Pflanzungen zur Eingrünung auf privaten Flächen beschränkt.