



GEMEINDE PERKAM

Regierungsbezirk Niederbayern
Landkreis Straubing-Bogen

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

**WA „Thalkirchener Straße II“
Deckblatt Nr. 1**

Perkam

Begründung / Umweltbericht

Vorentwurf in der Fassung vom 04.08.2025

Verfahrensträger:

Gemeinde Perkam

VG Rain
Schloßplatz 2
94369 Rain
Tel.: 09429 / 9401-0

Mail: info@vgem-rain.de
Web: www.vgem-rain.de

Perkam, den 04.08.2025

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:

Stephan Schreiner
B. Eng. Landschaftsarchitektur

Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



INHALTSVERZEICHNIS

1. Aufstellung und Planung	5
1.1. Aufstellungsbeschluss.....	5
1.2. Anlass und Ziel der Planaufstellung.....	5
1.3. Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan - Bestand	5
1.4. Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan - Änderung durch Dbl. Nr. 25.....	6
1.5. Standortwahl / Alternativen	6
1.6. Bauflächenbedarf.....	8
2. Allgemeine Angaben zum Plangebiet	9
2.1. Bestandsbeschreibung	9
3. Städtebauliche Planung	11
3.1. Lage / Geltungsbereich / Größe	11
3.2. Flächenverteilung.....	11
3.3. Städtebauliches Konzept.....	12
3.4. Zweckbestimmung / Art der baulichen Nutzung.....	12
3.5. Maß der baulichen Nutzung	12
3.6. Bauweise / Baugestaltung.....	12
3.7. Flächenbefestigungen.....	14
3.8. Geländemodellierungen	14
4. Erschliessung, Ver- und Entsorgung	14
4.1. Verkehrserschließung	14
4.2. Ver- und Entsorgung	15
4.3. Öffentlicher Personennahverkehr	16
5. Grünordnung	16
5.1. Grünordnerisches Konzept	16
5.2. Grünordnung	16
6. Biotop- und Artenschutz	17
6.1. Biotopschutz.....	17
6.2. Artenschutz	17
7. Wasserwirtschaft	18
8. Hinweise	18
8.1. Denkmalpflege.....	18
8.2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände.....	18
8.3. Stromversorgung	18
8.4. Brandschutz	19
8.5. Telekommunikation	19
8.6. Regenwassernutzung.....	19
8.7. Wasserwirtschaft.....	20
8.8. Recyclingbaustoffe	20
8.9. Abwasserentsorgung / Abfallentsorgung	21
8.10. Hinweise des Wasserversorgers	21
8.11. Hinweise zum Umweltschutz	21
8.12. Luftwärmepumpen	21
8.13. Hinweise zum Bodenschutz.....	21
9. Umweltbericht	23
9.1. Ziele der Planung.....	23
9.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen	23

9.3. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	24
9.4. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung	32
9.5. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	32
9.6. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	33
9.7. Planungsalternativen	35
9.8. Methodik / Grundlagen.....	35
9.9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	36
9.10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	36
10. Unterlagenverzeichnis	37

1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG

1.1. Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom 03.02.2025 hat die Gemeinde Perkam die Änderung des rechtskräftigen Bauungs- und Grünordnungsplanes WA „Thalkirchener Straße II“ durch das Deckblatt Nr. 1 beschlossen.

In einem parallel geführten Verfahren wird der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Perkam durch Deckblatt Nr. 25 geändert.

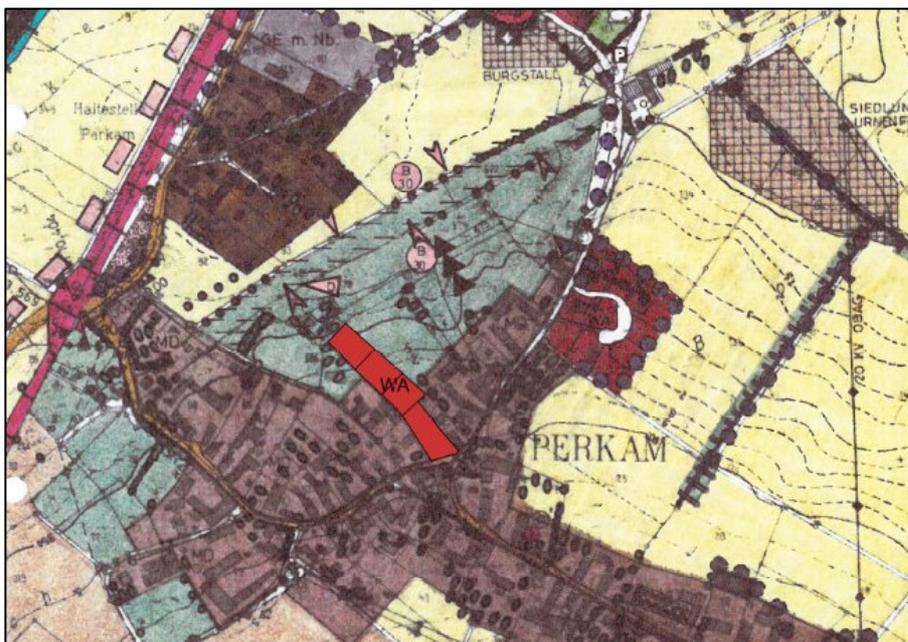
1.2. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Anlass für die vorliegende Planaufstellung bildet die Absicht eines ortsansässigen Gemeindegürgers, im Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich, eine Parzelle für die Errichtung eines Wohngebäudes auf einem bislang unbebauten Grundstück in zweiter Reihe nordwestlich der Thalkirchener Straße zu erschließen.

Aufgrund einer anhaltend sehr starken Baulandnachfrage unterstützt die Gemeinde Perkam die Entwicklung von Wohnbauflächen im Bereich des Ortskernes von Perkam. Durch die Ausweisung der Bauflächen besteht die Möglichkeit, das nordwestlich anschließende Grundstück zu erschließen und für eine Wohnnutzung in zentrumsnaher Ortslage zu entwickeln.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist die Änderung des rechtskräftigen Bauungs- und Grünordnungsplanes WA „Thalkirchener Straße II“ durch Deckblatt Nr. 1 erforderlich.

1.3. Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan - Bestand



Auszug Flächennutzungs- und Landschaftsplan Perkam.

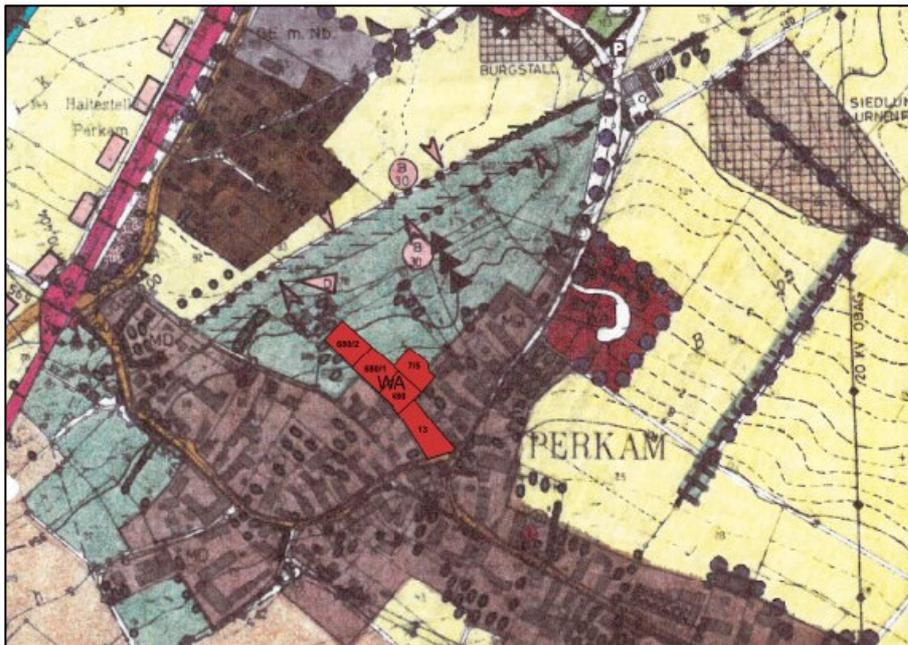
Quelle:
Gemeinde Perkam.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Perkam stellt den südlichen und östlichen Teil des Plangebietes als Dorfgebiet (MD) dar. Innerhalb der Fläche sind vorhandene Bäume dargestellt. Dieser Bereich umfasst

die bestehende Hoffläche und den Garten von Haus Nr. 9 an der Thalkirchener Straße. Der Außenbereich im Norden und Westen ist als landwirtschaftliche Fläche (Grünlandstandort) im Außenbereich dargestellt. Angrenzend an das Dorfgebiet und die landwirtschaftlichen Flächen liegt das Wohngebiet WA „Thalkirchener Straße II“.

1.4. Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan - Änderung durch Dbl. Nr. 25

Für die Entwicklung der erforderlichen Wohnbauflächen zur Erweiterung des WA „Thalkirchener Straße II“ hat die Gemeinde Perkam die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 25 beschlossen. Das Änderungsverfahren wird im Parallelverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt.



Auszug aus dem Vorentwurf zum Deckblatt Nr. 25 Flächennutzungs- und Landschaftsplan.

Quelle:
Gemeinde Perkam, mks AI

Die Änderung durch Deckblatt Nr. 25 stellt den Erweiterungsbereich des WA „Thalkirchener Straße II“ als allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 8 BauNVO dar. Der Änderungsbereich WA umfasst dabei ausschließlich die zu bebauende Fläche der geplanten Parzelle 5. Die Flächen der geplanten Zufahrt (private Straßenverkehrsfläche) liegen vollständig innerhalb des Dorfgebietes (MD) Perkam.

1.5. Standortwahl / Alternativen

1.5.1 Standortwahl

Gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, Ziel 3.2.) sind bei der Entwicklung von Siedlungsflächen die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Durch die Bebauung der im Außenbereich liegenden landwirtschaftlichen Flächen auf der Flurnummer 7/5 wird die Möglichkeit einer Nachverdichtung in zentraler Lage genutzt. Die für die Bebauung notwendige Zufahrt wird auf den innerhalb des Dorfgebietes (MD) liegenden Flurnummern 7 und 7/4 errichtet. Für die Erschließung ist nur 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 einer zusätzlichen Bauparzelle im bisherigen Außenbereich nordwestlich 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, 07/2025

1.5.2 Standortalternativen

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 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 „WA Thalkirchener Straße II“ 2021 Baurecht für drei neue Parzellen und eine innerörtliche Ersatzbebauung geschaffen. Darüber hinaus wurden kleine bedarfsgerechte Baumöglichkeiten für die ört-

liche Bevölkerung geschaffen, so 2022 die Einbeziehungssatzung „Harthausener Straße“, 2023 die Einbeziehungssatzung „Thalkirchener Straße“ und 2025 die Einbeziehungssatzung „Schmidberg“. 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 in zentraler Lage 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 zugleich geringem Aufwand für die Erschließung wird als vertretbare städtebauliche Entwicklung erachtet.

1.6. Bauflächenbedarf

Die Gemeinde Perkam hat zum Stand 31.12.2023 insgesamt 1.594 Einwohner mit Hauptwohnsitz im Gemeindegebiet. Nach Jahren rückläufiger Einwohnerzahlen seit 2010 (1614 EW) ist seit dem Tiefpunkt 2016 (1489 EW) wieder ein deutlicher Zuwachs der Bevölkerung zu verzeichnen, der gegenwärtig 4 Einwohner über der Prognose des Demographie-Spiegels bis 2033 liegt.

Diese Entwicklung ist u. a. auf die Ausweisung neuer Baugebiete in Radldorf (Baugebiet Mühlweg, Baugebiet Radldorf II - BA1 und BA2) zurückzuführen und zeigt, dass die Gemeinde Perkam als Wohnort attraktiv ist. Auch die Weiterentwicklung der Gewerbeflächen vor Ort mit der Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen hat zu zusätzlichen Angeboten geführt, die einen Zuzug begünstigen. Die regionale Verkehrsachse Staatsstraße 2142, Geiselhöring – Straubing, ermöglicht eine gute Anbindung an das Oberzentrum Straubing und Richtung Neufahrn / Landshut, ebenso die Anbindung an die Bahnlinien nach Neufahrn und Obertraubling-Passau über den Bahnhof Radldorf. Für die Deckung der Baulandnachfrage wurde 2019 in Radldorf der erste Bauabschnitt des Wohngebietes „Radldorf II“ und 2021 der zweite Bauabschnitt erschlossen und konnten umgehend veräußert werden. Der überwiegende Teil der Parzellen ist in beiden Bauabschnitten bereits veräußert und bebaut. Die verbliebene Nachfrage übersteigt das durch die Gemeinde Perkam bereitgestellte Angebot immer noch.

Hinzu kommt, dass auch Bauwillige aus den Nachbarlandkreisen Landshut und Regensburg aufgrund der dort stadtnah teilweise sehr stark gestiegenen Grundstückspreise verstärkt in die angrenzenden Regionen und hier in den westlichen Landkreis Straubing-Bogen ausweichen. Wegen der sehr hohen Nachfrage nach Baugrundstücken ist davon auszugehen, dass die tatsächliche Einwohnerentwicklung die Werte der bisherigen Prognose deutlich übersteigen wird.

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Demographie-Spiegels für Bayern prognostiziert bis zum Jahr 2033 eine Zunahme der Einwohner auf 1.590. Zum Stand 31.12.2023 und damit bereits 10 Jahre früher, wurde diese Prognose jedoch bereits um 4 Einwohner überschritten. Die bisherige Einwohnerentwicklung verläuft in Perkam somit erkennbar dynamischer als im Demografie-Atlas prognostiziert.

Für die Gemeinde Perkam besteht durch diese Entwicklungen die Möglichkeit, dem prognostizierten Trend einer deutlichen Zunahme der älteren Bevölkerung entgegenzuwirken. Eine der örtlichen Struktur angepasste bauliche Entwicklung unterstützt eine Zuwanderung junger Familien, wodurch die Abnahme der jüngeren Altersgruppen verringert wird. Dies ist zur Sicherung einer demografisch ausgewogenen Altersstruktur in der Gemeinde unabdingbar. Dieser Aspekt ist im Hinblick auf die prognostizierte Zunahme der Altersgruppe über 65 Jahre um knapp 31 % bis 2033 von Bedeutung. Da für die unter 18-Jährigen eine Zunahme um 7 % prognostiziert ist, ist eine leichte Gegenentwicklung zumindest erkennbar. Dies gilt es durch die Bereitstellung von Wohnbauflächen für Familien zu unterstützen. Um in Perkam geeigneten Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, ist eine maßvolle Erweiterung mit Einzelhausbebauung aufgrund der städtebaulichen Voraussetzungen vertretbar, da diese primär von Familien nachgefragt wird.

Die geplanten Bauflächen im Umfang von einer zusätzlichen Bauparzelle stellen eine maßvolle, der städtebaulichen Struktur von Perkam angepasste bauliche Entwicklung dar. Die Grundstücksgröße ist im Hinblick auf die bestehenden dörflichen Strukturen in Perkam vertretbar. Die Zulassung von maximal einer neuen Parzelle wird als eine dorftypische Baudichte angesehen. Die Planung ist nach Auffassung der Gemeinde Perkam aus den genannten Gründen mit dem Grundsatz einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels vereinbar.

2. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET

2.1. Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt zentral im Hauptort Perkam, Gemeinde Perkam und umfasst Flächen nordwestlich der Thalkirchener Straße (Ortsdurchfahrt).

Der als private Straßenverkehrsfläche festgesetzte südliche bzw. östliche Teil des Plangebietes umfasst innerörtlich bebaute bzw. befestigte Flächen auf den Flurnummern 7 und 7/4. Das Gelände der geplanten Zufahrt umfasst dabei die geschotterte Hoffläche von Haus Nr. 9 sowie im Norden einen privaten Gartenbereich mit Kräuter- und Gemüsebeeten und im Süden eine Buchs-Schmitzhecke. Daran schließt sich nordwestlich der Hoffläche und der bestehenden Bebauung eine landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzte Fläche im Außenbereich auf Flurnummer 7/5 an, die sich ca. 41 m nach Nordwesten erstreckt. Im Osten grenzt die Bauparzelle außerhalb der geplanten Zufahrt an den privaten Gartenbereich von Haus Nr. 7 an, der überwiegend Obstbäume mittleren Alters umfasst. Die südliche Grenze des Geltungsbereiches schließt unmittelbar an die Parzellen 2 und 3 des WA „Thalkirchener Straße II“ an.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1.508 m² auf den Flurnummern 7, 7/4 und 7/5 der Gemarkung Perkam.

Bei der landwirtschaftlich genutzten Wiese im nordwestlichen Geltungsbereich handelt es sich um ein von Gewöhnlicher Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*) und Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) dominiertes Wirtschaftsgrünland. Der Krautanteil ist gering, dementsprechend ist der Bestand artenarm. Vorkommen von Brennnessel (*Urtica dioica*) und Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*) weisen auf Nährstoffeinträge hin.

Aufgrund der Artenzusammensetzung mit einer geringen Diversifizierung sind die Flächen im nordwestlichen Plangebiet als Fettwiese einzuordnen. Gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist der Bestand als Intensivgrünland nach Liste 1a mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu bewerten.



Blick von der Thalkirchener Straße auf die geplante Zufahrt zur Bauparzelle, welche links der Kastanie errichtet werden soll. Nebengebäude von Haus Nr. 7 (links) und Hofraum von Haus Nr. 9 (rechts) in der Bildmitte.

Quelle:
mks AI, 05/2025



Blick Richtung Thalkirchener Straße auf die geplante Zufahrt mit zu entfernendem Zaun des Privatgartens (rechts) und Scheune (links).

Quelle:
mks AI, 05/2025



Blick auf die Wiese am Ortsrand von Perkam mit neuer Bebauung des WA „Thalkirchener Straße“ im Westen bzw. Nordwesten.

Quelle:
mks AI, 05/2025

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Niederschlagswasser fließt entsprechend der Topografie nach Norden ab und versickert flächig über den belebten Boden in den Untergrund.

Das Gelände fällt von Süden nach Norden ab und liegt im Bereich der Zufahrt an der Thalkirchener Straße auf ca. 358,00 m ü. NHN. An den Anschlusspunkten der Zufahrt mit der Bauparzelle liegt das Gelände bei ca. 357,00 m bis ca. 356,00 m ü. NHN. Der höchste Punkt der Parzelle befindet sich im Süden bei ca. 358,00 m ü. NHN. Von dort fällt das bestehende Gelände auf der Wiese mäßig ab bis zum Tiefpunkt im Norden der Parzelle bei ca. 354,50 m ü. NHN.

3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

3.1. Lage / Geltungsbereich / Größe

Das Plangebiet liegt unmittelbar im Hauptort Perkam und umfasst eine Größe von ca. 1.508 m². Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan umfasst die Flurnummern 7 (Tfl.), 7/4 und 7/5 der Gemarkung Perkam.



Luftaufnahme mit Plangebiet (schwarz gestrichelt) und Abgrenzung WA „Thalkirchener Straße II“ (grau gestrichelt).

Quelle:
mks AI, 2025

3.2. Flächenverteilung

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Thalkirchener Straße II“ beträgt ca. 1.508 m². Davon entfallen auf:

Wohnbaufläche Parzelle 5 (Fl.-Nr. 7/5)	ca.	900 m ²
Straßenverkehrsfläche, privat (Fl.-Nrn. 7 u. 7/4)	ca.	608 m ²
Summe	ca.	1.508 m²

3.3. Städtebauliches Konzept

Die rückwärtige, bislang unbebaute Fläche auf dem Grundstück Flurnummer 7/5 wird von der Südostseite mit einer Zufahrt erschlossen, die von der Thalkirchener Straße über die bestehende private Hoffläche von Haus Nr. 9 auf der Flurnummer 7/4 nach Nordwesten geführt wird. Die Zufahrt wird als private Verkehrsfläche festgesetzt. In etwa auf halber Höhe der Zufahrt wird eine Teilfläche des privaten Innenhofes von Haus Nr. 9 auf Flurnummer 7 als private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, die als Wendefläche mit einer Abmessung von 18 m x 18 m für die Feuerwehr dient.

Auf der Flurnummer 7/5 soll im unmittelbaren Anschluss an die Parzellen 2 und 3 des WA „Thalkirchener Straße II“ eine zusätzliche Bauparzelle entstehen, auf welcher eine Einzelhausbebauung mit maximal 2 Wohneinheiten erfolgen kann. Dadurch ist eine maßvolle Nachverdichtung möglich, der Charakter eines dörflichen Siedlungsrandes kann gewahrt bleiben. Aufgrund der rückwärtigen Lage der geplanten Parzelle 5, treten das Wohngebäude sowie Garagen, Nebengebäude und Stellplätze zum öffentlichen Raum nur geringfügig in Erscheinung.

Städtebaulich fügt sich die geplante Entwicklung in die gewachsene Siedlungsstruktur von Perkam ein und ergänzt die Bebauung an der Thalkirchener Straße sowie am Roten Weg. Für die Gemeinde Perkam ist es aus ortsgestalterischen Gründen wichtig, dass sich die Neubebauung an den städtebaulichen Maßstäben der umgebenden Wohnbebauung orientiert.

3.4. Zweckbestimmung / Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Absatz 1 BauNVO festgesetzt.

3.5. Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,30 festgesetzt.

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

Es sind zwingend zwei Vollgeschosse zu errichten (Planliche Festsetzung I 2.7 und textliche Festsetzung III 1.3).

Zahl der Wohneinheiten:

Parzelle 5: Maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus.

3.6. Bauweise / Baugestaltung

Bauweise:

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Es sind ausschließlich Einzelhäuser zugelassen.

Abstandsflächen:

Die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten. Für Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude wird abweichend zu den Regelungen der BayBO der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Abstandsflächen gemäß textlicher Festsetzung III 2.4 festgesetzt.

Gebäudehöhen:

Maximal zulässige Wandhöhe: 6,50 m

Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der privaten Erschließungsstraße, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte der zur privaten Erschließungsstraße orientierten Traufe zu messen.

Firstrichtung:

Parzelle 5: Die Firstrichtung ist frei wählbar.

Dachform / Dachneigung:

Zugelassen sind Satteldach (SD) mit 15° - 35 ° Dachneigung, Walmdach (WD) / Krüppelwalmdach (KWD) mit 15° - 30° Dachneigung.

Dachgauben:

Unter Beachtung einer max. Vorderansichtsfläche von 2,5 m² und eines Mindestabstandes zur befensterbaren Giebelwand von 3,0 m zulässig. Mindestabstand benachbarter Gauben: 1,50 m.

Dacheindeckung:

In gedecktem rotem bis rotbraunen Farbton oder dunkelbraun bis anthrazit. Zulässig sind ausschließlich Pfannen oder Ziegel.

Solaranlagen / Fotovoltaikanlagen:

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

Garagen und Nebengebäude:

Maximal zulässige Wandhöhe von Garagen: 3,00 m im Mittel.

Den unteren Bezugspunkt bildet die Oberkante der Verkehrsfläche mittig der Garagenzufahrt. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Maximal zulässige Wandhöhe von Nebengebäuden: 3,00 m im Mittel. Den unteren Bezugspunkt bildet das geplante Gelände. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Kellergaragen sind unzulässig.

Stellplätze:

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

Grundstückseinfriedung:

Entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen: Nicht vollflächig geschlossene Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen. Höhe bis 1,20 m, bezogen auf die Straßenoberkante. An gemeinsamen Grundstücksgrenzen zwischen den Bauparzellen ist die Art der Einfriedung frei wählbar, darf jedoch eine Gesamthöhe von 2,0 m ab Urgelände, gemessen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze, nicht überschreiten. Zur freien Landschaft hin (Nord- und Westgrenze) sind als Einfriedung nur so-

ckellose Holz-Metall- oder Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m, gemessen ab Urgelände, zulässig. An allen Grenzen sind Hecken aus Laubgehölzen als Einfriedung zulässig.

Stützmauern / Sockel / Streifenfundamente: Entlang der Grenze zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind Streifenfundamente zulässig, sofern sie das Straßenniveau bzw. Seitenstreifenniveau um nicht mehr als 10 cm überschreiten. Entlang der Grenzen zur freien Landschaft sind Sockel, Stützmauern oder Streifenfundamente unzulässig. Für Einfriedungen sind ausschließlich Punktfundamente zugelassen.

Beleuchtung:

Für die Straßenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtkörper mit insektenschonender Beleuchtung zulässig.

3.7. Flächenbefestigungen

Private Stellplätze, Garagenvorplätze und Grundstückszufahrten sind mit einem wasser-durchlässigen Belag zu befestigen (z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit gerumpel-ten Fugen, Betonpflaster mit Rasenfuge, Schotterbelag, Schotterrasen).

Gestaltung nicht überbaubarer privater Flächen:

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen (Artikel 7 Absatz 1 Nr. 1. und 2. BayBO). Unzulässig sind insbesondere vegetationsfreie Flächengestaltungen (z. B. Schot-tergärten, mit wasserundurchlässigen Folien unterlegte Flächen u. ä.).

3.8. Geländemodellierungen

Auffüllungen:

Geländeauffüllungen sind zur Erschließungsstraße hin bis maximal 30 cm über die Höhe der Straßenoberkante zulässig. Gartenseitig, zu den Nachbargrundstücken und zur freien Landschaft sind Geländeauffüllungen bis maximal 50 cm bezogen auf das Urge-lände zugelassen.

Abgrabungen:

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

In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländekoten an-zugeben und die geplanten Geländeänderungen (z.B. Auffüllung) sowie der An-schluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

4. ERSCHLISSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

4.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt unmittelbar von der südöstlich liegenden Thalkirchener Straße aus über eine neu zu erstellende private Zufahrt zur Bauparzelle 5 auf der Flur-nummer 7/5 mit einer Länge von ca. 75 m nach Nordwesten. Für die private Zufahrt

wird die Flurnummer 7/4 sowie ein Teilbereich der Flurnummer 7 beansprucht. Im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1 ist die Breite der privaten Verkehrsflächen (planliche Festsetzung I 6.1) mit mindestens 4,5 m festgesetzt.

In etwa auf halber Höhe der privaten Zufahrt (Sackgasse) ist eine Wendefläche mit einer Abmessung von 18 m x 18 m vorgesehen, welche insbesondere die notwendige Wendemöglichkeit für die Feuerwehr sicherstellt. 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 Wendepplatz befindet sich überwiegend im Bereich des Innenhofes von Haus Nr. 9 und liegt ca. 35 m von der Einmündung zur Thalkirchener Straße entfernt.

4.2. Ver- und Entsorgung

4.2.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch einen Anschluss an das Netz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Straubing-Land. Eine Anschlussmöglichkeit besteht in der Thalkirchener Straße an die dortige Leitung PVC DN 125.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes WA „Thalkirchener Straße II“ wurde zum Nachweis der Löschwasserversorgung am 12.08.2021 durch den Wasserzweckverband Straubing-Land eine Druck- und Durchflussmessung am Hydranten Nähe Thalkirchener Straße 5 durchgeführt. Die gemessene Wassermenge lag bei 1.166 l/min bei 1,5 bar Fließdruck. Die Mindestanforderung von 800 l/min kann somit gedeckt werden.

4.2.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch einen Anschluss an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal in der Thalkirchener Straße. Da das Gelände nach Norden abfällt und der Kanal gegenläufig zu erreichen ist, kann die Bauparzell 5 im Änderungsbereich aufgrund der Höhenlage möglicherweise nicht im Freispiegelgefälle in den Schmutzwasserkanal der Thalkirchener Straße 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.

4.2.3. Niederschlagswasserbeseitigung

Bei festgestellter Versickerungsfähigkeit des Unterbodens ist das privat anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Für die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

Pro Parzelle ist ein Rückhaltebehälter mit einem Volumen von mindestens 6 m³ Rückhaltevolumen zu errichten. Die Rückhalteeinrichtung ist vor Inbetriebnahme durch einen anerkannten privaten Sachverständigen abnehmen zu lassen und die Funktionsfähigkeit der Gemeinde Perkam nachzuweisen. Die Funktionsfähigkeit ist dauerhaft zu erhalten. In den Bauantragsunterlagen sind die geplanten Versickerungs- und Rückhalteeinrichtungen darzustellen.

4.2.4. Stromversorgung

Die Stromversorgung des Baugebietes obliegt der Bayernwerk Netz AG. Ein Anschluss ist im Bereich der Thalkirchener Straße möglich.

4.2.5. Telekommunikation

Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz kann an das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen. Ein Anschluss ist im Bereich der Thalkirchener Straße möglich.

4.2.6. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Die Müllbehälter aus der Parzelle 5 müssen am Abholtag an der Thalkirchener Straße bereitgestellt werden. Eine Zufahrt in die Erschließungsstraße ist nicht möglich, da die Wendenanlage hierfür nicht ausgelegt ist.

4.3. Öffentlicher Personennahverkehr

Die Gemeinde Perkam hat mit dem ca. 500 m entfernten Bahnhof Perkam einen Anschluss an die Bahnlinie Neufahrn – Radldorf. Über den Bahnhof Radldorf besteht eine Anbindung an die Bahnlinie Passau – Obertraubling.

5. GRÜNORDNUNG

5.1. Grünordnerisches Konzept

Um die Bebauung angemessen zu durchgrünen, wird für die Parzelle ein Pflanzgebot für Bäume 2. Wuchsordnung festgesetzt. Diese Baumgröße (überwiegend 8-12 m) ist für die Einbindung in das Ortsbild ausreichend, zugleich werden z. B. Dachphotovoltaikanlagen kaum beeinträchtigt. Bäume 1. Wuchsordnung sind im dicht besiedelten Bereich nicht zielführend, da diese für einen natürlichen Wuchs viel Raum für Wurzeln und Krone beanspruchen. In der Folge führt dies zu Rückschnitten und Beeinträchtigungen von Wuchs und Vitalität. Die zulässigen Sorten sind insbesondere für Standorte im besiedelten Bereich geeignet und zeichnen sich durch geringere Empfindlichkeit gegenüber Hitze, Trockenheit und Streusalzeinfluss aus. Dadurch ist die langfristige Lebenserwartung günstiger zu beurteilen.

5.2. Grünordnung

5.2.1 Zu pflanzende Laubbäume auf privaten Flächen

(Planliche Festsetzung I 13.2.1)

Pro Planzeichen ist ein Laubbaum 2. Wuchsordnung der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten. Zulässig sind auch Sorten der genannten Arten. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm.

Liste 1 Bäume 2. Wuchsordnung (mittelgroß):

Acer campestre	-	Feld-Ahorn	Sorte "Elsrijk"
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn	Sorten "Cleveland" / "Olmsted"

Alnus cordata	-	Italienische Erle	
Corylus colurna	-	Baum-Hasel	
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche	
Pyrus calleryana	-	Chinesische Birne	Sorte "Chanticleer"
Quercus robur	-	Stiel Eiche	Sorte "Koster"
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere	
Sorbus aria	-	Mehlbeere	Sorten "Magnifica" / "Majestica"
Tilia cordata	-	Winter-Linde	Sorten "Greenspire" / "Rancho" / "Roelvo"

5.2.2 Zeitpunkt der Pflanzungen

(Textliche Festsetzung III 5.1)

Die Pflanzungen auf privaten Flächen sind in der auf die Nutzungsaufnahme der Wohngebäude folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

5.2.3 Bepflanzungsplan

(Textliche Festsetzung III 5.2)

Die festgesetzten Bepflanzungen auf privaten Flächen sind in den Bauantragsunterlagen darzustellen. Anzugeben sind Art, Standort und Pflanzqualität.

6. BIOTOP- UND ARTENSCHUTZ

6.1. Biotopschutz

Gesetzlich geschützte Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG sowie nach Art. 23 Bay-NatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen im bisherigen Außenbereich haben geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die Gebäude und Hofflächen im Umfeld haben geringe Bedeutung als Lebens- und Nahrungsraum für siedlungsangepasste Arten. Durch die Bebauung und die Anlage privater Gartenflächen mit Gehölzpflanzungen werden wieder vergleichbare Strukturen entstehen.

Im bereits bebauten Bereich der angrenzenden Flurnummern 12 und 9 bieten die Obstbäume mittleren Alters sowie eine mehrstämmige Kastanie, Lebens- und Nahrungsräume überwiegend für Vogelarten des besiedelten Bereichs. Baumhöhlen oder Spalten sind nicht vorhanden, die Strukturvielfalt ist durchschnittlich. Der Baumbestand bleibt vollständig erhalten, so dass hier mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

6.2. 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) 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.

Hinsichtlich der Ergebnisse und Bewertung wird auf Punkt 9.3.2 des Umweltberichtes verwiesen.

7. WASSERWIRTSCHAFT

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete sowie außerhalb von wassersensiblen Bereichen.

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht vorhanden.

8. HINWEISE

8.1. Denkmalpflege

Baudenkmäler sind nicht vorhanden. Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt. Wegen der relativen Denkmaldichte im Raum Perkam und aufgrund der siedlungsgünstigen Topografie des Planungsgebietes ist das Vorkommen etwaiger bisher unbekannter Bodendenkmäler im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht auszuschließen.

In der näheren Umgebung zum Plangebiet befindet sich nachfolgendes Bodendenkmal: in ca. 20 m Entfernung östlich des Geltungsbereiches: Aktennummer D-2-7140-0223 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung).

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG.

8.2. 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.

8.3. Stromversorgung

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, auch beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, wird hingewiesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft beim Stromversorger einzuholen. Zur Versorgung des Gebietes sind Niederspannungsleitungen und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten. Hingewiesen wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1,5 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

8.4. Brandschutz

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Die Zufahrten sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Februar 2007, AllMBI 2008, S. 806 wird hingewiesen. Es muss gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Straßen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Hierfür ist ein Wendepfadradius von mind. 18 m, für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Drehleiter DLA (K) 23-12 von mind. 21 m erforderlich. Ggf. sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

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

Die Hinweise des Wasserversorgers nach Punkt 10. sind zu beachten.

8.5. Telekommunikation

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

8.6. Regenwassernutzung

Es wird den Bauwerbern empfohlen, unverschmutztes Regenwasser in einer Zisterne zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder Toilettenspülung zu verwenden.

Nach der geltenden Wasserabgabebesatzung des Wasserzweckverbandes Straubing-Land, ist auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen sind, der gesamte Wasserbedarf ausschließlich aus dieser Einrichtung zu decken (Benutzungszwang). Lediglich gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung verwendet werden.

Auf Antrag wird die Verpflichtung zur Benutzung auf einen bestimmten Verbrauchszweck und Teilbedarf beschränkt, soweit dies für die öffentliche Wasserversorgung wirtschaftlich zumutbar ist und nicht andere Rechtsvorschriften oder Gründe der Volksgesundheit entgegenstehen. Der Grundstückseigentümer stellt einen schriftlichen formlosen Antrag beim Zweckverband. Im Antrag hat der Eigentümer das Objekt, die Art der Eigengewinnungsanlage und die Verbrauchszwecke möglichst genau zu beschreiben. Der Zweckverband erteilt nach Überprüfung einen schriftlichen Genehmigungs- oder Ablehnungsbescheid. Hierfür wird vom Zweckverband eine Gebühr erhoben, die sich nach dem Aufwand für die Prüfung des Antrages bemisst.

Genehmigungsbescheide werden in Abdruck an die jeweilige Gemeinde weitergeleitet. Nach Vorlage der Genehmigung kann der Eigentümer die Errichtung der Eigenversorgungsanlage veranlassen, wobei Auflagen des Zweckverbandes zu berücksichtigen sind.

Bei einer Nutzung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist darüber hinaus die Gemeinde Perkam zu informieren.

8.7. Wasserwirtschaft

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

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m² errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metalldächern ist mind. die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

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

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

8.8. Recyclingbaustoffe

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

8.9. Abwasserentsorgung / Abfallentsorgung

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass die Rückstauenebene die Straßenoberkante ist und sich die Hausbesitzer eigenverantwortlich gegen Rückstau zu sichern haben.

Die Abfallbehälter der Parzelle 5 sind am Abfuhrtag an der Thalkirchener Straße zur Abfuhr bereitzustellen.

8.10. Hinweise des Wasserversorgers

Löschwasserversorgung:

Der Zweckverband übernimmt gemäß § 4 Verbandssatzung die Aufgabe der Bereitstellung des leitungsgebundenen Löschwassers im Rahmen der technischen Regeln des DGVW, soweit dadurch die Hauptaufgabe der Trinkwasserversorgung nicht gefährdet oder eingeschränkt wird. Ist das Trinkwassernetz zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreichend, hat der Maßnahmenträger dem Zweckverband die Kosten für zusätzliche Maßnahmen zu erstatten. Für zusätzliche Maßnahmen zur Sicherung der Löschwasserversorgung, die in keiner Verbindung mit dem Trinkwasserrohrnetz stehen (Erstellen von Löschwasserentnahmestelle, Löschwasserteich, -zisterne, -speicher etc.) ist ausschließlich der Maßnahmenträger zuständig.

8.11. Hinweise zum Umweltschutz

Der Einsatz von Pestiziden und Mineraldünger ist nur innerhalb der gesetzlichen Bestimmungen zulässig. Die in der BRD zugelassenen Pestizide und Mineraldünger dürfen verwendet werden. Es wird empfohlen, auf den Einsatz zu verzichten. Den Bauplatzwerbern wird empfohlen, einen Kompostplatz zur Eigenkompostierung von Gartenabfällen zu errichten.

8.12. Luftwärmepumpen

Bei der Installation von Luftwärmepumpen wird den Bauwerbern empfohlen, diese zur Vermeidung nachteiliger Lärmemissionen möglichst innerhalb des Gebäudes zu installieren oder bei einer Aufstellung im Außenbereich diese abseitig von Schlafräumen, Terrassen oder Aufenthaltsräumen von Nachbargrundstücken zu positionieren. Es sollten möglichst lärmarme Geräte verwendet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die gesetzlichen Anforderungen der TA Lärm an die Immissionsgrenzwerte (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) einzuhalten sind.

Aufgrund der nahe beieinander liegenden Parzellen können sich Grundwasserpumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist bei der Planung eigenverantwortlich zu beachten und ggf. durch einen Gutachter näher untersuchen zu lassen.

Für den Betrieb einer Grundwasserwärmepumpe ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Sachgebiet Wasserrecht am Landratsamt Straubing-Bogen abzusprechen.

8.13. Hinweise zum Bodenschutz

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Aushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-

rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet das die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70% davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein. Ferner ist eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

Nach § 1a Absatz 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, Flächen, die als Grünflächen oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle Erdarbeiten werden die Normen DIN 18195, Kapitel 7.4 und DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Es wird angeraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodens vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Hilfestellung zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

9. UMWELTBERICHT

Für die Aufstellung des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Thalkirchener Straße II“ 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 bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

9.1. Ziele der Planung

Die Gemeinde Perkam beabsichtigt mit der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes durch Deckblatt Nr. 1 die Entwicklung von Wohnbauflächen zur Deckung der örtlichen Nachfrage nach Bauland. Durch die Erschließung des Gebietes im unmittelbaren Anschluss an das WA „Thalkirchener Straße II“ soll eine weitere Bauparzelle für die Errichtung eines Einfamilienhauses entstehen. Dadurch soll es vorrangig ortsansässigen Bürgern ermöglicht werden, am Hauptort zu bauen.

9.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

9.2.1. 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).

Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

Die Entwicklung der Wohnbauflächen erfolgt zur Deckung des örtlichen Bedarfes im Hauptort Perkam. In Punkt 1.4 der Begründung hat die Gemeinde Perkam dargelegt, dass für den gewählten Standort keine Innenentwicklungspotenziale gegeben sind und keine alternativen Standorte in Perkam vorhanden sind. Bezüglich des Bedarfs an Wohnbauflächen wird auf Punkt 1.5 der Begründung verwiesen.

Die Planung berücksichtigt die Ziele und Grundsätze des LEP 2023, indem die geplante bauliche Entwicklung unmittelbar an das bestehende Wohngebiet WA „Thalkirchener Straße II“ an der Thalkirchener Straße sowie an die Wohnbauflächen am Roten Weg

anschließt. Durch die Lage nordwestlich der Thalkirchener Straße können vorhandene Erschließungsstrukturen genutzt werden, so dass eine flächensparende Bebauung möglich ist. Die Wohnbauflächen entwickeln den Bestand bedarfsorientiert maßvoll und kompakt am Ortsrand weiter, ein bandartiges Ausgreifen in die Landschaft erfolgt nicht.

9.2.2. 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).

Berücksichtigung der Ziele des Regionalplans:

Mit der Ausweisung der Wohnbauflächen erfolgt eine bedarfsorientierte Weiterentwicklung der bestehenden Wohngebiete nördlich der Thalkirchener Straße im Hauptort Perkam. Durch Eingrünungsmaßnahmen entlang der nordwestlichen Parzellengrenze werden die Belange des Orts- und Landschaftsbildes angemessen berücksichtigt.

9.2.3. Biotopkartierung Bayern

Im Plangebiet selbst oder unmittelbar angrenzend befinden sich keine Flächen, die in der Biotopkartierung Bayern erfasst sind.

9.2.4. Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Straubing-Bogen

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

9.3. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

9.3.1. Schutzgut Mensch

Bestand:

Das Plangebiet liegt zentral im Hauptort Perkam und schließt unmittelbar an die dortigen Wohnbauflächen an der Thalkirchener Straße (WA „Thalkirchener Straße II“) und am Roten Weg an. Im Nahbereich des Plangebietes sind keine relevanten Emissionsquellen wie größere Gewerbebetriebe oder überregionale Straßen vorhanden.

Auswirkungen:

Während der Bauphase ist mit einem zeitlich beschränkten, erhöhten Verkehrsaufkommen im Gebiet zu rechnen, das über die Haupteinfahrstraßen abgewickelt werden muss. Aufgrund fehlender alternativer Verkehrsanbindungen ist dies nicht zu vermeiden, hat jedoch keine dauerhaften Auswirkungen. Bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld des Baugebietes ist mit nutzungsspezifischen Emissionen, auch an den Wochenenden, zu rechnen.

Bewertung:

Durch das Vorhaben sind Auswirkungen mit einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

9.3.2. Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt

Bestand:

Das Plangebiet hat aufgrund der Nutzung als intensiv bewirtschaftetes Grünland eine geringe Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen. Gesetzlich geschützte Flächen oder Objekte 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:

Hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf potenziell im Gebiet vorkommende Arten (Artenschutzprüfung) werden Daten aus der Arteninformation des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (Online-Abfrage) für 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.

Pflanzen

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

Tiere

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

Artengruppe Säugetiere (Fledermäuse):

Hier weist das durch Überbauung unmittelbar betroffene Plangebiet keine Strukturen auf, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geeignet sind. Der Obstbaumbestand im Südosten außerhalb der Bauparzelle weist keine geeigneten Spaltenquartiere oder Höhlen auf. Zudem bleiben die Bäume vollständig erhalten.

Die offenen Wiesenflächen und die Obstbäume am bisherigen Ortsrand sind als Jagd- und Nahrungsraum einzustufen. Da Fledermäuse überwiegend in den Kronenbereichen und im höheren Luftraum jagen, sind wesentliche Beeinträchtigungen durch die geplante 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 Aufzucht-möglichkeiten, 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, Mäusebusard, Wiesenweihe, Schwarzmilan, Rotmilan, Wespenbusard	Plangebiet zu kleinräumig. Kein Angebot für Brutplätze.
Flüsse, Seen, Verlandungsbe- reiche, Schilfzonen	Blässgans, Graugans, Saatgans, Graureiher, Sumpfohreule, Tafelente, Kampfläufer, Flussregenpfeifer, Lachmöwe, Weißstorch, Rohrweihe, Höckerschwan, Silberreiher, Kranich, Steppenmöwe, Sturmmöwe, Mittelmeermöwe, Uferschnepfe, Nachtigall, Pfeifente, Gänsesäger, Kormoran, Bruchwasserläufer, Waldwasserläufer, Rotschenkel.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Offene strukturarme Agrar- landschaften	Feldlerche, Wachtel, Schafstelze, Rebhuhn, Kiebitz.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Siedlungen, Gebäude	Dohle, Schleiereule.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.

Moore, Extensivwiesen, großflächige Brachen, Magerrasen	Wiesenpieper, Wachtelkönig, Grauammer, Bekassine, Bluthänfling, Feldschwirl, Großer Brachvogel, Steinschmätzer, Braunkehlchen, Schwarzkehlchen, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke,	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Hohe Gebäude, Felswände	Mauersegler, Kolkrabe, Wanderfalke, Turmfalke	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.

Eine potenzielle Betroffenheit ergibt sich für Arten, die Gebäude besiedeln sowie Gärten der Siedlungsbereiche und strukturierte Siedlungsränder. Die Bewertung der Betroffenheit erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Lebensraumstrukturen und der geplanten baulichen Nutzung.

Art	Lebensraum / Habitate	Bewertung
Saatkrähe	Kommt im Gebiet nicht vor. Größere Kolonie im Tiergarten Straubing.	Keine Betroffenheit
Raubwürger	Offene, mit Gehölzen strukturierte Landschaft mit Wiesen und Gräben. In Bayern nur ein Vorkommen in Franken bekannt.	Keine Betroffenheit.
Kuckuck	Ca. 25 Vogelarten als Wirte bekannt. Sehr weites Spektrum an Lebensräumen.	Durch Bebauung werden Bruthabitate von Wirtsvögeln nicht beeinträchtigt. Mit den Gärten entstehen zusätzliche Habitate. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Goldammer	Strukturierte Landschaft mit Gehölzen, Wiesen, Gewässergehölzen, auch an Straßenrandpflanzungen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Neuntöter	Halboffene Landschaften mit Gehölzen; bevorzugt wärmeliebende 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 Habitate. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Gartenrotschwanz	Primär Laubwald, auch Gärten, Parks in Siedlungen.	Obstbäume bleiben erhalten. Mit den Gärten entstehen zusätzliche Habitate. 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 Siedlungsbereich, 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 Schädigungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 3. und 4. BNatSchG ist nicht einschlägig.

Artengruppe Reptilien:

Art	Lebensraum / Habitate	Bewertung
Schlingnatter	Wärmebegünstigte, halboffene und strukturreiche Gebiete mit kleinräumigem Anteil von Gehölzen, Steinhaufen, Totholz, Altgras. Bevorzugt Hanglagen mit Halbtrocken- und Trockenrasen, Geröllhalden oder felsige Böschungen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Zauneidechse	Strukturreiche wärmebegünstigte Flächen (Gebüsch-Offenland-Mosaik) mit Süd-, West- oder Ostexposition. Besonnte 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.

Artengruppe Amphibien:

Art	Lebensraum / Habitate	Bewertung
Knoblauchkröte	Vegetationsreiche Stillgewässer, wassergefüllte Gräben und Tümpel. Grabbare, offene sandige Böden.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.

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

Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich. Es sind keine Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

Bewertung:

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

9.3.3. Boden

Bestand:

Die für das Plangebiet besonders relevanten Bodenteilfunktionen sollen im Folgenden betrachtet werden. Bewertungsgrundlagen:

- UmweltAtlas Boden (<https://www.umweltatlas.bayern.de>)
- Übersichtsbodenkarte von Bayern, M 1: 25.000 (LfU Bayern)
- Bodenschätzungskarte, M 1:25.000, Blatt 7140 Geiselhöring
- Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan Region 12

Bodentyp:

Gemäß der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 (UmweltAtlas Bayern, LfU, 2025) wird für das Plangebiet fast ausschließlich Braunerde aus Sandeuhm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm) angegeben (Bodentyp 8a). Es ist für die Böden im Plangebiet bei einer Ackerzahl von 46 von einer überwiegend mittleren natürlichen Ertragsfähigkeit auszugehen. Das Vorhabensgebiet wird als Intensivgrünland genutzt.

Bodenteilfunktionen (§ 2 BBodSchG)	Bewertungs-Grundlagen	Bewertung	Wertstufe
Standortpotential für die natürliche Vegetation	UmweltAtlas Boden, LRP12: gering	Carbonatfreie Standorte mit geringem Wasserspeichervermögen. Aufgrund der mittleren natürlichen Ertragsfähigkeit geringes Entwicklungspotential für seltene / gefährdete Biotoptypen.	2 (niedrig)
Wasserrückhaltevermögen bei Starkniederschlägen	UmweltAtlas Boden: Wert = 3 mittel Übersichtsbodenkarte: Bodentyp 8a (s. oben)	Potential als Wasserspeicher: mittel	3 (mittel)
Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden (Acker)	Ackerzahl aus Bodenschätzung: Ackerzahl 46, Boden SL3LÖ	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 somit nicht gegeben.

Auswirkungen:

Der Boden wird durch die Überbauung und Versiegelung verändert, was sich insbesondere auf die Funktionen Wasserspeicherung und Rückhaltung negativ auswirkt. Zur Begrenzung der Bodenversiegelung werden in der verbindlichen Bauleitplanung wasserdurchlässige Beläge und eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort festgesetzt. Das Plangebiet wird topografisch durch Aufschüttungen verändert, da das Gelände vor allem im nordwestlichen Teilbereich tiefer liegt als die angrenzende Gemeindestraße. In der verbindlichen Bauleitplanung werden durch die Festsetzung von maximalen Höhen für Aufschüttungen, die zulässigen Geländeänderungen auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Bewertung:

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

9.3.4. Wasser

Bestand:

Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Das Gebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Kleinen Laber und außerhalb von wassersensiblen Bereichen. Letzterer ist durch den Hochwassergefahrenbereich HQextrem im Donautal bestimmt. Das Niederschlagswasser versickert überwiegend vor Ort über den belebten Bodenkörper in den Untergrund.

Auswirkungen:

Durch die Versiegelung für die Bauflächen geht versickerungsfähiger Boden verloren. Neben dem Flächenverbrauch für Gebäude trifft dies vor allem auf zusätzliche Verkehrsflächen und Nebenflächen zu. Zur Verringerung der Auswirkungen sind für die Befestigung von Nebenflächen, Zufahrten und Stellplätzen wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

Das Niederschlagswasser aus den privaten Flächen ist vor Ort durch geeignete Versickerungseinrichtungen in den Untergrund zu versickern und steht so dem lokalen Wasserkreislauf zu Verfügung. Der Untergrund ist gut wasserdurchlässig, so dass eine Versickerung vor Ort möglich ist. Zur Schonung natürlicher Trinkwasservorräte ist der Einbau einer Regenwasserzisterne mit mindestens 6 m³ Volumen festgesetzt. Das Regenwasser kann für die Gartenbewässerung Verwendung finden.

Bewertung:

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

9.3.5. Luft

Bestand:

Das Plangebiet liegt südöstlich des Talraumes der Kleinen Laber auf einer leicht erhöhten Ebene und damit 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 gering eingestuft und ist zeitlich begrenzt. Durch die Entwicklung der Wohnbauflächen sind gebiets-typische Emissionen aus Gebäudeheizungen der Wohnhäuser zu erwarten. Darüber hinaus sind sonstige, die Luft belastende Emissionen nicht zu erwarten.

Bewertung:

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

9.3.6. Klima

Bestand:

Das Vorhabensgebiet liegt topografisch auf einer schwach nach Norden geneigten Fläche innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches von Perkam. Der zu bebauende Bereich liegt außerhalb von wichtigen Frischluft- oder Kaltluftabflussbahnen. Für den Kaltluftabfluss und den Frischluftaustausch wichtige Senken werden nicht berührt.

Auswirkungen:

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf klimatischen Verhältnisse.

Bewertung:

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

9.3.7. Landschaft / Erholung

Bestand:

Der Siedlungsbereich Perkam liegt leicht erhöht südöstlich des Talraumes der Kleinen Laber. Die Landschaft ist durch ihr geringes Relief und die weitläufigen, kaum durch naturnahe Strukturen gegliederten landwirtschaftlichen Fluren bestimmt. Insbesondere westlich und südlich von Perkam fehlen weitgehend naturnahe Elemente wie Bäume, Hecken oder größere Waldflächen. Der Landschaftsraum im Westen und Süden von Perkam hat eingeschränkten Erholungswert. Die bestehenden Feldwege werden für die Naherholung (Spaziergehen) genutzt.

Auswirkungen:

Durch die Siedlungsentwicklung kommt es zu einer Veränderung des Ortsbildes im Ortsrandbereich. Die Ausdehnung des neuen Siedlungsbereiches ist der Struktur des Hauptortes Perkam angemessen. Die geplanten Bauflächen nordwestlich der Thalkirchener Straße werden unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur in zweiter Reihe zu der bestehenden Wohnbebauung entwickelt. Durch Festsetzungen zur maximalen Wandhöhe, Dachform und zulässigen Geländeänderungen wird die bauliche Entwicklung an die umgebende Siedlungsstruktur angepasst. Die Bebauung wird durch Pflanzgebote landschaftlich eingebunden. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Bebauung ortstypisch in die Bestandsstruktur einfügen lässt.

Bewertung:

Durch das Vorhaben sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Landschaft zu erwarten. Auf die Erholung sind keine Auswirkungen zu erwarten.

9.3.8. Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Bestand:

Baudenkmäler sind nicht vorhanden. Im Bereich des Plangebietes ist kein Bodendenkmal bekannt. Wegen der relativen Denkmaldichte im Raum Perkam und aufgrund der siedlungsgünstigen Topografie des Planungsgebietes ist das Vorkommen etwaiger bisher unbekannter Bodendenkmäler im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht auszuschließen.

In der näheren Umgebung zum Plangebiet befindet sich nachfolgendes Bodendenkmal: in ca. 20 m Entfernung östlich des Geltungsbereiches: Aktennummer D-2-7140-0223 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung).

Auswirkungen:

Evtl. oberirdisch nicht sichtbare Bodendenkmäler können durch die Bauarbeiten zerstört werden. Ggf. sind Grabungen nach den Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchzuführen.

Sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar betroffen.

Bewertung:

Durch das Vorhaben sind die Auswirkungen für das Schutzgut Kulturgüter noch nicht vollständig abschätzbar, da sie u. a. vom Vorhandensein von Bodendenkmälern abhängig sind. Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

9.4. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Fläche voraussichtlich als landwirtschaftlich genutzte Fläche erhalten. Für die Gemeinde Perkam würde dies bedeuten, dass die Umsetzung vorhandener Innenentwicklungspotenziale auf Teilflächen unterbleibt. Für die örtliche Baulandnachfrage wäre kein ausreichendes Angebot mehr zur Verfügung und es wäre mit der Abwanderung jüngerer Generationen in das Umland zu rechnen ist. Dies würde sich negativ auf die demografische Zusammensetzung am Hauptort Auswirkungen.

9.5. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

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

Schutzgut Mensch

- Standortwahl abseits von wesentlich vorbelasteten Räumen (z. B. übergeordnete Verkehrswege, Gewerbeflächen u. ä.) im Umfeld gleichartiger Nutzungen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

- Festsetzung von Pflanzgeboten für standortgerechte heimische Bäume zur landschaftlichen Einbindung und inneren Durchgrünung.
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile (Verbot von Streifenfundamenten zur freien Landschaft).
- Festsetzung insektenschonender Straßenbeleuchtung.

Schutzgüter Boden / Wasser

- Teilweise Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen und Wege zur Verringerung des Flächenverbrauches.
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Mehrzweckstreifen, Gehwege, Stellplätze und Grundstückszufahrten.
- Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort in den Untergrund.

Schutzgüter Klima/Luft

- Standortwahl außerhalb klimatisch bedeutsamer Flächen.
- Festsetzung von Pflanzgeboten für Bäume zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas.

Schutzgüter Landschaftsbild / Erholung

- Begrenzung der Höhe und Ausdehnung baulicher Anlagen durch Baugrenzen und Festlegung einer maximal zulässigen Wandhöhe.
- Begrenzung der Geländeänderungen durch Festsetzung maximal zulässiger Höhen für Abgrabungen und Aufschüttungen.
- Festsetzung von Pflanzgeboten für Bäume.
- Freihalten 5 m-Streifen entlang Nordwestgrenze von Bebauung und Nebenanlagen.

9.6. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

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

0 Planungsvoraussetzungen	ja	nein
0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2. u. 3. BayNatschG)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1. Vorhabenstyp	ja	nein
1.1 Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein. - Der Geltungsbereich umfasst ca. 1.508 m ² .	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.2 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: - Es sind Nutzungen analog einem Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zulässig. Maß der Nutzung mit GRZ 0,3 entspricht einem Wohngebiet.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.3 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein. - Festgesetzte GRZ: 0,3.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Schutzgut Arten und Lebensräume	ja	nein
2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie - Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1), - Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete, - Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

<p>2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen. - Pflanzgebote für Bäume an der Nordwestgrenze.</p>	☒	☐
<p>3. Schutzgut Boden und Fläche</p>		
<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: - Effiziente Verkehrserschließung und Mehrfachnutzung von Flächen (Wendeflächen für Feuerwehr auf privaten Verkehrsflächen) erfordert geringe Neuerschließung.</p>	☒	☐
<p>4. Schutzgut Wasser</p>		
<p>4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.</p>	☒	☐
<p>4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.</p>	☒	☐
<p>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 Flächen.</p>	☒	☐
<p>5. Schutzgut Luft/Klima</p>		
<p>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.</p>	☒	☐
<p>6. Schutzgut Landschaftsbild</p>		
<p>6.1 Das Baugebiet grenzt an bestehende Bebauung an. Bauflächen grenzen unmittelbar an das WA „Thalkirchener Straße II“ an.</p>	☒	☐
<p>6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene 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.</p>	☒	☐

<p>6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen. Art der Maßnahmen: - Pflanzgebote für Bäume an der Nordwestseite Richtung Bahndamm.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
---	-------------------------------------	--------------------------

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

9.7. Planungsalternativen

Die Plankonzeption für die Erweiterung des Wohngebietes WA „Thalkirchener Straße II“ ergibt sich aus den Erschließungsvoraussetzungen und dem Grundstückszuschnitt. Die Gemeinde Perkam hat sich für die vorliegende Variante nordwestlich der Thalkirchener Straße entschieden, da sie durch die Ausnutzung der Infrastruktur zum flächensparenden Bauen beiträgt und eine darüberhinausgehende Inanspruchnahme von Landschaft vermeidet. Weitere kurzfristig verfügbare Flächen sowie Alternativen zu den gegenständlichen Flächen sind derzeit am Hauptort Perkam nicht vorhanden.

9.8. Methodik / Grundlagen

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

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Gemeinde Perkam
- Biotopkartierung Bayern, FIS-Natur, Daten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Stand 07/2025.
- FFH-Gebiete Bayern, SPA-Gebiete Bayern, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile: FIS-Natur, Daten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Stand 07/2025.
- Handbuch der Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie in Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 04/2022
- Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, Dezember 2021
- Landesentwicklungsprogramm Bayern, LEP 2023, Stand 01.06.2023.
- Landschaftsrahmenplan Region 12, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 31.03.2011
- 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 07/2025.
- UmweltAtlas Bayern: Fachdaten Boden, Geologie, Naturgefahren. Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 07/2025.
- Örtliche Erhebungen, mks AI, 2025

9.9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

Begründung:

Die Funktionsfähigkeit und zielgemäße Entwicklung der vorgesehenen Pflanzungen sind etwa 5 Jahre nach Pflanzung erstmals zu prüfen. Danach sollte etwa alle 5 Jahre die Wirksamkeit der Eingrünung geprüft werden. Nach 15 Jahren kann die Überwachung bei ausreichender Entwicklung eingestellt werden.

Darüber hinaus ergeben sich aus den Bebauungsplaninhalten keine erkennbaren Auswirkungen, die überwachungsbedürftig sind.

9.10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA „Thalkirchener Straße II“ durch Deckblatt Nr. 1 soll der örtliche Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Perkam 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 Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Festsetzungen zu zulässigen Auffüllungen und zur Grünordnung wurden insbesondere die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotopvielfalt sowie Landschaftsbild reduziert. Durch Maßnahmen zur ökologischen Gestaltung können Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft innerhalb des Vorhabenbereiches minimiert werden. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

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

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

SCHUTZGUT	Baubedingte Erheblichkeit	Anlagenbedingte Erheblichkeit	Betriebsbedingte Erheblichkeit	Gesamt
Mensch	gering	gering	gering	gering
Tiere, Pflanzen, Biotopvielfalt	gering	gering	gering	gering
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	mittel	mittel	gering	mittel
Klima	gering	gering	gering	gering

Landschaftsbild	gering	gering	gering	mittel
Erholungseignung	gering	gering	gering	gering
Kulturgüter	Nicht abschätzbar	Nicht abschätzbar	Nicht abschätzbar	Nicht abschätzbar
Sonstige Sachgüter	-	-	-	Keine Betroffenheit

10. UNTERLAGENVERZEICHNIS

Das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Thalkirchener Straße II“ in der Fassung vom 04.08.2025 umfasst nachfolgende verbindliche Bestandteile:

Pläne:

Lageplan B 1.0 - Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Thalkirchener Straße II“ mit Festsetzungen / Hinweisen, M 1: 1.000.

Texte:

Begründung / Umweltbericht zum Deckblatt Nr. 1 Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Thalkirchener Straße II“, Seiten 1-37.