

<p style="text-align: center;"><b>Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB</b> <b>Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan Gewerbe- und Mischgebiet</b> <b>„Stahl“</b></p>
--

<p><b>1. Ziel der Planung</b></p>
-----------------------------------

Die Fa. Stahl Maschinenbau GmbH & Co. KG in Perkam beabsichtigt eine erneute Erweiterung der vorhandenen Betriebsanlagen um einen Lagerhallenneubau auf Grundstück Fl.Nr. 108 und einer Teilfläche von Grundstück Fl.Nr. 107/1, jeweils Gmkg. Perkam.

Die Gemeinde Perkam plant daher die Erweiterung des im Bebauungs- mit Grünordnungsplan GEE „Stahl“ incl. Deckblatt Nr. 1 festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO) in südliche Richtung. Zur Bereinigung der bauplanungsrechtlichen Gesamtsituation wurden auch die im Flächennutzungs- mit Landschaftsplan bereits als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesenen Grundstücke Fl.Nr. 111/2 (bestehende Halle) und 109 (vorh. Zufahrt) mit einbezogen.

Ziel ist die Umwidmung eines bereits bebauten Mischgebietes in ein eingeschränktes Gewerbegebiet.

Der Geltungsbereich umfasst die südliche Erweiterungsfläche mit den Grundstücken Flurnummern 107/1/TF, 108, 109, 110/TF und 111/2, jeweils der Gemarkung Perkam und einer Gesamtfläche von 0,391 ha.

<p><b>2. Berücksichtigung der Umweltbelange</b> <b>(Art und Weise deren Berücksichtigung)</b></p>
---

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden gem. § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Im Umweltbericht wurden Bestandserhebung, Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen zusammengefasst und der Öffentlichkeit und den beteiligten Behörden zur Stellungnahme vorgelegt (§ 2a BauGB).

Für das Deckblatt-Nr. 6 zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan lassen sich die Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter wie folgt zusammenfassen:

Da die im Änderungsbereich befindlichen Grundstücke bereits intensiv bebaut bzw. versiegelt sind (durch bestehende Gebäude sowie befestigte Verkehrs- und Lagerflächen), sind die vorgesehenen Nutzungsänderungen nicht als Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG zu betrachten. Kompensationsmaßnahmen werden nicht für erforderlich erachtet.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

- Geringfügiger Verlust und weitere Beeinträchtigungen bodenökologischer Funktionen im Bereich der zusätzlichen Versiegelungen

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

- Verminderung des bestehenden Rückhaltevolumens durch weitere Bodenversiegelung

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

- Von der Bebauung sind keine klimatisch relevanten Emissionen ausgehend. Ein spürbarer Eingriff in das Windgeschehen oder den Kaltluftabfluss des Gebietes ist nicht zu erwarten.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume

- Die bestehende Gewerbefläche bzw. Siedlungsbrache befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen.
- Von der Planung sind keine Schutzgebiete von europäischem Rang (FFH-SPA-Gebiete), Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder amtlich kartierte Biotope betroffen
- Es erfolgen keine Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG
- Artenschutz - Fledermäuse: vor einem Abriss der Gebäude ist fachkundig zu untersuchen, ob Unterschlupfmöglichkeiten vorhanden sind.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

- Vorübergehende Lärm- und Abgasemissionen während der Bauphase
- Keine Beeinträchtigungen durch anlagebedingte Lärmemissionen
- Eine Erholungswirksamkeit ist nicht gegeben.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

- Keine wesentliche Veränderung des Orts- / Landschaftsbildes
- Keine störende Fernwirkung aufgrund der innerörtlichen Lage

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Meldung zu Tage kommender Bodenfunde

#### Zusammenfassung der Umweltprüfung

Insgesamt sind damit nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachhaltigen oder erheblichen Auswirkungen auf Mensch, Tier und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft oder sonstige Güter zu erwarten. Da die im Änderungsbereich befindlichen Grundstücke bereits intensiv bebaut bzw. versiegelt sind, sind die vorgesehenen Nutzungsänderungen (Umwidmung MI in GE) nicht als Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG zu betrachten. Kompensationsmaßnahmen werden nicht für erforderlich erachtet.

### **3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Die Gemeindeverwaltung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden laut den in den Beschlussvorschlägen niedergelegten Abwägungsvorschlägen geprüft.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB für die Bebauungs- mit Grünordnungsplanänderung wurde in der Zeit vom 06.12.2024 bis 15.01.2025 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde ebenso in der Zeit vom 06.12.2024 bis 15.01.2025 durchgeführt.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.06.2025 einen Nachtrag zum Aufstellungsbeschluss sowie einen Nachtrag zum Billigungs- und Auslegungsbeschluss getroffen. Inhalt dieser Nachträge ist die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches um den zur Überbauung vorgesehenen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 107/1 Gmkg. Perkam.

Der Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 23.06.2025 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.06.2025 bis 28.07.2025 öffentlich ausgelegt. Zum Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 23.06.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.06.2025 bis 28.07.2025 beteiligt.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren gem. § 3 und 4 BauGB wurden die Hinweise, Anregungen und Forderungen insbesondere des Landratsamtes Straubing-Bogen (Wasserrecht, Immissionsschutz), des Staatlichen Bauamtes Passau, des Wasserzweckverbandes Straubing-Land, des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf, des Bayerischen Landesamtes für Bodendenkmalpflege, der Deutschen Bahn AG und der Bayernwerk Netz berücksichtigt.

Im Wesentlichen wurden folgende Einwendungen und Anregungen eingebracht:

Die Regierung von Niederbayern begrüßt die Planung aufgrund der Nutzung vorhandener Innenentwicklungspotenziale. Die Planung entspricht damit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung.

Durch das Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet „Wasserrecht“ wurden Hinweise auf mögliche Fließwege bei Starkregenereignissen und auf eine hochwasserangepasste Bauweise gegeben. Die durch das Sachgebiet „Immissionsschutz“ im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geforderte qualifizierte schalltechnische Untersuchung wurde ergänzt; die im Gutachten vorgeschlagenen Festsetzungen wurden in die Planung übernommen. Auf eine vom Landratsamt empfohlene Überprüfung der in den alten Bebauungsplänen (aus den Jahren 2000 bis 2019) festgesetzten Kontingentierung wird von Seiten der Gemeinde verzichtet. Aus naturschutzfachlicher Sicht besteht Einverständnis mit den Planunterlagen.

Von Seiten des Staatlichen Bauamtes Passau besteht unter Beachtung folgender – in der Planung berücksichtigter - Auflagen Einverständnis mit der Planung: Einhaltung der Anbaubeschränkungszone, Erschließung über eine bestehende Zufahrt, Einhaltung der erforderlichen Sichtfelder, keine Änderung an den Entwässerungseinrichtungen der Staatsstraße St 2142, keine Lichtquellen oder Reflexionen auf die Staatsstraße, keine ablenkende Wirkung von Werbeanlagen, etwaige künftige Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen oder Entschädigungen werden durch den Straßenbaulastträger abgelehnt.

Der Verweis des Wasserzweckverbandes Straubing-Land auf den Schutzstreifen einer bestehenden Trinkwasserleitung wurde ergänzt. Die erforderliche Verlegung einer bestehenden Trinkwasserleitung sowie die Neuverlegung sind in der Planung dargestellt.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die vorgelegte Bauleitplanung. Ergänzend wurden Anmerkungen hinsichtlich Niederschlagswasserversickerung, sowie Vermeidungsmaßnahmen zum übermäßigen Eintrag von Zink in den Boden gegeben. Aufgrund der Möglichkeit von Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen wird eine angepasste Bauweise empfohlen. Die Anmerkungen wurden in den Unterlagen ergänzt.

Durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege werden Hinweise auf die im Plangebiet mit Umfeld befindlichen Bodendenkmäler sowie die Schutzbestimmungen gegeben und entsprechend berücksichtigt.

Die Deutsche Bahn AG DB Immobilien verweist darauf, dass gegen etwaige aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehende Emissionen erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen sind. Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist.

Die Hinweise der Bayernwerk Netz GmbH auf Schutzzonenbereiche von Versorgungseinrichtungen wurden ergänzt.

Die Hinweise des Kreisbrandrates bzgl. Feuerwehrezufahrt und Löschwasserversorgung sind berücksichtigt.

Im Rahmen der Auslegungen gingen keine privaten Stellungnahmen ein.

Abschließend wird darauf verwiesen, dass im Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 23.06.2025 und im Satzungsbeschluss vom 04.08.2025 ausführlich zu den eingegangenen Äußerungen Stellung bezogen wurde.

#### **4. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Der ausgewählte Standort weist im Vergleich zu anderen Standorten innerhalb der Gemeinde folgende günstige Standortfaktoren auf:

- siedlungsstrukturelle Anbindung an das vorhandene Gewerbegebiet
- gute verkehrstechnische Erreichbarkeit über bereits vorhandene Straßen (St2142)
- Lage am westlichen Ortsrand mit Anbindung an ein bestehendes Gewerbegebiet und damit kein Konfliktpotential zu Wohngebieten
- günstige Ausgangssituation hinsichtlich der Fernwirkung aufgrund des unmittelbaren Anschlusses an vorhandene Gewerbehallen.
- ökologisch unsensible, bereits bebaute Ausgangsflächen.

Insgesamt sind am gewählten Standort keinerlei erhebliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern oder sonstigen öffentlichen Belangen zu befürchten. Alternativ wäre die Beibehaltung der Mischgebietsnutzung anzuführen.

Gemeinde Perkam, den .....

.....

Hubert Ammer, Erster Bürgermeister