



Begründung

zur

Einbeziehungssatzung

nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

“OBERELLENBACH-SÜD”

Gemeinde: : Markt Mallersdorf-Pfaffenberg
Landkreis : Straubing-Bogen
Regierungsbezirk : Niederbayern

Stand der Planung

:

SATZUNG

Fassung vom 19.03.2024

BINDHAMMER Architekten,
Stadtplaner und Beratender
Ingenieur Part mbB
Ludwig Bindhammer Stadtplanerliste Nr. 41279
Tel. 08774-969960 email: info@bindhammer.de
Kapellenberg 18, 84092 Bayerbach

Inhalt

1.	ANLASS UND PLANUNGSZIEL	3
2.	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	4
2.1	Flächennutzungs- und Landschaftsplan.....	4
2.2	Naturschutzrecht / Arten- und Biotopschutz.....	5
2.3	Artenschutzrechtliche Bewertung.....	5
2.4	Denkmalschutz.....	6
2.5	Überschwemmungsgefährdung.....	6
2.6	Altlasten.....	6
2.7	Vorhandene Nutzungen und naturnahe Strukturen.....	6
2.8	Rechtliche Grundlagen.....	7
3.	ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG	7
4.	BESTANDSAUFNAHME	8
4.1	Natürliche Gegebenheiten.....	8
5.	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG	8
6.	TEXTLICHE HINWEISE	10
6.1	Landwirtschaftliche Hinweise.....	10
6.2	Wasserwirtschaftliche Hinweise.....	10
6.3	Regenwassernutzung.....	11
6.4	Bodendenkmalpflegerische Belange.....	11
6.5	Belange des Bodenschutzes.....	11
6.6	Löschwasserversorgung.....	11
6.7	Sonstige Hinweise.....	12
7.	KARTENGRUNDLAGE UND QUELLEN	12

1. ANLASS UND PLANUNGSZIEL

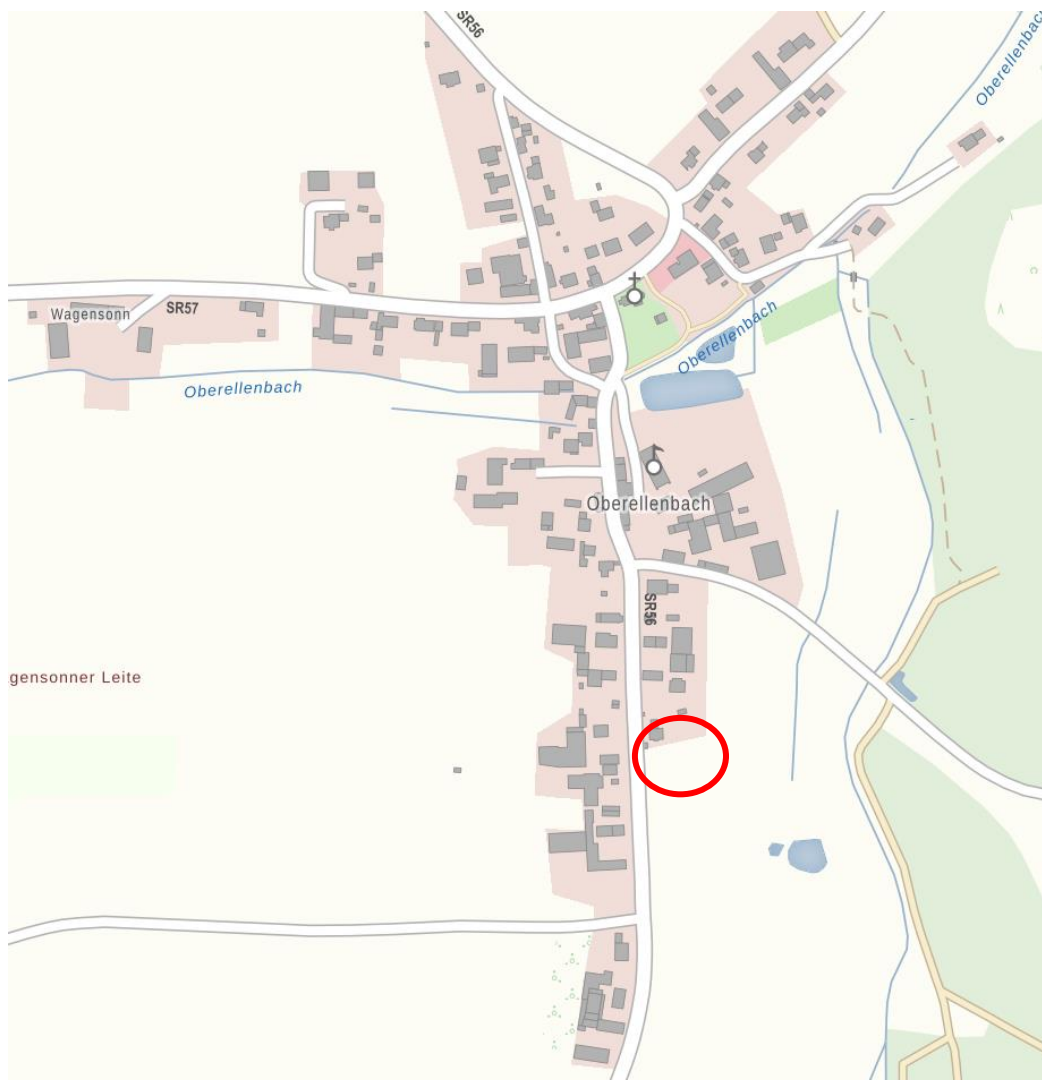
Die Marktgemeinde Mallersdorf-Pfaffenberg beabsichtigt den Erlass einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung eines derzeit unbebauten und dem Außenbereich zuzuordnenden Grundstück in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Oberellenbach.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nr. 195/1 Teilfläche, Gmkg. Oberellenbach mit ca. 1.500 m², wovon innerhalb der Baugrenzen auf der Teilfläche von Fl.Nr. 195 TF max. ca. 645 m² für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Die Einbeziehung ist mit einer organischen Entwicklung dieses Ortsteils vereinbar und dient der Schaffung von neuem Baurecht zur Deckung eines geringen örtlichen Bedarfs (ein Einfamilienhaus).

Die Einbeziehungsfläche befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Oberellenbach, innerhalb eines unbebauten Grundstücks.

Im Westen grenzt die Erschließungsstraße Kreisstraße SR 56 an. Im Norden grenzt auf Flur-Nr. 195/2 ein Wohnbaugrundstück an. Im Osten und Süden grenzen landwirtschaftlich Ackerflächen an.

Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB für die Aufstellung der Satzung sind erfüllt (Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, keine erforderliche Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Beeinträchtigung von Schutzgütern gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB - Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000 - Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).



Übersichtslageplan – ohne Maßstab

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungs- mit Landschaftsplan (FNP/LP) des Marktes Mallersdorf-Pfaffenberg ist das geplante Satzungsgebiet als Landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Die westlich und nördlich angrenzende Bebauung ist als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Für die im Osten angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche gilt das Planzeichen „ABSOLUTE GRÜNLANDSTANDORTE INNERHALB DER TALRÄUME“. Jedoch wird diese Fläche als Ackerfläche genutzt. Siehe Luftbild auf Seite 7.

Der dargestellte Teich ist wesentlich weiter vom Geltungsbereich entfernt, als es die Darstellung im Flächennutzungs- und Landschaftsplan zeigt. Siehe Luftbild a. Seite 7.

Die mit Nr. 49 bezeichnete schraffierte Fläche bezieht sich auf das Bodendenkmal Nr. D-2-7239-0093.

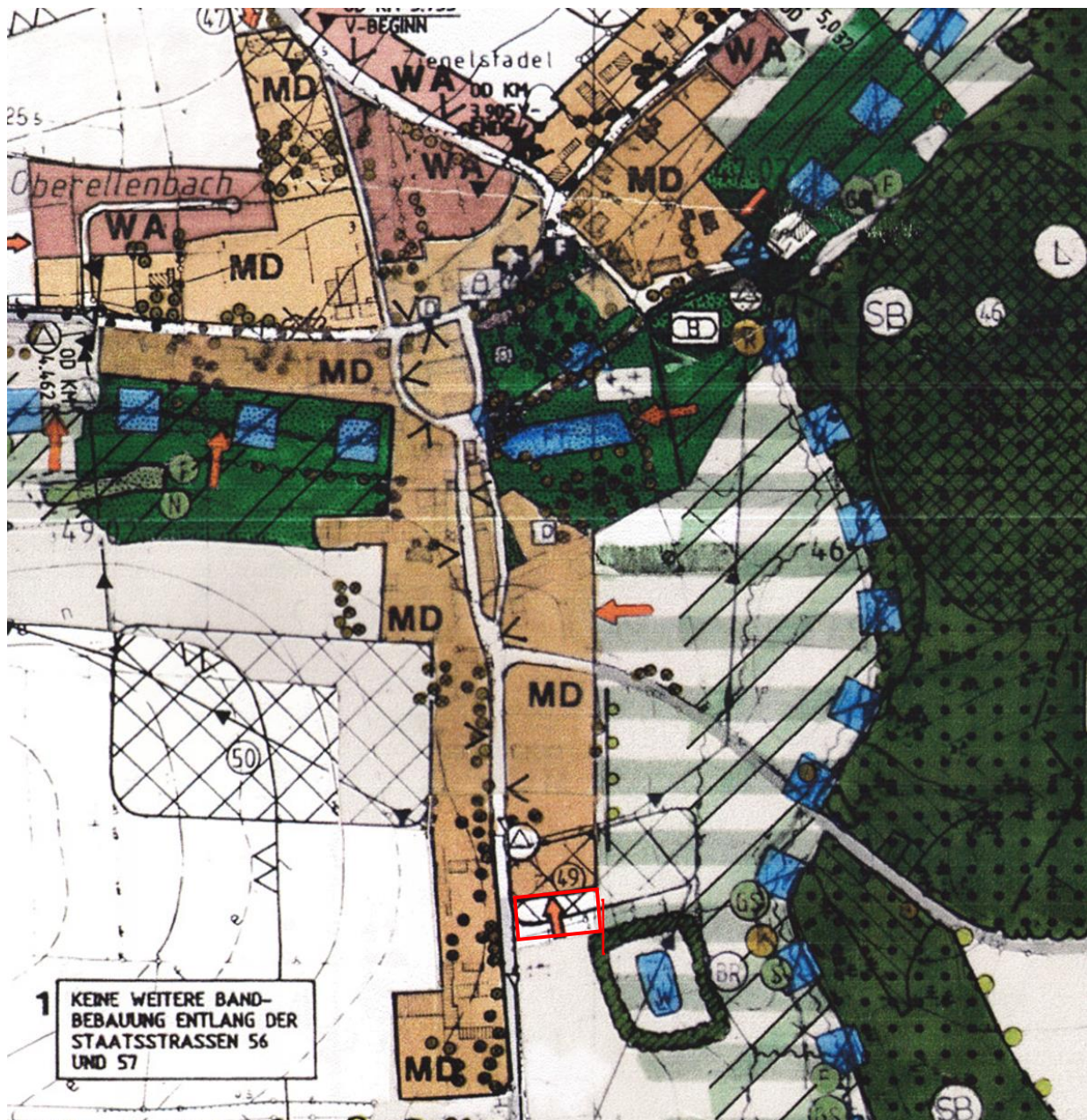


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- u. Landschaftsplan der Marktgemeinde Mallersdorf-Pfaffenberg, Lage des Planungsgebietes rot markiert

2.2 Naturschutzrecht / Arten- und Biotopschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches und auch in der näheren Umgebung befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden.

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie - feld- und wiesenbrütende Vogelarten) sind aufgrund der derzeitigen Nutzung (Ackerland) und der direkt angrenzenden Bebauung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

2.3 Artenschutzrechtliche Bewertung

Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf eine tiergruppenbezogene Potenzialabschätzung. Artsspezifische Erhebungen wurden nicht durchgeführt.

Fledermäuse:

Aufgrund fehlenden Baumbestandes im Geltungsbereich können potenzielle Quartierbäume ausgeschlossen werden. Eine Nutzung des Vorhabensbereiches als Jagdhabitat ist grundsätzlich denkbar, wird jedoch wegen der intensiven Ackernutzung als eher gering eingestuft.

Säugetiere ohne Fledermäuse:

In der nachfolgenden Tabelle werden unter anderem nach den Informationen zu saP-relevanten Arten der online Abfrage des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU-Online-Arbeitshilfe, <http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformati- onen/>, Stand: Juni 2021) für das TK-Blatt 7239 (Mallersdorf) keine Habitate für die europarechtlich geschützte Haselmaus dargestellt.

Die Zusammenstellung bezieht sich auf die Lebensraumausstattung und die allgemeine Verbreitungssituation der Art.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es keine Nachweise oder Hinweise auf ein Vorkommen der Haselmaus im Plangebiet gibt.

Brutvögel:

Die vorhandenen älteren Gehölzstrukturen der im Westen und Norden anliegenden privaten Grundstücks können Brutreviere für gehölzbrütende Vogelarten darstellen. Die heranrückende Bebauung kann eine vorhabensbedingte Störung bewirken.

Die Tötung von Vögeln oder eine nachhaltige Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Populationen kann jedoch ausgeschlossen werden.

Reptilien/ Zauneidechse:

Die thermophile Zauneidechse besiedelt strukturreiche, wärmebegünstigte Flächen mit offenen Rohbodenstandorten, Sonnenplätzen und Versteckstrukturen. Diese Strukturen fehlen im Planungsgebiet.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

Hinweise zum Vorkommen von anderen, nicht prüfrelevanten Gruppen

Ein zumindest gelegentliches Auftreten weiterer naturschutzfachlich bedeutsamer und/oder besonders geschützter Arten, etwa aus der Gruppe der Tagfalter, Bienen, Wespen, Hummeln oder anderer mobiler Arten ist nicht auszuschließen. Es liegen allerdings keine Hinweise auf entsprechende Artvorkommen vor. Es ist deshalb davon auszugehen, dass vom Vorhaben keine weiteren Tier- oder Pflanzenarten betroffen sind, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie verzeichnet sind.

Ergebnis:

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu befürchten.

2.4 Denkmalschutz

Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befindet sich im Geltungsbereich das Bodendenkmal D-2-7239-0093 mit der Kurzbeschreibung: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Baudenkmäler

Ca. 250 m nördlich befindet sich das Baudenkmal Nr. D-2-78-148-19 mit der Bezeichnung Schloss Oberellenbach.

Wegen des großen Abstandes ist mit keiner Beeinträchtigung des Baudenkmals zu rechnen.

2.5 Überschwemmungsgefährdung

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und sog. „wassersensiblen Bereichen“.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Ca. 120 m östlich des Geltungsbereichs liegt ein Bach in einer Talauwe deren Ebene ca. 3 m unter der Ebene der Oberfläche des tiefsten Teil des Geltungsbereichs.

2.6 Altlasten

Altlasten sind auf der Fläche nicht bekannt.

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen 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 WWA Deggendorf zu informieren.

2.7 Vorhandene Nutzungen und naturnahe Strukturen

Die überplante Fläche wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche (Acker) genutzt. Das Gelände fällt von der westlichen Geltungsbereichsgrenze bis zur östlichen Geltungsbereichsgrenze um ca. 4 m ab.

Der Geltungsbereich und die im Osten und Süden angrenzenden Flächen sind durch Ackerbau geprägt.

Nördlich grenzt ein Einfamilienhausgrundstück an.

Im Westen an der INGRGeltungsbereichsgrenze liegt die Erschließungsstraße Kreisstraße SR 56.



Luftbildausschnitt – ohne Maßstab

2.8 Rechtliche Grundlagen

Eingriffe in baurechtlicher Hinsicht werden durch die grünordnerischen Festsetzungen in § 5 der Satzung minimiert und kompensiert. Zur Einbindung einer zukünftigen Bebauung in die Umgebung in Richtung der Grundstücksgrenzen sind entsprechende Gehölzpflanzungen vorgesehen; hierzu werden im Satzungstext und in den Festsetzungen durch Planzeichen grundsätzliche Gestaltungsvorgaben getroffen.

Zukünftige Vorhaben in diesem Bereich unterliegen nach Rechtskraft der Satzung der Zulässigkeit gem. § 34 BauGB.

3. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die verkehrsmäßige Erschließung der Einbeziehungsfläche ist über die anliegende Erschließungsstraße Kreisstraße SR 56 möglich. Die Grundstückszufahrt ist neu zu errichten.

Der Trinkwasseranschluss und die Abwasserableitung können über die in der Erschließungsstraße Kreisstraße SR 56 liegenden Leitungen gesichert werden. Die Wasserversorgung wird über den Wasserzweckverband Mallersdorf sichergestellt. Ein Anschlussrecht nach § 4 der Wasserabgabensatzung kann für die neue Bauparzelle hergestellt werden, indem eine Sondervereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem WZV geschlossen wird.

Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Privatgrundstück zu versickern oder wieder zu verwenden.

Die Stromversorgung soll durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG erfolgen.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW) sichergestellt. Die Abfallbehälter sind an den Entleerungstagen an der Ortsstraße bereit zu stellen.

4. BESTANDSAUFNAHME

4.1 Natürliche Gegebenheiten

Das Untersuchungsgebiet wird dem **Naturraum** „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (D65), und hier der naturräumlichen Untereinheit „Donau-Isar-Hügelland (O62-A) zugerechnet.

Die naturräumliche Einheit wird im Landkreis großenteils von diluvialen Löss-, Lösslehm- und Decklehmschichten überlagert. Daher herrschen in weiten Bereichen ertragreiche Braunerden vor, die intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Naturnahe bzw. einstmals landschaftsprägende Lebensraumtypen sind bis auf kleine Reste verschwunden. Auf weniger fruchtbaren kiesig-sandigen Böden stocken überwiegend naturferne Nadelforste. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

Das **Klima** ist trocken bis mäßig feucht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 7,50 °C, die Niederschlagsmenge erreicht 700 mm durchschnittliche Regenmenge pro m² und Jahr. Die Zahl der Frosttage ist geringer als im nördlich anschließenden Dungaubecken und im Unteren Isartal. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

Topographie: Das Gelände steigt von Osten von ca. 410 m üNN auf ca. 414 m üNN im an.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine **Oberflächengewässer**.

Innerhalb des Satzungsgebietes sind keine amtlich ausgewiesenen **Biotop** vorhanden.

Die **Potenziell Natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß FIS-NATUR (FIN-Web) im Satzungsgebiet der Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald.

In der Übersichtsbodenkarte werden die **Böden** als Bodenkomplex: Überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) angesprochen (Bayerisches Landesamt für Umwelt – Standortauskunft Bodenkundliche Basisdate, <http://www.umweltatlas.bayern.de>).

5. EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Der § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für Bauleitpläne und Satzungen eine Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Eingriffsermittlung erfolgt gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner ergänzten Fassung vom Dezember 2021.

Der Leitfaden unterscheidet zwischen einem differenzierten, sog. Regelverfahren bei zu erwartenden Eingriffen, das über Bestandsaufnahme, Bewertung und

Vermeidung hin zu Flächen oder Maßnahmen für verbleibenden Ausgleichsbedarf führt und der Vereinfachten Vorgehensweise bei (einfachen) Planungsfällen, bei denen auch das mehrschrittige Regelverfahren zum gleichen Ergebnis führen würde.

Voraussetzung für das Vereinfachte Verfahren ist die Planung von Wohnbauflächen, die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste sowie eine Baugebietsgröße von nur bis zu ca. 2,0 ha Fläche.

Im vorliegenden Fall kann dieses Vereinfachte Verfahren nach Ansicht der Gemeinde angewandt werden, da die Planungsvoraussetzungen wie folgt erfüllt sind:

1. Vorhabenstyp

Bei der geplanten Einbeziehungsfläche handelt es sich um für eine Wohnbauung mit 2 Einzelhäusern vorgesehenes Grundstücke mit max. zwei Vollgeschossen am Rand eines Dorfgebietes (MD). Damit ist die Art der Nutzung mit einem „Allgemeinen Wohngebiet (WA)“ vergleichbar. Die festgesetzte GRZ hierfür wird nicht größer als 0,3 sein; grünordnerische Festsetzungen nach Art. 3 Abs. 4 Satz 1 BayNatSchG werden getroffen.

2. Schutzgut Arten- und Lebensräume

Im Satzungsgebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben (intensiv genutztes Ackerland). Lt. dem Bayer. Fachinformationssystem Naturschutz (FiS-Natur/FiN-Web) befinden sich keine geschützten Flächen im Geltungsbereich der Satzung. Geeignete Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung sind in den Festsetzungen vorgesehen.

3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (Baugrenzen, Grundflächenzahl $\leq 0,30$) begrenzt. Nach Kenntnisstand der Gemeinde sind keine Informationen über Altlasten innerhalb des Satzungsgebietes bekannt.

4. Schutzgut Wasser

Der zukünftige Baukörper der Hauptgebäude wird nicht ins Grundwasser eindringen. Grund- oder Schichtwasser ist an dem minimal nach Norden geneigten Hang nicht zu besorgen. Oberflächenwasser wird zur Versickerung gebracht oder gepuffert und gedrosselt und die Kanalisation abgeleitet. Geeignete Festsetzungen und Hinweise zum Schutz des Grundwassers werden damit getroffen.

5. Schutzgut Luft / Klima

Durch die Planung sind aufgrund der bereits vorhandenen, benachbarten Bebauung und des vorhandenen Gehölzbestandes weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete maßgeblich beeinträchtigt.

6. Schutzgut Landschaftsbild

Das Satzungsgebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Oberellenbach in unmittelbarer Nähe zu bestehender Wohnbebauung. Das Gelände fällt von der Erschließungsstraße im Westen nach Osten um ca. 4 m ab. Der Planungsbereich beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente. Maßgebliche Erholungsräume werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Für eine orts- und landschaftstypische Einbindung des Satzungsgebietes sind geeignete Pflanzmaßnahmen entlang der neuen Außengrenze festgesetzt.

Aufgrund der vorgefundenen Situation von Natur und Landschaft, dem direkt angrenzenden Siedlungsbestand und den in den Satzungstext aufgenommenen, städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen wird aus hiesiger Sicht **kein weiterer Ausgleichsbedarf** gesehen.

6. TEXTLICHE HINWEISE

6.1 Landwirtschaftliche Hinweise

Bauwerber zukünftiger Wohnhäuser werden darauf hingewiesen, dass die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch, soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, zu dulden sind. 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 Grenzabstände mit Bepflanzungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind zu beachten (2 m mit Sträuchern, 4 m mit Bäumen und Heistern).

6.2 Wasserwirtschaftliche Hinweise

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen soll nicht gesammelt, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22. Juli 2014 (GVBl. S. 286), und den 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. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Für den evtl. Betrieb einer Grundwasserwärmepumpe ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, Herrn Brandt (Tel. 09421/973-264) abzusprechen.

Vom Wasserwirtschaft Deggendorf wird zudem darauf hingewiesen, dass sich Grundwasserwärmepumpen aufgrund der geringen Abstände zu benachbarten, schon bestehenden Pumpen gegenseitig beeinflussen können. Dies ist vom Bauherrn bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch einen Gutachter näher untersuchen zu lassen.

Wird eine Gesamt-Dachfläche mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung von 50 m² überschritten, sind ggfs. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens 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.

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen. Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen 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 WWA Deggendorf zu informieren.

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.

6.3 Regenwassernutzung

Der Einbau von Regenwasserzisternen zum Rückhalt und zur Nutzung anfallenden Dachflächenwassers zur Freiflächenbewässerung und zur Toilettenspülung wird empfohlen.

Hinweise des Wasserzweckverbandes Mallersdorf:

Nach der geltenden Wasserabgabesatzung des Zweckverbandes 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, Toilettenspülung und zum Wäschewaschen verwendet werden.

Auf Antrag wird die Verpflichtung zur Benutzung auf einen bestimmten Verbrauchszweck oder Teilbedarf beschränkt, soweit das 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 des Antrages einen schriftlichen Genehmigungs- oder Ablehnungsbescheid. Hierfür wird vom Zweckverband eine Gebühr erhoben, die sich nach dem Aufwand für die Prüfung des Antrages bemisst (für eine normale Prüfung in der Regel 50,00 Euro netto). Genehmigungsbescheide werden vom Zweckverband in Abdruck an die jeweilige Gemeinde zur Kenntnisnahme weitergeleitet.

Nach Vorlage des Genehmigungsbescheides kann der Grundstückseigentümer die Errichtung der Eigenversorgungsanlage veranlassen, wobei die Auflagen des Zweckverbandes unbedingt zu beachten sind.

6.4 Bodendenkmalpflegerische Belange

Siehe 2.4 dieser Begründung

6.5 Belange des Bodenschutzes

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiellrechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts gem. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), einzuhalten.

Bei landwirtschaftlicher Folgenutzung sollen im Hinblick auf künftige unvermeidliche Schadstoffeinträge durch Bewirtschaftungsmaßnahmen oder atmosphärische Schadstoffeinträge die Schadstoffgehalte in der entstandenen durchwurzelbaren

Bodenschicht 70 Prozent der Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 (BBodSchV) nicht überschreiten.

Sollten im Zuge der Erkundungsmaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

6.6 Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung kann durch den Wasserzweckverband Mallersdorf der Grundsatz nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 (48 m³/Std.) bereitgestellt werden. Ein weitergehender Objektschutz, insbesondere bei brandgefährdeten Betrieben, muss jeweils durch die Grundstückseigentümer selbst errichtet werden.

6.7 Sonstige Hinweise

Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sowie auf Streusalz sollte aus Gründen des Wasser-, Boden- und des allgemeinen Naturschutzes auch auf allen privaten Flächen verzichtet werden.

Privaten Bauherren wird empfohlen, einen Kompostplatz zur Eigenkompostierung von Gartenabfällen zu errichten.

Anstelle von Kies und Schotter sollte beim Unterbau von Zufahrten und Wegen zur Schonung natürlicher Ressourcen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat verwendet werden.

Die Strom- und Warmwasserversorgung der Gebäude soll möglichst vollständig durch Nutzung von Photovoltaik bzw. thermische Solaranlagen erfolgen.

7. KARTENGRUNDLAGE UND QUELLEN

Kartengrundlage für die Einbeziehungssatzung ist der amtliche digitale Lageplan. Folgende Quellen wurden herangezogen:

- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2007): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Straubing-Bogen.
- Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Marktgemeinde Mallersdorf-Pfaffenberg
- Umweltatlas Bayern (online-Dienst des Bayerischen Landesamt für Umwelt 2021)
- Artenschutzkartierung des BayLfU

Mallersdorf-Pfaffenberg, -----

Christian Dobmeier, 1. Bürgermeister