

Markt Mallersdorf-Pfaffenberg



Begründung
zur Einbeziehungssatzung
nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
„NIEDERLINDHART“

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

Stand der Planung : **VORENTWURF**
Fassung vom 17.06.2021

Dipl.-Ing. (FH) Ludwig Bindhammer
Architekt und Stadtplaner (Stadtplanerliste Nr. 41279)
Kapellenberg 18 84092 Bayerbach
Tel.: 08774-96996-0, Fax: -96996-19, email: info@bindhammer.de

Inhalt

1.	ANLASS UND PLANUNGSZIEL	3
2.	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	4
2.1	Flächennutzungs- und Landschaftsplan.....	4
2.2	Naturschutzrecht / Arten- und Biotopschutz.....	4
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.....	9
6.	TEXTLICHE HINWEISE.....	10
6.1	Landwirtschaftliche Hinweise	10
6.2	Wasserwirtschaftliche Hinweise	10
6.3	Regenwassernutzung	11
6.4	Bodendenkmalpflegerische Belange.....	12
6.5	Belange des Bodenschutzes.....	12
6.6	Sonstige Hinweise.....	13
7.	KARTENGRUNDLAGE UND QUELLEN	13

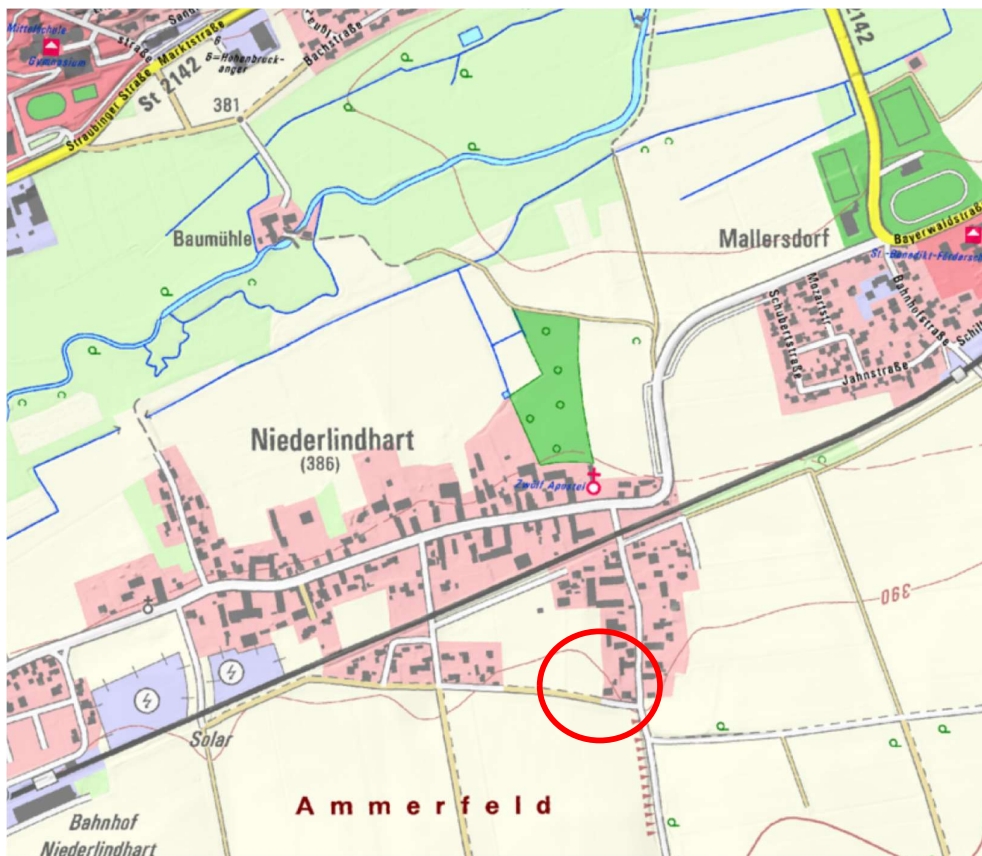
1. ANLASS UND PLANUNGSZIEL

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 Niederlindhart.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nr. 1213 Teilfläche, 1213/4 und 1720 Teilfläche, Gmkg. Mallersdorf mit ca. 2.773 m², wovon innerhalb der Baugrenzen auf der Teilfläche von Fl.Nr. 1213 max. ca. 1.090 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 Niederlindhart, innerhalb eines unbebauten Grundstücks. Das bebaute Grundstück Fl.Nr. 1213/4 wird in die Einbeziehungsfläche mit aufgenommen. Die nach Westen und Norden angrenzenden Flurstücke sind landwirtschaftliche Ackerflächen.

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

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungs- mit Landschaftsplan (FNP/LP) des Marktes Mallersdorf-Pfaffenberg ist das geplante Satzungsgebiet zum Teil als Dorfgebiet (MD) und zum Teil als Immissionsschutzfläche dargestellt. Die östlich angrenzende Bebauung ist als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Westlich angrenzend ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt, welches bisher nur im ganz westlichen Teil verwirklicht wurde. Der Landschaftsplan weist darauf hin, dass für den Ortsteil Niederlindhart nach Osten und Süden keine weitere bauliche Entwicklung möglich ist.

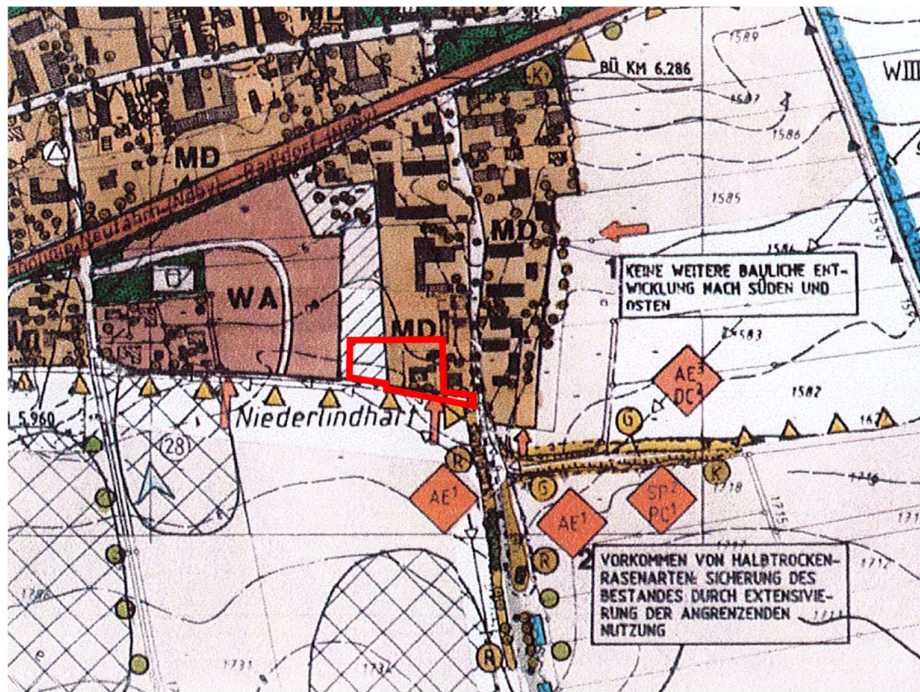


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- u. Landschaftsplan der Marktgemeinde Mallersdorf-Pfaffenberg, Lage des Planungsgebietes rot markiert

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 Biotoppe 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. Artspezifische Erhebungen wurden nicht durchgeführt.

Fledermäuse:

Aufgrund des Baumbestandes im Geltungsbereich können potenzielle Quartierbäume nicht ausgeschlossen werden. Eine Nutzung des Vorhabensbereiches als Jagdhabitat ist grundsätzlich denkbar; die Bedeutung wird jedoch als eher gering eingestuft aufgrund der intensiven Ackernutzung.

Nach derzeitigem Kenntnisstand können temporäre Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden. Der Erhaltungszustand wird nicht beeinträchtigt, da dauerhaft potenzielle Quartiere erhalten bleiben.

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/arteninformationen/>, 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 v.a. des im Osten angrenzenden 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

Nach derzeitigem Kenntnisstand und der Auswertung des BayernAtlas Denkmal des BLfD sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmäler oder Baudenkmäler bekannt. Es kann trotzdem nicht ausgeschlossen werden, dass unbekannte Bodendenkmäler in der Erde vorhanden sind. Die Bauträger und ausführenden Firmen werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten sind und dass bei Erdarbeiten zu Tage tretende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden sind.

1. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.
2. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von 1 Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzungen der Arbeiten gestattet.

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 und in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

2.6 Altlasten

Altlasten sind auf der Fläche nicht bekannt.

2.7 Vorhandene Nutzungen und naturnahe Strukturen

Die überplante Fläche wird derzeit als zum Teil als landwirtschaftliche Fläche (Acker) und zum Teil als Einfamilienhaus mit Garage und Garten genutzt.
Das Gelände ist als nahezu eben zu betrachten.
Der Geltungsbereich und das nähere Umfeld sind durch Ackerbau und Bebauung geprägt.
Nördlich in einer Entfernung von ca. 200 m zur nördlichen Satzungsgebietsgrenze verläuft die Bahnlinie Landshut-Straubing.



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 eine bereits vorhandene Schotterstraße möglich. Die Grundstückszufahrt ist neu zu errichten.

Der Trinkwasseranschluss und die Abwasserableitung können über eine Verlängerung der vorh. Anlagen und Einrichtungen gesichert werden, welche das westliche bebaute Grundstück versorgen. Die Wasserversorgung wird über den Wasserzweckverband Mallersdorf sichergestellt. Ein Anschlussrecht nach § 4 der Wasserabgabesatzung 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 (062-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)

Aufgrund der intensiven Nutzung mit hohem Ackeranteil und großräumigem Nutzungsmustern ist das Donau-Isar-Hügelland großräumig an **naturnahen und artenreichen Lebensräumen** verarmt. Der Anteil kartierter Biotope an der Gesamtfläche liegt mit 0,9 % weit unter dem Landesdurchschnitt und damit auch unterhalb dem für eine Mindestausstattung mit artenreichen Lebensräumen erforderlichen Wert. Auch im Vergleich mit den anderen Naturräumen im Landkreis ist eine deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung festzustellen. Die meist nur kleinflächig anzutreffenden Biotope konzentrieren sich auf die Bachtäler (v.a. Gehölz- und Hochstaudensäume) sowie auf steiler geneigte Hänge entlang der kleineren und größeren Täler (Hecken, Ranken, Abbaustellen). Überwiegend handelt es sich um Gehölzbiotope. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

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 (Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, <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 Januar 2003.

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. 0,5 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 Wohnbebauung mit Einzelhäusern vorgesehene 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 0,35 sein; grünordnerische Festsetzungen nach Art. 3 Abs. 2-4 Bay-NatSchG 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 $\leq 0,35$) 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 and 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 südwestlichen Ortsrand von Niederlindhart in unmittelbarer Nähe zu bestehender Wohnbebauung. Das Gelände fällt minimal von Süd nach Nord ab. Der Planungsbereich beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente. Maßgebliche Erholungsräumen 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 angrenzendem 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 durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und durch angrenzende landwirtschaftliche Betriebe Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen entstehen können, die auch nachts und an Wochenenden zu dulden sind.

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, 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 (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

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

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.

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.

6.3 Regenwassernutzung

Der Einbau von Regenwasserzisternen zum Rückhalt und zur Nutzung anfallenden Dachflächenwassers zur Freiflächenbewässerung und zur Toiletten-spülung 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, Toiletten-spülung 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

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich keine bekannten Bodendenkmäler. Weiter südlich befindet sich ein Bodendenkmal. Der ungestörte Erhalt von Denkmälern hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 BayDSchG) sind nach Art. 7 BayDSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen. Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird hingewiesen:

Art. 8 - Auffinden von Bodendenkmälern

(1) 1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 2 Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. 3 Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 4 Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Im Interesse des Bauträgers und um mögliche Bauverzögerungen zu vermeiden wird empfohlen, sich rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen in Verbindung zu setzen.

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich selbst keine *Baudenkmäler* und auch nicht in der näheren Umgebung.

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmalen Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmalen auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

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 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 Böden 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 in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder sonstigen schützenswerten Flächen i.d.R. nicht gegeben.

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

6.6 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