

BEGRÜNDUNG
MARKT PILSTING
Einbeziehungssatzung
Weinbergstraße Waibling

AR.LAND
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner

MARKT PILSTING



EINBEZIEHUNGSSATZUNG WEINBERGSTRASSE WAIBLING

§ 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB

Fl.Nr. 377, Fl.Nrn.Tlfl. 10, 219, 379 Gemarkung Waibling

BEGRÜNDUNG / NATURSCHUTZRECHTL. AUSGLEICH

GENEHMIGUNGSFASSUNG VOM 20.09.2021

Bearbeitung:

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Achim Ruhland

Joseph-von-Eichendorff Str. 37

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

e-mail: info@ar-land.de

1. BEGRÜNDUNG

1.1. Ziel und Zweck der Planung

Der Markt Pilsting beabsichtigt im Ortsteil Waibling den Erlass einer Einbeziehungssatzung nach §34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Fl.Nr. 377 und Fl.Nrn.Tlfl. 10, 219 und 379 der Gemarkung Waibling.

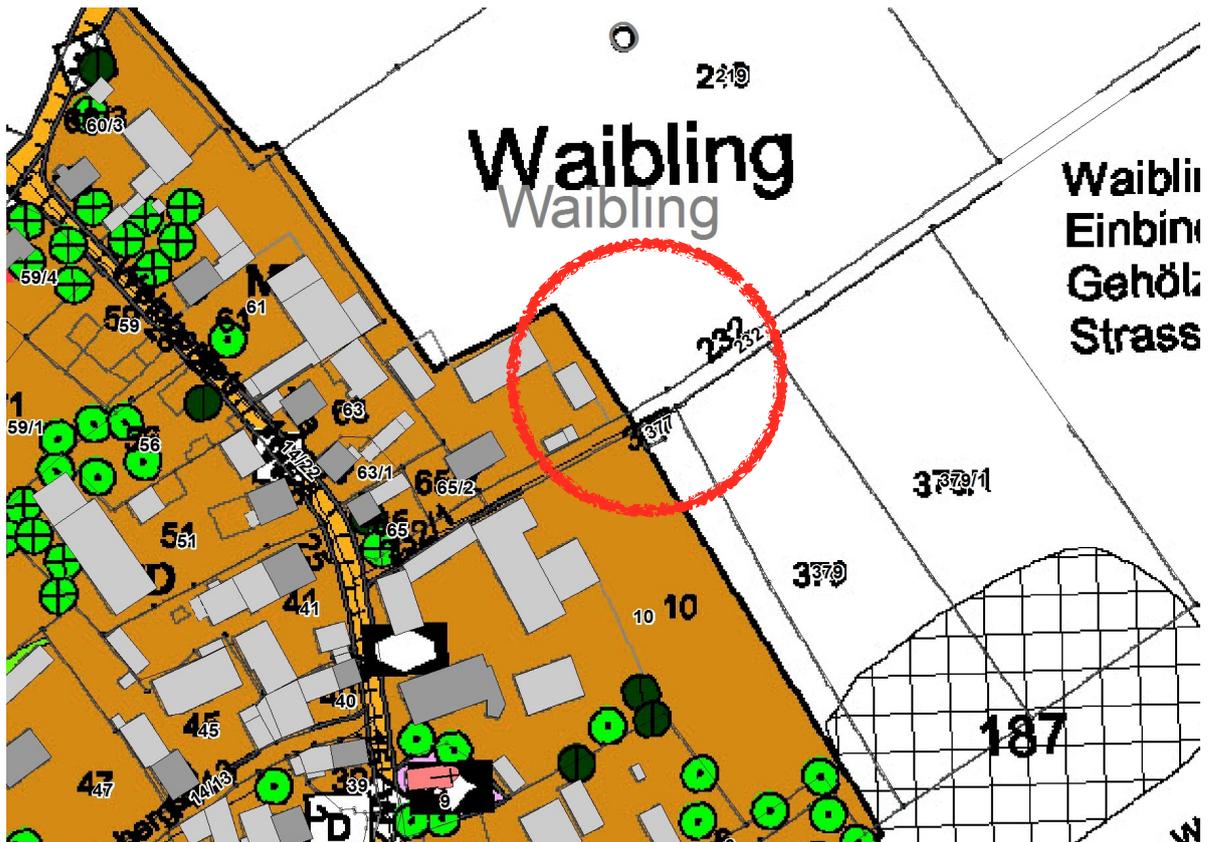
Zweck der Satzung ist im Sinne des LEP(s. LEP (Landesentwicklungsprogramm 2020) Ziel 3.2 - „... In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale ... möglichst *vorrangig* zu nutzen. ...“), sowie die **Ergänzung von Flächen**, die bereits durch das bestehende Umfeld entsprechend geprägt sind bzw. die nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die Voraussetzungen für die Einbeziehung von Teilflächen, in die Einbeziehungssatzung, der betreffenden Flächen in die im Zusammenhang bestehende Bebauung des Ortsteils Waibling nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind gegeben.

Die bauliche Nutzung des östlichen Ortsrandes ist weitgehend bereits durch Wohnbebauung oder landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude geprägt. Auf der zur Einbeziehung vorgesehenen Fläche wird daher ebenfalls nur eine Wohnbebauung zugelassen. Der nach Osten rückende Ortsrand der Ortschaft Waibling ist an dieser Stelle keine auffällige Erweiterung in den Außenbereich, da bereits auf allen Flächen Wohnbebauung errichtet wurde, und die neuen Parzellen nur eine Verlängerung des östlichen Abschlusses der Ortschaft bilden. Die Bebauung soll mit anschließender Eingrünung der Grundstücke einen neuen Ortsrand gegenüber der freien Landschaft bilden.

1.2. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Weinbergstraße Waibling“ liegt außerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Dorfgebietsfläche (MD) nach § 5 BauNVO (Baunutzungsverordnung). Der rechtskräftige Flächennutzungsplan für den Vorhabenbereich ist nachfolgend dargestellt:



Innerhalb der Grenzen der neuen Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB und es sind ausschließlich Wohngebäude mit zugehörigen Nebengebäuden zulässig. Die neue Einbeziehungssatzung orientiert sich an der bestehenden Bebauung. Die Bebaubarkeit richtet sich also auch hier nach § 34 BauGB und es sind nur Wohngebäude zulässig.

1.3. Lage und Topographie

Das Satzungsgebiet erstreckt sich östlich der Ortschaft Waibling, von der aus auch die im Süden und Norden liegenden Parzellen erschlossen werden. Die übrigen Flächen werden über die bestehende Bebauung rückwertig erschlossen. An alle Vorhabensflächen schließt bestehende Bebauung an. Die Fläche ist weitgehend unbewegt.

1.4. Erschließung

Die Straßen-Erschließung des Satzungsgebiets, die Anschlüsse an die öffentliche Trinkwasserversorgung sowie an die öffentliche Abwasserbeseitigung sind durch vorhandene Anlagen gewährleistet. Der Schmutzwasserkanal liegt in der Weinbergstraße.

1.5. Baudenkmäler / Bodendenkmäler (n. §9 Abs. 6 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches ist kein Bodendenkmal nach Online-Auskunft vorhanden. Im Bereich der Fl.Nr. 10 und 379 ist aber weiter südlich ein Bodendenkmal vermerkt. Dieser grenzt nahe an den Geltungsbereich. Es handelt sich um das Denkmal Nr. D-2-7241-0100 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung)

Für Bodeneingriffe in der Nähe des Bodendenkmals ist nach Art. 7.1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes eine denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde notwendig. (einzuholen im LRA Dingolfing-Landau - Hr. Höbler).

Ein Bodenabtrag darf nur erfolgen, wenn dieser mit der Kreisarchäologie abgestimmt ist. Vorbereitende Arbeiten vor Baubeginn sind entsprechend abzustimmen.

1.6. Umweltbericht

Ein gesonderter Umweltbericht ist bei Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB nicht Verfahrensbestandteil. Es müssen aber Angaben nach §2a Satz 2 Nr. 1 BauGB im Rahmen der Begründung beigefügt werden.

- Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch wird in seiner Erholungswirkung, sowie auch durch zusätzlichen Lärm nur gering belastet.

- Schutzgut Boden

Landschaftsgliederung 1:1000000

Tertiärhügelland, Iller-Lechplatte und Donautal

Bodenkarte M. 1/25000

Überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schlift bis Schlurften (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss).

Das natürliche Filtervermögen des Bodens wird durch Überbauung gemindert. Der sehr ertragreiche Ackerboden wird überbaut. Durch die Anlage von privaten - extensiver genutzten - Gärten wird aber das

Filtervermögen auf den nicht überbauten Bereichen erhöht. Es werden durch die neuen Baukörper keine geschützten Böden beeinträchtigt.

- Schutzgut Wasser

Durch die Errichtung der Gebäude auf der Fläche werden keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser erwartet.

Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Beläge und Zufahrten sind so auszugestalten, dass das Regenwasser ungehindert versickern kann. (Rasenfugenpflaster, Pflaster mit Splittfuge, Wassgeb. Decke etc.)

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein (Bodengutachten) ist eine Einleitung in ein Oberflächengewässer oder Kanal zu prüfen. Auf die NWFreiV, TrennGW und TRENNOG wird hingewiesen.

- Schutzgut Arten / Lebensräume

PnV : Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald

ABSP : 064-C Gäulandschaft im Dungau

anliegende Biotope : keine anliegenden Biotope n. Online-Auskunft vorhanden.

Durch die Nutzung als intensive Ackerflächen entfallen auch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände.

Der Eingriff in die Ackerflächen wird durch Pflanzbindungen geschmälert, weiterhin durch die dem Eingriff naheliegenden Ausgleichsflächen. Der Verlust an fruchtbarem Ackerland durch Überbauung wird ausreichend kompensiert.

- Schutzgut Luft / Klima

Durch die Versiegelung der Fläche treten kleinklimatische Änderungen auf, die aber über die betroffene Fläche nicht hinaus wirken. Die zusätzliche Belastung durch Hausbrand wird durch die gute Durchlüftung der Fläche gemindert.

Durch die Integration der Baukörper werden keine, über die Eingriffsfläche hinaus, zu erwartenden, negativen Auswirkungen entstehen.

- Schutzgut Landschaftsbild

Naturraum - Gäulandschaft im Dungau

Durch die Integration einer Ortsrandeingrünung Minderung des Eingriffs.

Keine weiteren Auswirkungen durch die Integration der Baukörper zu erwarten. Einsehbarkeit und Fernwirkung werden durch die Lage am östlichen Ortsrand nicht beeinträchtigt.

- Schutzgut Denkmal (s. Punkt 1.5)

Die Maßnahmen bei den betroffenen Fl.Nrn. sind in enger Abstimmung mit dem Landratsamt Dingolfing-Landau abzustimmen.

1.6.1. Bewertung des Eingriffs anhand der Schutzgüter

Die nachfolgende Bewertung der untersuchten Schutzgüter erfolgt in 3 Stufen: Geringe, mittlere und hohe Beeinträchtigung durch die Einbeziehung zweier neuer Bauparzellen am östlichen Ortsausgang Waibling. Dabei ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft.

SCHUTZGUT	BAUBEDINGT	ANLAGENBEDINGT	BETRIEBSBEDINGT
BODEN	<ul style="list-style-type: none"> - weitgehender Verlust der Bodenfunktionen durch Überbauung / Voll bzw. Teilversiegelung. - Seltene Bodentypen sind nicht betroffen 	<ul style="list-style-type: none"> - Flächeninanspruchnahme durch Bauparzellen Nutzung erhöht - Aufgabe der Bewirtschaftung des Bodens (private Gärten bzw. öffentliches Grün) 	<ul style="list-style-type: none"> - Erschließung bleibt bestehen und wird nicht versiegelt. Durch den Betrieb werden keine nachwirkenden Einwirkungen auf das Schutzgut erwartet
Bewertung	HOCH	MITTEL	GERING
WASSER	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Oberflächengewässer vorhanden - Durch Abschieben des Oberbodens geringer Verlust der Filterfunktion 	<ul style="list-style-type: none"> - Versiegelung / Überbauung von Versickerungsbereichen - Erhöhung der Filterfunktion durch Anlage von Grünstrukturen und dauerhaften Bewuchs 	<ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung der Regenrückhaltefunktion durch dauerhaften Bewuchs der Fläche - Sammlung und Nutzung des Oberflächenwassers erlaubt - Verringerung der abzuleitenden Regenwassermengen
Bewertung	MITTEL	GERING	GERING
LUFT / KLIMA	<ul style="list-style-type: none"> - Zunahme der Schadstoff- und Feinstaubemissionen durch Baustellenverkehr - Staubemissionen 	<ul style="list-style-type: none"> - verstärkte Aufheizung bodennaher Luftschichten durch Bebauung und Versiegelung - Auf Grund der lockeren Bebauung und der günstigen Luftaustauschbedingungen jedoch keine spürbare klimatischen Verschlechterungen zu erwarten 	<ul style="list-style-type: none"> - geringe Zunahme der Schadstoffemissionen durch Hausbrand und Individualverkehr
Bewertung	MITTEL	GERING	GERING

SCHUTZGUT	BAUBEDINGT	ANLAGENBEDINGT	BETRIEBSBEDINGT
ARTEN LEBENSRAÜME /	<ul style="list-style-type: none"> - Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Flächen, Strauchgruppen, Einzelbäume - Anlage von privaten Grünflächen 	<ul style="list-style-type: none"> - Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Flächen, Strauchgruppen, Einzelbäume - Anlage von privaten Grünflächen 	<ul style="list-style-type: none"> - Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Flächen, Strauchgruppen, Einzelbäume - Anlage von privaten Grünflächen
Bewertung	<i>GERING</i>	<i>GERING</i>	<i>GERING</i>
LANDSCHAFTSBILD	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung am Rand der Ortschaft Waibling - Integration von Grünflächen als Baugebietseingrünung - Festsetzungen von Durchgrünung 	<ul style="list-style-type: none"> - Geringe Auswirkung durch zusätzliche Baukörper auf der Vorhabenfläche 	<ul style="list-style-type: none"> - Geringe Auswirkungen durch zusätzliche Baukörper auf der Vorhabenfläche
Bewertung	<i>MITTEL</i>	<i>MITTEL</i>	<i>MITTEL</i>
MENSCH	<ul style="list-style-type: none"> - Erholungseignung durch Baulärm beeinträchtigt - Erhöhung der Lärmbeeinträchtigung durch Erweiterung der Bebauung 	<ul style="list-style-type: none"> - Zusätzlicher Verkehrslärm durch Individualverkehr 	<ul style="list-style-type: none"> - Zusätzlicher Verkehrslärm durch Individualverkehr
Bewertung	<i>MITTEL</i>	<i>GERING</i>	<i>GERING</i>
KULTUR / SACHGÜTER	- Keine Beeinträchtigung	- Keine Beeinträchtigung	- Keine Beeinträchtigung
Bewertung	<i>GERING</i>	<i>GERING</i>	<i>GERING</i>

1.6.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung

- Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens
 Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Fläche weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt.
- Prognose bei Durchführung des Vorhabens
 Bei Durchführung der Maßnahmen ist davon auszugehen, dass sich auf der Eingriffsfläche eine Bebauung ergibt, die durch ihre Lage im Gelände, sowie durch die behutsame Durchgrünung und Schaffung einer neuen Ortsrandeingrünung, sich harmonisch ins Landschaftsbild einfügt.

1.6.3. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen bei der Zulassung von Vorhaben resultieren einerseits aus dem Bundesnaturschutzgesetz (§44 BNatSchG) und andererseits aus den europäischen Richtlinien (FFH- und Vogelschutzrichtlinie).

Im Rahmen der Aufstellung der Einbeziehungssatzung Waibling wurde vor Ort eine Aufnahme durchgeführt. Dabei wurde gezielt auf das Vorkommen von Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der europäischen Vogelarten nach der Definition der Vogelschutzrichtlinie (VS-RL) geachtet. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Fläche werden viele Arten im Vorherein ausgeschlossen, da die Fläche turnusmäßig bearbeitet wird. Die Untersuchung beschränkte sich auf die vorhandenen Vogelarten im näheren Umfeld der Maßnahme.

Planungsrelevante Vogelarten:

Gemäß §7 Abs. 2 Nr. 12 BNatSchG handelt es sich bei den europäischen Vogelarten im Sinne des Artikel 1 der Richtlinie 79/409/EWG um **alle** wildlebende Vogelarten, die in Europa heimisch sind. Demzufolge sind nicht allein die seltenen Arten zu berücksichtigen, sondern auch sehr häufige Arten wie z. B. Die Kohlmeise und Amsel.

Untersuchungsgebiet:

Das Untersuchungsgebiet beschränkt sich auf das nähere Umfeld der Maßnahme. Die Fläche ist momentan zu 100% als intensive landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Artenschutzrechtliche Bewertung:

Auf der Vorhabenfläche wurden keine Bestände gesichtet, die eine weitere, tiefere Untersuchung bedürfen.

Zusammenfassung:

Das Vorhaben auf den genannten Fl.Nrn. verursacht keine Verbotstatbestände. Dies bedeutet, dass bezüglich europäischer Vogelarten und der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten keine Verbotstatbestände gem. §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden, sodass keine Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gem. §45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich wird.

1.7. Immissionsschutz

Die Vorhabenfläche grenzt direkt an bestehende landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Lärm-/Staub- und Geruchseinwirkungen entstehen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Landwirtschaftsflächen. Dies gilt hier im ländlichen Bereich überall an den Ortsrändern und ist im Rahmen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung zu dulden.

1.8. Eingriffsregelung

A. Naturschutzrechtlicher Eingriff und Ausgleich

Da durch die Einbeziehungssatzung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des § 1 und 1a BauGB zu entscheiden. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen, der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln. Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für das gegenständliche Satzungsverfahren erfolgt anhand des bayerischen Verfahrens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BStMLU, 2. Auflage Januar 2003).

B. Regelverfahren nach Ziffer 3.2 des Leitfadens

Einstufung des Plangebietes vor Bebauung (Bestandsbeurteilung)

Der Untersuchungsraum kann auf die in der Satzung beinhalteten Flächen beschränkt werden, da vorhabensbezogene oder schutzgebietsspezifische Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich hinaus nicht erwartet werden.

Ergebnis

Das Plangebiet ist hinsichtlich der vorherrschenden Bedeutung als Fläche geringer Bedeutung (**Kategorie I**) - Ackerfläche - einzustufen. Die beinhalteten Flächen sind als (**Kategorie I - Unterer Wert**) einzustufen.

Auswirkungen des Eingriffs:

Das Plangebiet hat eine Größe von Gesamt 2.760 qm.

Die Eingriffsfläche ist entsprechend der Eingriffsintensität der Planung wie folgt zuzuordnen:

Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A).

Die zulässigen Eingriffe in der Einbeziehungssatzung werden den jeweiligen Kategorien zugewiesen. Der notwendige Ausgleich Gesamt und auch die zur Herabsetzung des Eingriffsfaktors notwendigen Vermeidungsmaßnahmen sind anliegend an der Planfläche.

Festlegung des Kompensationsfaktors

Kategorie I / Gebietstyp A - Spanne der Kompensationsfaktoren 0,30-0,60

Aufgrund der geplanten Vermeidungsmaßnahmen (Anlage einer neuen Ortsrandeingrünung mit Heckenstrukturen und Einzelbaumpflanzung), der entstehenden Grünflächen sowie der Vornutzung erscheint im Bereich des Gebietstyps A der **Kompensationsfaktor von 0,40** (auf reinen Ackerflächen) gerechtfertigt.

Berechnung:

Eingriffsfläche	Faktor	Ausgleich	
2.600 qm	0,4	1040 qm	
Ausgleichsbedarf Gesamt			1040 qm

Aufteilung Ausgleich f. Parzelle 1 und 2

Parzelle 1 = 1.224 qm x 0,40 = 490 qm

Parzelle 2 = 1.376 qm x 0,40 = 550 qm

Ausgleich Gesamt Parzelle 1 und 2 = 1040 qm

Ergebnis:

Nach den Ermittlungsgrundsätzen des Regelverfahrens ist aus fachlicher Sicht eine Ausgleichsfläche von Gesamt 1040 qm für die Einbeziehungssatzung erforderlich. Der notwendige Ausgleich wird anteilig, nachgewiesen. Der notwendige Ausgleich ist somit ausreichend gedeckt.

Maßnahmen und Standort des Ausgleichs:

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für das gegenständliche Satzungsverfahren erfolgt durch folgende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Private Grünflächen / Ausgleichsflächen (Ortsrandeingrünung)

Am östlichen Grundstücksrand, sowie jeweils südlich und nördlich ist eine Eingrünung der Grundstücke vorzunehmen. Somit entsteht eine Ortsrandeingrünung, die momentan noch nicht vorhanden ist.

Ausgleichsfläche / Anlage einer 2 reihigen freiwachsenden autochthonen Hecke

Der notwendige Ausgleich wird über die Anlage einer freiwachsenden Heckenpflanzung bereitgestellt. Die Anlage, sowie die Pflege sind in den grünordnerischen Festsetzungen vermerkt.

Zusammenfassung:

Mit den festgelegten Maßnahmen erfolgt jeweils die erforderliche Aufwertung von Kategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, unterer Wert: Ackerflächen) in Kategorie II Oberer Wert (Gehölzpflanzung mit extensivem Saum).

Insgesamt stehen also durch die geplanten Maßnahmen (mit Aufwertungsfaktor 1,0) 1040 qm zur Verfügung. Der Eingriff kann somit vollständig kompensiert werden.

1.9. Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen gem. §1a (2) BauGB

Nach § 1a (2) S. 3 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen umfassender als bisher zu begründen. Um dieser Pflicht nachzukommen wird nachfolgend kurz die Absicht des Bauleitplanes nochmals dargelegt.

Der Markt Pilsting verfolgt gemäß §1 (5) BauGB prioritär die Strategie qualifizierter Innenentwicklung und Nachverdichtung. Dennoch kann der Wohnraumbedarf nicht ausschließlich durch Innenentwicklung und Nachverdichtung gedeckt werden, zumal auf viele innerörtliche Baulandpotenziale aufgrund der besitzrechtlichen Situation, zumindest mittelfristig z.T. auch langfristig keine Zugriffsmöglichkeit besteht.

Im Bezug auf die Einbeziehungssatzung bedeutet dies, dass Baulandpotenziale im Ansatz zur bestehenden Bebauung genutzt werden. s. auch §13 b BauGB.

HINWEISE

Nach Fertigstellung der Gebäude, bzw. auf der darauffolgenden Vegetationsperiode, sind die Ausgleichsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Ausgleichsflächen sind durch eine beschränkte Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Dingolfing-Landau - Unter Naturschutzbehörde dauerhaft zu sichern. Eine Meldung, sowie eine Abnahme der fertigen Ausgleichsfläche durch die Untere Naturschutzbehörde hat zu erfolgen.

Die Müllsammelbehälter sind selbstständig zur nächsten Abholmöglichkeit zu verbringen. Eine geregelte Abfuhr von den Grundstücken ist nicht gewährleistet, wenn keine Wendemöglichkeit besteht.

Im Geltungsbereich der Satzung sind Niederspannungskabel vorhanden. Vor Baubeginn ist eine Planauskunft einzuholen. Von den verlegten Leitungen ist einer Mindestabstand von 2,50m beiderseits der Achse einzuhalten. Auf die Unfallverhütungsmaßnahmen und den Schutz der Leitungen wird hingewiesen.

Bei der Verwertung von Bodenmaterial durch Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiellrechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts (vgl. § 12 BBodSchV), einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, welches 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. In diesem Rahmen wird darauf hingewiesen, dass Aufschüttungen mit einer Höhe von mehr als 2 m oder einer Fläche von mehr als 500 qm grundsätzlich einer Baugenehmigung bedürfen (Art. 55 Abs. 1 BayBO). Sollten im Zuge der Baumaßnahmen organoleptisch auffälliges Bodenmaterial, Abfälle,

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist die Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht beim Landratsamt Dingolfing-Landau unverzüglich zu informieren.

Niederschlagswasser ist zu versickern. Erst mit dem Nachweis, dass keine Versickerung möglich ist, darf in einen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Der zentrale Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ist möglich.

Im geplanten Bereich ist mit zeitweise hohen Gewässerständen zu rechnen. Daher empfehlen wir, auf einen Keller zu verzichten bzw. diesen zumindest wasserdicht zu gestalten.

Die mit der Nutzung des Feldweges entstehenden Nachteile sind zu dulden.

Erstellt:

Eichendorf, 20.09.2021



Achim Ruhland

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Joseph-von-Eichendorff Str. 37
94428 Eichendorf
Tel.: 0151 / 124 087 13
e-mail: info@ar-land.de