

TEIL II: D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN
E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN,
F) TEXTLICHE HINWEISE
G) ANLAGEN

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS- PLANES "DIETRAMSZELL NR. 10 - GASTWIES" MIT BEGRÜNDUNG



GEMEINDE
DIETRAMSZELL

LANDKREIS BAD TÖLZ-WOLFRATSHAUSEN

VA i. d. F. v. 01.09.2025

Vorentwurf zur

frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Neusäß, den

09.09.2025



INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG
RICHARD-WAGNER-STRASSE 6, 86356 NEUSÄSS

Inhaltsverzeichnis

D)	ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	5
1.	Inhalt des Bebauungsplanes.....	5
2.	Bestandteile.....	5
E)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	6
	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
1.	Art der baulichen Nutzung	6
2.	Maß der baulichen Nutzung.....	7
3.	Höhenlage der Gebäude.....	7
4.	Bauweise und Baugrenzen	7
5.	Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen	7
6.	Flächenbefestigung	8
7.	Anbauverbotszone.....	8
8.	Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes	8
9.	Hochwasserschutz.....	8
10.	Grünordnung und Gestaltung der unbebauten Fläche	9
11.	Immissionsschutz	9
12.	Flächen bzw. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche).....	9
	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
1.	Abstandsflächen	10
2.	Aufschüttungen.....	10
3.	Gestalterische Maßnahmen	10
4.	Denkmalschutz	10
5.	In-Kraft-Treten	10
F)	TEXTLICHE HINWEISE	11
1.	Niederschlagswasser.....	11
2.	Anzeigespflichtige Erdaufschlüsse	12
3.	Grundwasser	12
4.	Wasserversorgung.....	13
5.	Hausanschlüsse	13
6.	Brandschutz.....	13
7.	Abwasserentsorgung	13
8.	Wassergefährdende Stoffeinträge	14
9.	Müllbeseitigung.....	14
10.	Immissionsschutz	14

11.	Wärmepumpen-Systeme	15
12.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz.....	15
13.	Denkmalschutz	16
G)	ANLAGEN	17

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Oberrieden erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9, sowie § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist, Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt geändert worden ist durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98) folgenden

2. Änderung des Bebauungsplanes

"Dietramszell Nr. 10 - Gastwies"

als Satzung

D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

1. Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, gilt die von der Ingenieurgesellschaft Steinbacher-Consult mbH & Co. KG, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß ausgearbeitete Planzeichnung vom, in der Fassung vom, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Der Geltungsbereich umfasst die in der Planzeichnung mit der Geltungsbereichsgrenze umschlossenen Flurnummer 64/6 sowie Teilfläche der Flurnummern 63, 64/4 und 64/5 (Gemarkung Dietramszell).

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Dietramszell Nr. 110 – Gastwies“ ersetzt den Teilbereich des Bebauungsplanes „Dietramszell Nr. 10 – Gastwies“ vollständig.

2. Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil I:

- A) Planzeichnung im M 1: 1.000 mit
 - Flächennutzungsplan im M 1: 5.000
 - Luftbild im M 1: 5.000
 - Übersicht im M 1: 25.000

- B) Zeichenerklärung
- C) Verfahrensvermerke

Teil II:

- D) Allgemeine Vorschriften
- E) Textliche Festsetzungen
- F) Textliche Hinweise
- G) Anlagen

Anlagen zum Teil II:

- H) Begründung
- I) Umweltbericht

E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-11 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung "Sporthalle" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Das Plangebiet wird als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung "Sporthalle" festgesetzt. Es sind jegliche Anlagen zugelassen, die verbindlich für den Betrieb der Sporthalle sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes beträgt 0,3. Die maximale GRZ im Bereich der Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sporthalle beträgt 0,4.

Die zulässige Grundflächenzahl darf gemäß der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffene Vorschrift durch

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen, Carports und Garagen

um 50 % überschritten werden.

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

3. Höhenlage der Gebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhenlage der Gebäude ist nach der Gestaltungssatzung der Gemeinde Dietramszell in der aktuellen Fassung herzustellen.

Wandhöhe (WH) (= Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Unterkante der Dachschalung, gemessen ab der natürlichen Geländeoberkante):

Im WA beträgt die maximale Wandhöhe 7,50 m.

In der Fläche für den Gemeinbedarf beträgt die maximale Wandhöhe 7,80 m.

4. Bauweise und Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

4.1 Innerhalb des Geltungsbereiches gilt die offene Bauweise.

4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen festgesetzt.

5. Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Die notwendige Anzahl der Stellplätze und Garagen richtet sich nach der Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Dietramszell in der aktuellen Fassung.

5.2 Garagen und überdachte Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Der Stauraum zwischen Garage und Straße muss mindestens 5,00 m betragen.

5.3 Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, nicht aber innerhalb der Ortsrandeingrünung und an festgesetzten Baumstandorten.

5.4 Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen, nicht aber innerhalb der Ortsrandeingrünung zulässig.

6. Flächenbefestigung

6.1 Oberflächenversiegelung

Die Oberflächenversiegelung ist im öffentlichen und privaten Bereich auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Versickerungsfreundliche Befestigungsarten wie weitfugige Pflasterbeläge, Schotterrasen, Rasengittersteine oder wassergebundene Beläge sind für Straßen-, Wege-, Stellplatz- und Lagerflächen bevorzugt zu verwenden, soweit dafür keine wasserrechtlichen und funktionalen Bedenken geltend gemacht werden können.

6.2 Stellplatz- und Lagerflächen

Die Stellplätze und Lagerflächen sind – soweit aus wasserwirtschaftlicher Sicht möglich – wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebundener Belag, Schotterrasen, Rasenpflaster).

7. Anbauverbotszone

Entlang der Staatsstraße St 2073 nördlich des Geltungsbereichs ist eine Anbauverbotszone von 20,0 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße einzuhalten.

8. Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Dietramszell (Entwässerungssatzung, EWS) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

9. Hochwasserschutz

(§ 9 Abs. 1 16 BauGB)

Der Retentionsverlust, der durch Aufschüttungen entsteht ist 1:1 auszugleichen.

10. Grünordnung und Gestaltung der unbebauten Fläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Die Grünordnung und die Gestaltung der unbebauten Fläche ist nach der Gestaltungssatzung der Gemeinde Dietramszell in der aktuellen Fassung herzustellen.

Über die Baugrenzen hinaus darf kein Eingriff auf umliegende Biotope erfolgen.

11. Immissionsschutz

Es wird auf die im Vorfeld der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Dietramszell Nr. 10 – Gastwies“ im Jahr 2019 durchgeführte schalltechnische Untersuchung von Kirchner BKK aus Bad Reichenhall hingewiesen.

12. Flächen bzw. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 BauGB)

Es ist vorgesehen, den Ausgleich auf dem Ökokonto „Mausefilz“ der Bayerischen Staatsforsten herzustellen. Es befindet sich in Oberbayern, im Naturraum D66 Voralpines Moor- und Hügelland in der Gemeinde Penzberg im Landkreis Weilheim-Schongau. Somit befindet sich die Ökofläche im selben Naturraum wie die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes.

Ausgangszustand: N721, N722, N723, K123, F212, R31-GGOOBK, W13-WGOOBK

Entwicklungsziele nach BayKompV: L63, N5/L4, N723, F212, R31-GGO0OBK, W12, W13-WGOOBK

Herstellung: 2021

Die genaue Zuordnung zu einer bestimmten Fläche des Ökokontos, der Naturraum, in dem sich dieser befindet, sowie die Entwicklungsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Bayerischer Bauordnung – BayBO)

1. Abstandsflächen

Abstandsflächen sind nach der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Dietramszell in der aktuellen Fassung herzustellen.

2. Aufschüttungen

Aufschüttungen sind im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO zulässig.

3. Gestalterische Maßnahmen

Die gestalterischen Maßnahmen sind nach der Gestaltungssatzung der Gemeinde Dietramszell in der aktuellen Fassung herzustellen.

4. Denkmalschutz

Baumaßnahmen oder bauliche Veränderungen innerhalb des Bereichs der Sporthalle sind grundsätzlich gem. Art. 7 BayDSchG mit dem zuständigen Denkmalamt abzustimmen und bedürfen einer baudenkmalrechtlichen Erlaubnis.

5. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Dietramszell, den _____

Josef Hauser, 1. Bürgermeister

(Siegel)

F) TEXTLICHE HINWEISE

1. Niederschlagswasser

1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Dieses soll entweder aufgefangen und zur Gartenbewässerung gespeichert und verwendet oder, falls möglich, dem Untergrund z. B. über Versickerungsflächen zugeführt werden.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Sofern die Versickerung nicht die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV erfüllen, sind die für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt prüffähige Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren WPBV (3-fach), mit einem Antrag auf Erteilung einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis, einzureichen.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

1.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor wild abfließendem Wässern bei Starkregen zu schützen. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Obige Anwendungen gelten insbesondere für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder Senken.

Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden und die Gebäude gegen den Auftrieb zu sichern (weiße Wanne).

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

2. **Anzeigepflichtige Erdaufschlüsse**

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind dem Landratsamt einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 Wasserhaushaltsgesetz - WHG-). Ergibt sich, dass auf das Grundwasser eingewirkt wird, so sind die Arbeiten nach Art. 30 Bayerische Wassergesetz (BayWG) einzustellen, bis die Gewässerbenutzung oder der

Gewässerausbau vorzeitig zugelassen oder die erforderliche Erlaubnis erteilt oder der Plan festgestellt oder genehmigt ist, soweit nicht eine erlaubnisfreie Gewässerbenutzung vorliegt.

3. **Grundwasser**

Befristete Anschneidungen von Grundwasser im Zusammenhang mit der Ausführung der einzelnen Baumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG. Diese wäre ggf. rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.

Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierfür bestimmt oder geeignet sind, unterliegt der wasserrechtlichen Erlaubnispflicht (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz; WHG).

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz- bzw. Mischwasserkanal angeschlossen werden.

4. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

5. Hausanschlüsse

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation sind, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

Auf das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) wird hingewiesen.

6. Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

Die Mindestabstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 und 0210 entsprechen. Zur Durchführung eines sicheren Löschangriffs muss der Abstand zwischen dem möglichen Standplatz eines Strahlrohres (z. B. Geländeoberfläche, Balkon, Traufe) und den Leiterseilen mindestens 9,50 m betragen.

7. Abwasserentsorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Mischwassersystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen.

Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.

8. Wassergefährdende Stoffeinträge

Bei der Aufstellung von Anlagen sind besonders auf die Anforderungen der Statik und der Auftriebssicherheit zu achten, um wassergefährdende Stoffeinträge in das Grundwasser zu verhindern. Bauwerksabdichtungen müssen bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel errichtet werden.

9. Müllbeseitigung

Die Beseitigung und Verwertung von Abfällen ist mit dem zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorger, hier dem Landratsamt, abzustimmen.

Es sind auf jedem Baugrundstück ausreichende Stellflächen für Müllcontainer, bzw. Tonnen vorzusehen (möglichst am Straßenrand).

10. Immissionsschutz

10.1 Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungs-geräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

10.2 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, Milchabholung und Tiertransporte zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen. Diese sind dauerhaft zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.

11. Wärmepumpen-Systeme

Ob der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondeanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden:

<https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

12. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

- 12.1 Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.
- 12.2 Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/ Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.
- 12.3 Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen. Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

13. Denkmalschutz

13.1 Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege 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. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

13.2 Art 8 Abs. 2 DSchG

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.

G) ANLAGEN

- Schalltechnische Untersuchung, Kirchner BKK, Bad Reichenhall, 2019.
- Überprüfung der Biotopkartierung auf Flurstück 64/4 und Zeller Bach (Flurstück 65), Gemarkung Dietramszell, Bissinger Landschaftsplanung, München, 2022.
- Überschwemmungsgebietsermittlung Zeller Bach, Steinbacher-Consult Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, 2022.
- Prüfbogen für die Kontrolle von Ökokontoflächen mit Anlagen und Bestätigung des LRA, 2022.