

# Gemeinde Neudrossenfeld

Landkreis Kulmbach



## BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan

„AM WALD II“

Aufstellungsbeschluss vom 08.03.2021

Billigungs- / Auslegungsbeschluss vom 17.05.2021

Satzungsbeschluss vom .....

## BEGRÜNDUNG

### Aufgestellt:

Gemeinde Neudrossenfeld  
Vertreten d. 1. Bgm. Harald Hübner  
Adam-Seiler-Straße 1  
95512 Neudrossenfeld

Fon 09203 9930  
Fax 09203 99319

\_\_\_\_\_  
Harald Hübner, 1. Bürgermeister

### Bearbeitet:

A+I Ingenieurbüro GmbH  
Astrid Kromer-Ott  
Am Jurablick 10  
95512 Neudrossenfeld

Fon 09203 97399-25  
Fax 09203 97399-27

  
\_\_\_\_\_  
Astrid Kromer-Ott, Architektin

Stand 12.04.2022

## INHALT

1. ALLGEMEINES .....	2
1.1 Planungsanlass .....	2
1.2 Bestandssituation .....	3
1.3 Bedarfsnachweis .....	3
1.4 Standortabwägung .....	4
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSETZUNGEN .....	6
2.1 Raumordnung .....	6
2.2 Flächennutzungsplan .....	6
2.3 Schutzgebiete .....	7
3. PLANGEBIET .....	8
3.1 Größe und Lage .....	8
3.2 Topografie .....	9
3.3 Plankonzept .....	11
3.4 Infrastruktur .....	12
3.5 Immissionsschutz .....	13
4. ZIELSETZUNG .....	14
4.1 Prüfung der Auswirkungen auf Ortsbild und Landschaft .....	14
4.2 Einfügung in Umgebung .....	14
4.3 Umweltprüfung und Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung .....	15
5. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....	16
6. ANLAGEN .....	20
6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	
6.2 Umweltbericht .....	

## 1. ALLGEMEINES

### 1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Neudrossenfeld plant die Ausweisung eines Baugebiets im Hauptort, um der stetigen Nachfrage nach Bauland nachzukommen und die damit einhergehende gemeindliche Entwicklung nachhaltig zu stärken.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 08.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Wald II“ nach § 2 BauGB und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich beträgt ca. 4,02 ha und beinhaltet die Flurstücke 317, 324, 325, 325/3, 326, 327, 328, 329, 330, 333, 347, Teilflächen aus 341 und 348, Gemarkung Neudrossenfeld.



*Auszug Altkis (o.M.)*

## 1.2 Bestandssituation

Die Gemeinde Neudrossenfeld führt ein Leerstands-Verzeichnis für Gebäude und Grundstücke in privatem Eigentum und bietet eine Immobilienbörse an. Mittels dieser Instrumente werden Leerstände erfasst und verkaufsbereite Eigentümer mit Interessenten zusammengebracht. Auf diese Weise konnten bereits einige Baulücken innerorts geschlossen werden. Nach wie vor ist das Interesse an Bauland groß und die Gemeindeverwaltung erhält dauerhaft Anfragen nach erschlossenen Grundstücken. Die Gemeinde selbst kann derzeit keine Baugrundstücke anbieten. Aus diesem Grund ist die Ausweisung des Baugebietes geplant.

## 1.3 Bedarfsnachweis

Die Gemeinde möchte den Familien der Gemeinde eine Baumöglichkeit bieten und damit der Abwanderung – aufgrund von fehlendem Wohnraum und Baugrundstücken - entgegenwirken. Zudem soll Bauwerbern aus dem Stadt- und Umlandbereich attraktives Bauland angeboten werden.

Die Gemeinde Neudrossenfeld verfügt über eine sehr gute Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen. Der Ort ist unmittelbar an die Bundesstraße B85 angebunden und dadurch an die ca. 2 km entfernte Bundesautobahn A70.

Um mittelfristig den Schulstandort zu sichern und die bestehenden Kinderbetreuung auszulasten, wird ein Augenmerk auf junge Familien gelegt. Die Auswahl des Plangebietes zeichnet sich dadurch aus, dass es in fast unmittelbarer Nähe zum Schulgelände, Dreifachturnhalle und einem Kindergarten liegt. Die Einrichtungen sind für Kinder fußläufig auf sicherem Weg zu erreichen.

Die Gemeindeverwaltung bekommt verstärkt Nachfragen von Bauwilligen, vor allem jungen Leuten aus der Region. Die Gemeinde möchte Grundstücke in verschiedenen Größen anbieten und damit einer Abwanderung aus dem ländlichen Raum – aufgrund von fehlendem Wohnraum – entgegenwirken, sowie Neubürger ansprechen.

Der nachhaltigen Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 2 BauGB wird Rechnung getragen. Als Beispiel hierfür können die Bebauungspläne „Am Weidenrain BA II“, „An den Rotmainauen“, „An der Kulmbacher Straße“ genannt werden, die in den letzten beiden Jahren aufgestellt worden sind oder sich im Aufstellungsverfahren befinden. Gleiches gilt für die vorhabenbezogenen Bebauungspläne „Am Jurablick“ und „Baugebiet Neuenreuth“. Sämtliche Grundstücke sind hier

bereits verkauft und werden in den nächsten Jahren einer Bebauung unterzogen. Die Anfrage bei der Gemeinde Neudrossenfeld nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser häufen sich stetig. Für das Plangebiet „Am Wald II“ liegen mittlerweile dreimal so viele Interessensbekundungen vor als geplante Baugrundstücke. Ohne das Baugebiet ist die Deckung des nachweislich vorhandenen Bedarfs nicht möglich.

Durch das gemeindliche Leerstandsmanagement wurden im Jahr 2020 nicht nur die Leerstände, sondern auch die Verkaufs- oder Tauschbereitschaft der Eigentümer abgefragt. Verkaufs- oder Tauschbereitschaft besteht seitens der Eigentümer nicht. Die Gemeinde Neudrossenfeld hat die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen überprüft und strebt eine Umwidmung nicht realisierbarer Wohnbauflächen an.

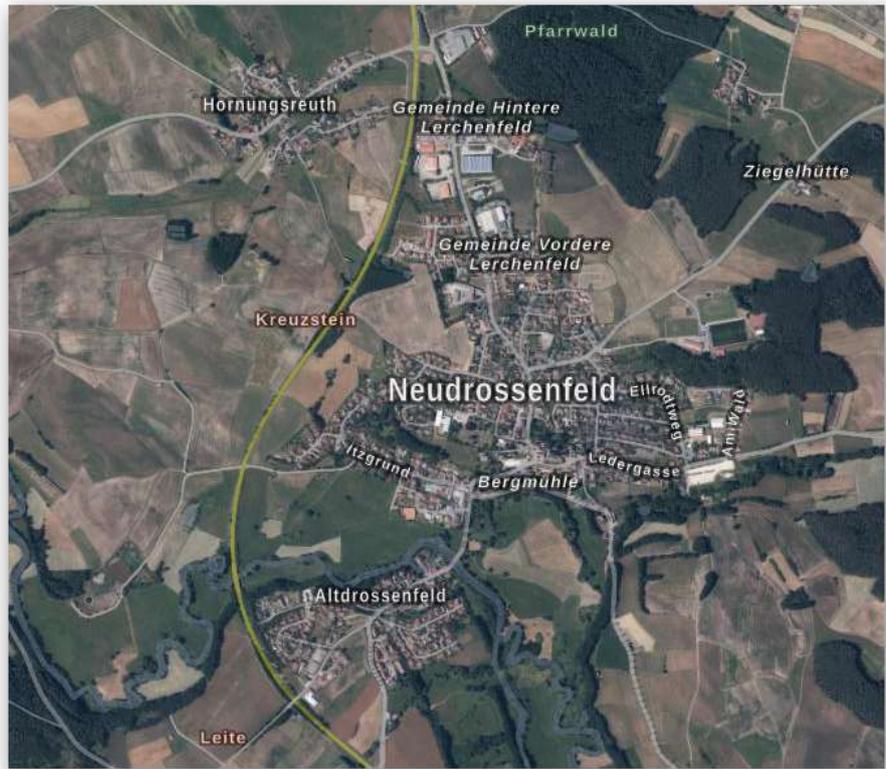
#### **1.4 Standortabwägung**

Die Ausweisung der letzten größeren Baugebiete liegen ca. 20 Jahre zurück. Die Entwicklung des Ortes wurde ausgewogen weitergeführt. In der Zwischenzeit hat sich die Gemeinde mit Lückenschließungen, Abrundungen und kleineren Ausweisungen durch Vorhabenträger weitergeholfen.

Bevor der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss fasste, wurden alternative Standorte im Gemeindegebiet Neudrossenfeld betrachtet. Wichtig sind Lage, infrastrukturelle Erschließung, städtebauliche Aspekte, Wirtschaftlichkeit und nicht zuletzt die Verfügbarkeit.

Mögliche Flächen für eine bauliche Entwicklung des Ortes wurden betrachtet. Die städtebauliche Entwicklung des Ortes wird durch vorhandene Faktoren wie die bestehende Bundesstraße B85 westlich und die Rotmainauen bzw. Landschaftsschutzgebiet südlich bereits eingegrenzt. Im Norden grenzen gewerbliche Bauflächen an. Hinzu kommt die Topografie, die Anbindung und die Verfügbarkeit der Grundstücke. Eine Überplanung jeglicher Grundstücke ist zwar generell möglich, aber die angestrebte zeitnahe Umsetzung fraglich. Deshalb ist der Gemeinde daran gelegen, Grundstücksbelange vorab abzuklären und Planungsabsichten von Eigentümern in den Bebauungsplan einzubeziehen. Als Essenz dieser Faktoren ergibt sich die Planfläche „Wald II“.

Übersicht Luftbild Auszug Bayernatlas (o.M.)



## 2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSETZUNGEN

### 2.1 Raumordnung

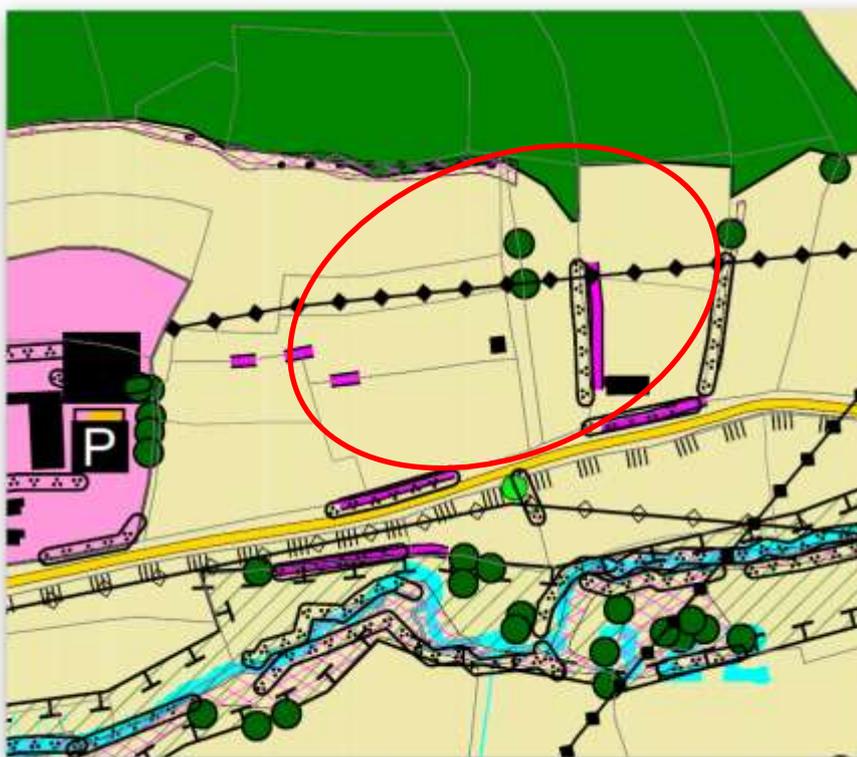
Die Gemeinde Neudrossenfeld gehört zur Region Oberfranken-Ost, zum Mittelbereich Kulmbach. „Insbesondere sollen in allen Mittelbereichen einer weiteren Abwanderung entgegengewirkt und die Voraussetzungen für eine Zuwanderung verbessert werden.“, so das Zitat aus den Überfachlichen Zielen (A), II. Raumstruktur, Punkt 1.3 Regionalplan-Ost.

Der Ort zählt in der Raumstruktur zum Grundzentrum (Regionalplan Oberfranken-Ost, Karte 1 Raumstruktur).

Unter den Fachlichen Zielen (B), II. Siedlungswesen, Punkt 1.4 wird folgendes benannt: „In den ländlichen Regionen, deren Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, soll die Siedlungsentwicklung zur Stärkung der zentralen Orte sowie der Entwicklungsachse beitragen.“

### 2.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Bestand als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.



Auszug  
Flächennutzungsplan /  
Landschaftsplan  
Gemeinde  
Neudrossenfeld (o.M.)

## 2.3 Schutzgebiete

Im Geltungsbereich liegen Biotopkartierungen. Diese werden im Umweltbericht und naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung betrachtet.



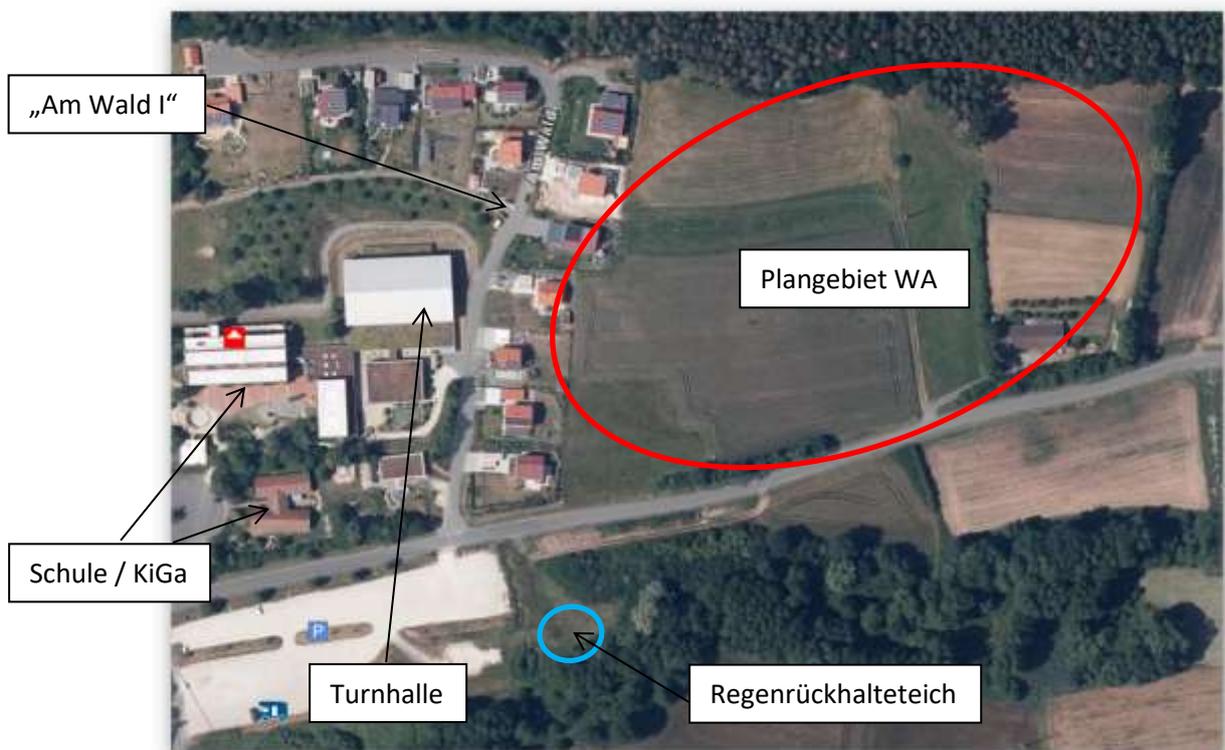
*Übersicht Luftbild-Umwelt Auszug Bayernatlas / Umwelt (o.M.)*

### 3. PLANGEBIET

#### 3.1 Größe und Lage

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt circa 40.150 m<sup>2</sup> / 4,02 ha. Darin enthalten sind Flächen für die Wohnbebauung (WA), Straßenverkehrsflächen, Ausgleichsflächen und Flächen für die Wasserentsorgung (südlich der Gemeindeverbindungsstraße).

Die Größe des Baugebietes ist proportional und verhältnismäßig zum Ort angesetzt. Die Festsetzungen werden an die umliegende Bebauung angepasst und optimiert. Lage und Größe sind unbedenklich.



Übersichtsplan, Auszug Bayernatlas (o.M.)

Die Fläche liegt im Osten des Ortes und schließt an die vorhandene Wohnbebauung „Am Wald I“ an. Die Entfernung zum Ortskern beträgt ca. 700m. Schulgelände, Dreifachturnhalle und ein Kindergarten grenzen in knapp 100m entfernt an.

Kenntnisse über den Grundwasserstand liegen derzeit nicht vor. Der Planbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

### 3.2 Topografie

Die Ortsstraße liegt auf einer Höhe von circa 331 müNN. Das nördlich anschließende Gebiet steigt bis zum Waldrand (351 müNN) um 20 m Höhe an. Das Plangebiet ist ein Südhang, der für Wohnbebauung von der Sonnenausrichtung her beliebt ist. Die entstehenden Baugrundstücke sind Hanggrundstücke. Entsprechende Vorgaben zur Bebauung werden in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

*Baugebiet  
Blick in Richtung Norden,  
hangseitig*



*Baugebiet  
Blick in Richtung Süden, talseitig*



*Baugebiet  
Blick in Richtung Osten, talseitig*



*Zufahrt Baugebiet*



*Planfläche,  
Flächen Wasserentsorgung*



### 3.3 Plankonzept

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) vor. Es führt den Gebietscharakter „Wald I“ und die damit verbundenen Planungsabsichten weiter.

Das Plangebiet war im Vorentwurf für freistehende Wohnhäuser und Doppelhäuser als leicht verdichtete Bauweise konzipiert. Aufgrund der vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit sind bei der Gemeinde Neudrossenfeld 70 - 80 Kaufanfragen ausschließlich zu Grundstücken für freistehende Wohnhäuser eingegangen. Die Gemeinde handelt bedarfsorientiert und parzelliert die Reihe mit zehn Doppelhaushälften in acht (kleine) Grundstücke für freistehende Häuser um. Die Grundstücksgrößen sind gestaffelt von circa 500 m<sup>2</sup> bis circa 1.300 m<sup>2</sup>.

Die Erschließung ist als wirtschaftliche Ringstraße geplant mit einzelnen Stichstraßen (zum Teil private Verkehrsflächen). Die Straßenverkehrsflächen sind in einer Breite 5,00 – 6,00 m inkl. Bordanlagen vorgesehen. Es wird eine Anzahl von circa 12 öffentlichen Stellplatzflächen vorgehalten. Da es sich um eine reine Erschließungsstraße handelt, wird auf einen separaten Gehsteig verzichtet.

Um die fußläufige Anbindung an den Ort und das Schulgelände sicherzustellen, ist ein Fußweg vorgesehen, der auch außerhalb des Geltungsbereiches entlang der Ortsstraße bis zur Einmündung Ellrodtweg fortgeführt wird. Im Norden ist ebenfalls die fußläufige Anbindung auf dem unversiegelten Wirtschaftsweg an die Straße „Am Wald I“ vorgesehen.

Die Grünplanung ist im Bebauungsplan integriert. Umfangreiche Festsetzungen auf den Grundstücken sind vorgesehen. Um der Kompensation Rechnung zu tragen, sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches geplant.

Spielbereiche sind in Nähe des Plangebietes vorhanden. Spielgeräte und Bolzplatz an der Schule, Skateranlage im Süden des Geltungsbereiches und (Klein-) Kinderspielplatz im nahegelegenen Wilhelminenweg. Des Weiteren wäre es vorstellbar, im angrenzenden Waldbereich einen naturnahen Waldspielplatz zu gestalten.

Die Baugrundstücke sollen zeitnah bebaut werden, um der sinkenden Zahl der Gemeindebewohner entgegenzuwirken. Die Gemeinde erlässt in ihrer Satzung, dass sich die Grundstücksbesitzer verpflichten, innerhalb von 3 Jahren nach Erwerb der Bauparzelle diese mit einem Wohngebäude zu bebauen (Baugebot von 3 Jahren).



Ausschnitt Bebauungsplan Entwurf 12.04.2022

### 3.4 Infrastruktur

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt analog zum Gebiet „Am Wald I“ über die vorhandenen Ortsstraßen. Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung im Bereich Kindergarten bis Ortsausgang wurden bereits getroffen.

Die Wasserversorgung ist durch die Gemeinde sichergestellt. Die öffentliche Wasserversorgungsanlage sollte das Baugebiet druck- und mengenmäßig ausreichend mit qualitativ einwandfreiem Trinkwasser versorgen können. Die Planung erfolgt im Zuge der weiteren Entwurfsplanung.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Zweckverband Abwasserbeseitigung Rotmairtal. Es ist vorgesehen, das Baugebiet im Trennsystem zu entwässern. Die Kanalisation für die

bestehende Schmutzwasserentsorgung wird entsprechend ausgebaut. Die Kläranlage des Zweckverbandes Abwasserbeseitigung Rotmaintal sollte ausreichend leistungsfähig sein. Für im Baugebiet anfallendes Niederschlagswasser ist ein Regenrückhaltebecken südlich der Ortsstraße oder die Erweiterung des bestehenden Beckens vorgesehen. Genaue Größe und Lage ergeben sich aus den Entwurfs- und Detailplanungen. In diesem Zuge werden weitere Angaben und der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis erfolgen. Die Abwasserentsorgung gilt als gesichert.

Grundsätzlich wird aus ökologischer Sicht der Einbau von Zisternen und die Sammlung und Nutzung des unverschmutzten Niederschlagswassers als Brauch- oder Gießwasser empfohlen.

Der vorhandene Mast der Freilandleitung wird im Zuge der Baumaßnahme erdverkabelt.

Altlasten sind nicht bekannt. Grundwasser dürfte nicht betroffen sein.

### **3.5 Immissionsschutz**

Die Gemeindeverbindungsstraße Neudrossenfeld – Pechgraben zählt zu den wenig stark befahrenen Straßen. Die Gemeinde beabsichtigt die Versetzung des Ortsschild an den östlichen Rand des Geltungsbereiches bzw. östlich des Plangebietes, so dass die Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/Std bzw. 20 oder 30 km/Std zum Tragen kommt. Im Bereich des Kindergartens sind bereits Verkehrsberuhigungsmaßnahmen / Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung getroffen worden. Immissionen der vorhandenen südlichen Ortsstraße (Gemeindeverbindungsstraße Neudrossenfeld – Pechgraben) sind aufgrund dieser Maßnahmen nicht zu erwarten.

Die Nutzung der westlich vorhandenen Dreifachturnhalle und damit evtl. auftretende Geräuschkulisse wird durch das bestehende Baugebiet „Am Wald I“ gepuffert.

Im Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Auf die Beeinträchtigungen durch Emissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen wird hingewiesen.

Auf dem südöstlich angrenzenden Grundstück ist im Bestand eine Halle im Außenbereich, die Unterstellzwecken dient. Laut vorliegender Baugenehmigung darf die Halle ausschließlich zum Unterstellen von landwirtschaftlichen Maschinen genutzt werden. Die Zufahrt zu der Unterstellhalle wird unverändert auf der bestehenden Zuwegung gegeben sein.

Im Norden grenzt Waldbestand an.

## **4. ZIELSETZUNG**

### **4.1 Prüfung der Auswirkungen auf Ortsbild und Landschaft**

Die Planung sieht die Ausweisung als WA für Wohnbebauung vor.

Das Gebiet grenzt an vorhandene Bebauung an. Lage und Topografie sind für die Nutzung prädestiniert.

Die Haupterschließung erfolgt über bestehende Ortsstraßen. Die Erschließung im Baugebiet wird neu angelegt. Die geplanten Grundstücke sind auf kurzem Weg durch eine wirtschaftliche Straßenführung als Ringerschließung mit kurzen Stichstraßen erschlossen.

Der Bebauungsplan sieht Festsetzungen im Bereich der Grünordnung, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichmaßnahmen vor. Der Ausgleich des Eingriffes wird in räumlicher Nähe kompensiert. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

Eine Ausweisung des Wohnbaugebietes am östlichen Ortsrand ist schlüssig aufgrund folgender Kriterien:

- Anschluss an vorhandene Bebauung
- Abrundung des Ortsgebietes
- Vorhandene Haupterschließung
- Anpassung / Einfügen an die Topografie
- Südhang-Lage
- Integrierte Grünordnung

### **4.2 Einfügung in Umgebung**

„Sich-Einfügen“ bedeutet, dass ein Bauvorhaben / Plangebiet einen sich aus der näheren Umgebung abzuleitenden Rahmen in Bezug auf Lage und Anordnung, sowie Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise einhält.

Unter Berücksichtigung und Prüfung der Einfügekriterien fügt sich das Plangebiet in das Orts- und Landschaftsbild ein.

Kompensierungsmaßnahmen werden in der Umweltprüfung ebenfalls behandelt.

Zusammenfassend lässt sich in Verbindung mit der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme darstellen, dass der Eingriff in das Landschaftsbild als verträglich zu bezeichnen ist.

### **4.3 Umweltprüfung und Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

Mit der Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinie über die Umweltauswirkungen von bestimmten Plänen und Programmen, wurde die Behandlung der umweltschützenden Belange im BauGB 2004 (EAG Bau) neu geregelt. Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden die unterschiedlichen, umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und als obligatorischer Teil in das Bebauungsplanverfahren integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht vor.

Dieser stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar und ist Teil der Begründung des Bauleitplanentwurfs (vgl. Umweltbericht in der Anlage).

Mit § 1a BauGB hat der Gesetzgeber den Städten und Gemeinden zum 01.01.2001 die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§ 8a Abs. 1 BNatSchG) in der Bauleitplanung vorgegeben. So werden die Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Rahmen des Grünordnungsplanes ermittelt und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

Die Anforderungen des § 1a BauGB werden im Rahmen des Bebauungsplanes behandelt.

## 5. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### Hinweise zum Denkmalschutz:

Im Bereich der Planung sind keine archäologischen oder baulichen Denkmäler bekannt. Eventuell bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 DSchG der Mitteilungspflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die zuständige Kreisarchäologie.

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 die 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.

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.

### Hinweise zu Emissionen aus der Landwirtschaft:

Auf Emissionen aus der Landwirtschaft im Allgemeinen, auf Beeinträchtigungen durch Staub, Lärm, Gerüche, etc. aus der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen wird hingewiesen. Während der Erntezeit ist mit Lärm durch Fahrzeuge in den Abend-, Nacht- und Feiertagsstunden zu rechnen.

### Hinweise zu Waldgrundstücken:

Die Besitzer der angrenzenden Waldgrundstücke werden auf ihre Rechte und Pflichten, insbesondere zur Verkehrssicherungspflicht hingewiesen.

### Hinweise zu Luft-Wärmepumpen:

Freistehende Luft-Wärmepumpen, die dem Stand der Technik entsprechen, sollten im allgemeinen Wohngebiet einen Mindestabstand von mindestens 7 m zur schutzbedürftigen Bebauung einhalten. Hierzu zählen Luft-Wärmepumpen mit einem Schalleistungspegel von 50 dB(A). Weitere Informationen finden Sie im Flyer des LfU „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpe - Für eine ruhige Nachbarschaft“.

Hinweis zum Einleiten von Niederschlagswasser:

Das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser / in Gewässer bedarf der Erlaubnis, wenn die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) oder in das Grundwasser (TREN GW) nicht eingehalten werden.

Hinweise zum Bodenschutz / Grundwasser:

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Insbesondere sind Mutterboden und kulturfähiger Unterboden zu separieren und jeweils getrennt zu lagern und zu verwerten.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915, der DIN 18300 und der DIN 19731 zu berücksichtigen. Bei überschüssigem Aushubmaterial aber auch bei benötigtem Verfüllmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg bzw. Einsatzzweck die rechtlichen und technischen Anforderungen (z.B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 oder DepV) maßgeblich. Die jeweils geltenden materiellen Vorgaben (auch an Beprobung, Untersuchung und Untersuchungsumfang) sind zu beachten. Überschüssiger Oberboden und kulturfähiger Unterboden ist möglichst ortsnah innerhalb der gleichen bodenkundlichen Einheit zu verwerten. Eine ggf. notwendige Materialeinbringung (z.B. Auffüllung) richtet sich im Regelfall nach den Vorgaben der Bundesbodenschutzgesetzgebung, d.h. nach § 12 BBodSchV bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht bzw. nach LAGA M 20 (1997) bei Materialeinbau in technischen Bauwerken. Die jeweils geltenden Anforderungen an die Materialeignung sind zu beachten.

Hinweise zum Bodenschutz / Altlasten:

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Insbesondere sind Mutterboden und kulturfähiger Unterboden zu separieren und jeweils getrennt zu lagern und zu verwerten.

Treten im Zuge der Erschließungsarbeiten und der weiteren Tiefbauarbeiten Verdachtsmomente auf, ist die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen gemeinsam abzusprechen. Aufzeichnungen auf Ablagerungen oder Altlasten liegen nicht vor.

Der besondere Schutz des Mutterbodens ist zu beachten. Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Aushub ist sorgfältig und entsprechend dem Bodenschutzrecht zu behandeln. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Überschüssiges Oberbodenmaterial und, sofern angetroffen, kulturfähiges Unterbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten. Die gesetzlichen Vorgaben nach dem Bundesbodenschutzgesetz, der Bundesbodenschutzverordnung, dem Baugesetzbuch und den DIN Vorschriften (u.a. DIN 18915 und 19731) sind entsprechend zu berücksichtigen und einzuhalten.

Baustelle und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden ist. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch Planung und Organisation des Bauablaufes ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken (Vermeidung von Bodenverdichtung).

Nach Durchführung der eigentlichen Baumaßnahme sind entstandene Bodenverdichtungen durch Tiefenlockerungsmaßnahmen zu beseitigen und die Böden ihrer funktionalen Leistungsfähigkeit wieder herzustellen.

Ein besonderes Augenmerk ist auch darauf zu legen, unbelasteten Boden vor jeglicher Verunreinigung zu schützen und somit auch bei den anstehenden Baumaßnahmen entsprechende Sorgfalt walten zu lassen.

Treten im Zuge der Erschließungsarbeiten und der weiteren Tiefbauarbeiten Verdachtsmomente auf, ist die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen gemeinsam abzusprechen. Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Aushub ist sorgfältig und entsprechend dem Bodenschutzrecht zu behandeln.

#### Hinweise zu Vorsorgemaßnahmen bei Starkregen:

Um Schäden infolge von Starkregenereignissen zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschoss dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegenden Räumen sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß den allgemeinen Regeln der Technik vorzusehen.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden an der Bebauung durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherrn (§ 5 Abs. 2 WHG). Um Schäden zu

vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in das Bauwerk dauerhaft verhindert.

Eine Ableitung von Oberflächen Wasser in Nachbargrundstücke und öffentliche Flächen ist verboten.

Hinweise zu Blühstreifen, Pflanzenschnitt, Drainagen:

Die Grün- und Rasenfläche sollte mit Insektenfreundlichen Samenmischungen angesät werden.

Die Fläche, bzw. mind. 10% der Grün- und Rasenfläche, sollte nicht vor dem 15. Juni gemäht werden. Die Anlage eines ganzjährigen Blühstreifens bestehend aus einer ganzjährigen blühenden Blümmischung mit ausschließlich heimischen Arten wird begrüßt.

Die Funktionstüchtigkeit der Grundstücksentwässerungen einschließlich Drainagen muss während und nach der Bauzeit sichergestellt sein. Berührte Drainagen sind im Einvernehmen mit den Grundstücksbesitzern und Grundbewirtschaftern funktionstüchtig umzugestalten. Eine Einfriedung der eingezogenen Grundstücke darf keine negativen Aspekte der Schattenwirkung als auch des Nährstoffentzuges auf angrenzende landwirtschaftlich genutzte Grundstücke abwerfen. Es ist darauf zu achten, dass die Bepflanzung die gesetzlichen Abstandsfläche zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen einhält. Die Pflege und das Zurückschneiden des Überhangs sind durch den Eigentümer durchzuführen.

## **6. ANLAGEN**

### **6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

### **6.2 Umweltbericht**