

Gemeinde Pullenreuth

Landkreis Tirschenreuth



BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan

BAUGEBIET „KÖSSEINEBLICK“

Aufstellungsbeschluss vom 26.09.2023

Billigungs- / Auslegungsbeschluss vom 24.07.2024

Satzungsbeschluss vom

BEGRÜNDUNG

Aufgestellt:

Gemeinde Pullenreuth
Vertreten d. 1. Bgm. Hubert Kraus
Hauptstraße 1
95700 Neusorg

Fon 09234 9913-0
Fax 09234 9913-15

Hubert Kraus, 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 28.06.2024

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	7
2.3 Schutzgebiete	8
3. PLANGEBIET	9
3.1 Größe und Lage	9
3.2 Topografie	9
3.3 Plankonzept	11
3.4 Infrastruktur	12
3.5 Immissionsschutz	14
4. ZIELSETZUNG	15
4.1 Prüfung der Auswirkungen auf Ortsbild und Landschaft	15
4.2 Einfügung in Umgebung	15
4.3 Umweltprüfung und Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	16
5. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	17
6. ANLAGE	23
Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung	23

1. ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass

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

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 26.09.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Baugebiet „Kösseineblick“ nach § 2 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich beträgt 1,6 ha und beinhaltet das Flurstück Flurnummer 41/9, Gemarkung Dechantsees.



Auszug Bayernatlas (o.M.)

1.2 Bestandssituation

Die Gemeinde Pullenreuth führt ein Leerstands-Verzeichnis für Gebäude und ein Baugrundverzeichnis für Grundstücke. Bei der in Pullenreuth laufenden Dorferneuerung wurden bereits Leerstände beseitigt bzw. wiederbelebt. Die einzelnen vorhandenen unbebauten Baugrundstücke befinden sich alle in Privatbesitz.

Die Gemeinde selbst kann derzeit keine Baugrundstücke anbieten oder freie Immobilien vermitteln. Nach wie vor ist das Interesse an Bauland vorhanden und die Gemeindeverwaltung erhält Anfragen nach erschlossenen Grundstücken. Das letzte Baugebiet „Am Kohlweg II“ mit 17 Bauparzellen wurde im Jahre 2000 erschlossen und liegt somit 22 Jahre zurück. Alle Bauparzellen sind bereits bebaut bzw. verkauft.

Da die Nachfrage nach Baugrundstücken nach wie vor hoch ist, plant die Gemeinde Pullenreuth die Ausweisung des Baugebietes „Kösseineblick“ mit einer überschaubaren Anzahl an Bauparzellen. Die Planfläche ist bereits in Gemeindebesitz, so dass die Planung konkret ist und zeitnah umgesetzt werden könnte.

1.3 Bedarfsnachweis

Die Gemeinde möchte den Familien und Kindern der Gemeinde eine Baumöglichkeit bieten und damit der Abwanderung – aufgrund von fehlendem Wohnraum und Baugrundstücken - entgegenwirken. Zudem soll Bauwerbern aus dem Umlandbereich attraktives Bauland angeboten werden. Es ist die Anstrengung, dem demografischen Wandel entgegenzuhalten.

Die Gemeinde Pullenreuth verfügt zusammen mit Neusorg über eine gute Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen. Der Ort ist unmittelbar an die Staatsstraße ST 2177 angebunden. Die nächst größeren Zentren liegen ca. 15 bis 20 km entfernt.

Bedarfsnachweis:

Die Gemeinde Pullenreuth hat in den Jahren 1999 und 2000 das Baugebiet „Am Kohlweg II“ ausgewiesen und erschlossen. Von den insgesamt 17 kommunalen Bauparzellen steht noch ein Baugrundstück zur Verfügung. Bei einer Interessenabfrage der privaten Baugrundstücke in der Gemeinde Pullenreuth erfolgte nur eine positive Rückmeldung zum Verkauf. Die übrigen Eigentümer haben sich entweder nicht geäußert, oder haben mitgeteilt, dass sie kein Interesse an einem Grundstücksverkauf haben.

Die Ausweisung ist deshalb zwingend erforderlich, um den weiteren Bevölkerungsrückgang zu stoppen, der in der Gemeinde Pullenreuth aufgrund der fehlenden Bauplätze deutlich stärker ausgefallen ist als beispielsweise in den umliegenden Gemeinden, wobei selbstverständlich zugleich weiter intensiv versucht wird, die Innenentwicklung zu stärken (u.a. laufende Dorferneuerung Pullenreuth).

Aktuell plant die Gemeinde Pullenreuth, über die vorliegende Planung hinaus, keine weiteren Bauleitplanungen, um Parzellen für Wohnbauflächen auszuweisen. Die vorliegend geplante Ausweisung ist hinsichtlich des Umfangs dem kurz- bis mittelfristigen Bedarf in vollem Umfang angemessen. Derzeit liegen bereits 5 Anfragen zum Erwerb eines Baugrundstückes im neuen Baugebiet vor, obwohl die Gemeinde Pullenreuth noch gar nicht die Vermarktung der Grundstücke veranlasst hat.

Die Auswahl des Plangebietes zeichnet sich dadurch aus, dass es auf kurzem Wege erschlossen werden kann und sich an ein bestehendes Wohngebiet angliedert.

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.

1.4 Standortabwägung

Die Ausweisung des letzten Baugebietes liegt ca. 22 Jahre zurück. Die Entwicklung des Ortes wurde ausgewogen weitergeführt. In der Zwischenzeit hat sich die Gemeinde mit Lückenschließungen, Abrundungen und Leerstands-beseitigungen weitergeholfen.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen.

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

Die Verfügbarkeit ist gegeben, da die Planfläche in gemeindlichem Besitz ist. Vom städtebaulichen betrachtet, schließt die Planfläche an bestehende Wohnbebauung an und ist

als solche im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Durch relativ kurze Wege kann das Gebiet wirtschaftlich erschlossen werden.



Übersicht Luftbild Auszug Bayernatlas (o.M.)

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSETZUNGEN

2.1 Raumordnung

Die Gemeinde Pullenreuth gehört zum Landkreis Tirschenreuth und liegt in dem Regierungsbezirk Oberpfalz.

Regionalplanerisch liegt die Gemeinde in der Region Oberpfalz-Nord (6). Neusorg und Pullenreuth bilden ein Grundzentrum. In den Zielen der Raumordnung und Regionalplanung wird die Region Oberpfalz-Nord als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ dargestellt.

Auszug Regionalplan Oberpfalz-Nord, 29. Änderung des Regionalplanes, Teilfortschreibung „Allgemeine Entwicklung, Raumstruktur und Zentrale Orte“ (Neufassung), In-Kraft-getreten am am 01. Juni 2022

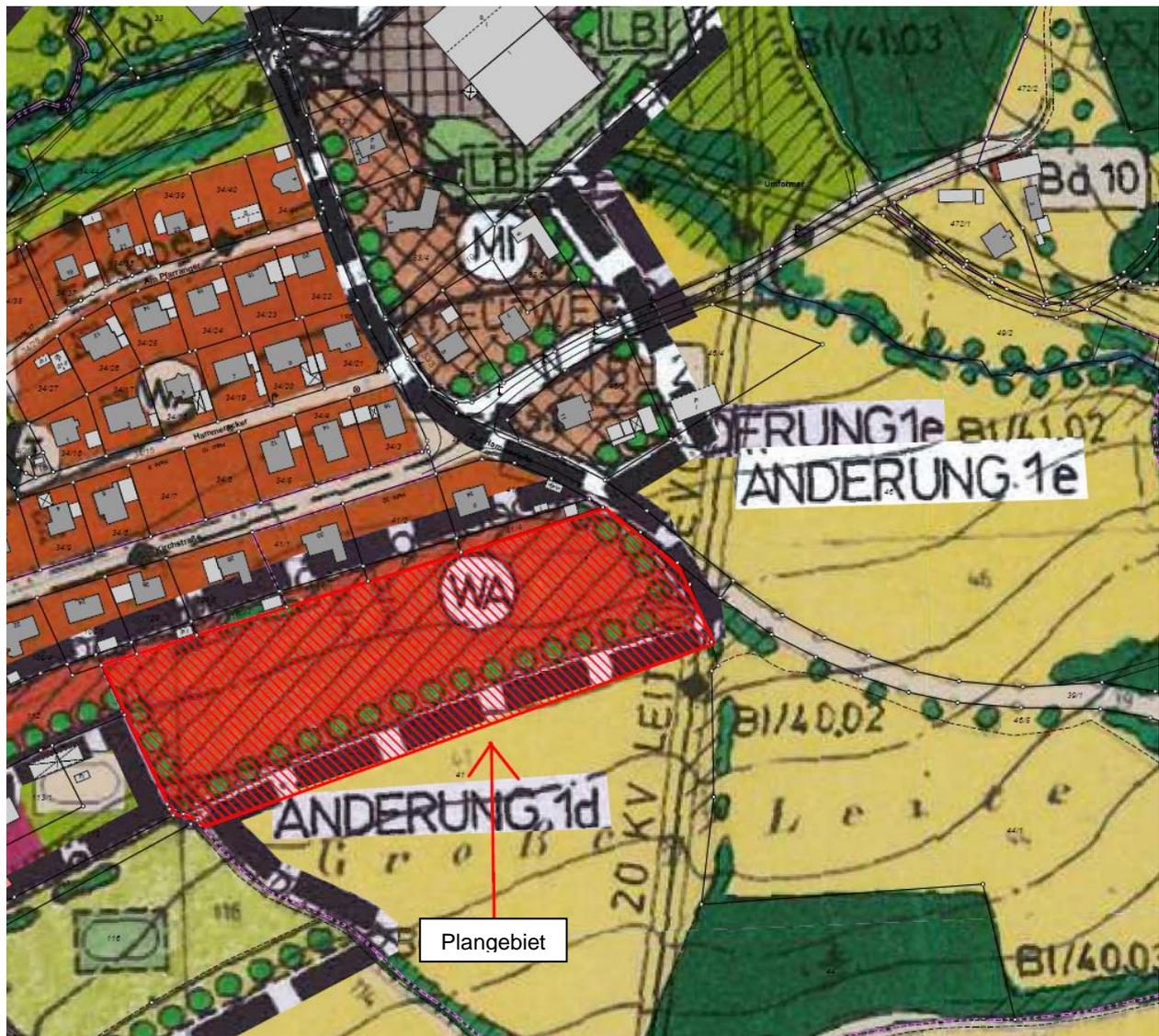
Unter dem Punkt A.1.2 (G) wird folgendes aufgeführt:

„Die Weiterentwicklung der Region und ihrer Teilräume soll so ausgerichtet werden, dass ihre Stärken und somit die positiven Standortfaktoren gesichert und ausgebaut sowie Entwicklungshemmnisse abgebaut werden. Die dafür benötigten Flächen für Arbeiten, Wohnen, Infrastruktur, Freizeit und geschützte Freiräume sollen jeweils in angemessenem und bedarfsgerechtem Umfang zur Verfügung stehen und im Sinne einer vorausschauenden, nachhaltigen und regional abgestimmten Entwicklung möglichst optimal genutzt und kombiniert werden, so dass gegenseitige wesentliche negative Beeinträchtigungen möglichst vermieden werden.“

2.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug Flächennutzungsplan Gemeinde Pullenreuth (o.M.)

2.3 Schutzgebiete

Im Geltungsbereich bzw. an diesen angrenzend liegen Biotopkartierungen. Diese werden im Umweltbericht und naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung betrachtet.



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



Zufahrt Plangebiet



Plangebiet Blick nach Süden



Plangebiet Blick nach Westen

3.3 Plankonzept

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

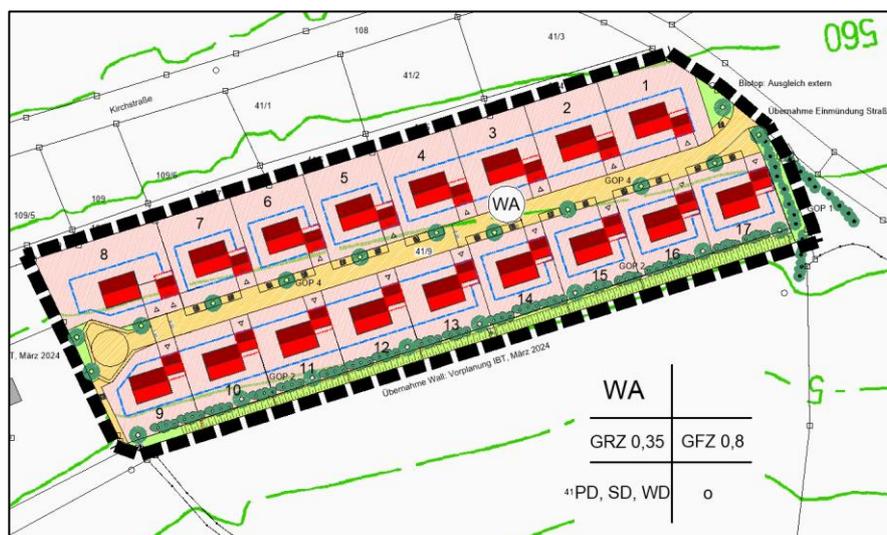
Es werden 17 Parzellen zum Bau von Wohnhäusern ausgewiesen. Die Gemeinde handelt bedarfsorientiert und sieht Grundstücksflächen überwiegend in der Größe von ca. 670 m² bis ca. 750 m² und zwei größere Parzelle mit ca. 900 m² und gut 1.100 m² für freistehende Häuser vor. Verdichtete Bauweise wird in dem eher ländlichen Bereich nicht nachgefragt.

Die Erschließung wird als Stichstraße mit Wendebereich als beidseitige Parzellenerschließung geplant, was die wirtschaftlichste Variante darstellt. Der Straßenverlauf verläuft entlang der natürlichen Höhenabwicklung und wird zwischen den nord- und süderschlossenen Bauparzellen ausgemittelt. Auf beiden Seiten ist circa eine Geschosshöhe an Höhe zu überwinden.

Im öffentlichen Bereich werden 16 öffentliche Stellplatzflächen vorgehalten. Da es sich um eine reine Erschließungsstraße handelt, wird auf einen separaten Gehsteig verzichtet.

Um die fußläufige Anbindung an das Turnhallengelände sicherzustellen, ist ein Fußweg in Richtung Westen 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 vorgesehen.



Ausschnitt Bebauungsplan Vorentwurf 28.06.2024

Die Bauparzellen sind für Wohngebäude bis 2 Wohneinheiten zugelassen. Mehrfamilienhäuser im Sinne von Geschosswohnungsbau sind an dem exponierten Standort im Kontext mit den darunter- / tieferliegenden Einfamilienwohnhäuser städtebaulich nicht geeignet. Die Innenentwicklung wird parallel weiterverfolgt.

Um der Entstehung von Spekulationsflächen vorzubeugen, werden entsprechende Vorkehrungen (Festsetzung einer Bauverpflichtung auf 5 Jahre, vertragliche Regelung) getroffen.

3.4 Infrastruktur

Erschließung:

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Ortsstraße „Zur Hammerleite“. Abzweigend wird die Erschließungsstraße Baugebiet „Kösseineblick“ angelegt.

Für den öffentlichen Straßenraum werden 8m vorgehalten. Auf dieser Breite werden einseitig Stellplätze angeordnet, so dass eine Verkehrsfläche von ca. 5,50m bleibt, was Begegnungsverkehr sicherstellt. Abschnittsweise könnte eine Fahrbahnverengung durch beidseitige Stellplätze angeordnet werden.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind.

Wasserversorgung:

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.

Abwasserentsorgung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die zentrale kommunale Abwasserentsorgung. Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem, das Schmutzwasser wird der Kläranlage Neusorg zugeführt. Die Kanalisation für die bestehende Schmutzwasserentsorgung wird entsprechend ausgebaut. Die gemeindliche Kläranlage muss entsprechend überprüft werden.

Die Schmutz- und Niederschlagsentsorgung ist Bestandteil der weiteren Planungen im Zuge der Erschließungsplanung.

Zisternen:

Grundsätzlich wird aus ökologischer Sicht der Einbau von Zisternen und die Sammlung und Nutzung des unverschmutzten Niederschlagswassers als Brauch- oder Gießwasser empfohlen (mind. 6m³ Nutzinhalt).

Wildabfließendes Oberflächenwasser:

Der Vorschlag seitens des Wasserwirtschaftsamtes zur Errichtung eines Schutzwalles in Erdbauweise (vorgeschlagene Höhe 40 cm) wurde von der Gemeinde aufgenommen. Das von der Gemeinde beauftragte Ingenieurbüro ermittelte einen Wall mit einer Breite von ca. 3 m bis 5 m. Die vorgegebene Fläche wird in den Bebauungsplan übernommen und als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, so dass Maßnahmen für wild abfließendes Oberflächenwasser auf dieser Fläche erfolgen können. Der Nachweis, wie durch den Erdwall entlang fließendes Wasser schadlos nach unten weitergeleitet werden kann, ist in der weiteren Erschließungsplanung zu führen.

Grundwasser:

Grundwasser dürfte nicht betroffen sein.

Altlasten:

Der Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises Tirschenreuth ist erfolgt. Mit Schreiben vom 18.06.2024 trifft das Landratsamt Tirschenreuth, Bodenschutz, die Aussage, dass sich mit heutigem Datum kein Eintrag im Altlastenkataster nach Art. 3 Abs. 1 BayBodSchG befindet.

Brandschutz:

Im Zuge der Entwurfsplanung zur Erschließung wird die Löschwasserversorgung mit geeigneter Löschwasserentnahmestelle geplant. Im Bebauungsplan ist ausreichend Fläche für den

öffentlichen Raum vorgehalten (öffentlicher Raum mit einer Breite von 8 m bzw. 5,5 m reine Straßenbreite, Wendehammer analog den Anforderungen für 2-achsige Müllfahrzeuge). Die weitere Planung erfolgt in der Entwurfsplanung zur Erschließung (Tragfähigkeit, Kurvenradien etc). Auf die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und die bayerische Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ Stand 02/2007 wird verwiesen.

Ortsschild:

Die Gemeinde Pullenreuth möchte das vorhandene Ortsschild im Zuge der Baumaßnahme versetzen lassen.

3.5 Immissionsschutz

Die Staatsstraße 2177 liegt Luftlinie mindestens 600 m entfernt. Laut den Hinweisen der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ ist ein Abstand von 450m zwischen einer Bundesstraße und einem Allgemeinen Wohngebiet als schalltechnischer Orientierungswert angegeben.

Aufgrund der weitaus größeren Entfernung sind Immissionen trotz des steigenden Südhanges nicht zu erwarten.

Westlich des Plangebiets befindet sich eine Sporthalle in einer Entfernung von Minimum 70m. Da Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke auch in Wohngebieten zulässig sind, kann von keiner störenden Wirkung ausgegangen werden. Auf der dem Plangebiet benachbarten Flurnummer befand sich eine Lagerfläche des Bauhofes. Diese ist nicht mehr aktuell und wird nicht mehr genutzt.

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

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 geeignet.

Die Haupteerschließung erfolgt über bestehende Ortsstraßen. Die Erschließung im Baugebiet wird neu angelegt. Die geplanten Grundstücke sind auf kurzem Weg durch eine Erschließungsstraße mit Wendepplatz 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:

- Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- Anschluss an vorhandene Bebauung
- Abrundung des Ortsgebietes
- Vorhandene Haupteerschließung
- Anpassung / Einfügen an die Topografie
- 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.

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 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“.

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.

Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes:

- Schmutzwasser:

Die Entwässerung des Baugebietes hat im Trennsystem zu erfolgen. Das Schmutzwasser ist der Kläranlage Neusorg zuzuführen.

- Niederschlagswasserentsorgung:

Anfallendes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit breitflächig zu versickern. Sollte eine breitflächige Versickerung nicht möglich sein, ist eine punktuelle Versickerung zu prüfen. Nachweise nach DWA A138 oder über ein hydrogeologisches Gutachten sind zu führen. Wenn der Nachweis ergibt, dass eine Versickerung nicht möglich ist, kann das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden.

Der Einbau von Zisternen zur Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers als Brauch- oder Gießwasser wird empfohlen (mind. 6m³ Nutzinhalt).

Oberflächenbefestigungen (PKW-Stellplätze, Hofflächen etc.) sind möglichst wasserdurchlässig zu gestalten. Auch die Möglichkeit von extensiv begrünten Dachflächen ist zu prüfen. Auf Dacheindeckung aus Metall sollte nach Möglichkeit verzichtet werden.

Sofern Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen, sind diese nur mit einer geeigneten Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden.

- Nachsorgender Bodenschutz

Sollten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen im Zuge der Baumaßnahmen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Tirschenreuth und das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu informieren (s. Art. 1 BayBodSchG), um ggf. das weitere Vorgehen zu bestimmen. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenverunreinigungen durch Verrichtung von Erdbaumaßnahmen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

- Vorsorgende Bodenschutz

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer vereinfachten Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Der gewachsene Boden ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Im Planungsgebiet gilt dies insbesondere für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind nach den Vorgaben des § 6 BBodSchV (n.F.) zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Zulieferung vom Bodenmaterial: soll Bodenmaterial i. S. d. § 6 BBodSchV (n.F.) zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderungen des § 6 BBodSchV (n.F.) einzuhalten.

Hinweis des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten:

Vorflutgräben und Drainagen der landwirtschaftlichen Nutzung dürfen nicht in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.

Zäune, die direkt an landwirtschaftliche Grundstücke grenzen, dürfen nicht mit einem Gartentor versehen werden. Eine ungehinderte Bewirtschaftung bis an die Flurstückgrenze ist zu ermöglichen. Zäune und Hecken sind mind. 50 cm zurückzusetzen.

Anforderungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen: Die vorhandene Humusaufgabe ist vor dem Aufbringen abzuschleppen und in einem nutzbaren Zustand zu halten und an geeigneter Stelle wieder aufzubringen. Durch das Ein- und Aufbringen von Materialien dürfen keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden oder entstehen. Die allgemeinen Anforderungen nach § 12 BBodSchV sind einzuhalten.

Hinweise der Telekom:

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei den Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfungen wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Aus diesem Grund und zur eventuellen Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich die Kommune noch in der Planungsphase, mindestens jedoch 5 Monate vor Baubeginn, schriftlich mit uns in Verbindung setzt. Bitte teilen Sie uns auch mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Geltungsbereich stattfinden werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

6. ANLAGE

Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung