

# Gemeinde Pullenreuth

Landkreis Tirschenreuth



## BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan

## BAUGEBIET „KÖSSEINEBLICK“

Aufstellungsbeschluss vom 26.09.2023

Billigungs- / Auslegungsbeschluss vom .....

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 26.09.2023

## INHALT

1. ALLGEMEINES.....	2
1.1 Planungsanlass.....	2
1.2 Bestandssituation.....	3
1.3 Bedarfsnachweis.....	3
1.4 Standortabwägung.....	4
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSETZUNGEN.....	5
2.1 Raumordnung.....	5
2.2 Flächennutzungsplan.....	6
2.3 Schutzgebiete.....	7
3. PLANGEBIET.....	8
3.1 Größe und Lage.....	8
3.2 Topografie.....	8
3.3 Plankonzept.....	10
3.4 Infrastruktur.....	11
3.5 Immissionsschutz.....	11
4. ZIELSETZUNG.....	13
4.1 Prüfung der Auswirkungen auf Ortsbild und Landschaft.....	13
4.2 Einfügung in Umgebung.....	13
4.3 Umweltprüfung und Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.....	14
5. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	15
6. ANLAGE.....	19
Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung.....	19

## 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.

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.)

### 3. PLANGEBIET

#### 3.1 Größe und Lage

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt 1,6 ha. Darin enthalten sind Flächen für die Wohnbebauung (WA), Straßenverkehrsflächen, Stellplätze, privates und öffentliches Grün. Die Ausgleichsfläche wird extern angeordnet.

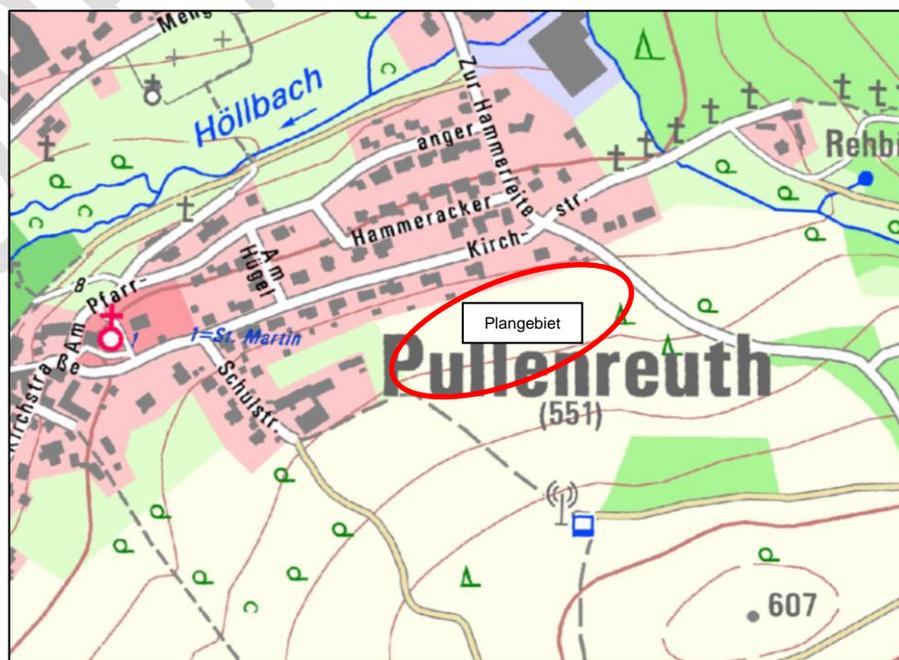
Die Größe des Baugebietes ist proportional und verhältnismäßig zum Ort angesetzt. Die Festsetzungen werden an die umliegende Bebauung angepasst und optimiert. Lage und Größe sind unbedenklich.

Die Fläche liegt im Süden des Ortes und schließt an die vorhandene Wohnbebauung „Kirchstraße“ an. Kenntnisse über den Grundwasserstand liegen derzeit nicht vor. Der Planbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

#### 3.2 Topografie

Die Gemeinde Pullenreuth liegt am Fuße des Steinwaldes und grenzt an das Fichtelgebirge. Die geografische Höhe liegt im Mittel bei 524m üNN.

Das Plangebiet liegt bei 540 bis 550m üNN und steigt in Richtung Süden um circa 5m bis 10m an. Die entstehenden Baugrundstücke sind Hanggrundstücke. Entsprechende Vorgaben zur Bebauung werden in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.



Topografische Karte, Auszug Bayernatlas (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.

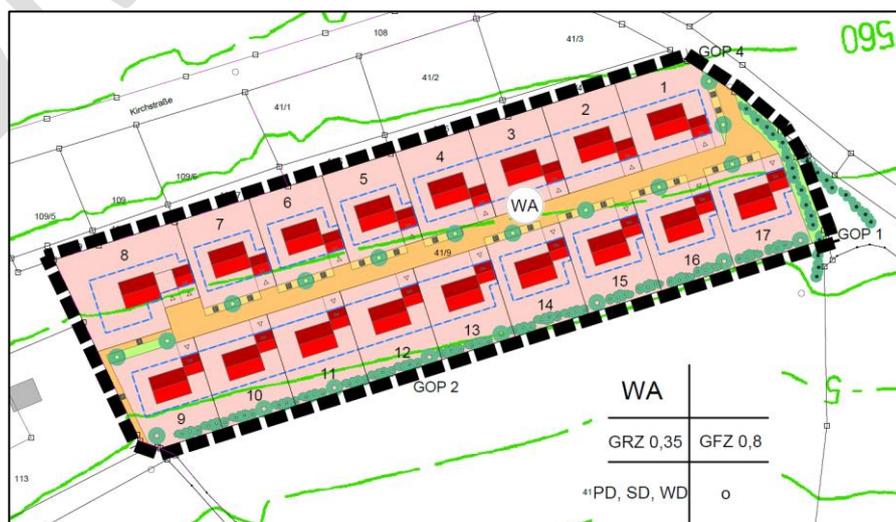
Es werden 17 Parzellen zum Bau von Wohnhäusern ausgewiesen. Die Gemeinde handelt bedarfsorientiert und sieht Grundstücksflächen überwiegend in der Größe von ca. 750 m<sup>2</sup> bis gut 800 m<sup>2</sup> und eine größere Parzelle mit ca. 1.200 m<sup>2</sup> für freistehende Häuser vor. Verdichtete Bauweise 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 18 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 26.09.2023

### 3.4 Infrastruktur

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.

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 die zentrale kommunale Abwasserentsorgung. Es ist vorgesehen, das Baugebiet im Trennsystem zu entwässern. Die Kanalisation für die bestehende Schmutzwasserentsorgung wird entsprechend ausgebaut. Die gemeindliche Kläranlage muss entsprechend überprüft werden.

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

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

Altlasten sind nicht bekannt. Grundwasser dürfte nicht betroffen sein.

### 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 Südhangs nicht zu erwarten.

Westlich des Plangebiets befindet sich der gemeindliche Bauhof und 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.

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

VORENTWURF

## 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.

VORENTWURF

## 6. ANLAGE

### Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

VORENTWURF