

Gemeinde Bromskirchen, Ortsteil Bromskirchen

Begründung

Bebauungsplan Nr. 8

„Am Bimmig“ 1. Änderung

Entwurf

Planstand: 15.08.2022

Projektnummer: 22-2653

Projektleitung: Roeßing

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	2
1.1 Planerfordernis und -ziel	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Regionalplanung	3
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	4
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	4
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	5
1.7 Verfahrensart und -stand	5
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	6
3. Inhalt und Festsetzungen	6
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	7
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange	7
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	7
5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	7
5.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	8
6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	8
7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	9
8. Kampfmittel	10
9. Immissionsschutz	10
10. Denkmalschutz	10
11. Sonstige Infrastruktur	10
12. Bodenordnung	10
13. Anlagen und Gutachten	10

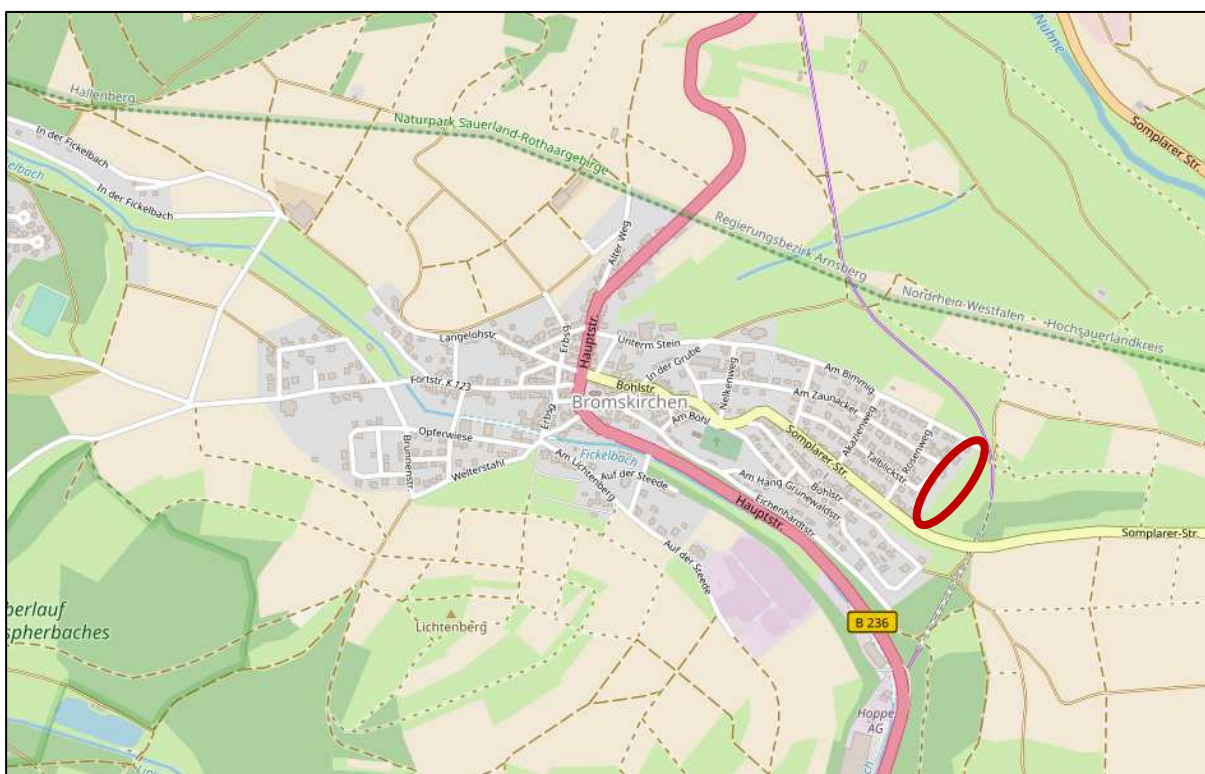
1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Mit dem Bebauungsplan Nr. 8 „Am Bimmig“ wurden im Jahr 1995 u.a. die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Siedlungsentwicklung am östlichen Ortsrand von Bromskirchen geschaffen. Zur Ausweisung gelangte hierzu ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Zur Abgrenzung der bebauten Ortslage von der freien Offenlandschaft sieht der rechtskräftige Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung auf einer Breite von 10 m vor, auf der die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorzunehmen ist.

In der Örtlichkeit ist dieser 10 m breite Streifen nicht weiter erkennbar, da dieser in die angrenzenden Wohnbaugrundstücke einbezogen wurde. Die Flächen werden intensiv als Gartenflächen mit Vielschnittstrassen und Ziergehölzen genutzt und weisen ergänzende Gehölzstrukturen auf.

Lage Plangebiet



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 06/2022), bearbeitet

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Am Bimmig“ beabsichtigt die Gemeinde Bromskirchen nun zur Klarstellung der zulässigen Nutzung dieser Bereiche die Einbeziehung der bisher ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche in das angrenzende Allgemeine Wohngebiet. Die Flächen sollen entsprechend dem Bestand als Gartenflächen mit lediglich untergeordneten Nebenanlagen genutzt werden. Die Errichtung von Wohngebäuden oder anderweitigen baulichen Anlagen, die der Hauptnutzung zuzuordnen sind, ist hingegen nicht zulässig. Da die Gartenflächen ebenfalls anteilig zu begrünen sind und bereits entsprechende Gehölzstrukturen aufweisen, kann von einer linearen Eingrünung wie im Ursprungsbebauungsplan zunächst angedacht, abgesehen werden. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, sodass der Entfall der Grünfläche städtebaulich vertretbar ist.

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Am Bimmig“ ist insofern ausschließlich die Einbeziehung der im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung in das angrenzende Allgemeine Wohngebiet und Neuuzuordnung des hieraus entstehenden Biotopwertdefizits. Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen

sowie die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 8 „Am Bimmig“ gelten unverändert fort.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Bromskirchen und umfasst in der Flur 15 das Flurstück 82/14 (Gemarkung Bromskirchen). Das Plangebiet setzt sich überwiegend aus intensiv genutzten Gartenflächen mit Vielschnitttrassen und Ziergehölzen zusammen, weist aber in Teilbereichen auch dichte Gebüsche (teils auch heimische Arten), zwei großkronige Laubbäume, mehrere kleinere Obstbäume sowie ruderalen Wiesenflächen auf. Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden:	Landwirtschaftliche Flächen
Westen:	Wohnbebauung
Süden:	Landwirtschaftliche Flächen
Osten:	Landwirtschaftliche Flächen

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 0,22 ha (2.258 m²), die insgesamt auf das Allgemeine Wohngebiet entfallen.

Zur Erbringung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs ist eine externe Ausgleichsfläche (Gemarkung Bromskirchen, Flur 12, Flurstück 307/24 teilweise) mit einer Größe von rd. 5.408 m² Bestandteil des Bebauungsplanes, die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Hutelandschaft“ festgesetzt ist.

1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Nordhessen 2009 stellt das Plangebiet, sofern es die Darstellungsgenauigkeit erkennen lässt, als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* überlagert mit einem *Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz* dar. Im Zuge der 1. Änderung erfolgt die Einbeziehung der bisher festgesetzten öffentlichen Grünfläche in das angrenzende Allgemeine Wohngebiet auf einer Breite von 10 m. Der Bebauungsplan steht aufgrund der Kleinflächigkeit den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

Ausschnitt Regionalplan Nordhessen 2009



genordet, ohne Maßstab

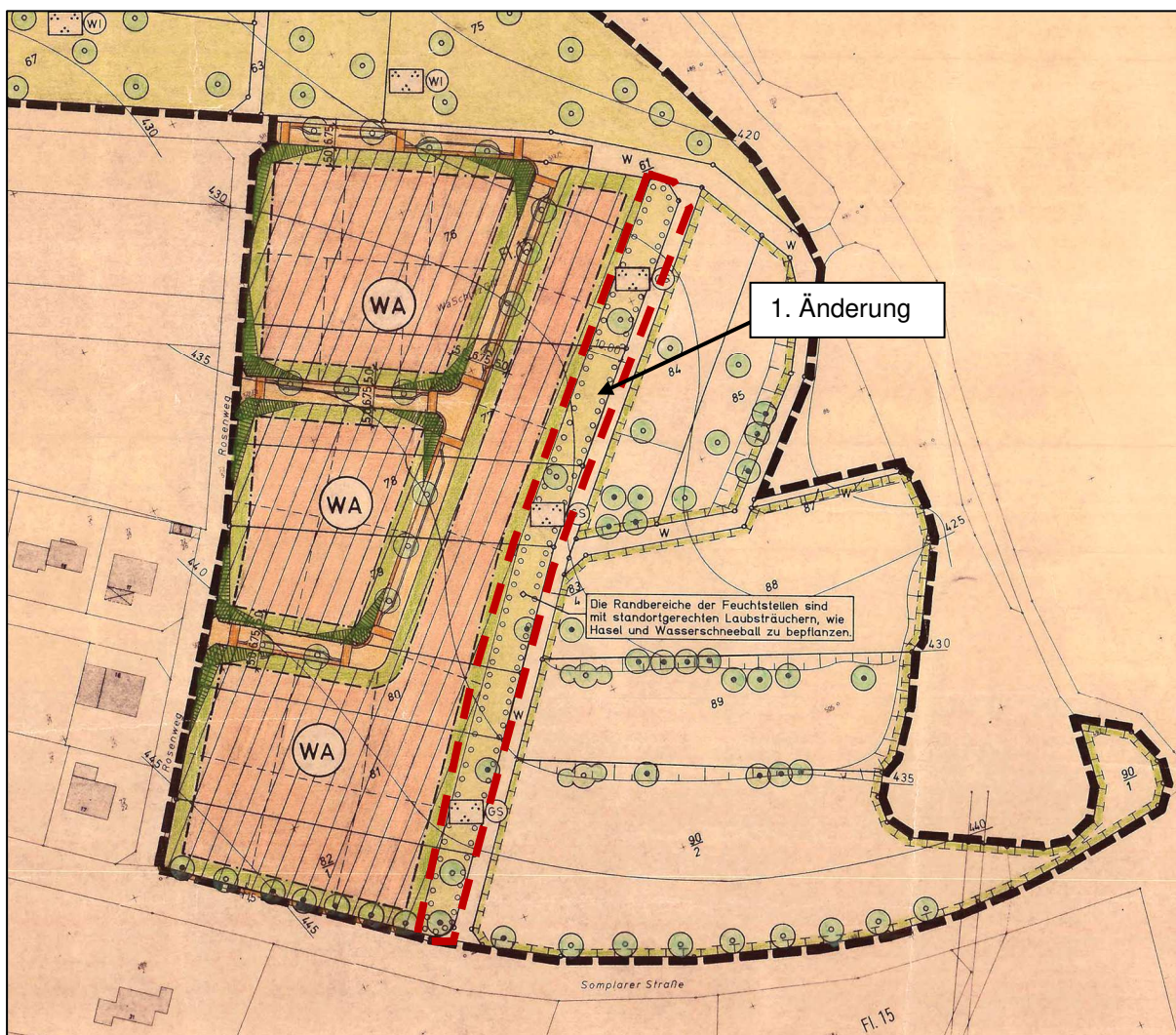
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bromskirchen stellt, sofern es die Darstellungsgenauigkeit erkennen lässt, für den Planbereich eine Fläche für Landwirtschaft dar. Aufgrund der geringfügigen Flächengröße des im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes zur Ausweisung gelangenden Allgemeinen Wohngebietes auf einer Breite von 10 m bleibt das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gewahrt.

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8 „Am Bimmig“ aus dem Jahr 1995 vor, der im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung am Nordöstlichen Ortsrand von Bromskirchen geschaffen hat. Zur Ausweisung gelangte hierzu überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet sowie ergänzende Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ und „Weide/Wiese“ sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft.

Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 8 „Am Bimmig“ (Jahr 1995)



genordet, ohne Maßstab

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Am Bimmig“ ist ausschließlich die Einbeziehung der im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung in das angrenzende Allgemeine Wohngebiet und Neuordnung des hieraus entstehenden Biotopwertdefizits. Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 8 „Am Bimmig“ gelten unverändert fort.

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Unter Hinweis auf das eingangs dargelegte Planziel, der Einbeziehung der öffentlichen Grünfläche in das angrenzende Allgemeine Wohngebiet zur planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Bestandssituation und der hiermit verbundenen Standortgebundenheit sind adäquate Standortalternativen nicht erkennbar. Insofern bedarf es vorliegen auch keiner vertiefenden Betrachtung anderweitiger Möglichkeiten der Innenentwicklung.

In Bezug auf die Betrachtung bodenschutzrechtlicher Belange wird auf die Ausführungen des der Begründung als Anlage beigefügten landschaftspflegerischen Fachbeitrags verwiesen.

1.7 Verfahrensart und -stand

Werden durch die Änderung eines Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Anwendung gelangen, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 BauGB müssen vorliegend als erfüllt erachtet werden, da die Grundzüge der Planung durch Einbeziehung einer öffentlichen Grünfläche auf einer Breite von 10 m in das angrenzende Allgemeine Wohngebiet nicht berührt werden. Mit der vorliegenden Änderung wird lediglich ein untergeordneter Aspekt der Planung geändert, welcher sowohl für sich genommen als auch in Summe die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berühren, sodass die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgt. Die der Planung insgesamt zugrunde liegende städtebauliche Konzeption wird durch die vorgenommene Anpassung nicht geändert. Zudem wird auch kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes

unterliegt und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor. Auch sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erkennbar. Demgemäß kann die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Bei der Aufstellung der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. In Bezug auf die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird diese nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: ____.____.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	____.____.____

Die Bekanntmachungen erfolgen auf der Internetseite der Gemeinde Bromskirchen (www.bromskirchen.de) als amtliches Bekanntmachungsorgan.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt die Erweiterung der Wohnbaugrundstücke im rückwärtigen Bereich zu Lasten der hier bisher festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“. Die Erschließung der Wohnbaugrundstücke erfolgt auch weiterhin über die vorhandene gemeindliche „Talblickstraße“. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist nicht mit geänderten Verkehrsaufkommen zu rechnen.

3. Inhalt und Festsetzungen

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Am Bimmig“ ist ausschließlich die Einbeziehung der im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung in das angrenzende Allgemeine Wohngebiet. Zur Ausweisung gelangt hierzu ein **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO. Analog zum Ursprungsbebauungsplan werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen als unzulässig festgelegt.

Das Maß der baulichen Nutzung gilt unverändert gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan und ist nachrichtlich auf der Plankarte aufgeführt. Demnach gilt eine zulässige Grundflächenzahl von **GRZ = 0,3**. In Bezug auf die Höhenentwicklung baulicher Anlagen beträgt die maximal zulässige **Traufhöhe 6,5 m** und die maximal zulässige **Firsthöhe 11,5 m** über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt. Der

untere Bezugspunkt ist die Mitte des Gebäudes, gemessen talseitig, von der Oberkante der natürlichen oder der von der Bauaufsicht festgelegten mittleren Höhe der Geländeoberfläche.

Die Traufhöhe wird definiert als Schnittkante verlängerte Außenwand - Oberkante Dachhaut. Die maximale Firsthöhe ist die Oberkante First des höchsten Gebäudeteils.

Der 10 m breite Streifen des Allgemeinen Wohngebietes soll lediglich als Garten- bzw. Grundstücksfreifläche dienen. Die Errichtung von Wohngebäuden ist hier nicht zulässig, daher wird auf die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen verzichtet. Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen bzw. Nebenanlagen wie bspw. Gartenhütten ergibt sich nach § 23 Abs. 5 BauNVO.

Durch die Einbeziehung der bisher als öffentliche Grünfläche (Ortsrandeingrünung) festgesetzten Fläche in das Allgemeine Wohngebiet entsteht ein Biotopwertdefizit von 32.445 Punkten. Für die Erbringung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs wird in der Gemarkung Bromskirchen, Flur 12, Flurstück 307/24 teilweise eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem **Entwicklungsziel: Hutelandschaft** in einer Größenordnung von 5.408 m² festgesetzt und ergänzend verbindlich zugeordnet. Die Fläche ist durch eine extensive Beweidung mit Schafen und Ziegen zu einer Hutelandschaft mit Zwergstrauchheiden und Borstgrasrasen sowie einzelnen Gebüschern zu entwickeln. Vorhandene Fichten sind zu entfernen, auf Zwergstrauchheiden und Borstgrasrasen aufkommende Gehölzsukzession ist regelmäßig zu unterbinden.

Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 „Am Bimmig“ gelten unverändert fort.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 8 „Am Bimmig“ gelten unverändert fort.

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu

berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ fest, die durch eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ergänzt ist. Das durch die Einbeziehung in das angrenzende Wohngebiet entstehende Biotopwertdefizit in Höhe von rd. 32.445 Punkten wird über die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Hutelandschaft“ (Gemarkung Bromskirchen, Flur 12, Flurstück 307/24 tlw.) erbracht. Für weitergehende Informationen wird auf die Ausführungen im landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen.

5.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

In Bezug auf die Belange des Umweltschutzes wird auf die Ausführungen des als Anlage der Begründung beigefügten landschaftspflegerischen Fachbeitrags verwiesen.

6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Das vorhandene Wohngebiet verfügt über einen Anschluss an das kommunale Ver- und Entsorgungsnetz, sodass die Erschließung gesichert ist. Gegenstand des Bebauungsplanes ist die Einbeziehung der bisher festgesetzten öffentlichen Grünfläche in das angrenzende Allgemeine Wohngebiet, sodass die Flächen als Gartenbereiche mit z.B. Gartenhütten zu den bestehenden Wohngebäuden genutzt werden können. Eine Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt nicht. In Folge der geringfügigen Modifizierung des zulässigen Nutzungsumfanges sind substantielle Veränderungen der Verbrauchsmengen nicht zu erwarten. Leistungssteigernde Maßnahmen werden insofern voraussichtlich nicht erforderlich.

In Bezug auf den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wird auf die Bestimmungen des § 55 WHG sowie § 37 WHG verwiesen. Da es sich hierbei um unmittelbar geltendes Recht handelt, dessen Würdigung im Baugenehmigungsverfahren darzulegen ist, kann auf weitergehende Festsetzungen in dieser Hinsicht im Bebauungsplan verzichtet werden.

Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des mit Schutzgebietsverordnung vom 01.08.2002 (StAnz. Nr. 38/2002, S. 3573) festgesetzten Wasserschutzgebietes Trinkwasserbrunnen „Auf der Struth“. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind der Gemeinde Bromskirchen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück heranzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV, 2018)

8. Kampfmittel

Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

9. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Im Zuge der Einbeziehung der bisher festgesetzten öffentlichen Grünfläche in das angrenzende Allgemeine Wohngebiet sind immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten.

10. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

11. Sonstige Infrastruktur

Sonstige Infrastruktureinrichtungen im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

12. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung im Sinne des §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

13. Anlagen und Gutachten

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Planungsbüro Fischer, Stand: 08/2022

Planstand: 15.08.2022

Projektnummer: 22-2653

Projektleitung: Roeßing, Dipl.-Bauingenieurin (FH), Stadtplanerin AKH

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de