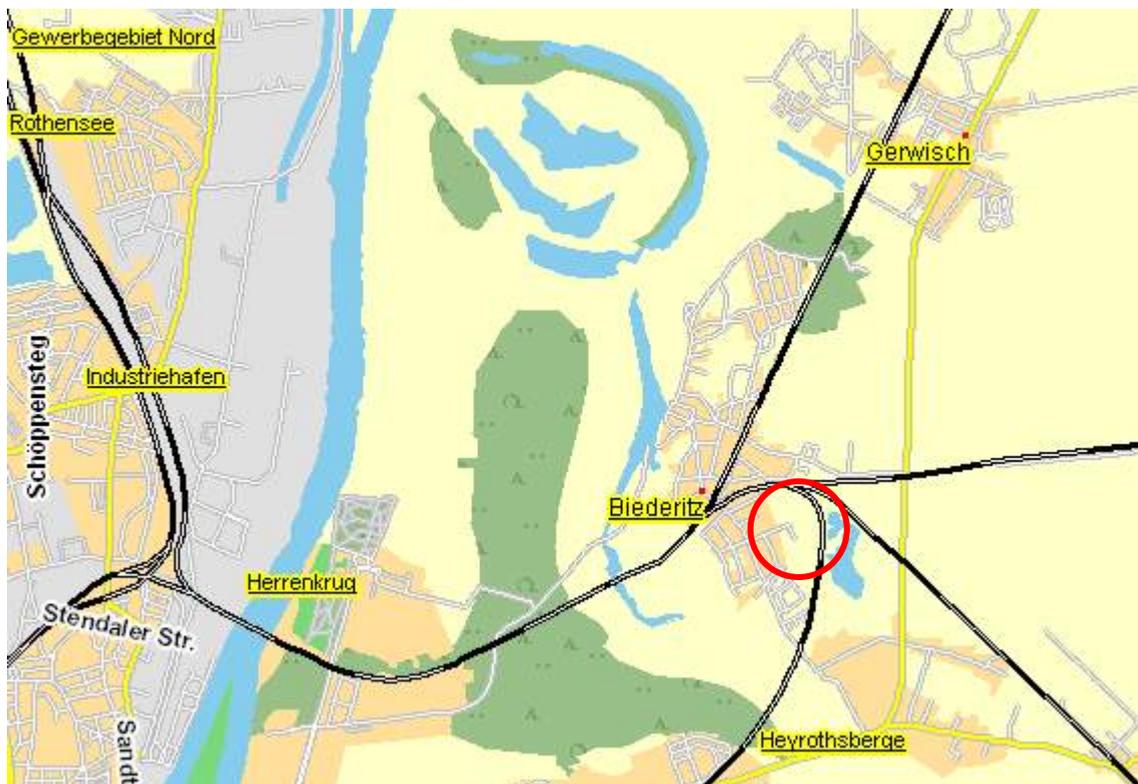




Bauleitplanung der Gemeinde Biederitz

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan-Nr. 44/2017 für das Gebiet
„Goethestraße-Ostseite Teil 2 - Erweiterung Mischgebiet“
in Biederitz



Fassung: **Satzung**
Stand: **Mai 2019**

Verfasser: Ingenieurbüro Lange & Jürries ■ Niels-Bohr-Straße 1 ■ 39106 Magdeburg

Ansprechpartner: Hr. Lange, tel. 0391 63609136 / fax. 0391 6224922 / a.lange@lange-juerries.de

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Goethestraße-Ostseite Teil 1 - Erweiterung Wohngebiet“ wurde durch den Gemeinderat der Gemeinde Biederitz in der Sitzung vom 14.12.2017 gefasst. Nach öffentlicher Auslegung des Entwurfes wurde am 25.06.2019 der Beschluß zur Satzung durch den Gemeinderat gefaßt.

In den zusammenhängenden Ortschaften Biederitz und Heyrothsberge kann der erhebliche Bauflächenbedarf bis zum Jahr 2025 weder im Rahmen der erschlossenen Gebiete noch innerhalb der durch Bebauungsplan gesicherten, noch unerschlossenen Gebiete gedeckt werden. Das Defizit beträgt in beiden Ortschaften zusammen nach der prognostizierten Haushaltsentwicklung 155 Einfamilienhausbauplätze. Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur sowie der verkehrlichen und medientechnischen Erschließung sind Voraussetzungen für eine Neubebauung vorhanden. Im Gegensatz zur ehemaligen Nutzung (Gewerbe) ist eine Flächenausweisung als Mischbaufläche entsprechend § 6 BauNVO geplant; das entspricht der derzeitigen Nachfrage.

Durch die geplante Wiedernutzbarmachung teilweise brachliegender gewerblichen Nutzfläche unter Einbeziehung des Bestandes wird vorrangig dem Ziel der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die in der unmittelbaren Nachbarschaft bereits vorhandene bzw. geplante Wohnbaunutzung (B-Plan Nr. 43) wird innerhalb der Mischbebauung weiterentwickelt. Die Ausweisung einer Mischbaufläche an diesem Standort trägt somit zur Deckung des im Zuge der jüngsten Flächennutzungsplanaufstellung prognostizierten Wohnraumbedarfs auf zentrumsnahen Flächen und damit zur Vermeidung einer Siedlungsausdehnung in den Außenbereich bei.

Im Mischgebiet wird eine Bebauung mit einer GRZ von 0,4 (0,6 im Bestand) festgesetzt. Die festgesetzte GRZ liegt damit unterhalb den in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen und sichert größere nicht überbaubare Grundstücksteile als im bisherigen Gewerbegebiet zulässig waren.

Um die Baumasse unter Berücksichtigung des Bestandes zu regulieren wurde eine Traufhöhe ≤ 10 m festgesetzt. Als Bezugshöhe zur Bestimmung der Traufhöhe gilt die Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Erschließungsstraße).

Im Mischgebiet gilt generell die offene Bauweise. Dadurch ist die Länge der Reihenhauszeilen automatisch auf max. 50 m beschränkt, so dass übermäßig lange Gebäudezeilen mit Riegelwirkung vermieden werden. Dadurch soll außerdem an den in der westlichen Umgebung auch vorhandenen offenen Bebauungscharakter (Punkthäuser, Kleingärten und Einfamilienhäuser) angeknüpft werden und eine Durchgängigkeit und Durchbrechung von langen Gebäudezeilen erzielt werden.

Mit der Festsetzung der Vollgeschosse wird der städtebaulichen Gesamtkonzeption Rechnung getragen, die für ihre Gebäude 2 Vollgeschosse vorsieht. Damit wird eine übermäßige vertikale Verdichtung verhindert. Die maximal zulässige Obergrenze gemäß § 17 BauNVO wird unterschritten. Ausnahmsweise Festsetzungen betreffen die Bestandsbauten.

Im Geltungsbereich wird an der Grundstücksgrenze Baufeld 5 in Richtung ehemalige Kanonenbahn ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt um den Eintrag von belasteten Schlacken aus dem Bahnkörper in das Plangebiet zu verhindern.

Umweltbelange

Auf Grund der Eingriffe in Natur und Landschaft sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Die Eingriffsfläche entspricht dem Geltungsbereich des B-Plangebietes und beträgt ca. 49.299 m². Die Bilanzierung des Eingriffs und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt auf der methodischen Grundlage des Bewertungsmodells von Sachsen-Anhalt (MBI. LSA Nr. 53/2004 vom 27.12.2004, incl. Änderung 2009).

Entsprechend Bilanzierung der Eingriffe und Kompensationsmaßnahmen verbleibt bei Umsetzung der internen Maßnahmen M1 und M2 ein Kompensationsdefizit von 27.931 Biotopwertpunkten. Das Kompensationsdefizit wird durch den Erwerb von Ökopunkten bei der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt ausgeglichen. Das Kompensationsdefizit wird durch den Erwerb von Ökopunkten aus dem Ökopooolprojekt 22 – Erstaufforstung bei Detershagen „Am Bergschlag“ – der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt ausgeglichen. Ziel dieser Maßnahme ist die Anlage und dauerhafte Entwicklung eines strukturreichen Laubmischbestandes durch Anpflanzungen, Ansaaten und Sukzessionsbereiche. Aus dem Ökopooolprojekt werden 27.931 Wertpunkte erworben, sodass die Eingriffe des Vorhabens ausgeglichen werden können.

Zur Begrenzung von Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. den Menschen dienen folgende Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahmen (vorläufig):

- Festsetzung einer Grundflächenzahl von überwiegend 0,4 zur Vermeidung einer zusätzlichen Versiegelung,
- Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse zur Minimierung der Wirkungen auf das Landschaftsbild

V1 – Erhaltung einer bestehenden Grünfläche

Im Süden des B-Plangebietes wird eine ca. 1,44 ha große Grünfläche, bestehend aus Waldflächen, Gehölzen und Hochstaudenfluren erhalten und weiterentwickelt (s. Maßnahme M1).

V2 – Durchführung der Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit

Der Durchführungszeitraum für Fäll- und Rodungsarbeiten an Bäumen und Gehölzen sowie für die Rückbauarbeiten der Gebäude wird auf Anfang Oktober bis Ende Februar festgesetzt (§ 39 (5) BNatSchG). Bei notwendigen Schnittmaßnahmen an zu erhaltenden Gehölzbeständen (insbesondere Gehölze im Bereich des erforderlichen Lichtraumprofils) sind die Anforderungen der ZTV Baumpflege einzuhalten.

Der Durchführungszeitraum für sämtliche weitere Bauarbeiten wird auf Mitte August Anfang bis Mitte März festgesetzt, um Beeinträchtigungen während der Brutzeit von Vögeln zu vermeiden.

V3 – Kontrolle auf Fledermausbesatz

Die zu rodenden Bäume sowie die rückzubauenden Gebäude bergen potenziell Fledermausquartiere. Deshalb und da bis zum Baubeginn neue Höhlen entstehen können, ist vor der Fällung der Bäume eine Kontrolle durchzuführen. Dabei sind alle zu fällenden Bäume nach Höhlen abzusuchen. Aufgefundene Höhlen sind auf Besatz zu kontrollieren und nach Verlassen zu verschließen. Ebenfalls sind alle rückzubauenden Gebäude auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Werden Fledermausquartiere aufgefunden, ist der Abriss erst nach Verlassen der Quartiere zu beginnen.

Während der Baumaßnahmen ist ein ausreichend großer Abstand (mind. Kronentraufe) zu den zu erhaltenden Bäumen einzuhalten. Bodenverdichtungen, -auftrag und -abtrag im Wurzelbereich sind zu unterlassen. Einzelbäume sind während der Bauphase durch Abrettern vor Beschädigungen zu schützen.

CEF – Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures, Übersetzung etwa Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion) sind aufgrund des Verlustes von möglichen Quartieren für die Tierwelt erforderlich.

CEF1 – Anbringung von Fledermauskästen

Aufgrund des potenziellen Verlustes von Quartierbäumen durch Rodung sind Ersatzquartiere zu schaffen. Dazu sind in verbleibenden Waldbestand 3 Fledermausflachkästen sowie 3 Fledermaushöhlen anzubringen. Geeignete Orte für die Anbringung sind mit der Ökologischen Baubegleitung bzw. der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

CEF2 – Fledermausfreundliche Bauweisen

Da durch den Abriss der bestehenden Baracken potenzielle Quartiere von Fledermäusen verloren gehen, sind diese bei der zukünftigen Bebauung wiederherzustellen. Bei Errichtung der Gebäude ist

auf fledermausfreundliche Bauweisen zu achten und es sind an mind. 6 verschiedenen Stellen bspw. Fledermausbretter, Fledermaus-Wandschalen oder -Flachkasten, Quartiersteine, Quartiere hinter Holzverkleidungen oder Fensterläden, Attikaverkleidungen oder Spaltenquartiere auf Dachböden einzubauen. Diese Maßnahmen sind mit der Ökologischen Baubegleitung bzw. der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

CEF3 – Schaffung von Ersatzhabitaten für sowie Umsiedlung von Zauneidechsen

Auf der Fläche wurde durch Kartierung eine kleine Anzahl von Zauneidechsen erfasst, sodass die Schaffung von Ersatzlebensräumen sowie der Fang und die Umsetzung der Tiere vorzusehen sind. Es sollen auf der Fläche der Kompensationsmaßnahme M1 als geeignete Habitate Lesestein-, Totholz- und Sandhaufen angelegt werden. Für die Anlage der vorgesehenen zwei Ersatzlebensräume sind die Flächen der Maßnahme M1 zu mähen. Weiterhin sind folgende Strukturelemente einzubringen:

- Schaffung vegetationsfreier Abschnitte durch Abtrag der Vegetationstragschicht (2 Abschnitte à 20 m²)
- Aufschüttung von 2 Sandlinsen à 4 m³ in zuvor 0,5 m tief ausgehobenen Erdgruben
- Schaffung von 2 Steinhaufen à mind. 3 m² aus grobschottrigem, feinanteillosem Material (Körnung 60/180 - 90/90/180, LAGA Z0) in zuvor mind. 0,5 m tief ausgehobenen Erdgruben
- Anordnung von 2 Totholzhäufen à 2,0 m³
- jährliche Mahd im Zuge der Pflege der Maßnahme M1.

Die Herstellung dieser CEF-Maßnahme muss vor dem Beginn des Abfangens der Zauneidechsen abgeschlossen sein.

Fang und Umsetzung

Ein (jahreszeitlich) möglichst früher Beginn des Eidechsen-Fangs hat mehrere Vorteile:

- durch frühen Fang und Umsiedlung von adulten Tieren erhöht sich die Chance, dass die Weibchen erst dort ihre Eier legen,
- durch die vergleichsweise kühleren Temperaturen im zeitigen Frühjahr sind die Eidechsen deutlich weniger schnell (und somit leichter zu fangen) als im Hochsommer und haben außerdem ein weitaus größeres Bedürfnis sich längere Zeit zu sonnen, was die Fangaussichten ebenfalls erhöht,
- die noch relativ geringe Wuchshöhe und lichte Deckung der Vegetation begünstigt ebenfalls die Fangaussichten.

So wird ein Abfangen und Umsetzen der Zauneidechsen im Zeitraum Ende April bis Ende Mai (je nach Witterung) vorgeschlagen. Allerdings ist auch ein Abfangen im Juli/August möglich.

Kompensationsmaßnahmen

A1 - Entwicklung von Wild-/Streuobstbeständen

Im südwestlichen und südöstlichen B-Plangebiet in der Goethestraße Biederitz ist auf einer Ackerfläche sowie auf ruderalen Glatthaferdominanzbeständen die Anlage einer Wildobstwiese auf mesophillem Grünland geplant (HSA, Planwert 15).

Streuobstwiesen bereichern das Landschaftsbild und verbessern die Biotopstruktur und Vielfalt. Sie dienen als Trittsteinbiotope, die eine Vernetzung von Biotopen z. B. zwischen Gehölzbiotopen und Offenland bewirken. Ebenfalls werden sie Nahrungs- und Rückzugsräume für zahlreiche Tierarten insbesondere Vögel darstellen. Darüber hinaus ergeben sich aufgrund der Multifunktionalität der Maßnahme auch positive Wirkungen auf die Schutzgüter Boden und Pflanzen.

Aktuell sind die Teilmaßnahmeflächen geprägt von Intensivacker und ruderale Glatthaferdominanzbestände mit eingestreuten flächigen Brennesselfluren. In den Randbereichen gehen die Maßnahmeflächen in Gehölzbestände über. Die beiden Maßnahmeflächen zusammen besitzen eine Gesamtgröße von ca. 3.400 m² und befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches.

Entwicklung von Wildobstwiesen

Im südwestlichen und südöstlichen B-Plangebiet in der Goethestraße Biederitz ist die Bepflanzung der beiden Teilmaßnahmeflächen mit Hochstämmen zu einer Wildobstwiese auf einer Fläche von ca. 1.423 m² (westliche Teilfläche) und ca. 1.977 m² (östliche Teilfläche) (Einmessung erforderlich!) vorgesehen. Dafür sind möglichst gebietsheimische hochstämmige Obstgehölze in einem Pflanzabstand

von ca. 10 m und einem Reihenabstand von 10 m zu pflanzen. Bestehende Gehölze sind ebenfalls mit einem Abstand von 10 m in die Pflanzung zu integrieren. Bei der Pflanzung ist darauf zu achten, dass die Schutzabstände zu ggf. unterirdischen Versorgungsleitungen und den vorhandenen oberirdischen Leitungen eingehalten werden. Im Vorfeld der Pflanzungen sind die zuständigen Leitungsbetreiber durch den Auftragnehmer einzubeziehen. Der Abstand der geplanten Gehölzpflanzungen zu den Flurstücks- bzw. Nutzungsgrenzen ist entsprechend Nachbarschaftsgesetz einzuhalten. Insgesamt sind mind. 3 m Abstand zu der südlich angrenzenden Ackerfläche und der westlich gelegenen geplanten Verkehrsfläche sowie dem Versicherungsbecken einzuhalten. Für die Pflanzung sind Hochstämme vorgeschlagene Obstgehölzarten (siehe textliche Festsetzungen) in der Qualität HST 3xv. mB. STU 10-12 zu verwenden.

Die Pflanzung der Gehölze ist spätestens in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode abzuschließen. Es ist ein Herkunftsnachweis für alle Pflanzen zu erbringen. Die Pflanzscheiben sollen mit Mulch abgedeckt werden. Die Hochstämme sind mittels Dreibock zu sichern und festzubinden. Zum Schutz vor thermischen und mechanischen Beschädigungen sind die Bäume mit einem Schutzanstrich (ArboFlex) und einem Einzelstammenschutz (Drahtthose) zu sichern.

Des Weiteren sollen acht Greifvogelsitzstangen mittig der Gehölzpflanzung errichtet werden. In einem Abstand von 0,5 m zum Flurstück des südlich angrenzenden Ackers sind im Bereich der Maßnahmefflächen insgesamt 11 Hartholzspaltpfähle als Anfahrerschutz vor die Hochstämme zu setzen.

Zur Entwicklung des mesophilen Grünlands ist im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege eine Mahd der gesamten Teilmaßnahmefflächen vorgesehen. Eine Mahd der Flächen soll zwei Mal jährlich ab dem 15. Juli erfolgen. Aus Gründen des Wiesenbrüterschutzes sollte die Mahd gestaffelt erfolgen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu beräumen.

Für die Pflanzung ist eine 3-jährige Fertigstellungs- bzw. Entwicklungspflege erforderlich. Die Gehölze sind regelmäßig zu wässern. Im Spätwinter bzw. zeitigen Frühjahr jedes Jahres ist eine vorbeugende Behandlung der Stämme vom Stammfuß bis zum Kronenansatzbereich gegen Splintkäferbefall durchzuführen. Darüber hinaus ist der Begleitwuchs in den Baumscheiben regelmäßig zu regulieren.

Bei Abgang sind die Gehölze innerhalb eines Jahres zu ersetzen, auch für nachgepflanzte Gehölze gilt die dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.

Boden-, Pflanz- und Sicherungsarbeiten sowie Fertigstellungs- bzw. Entwicklungspflege sind nach den entsprechenden Fachnormen (u. a. DIN 18915 bis 18919 sowie den ZTV La-StB) vorzunehmen.

Auch über die 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege hinaus ist jährlich mind. eine Mahd zu gewährleisten.

Die Flächen sind nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB als Flächen für Pflanzgebote im B-Plan festzusetzen. Die Wildobstwiesen sind als Ausgleichsmaßnahmen dauerhaft zu erhalten.

A2 - Pflanzung einer Strauch-Baumhecke

Entlang der nördlichen bzw. östlichen Grenze der Baufelder 1 und 4 ist auf einer ca. 5 m breiten und ca. 311 m langen Fläche (ca. 1.557 m²) eine Strauch-Baumhecke mit gebietsheimischen Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) lt. Pflanzliste zu pflanzen (HHB, Planwert 16). Diese Gehölzstruktur bereichert das Landschaftsbild und schirmt die Siedlungsfläche zum unmittelbar anschließenden Ackerbereich ab. Darüber hinaus ergeben sich aufgrund der Multifunktionalität der Maßnahme auch positive Wirkungen auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere (u. a. Schaffung von Nahrungs- und Bruthabitat für Vögel).

Die Pflanzung soll in drei Reihen mit einem Reihenabstand von 1 m mit Sträuchern und Bäumen in einem Pflanzabstand von 1,5 m, (3 m bei Heistern, min. 8-10 m zwischen den Hochstämmen) erfolgen. Hierzu sollten die Bäume und Sträucher in der Qualität lt. Vorschlagsliste gepflanzt werden. In der nördlichen/östlichen der drei Pflanzreihen (ackerseitig/Richtung Baggerloch) sollten ausschließlich Sträucher angepflanzt werden. Die Bäume sind in der Grundstücksseitigen aber vor allem in der mittleren Pflanzreihe zu verteilen. Die Pflanzung der Arten ist in unregelmäßig großen Gruppen (Trupps) vorzunehmen.

Des Weiteren sollen 10 Greifvogelsitzstangen mittig der Pflanzung errichtet werden.

Bei der Pflanzung ist darauf zu achten, dass die Schutzabstände zu ggf. unterirdischen Versorgungsleitungen und den vorhandenen oberirdischen Leitungen eingehalten werden. Im Vorfeld der Pflanzungen sind die zuständigen Leitungsbetreiber durch den Auftragnehmer einzubeziehen. Der Abstand der geplanten Gehölzpflanzung zur Flurstücks- bzw. Nutzungsgrenze (zum Acker) ist entsprechend Nachbarschaftsgesetz einzuhalten.

Die Pflanzung der Gehölze ist spätestens in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode abzuschließen. Es ist ein Herkunftsnachweis für alle Pflanzen zu erbringen. Die Pflanzscheiben sollten mit Mulch abgedeckt werden. Die Hochstämme sind mittels Einzelstammschutz (Dreibock, Anbindung und Drahtthöse) zu sichern. Zum Schutz vor thermischen Rindenschäden sollten die Hochstämme mit einem Schutzanstrich (ArboFlex) versehen werden.

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für die Gehölze ist über drei Jahre zu gewährleisten. Hierfür ist der Begleitwuchs 2-mal jährlich zu entfernen. Bei Abgang sind die Gehölze innerhalb eines Jahres zu ersetzen, auch für nachgepflanzte Gehölze gilt die dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege. Die Gehölze sind entsprechend der Witterung regelmäßig zu wässern. Boden-, Pflanz- und Sicherungsarbeiten sowie Fertigstellungs- bzw. Entwicklungspflege sind nach den entsprechenden Fachnormen vorzunehmen.

Die Fläche wird nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB als Fläche für Pflanzgebote im B-Plan festgesetzt.

Die Strauch-Baumhecke ist als Ausgleichsmaßnahme dauerhaft zu erhalten.

Schalltechnische Untersuchung

Die schalltechnische Untersuchung befindet sich in der Anlage. Es wurden die Goethestraße Ostseite Teil 1 und Teil 2 gemeinsam untersucht und begutachtet.

Die Gemeinde Biederitz plant im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 43 „Goethestraße-Ostseite, Teil 1 – Erweiterung Wohngebiet“ und Nr. 44 „Goethestraße-Ostseite, Teil 2 – Erweiterung Mischgebiet“ Baurecht für die Errichtung von zweigeschossigen Wohnbebauungen zu schaffen. Der Geltungsbereich des Vorentwurfs zum B-Plans Nr. 43 erstreckt sich über die Fläche des Flurstücks 105 der Flur 3 und Teilflächen der Flurstücke 100033, 10034 sowie 10036 der Flur 2 der Gemarkung Biederitz. Mit der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung werden die lärmtechnischen Belange für die städtebauliche Planung und Sicherstellung der Verträglichkeit der geplanten schutzwürdiger Nutzungen innerhalb des Plangebietes gegenüber Verkehrslärm von außerhalb der Plangebiete untersucht. Laut Flächennutzungsplan der Gemeinde Biederitz befindet sich das Plangebiet des B-Planes Nr. 43 in einer als Wohnbaufläche ausgewiesenen Baufläche.

Für die Geltungsbereiche der Bebauungsplangebiete wurden die Lärmpegelbereiche auf der Grundlage von errechneten Lärmimmissionen (Beurteilungspegel) ausgehend von den Bahnstrecken der Deutschen Bahn AG ausgewiesen und entsprechende Empfehlungen zur Bebauung und zum Schutz der im Sinne der DIN 4109-2 schutzwürdigen Räume vor Außenlärm getroffen (s. DIN 4109-1 Tabelle 7). Aufgrund der ermittelten Lärmbeaufschlagung durch Verkehrslärm der untersuchten geplanten Bebauungsplangebiete sind folgende Festsetzungen aus schallschutztechnischer Sicht erforderlich.

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 44 „Goethestraße-Ostseite, Teil 2 – Erweiterung Mischgebiet“ befinden sich innerhalb der Lärmpegelbereiche LPB III bzw. LPB IV, d.h. dass die Fassaden vor schutzwürdigen Wohnräumen einer möglichen Wohnbebauung je nach Lage mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res} = 35$ dB bzw. erf. $R'_{w,res} = 40$ dB zu konzipieren sind. Maßgeblich für die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ist die in der Anlage 2 des Gutachtens dargestellte Rasterlärmkarte. Für Büroräume kann das erforderliche resultierende Schalldämmmaß um 5 dB reduziert werden.

Wohnräume und vor allem Schlafräume und Kinderzimmer sind nur hinter den den Lärmquellen abgewandten Fassaden anzuordnen. Es ist für eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern, z.B. durch Lüftungssysteme, zu sorgen. Das resultierende Schalldämmmaß erf. $R'_{w,res}$ der jeweils dafür genutzten Fassade darf sich dadurch nicht verschlechtern.

Beim Ausbau von Dachgeschossen für Wohnzwecke sind die resultierenden Schalldämmmaße erf. $R'_{w,res}$ der jeweiligen der Verkehrslärmquelle Eisenbahntrasse zugewandten Gebäudefassaden für den Dachaufbau zu berücksichtigen. Für die Bemessung von Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen ist DIN 4109-1, Abschnitt 7.3 zu beachten.

Außenwohnbereiche wie Balkone oder Terrassen sind ausschließlich vor Südfassaden möglicher Wohnbebauungen zulässig. Eine Minderung der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2:07-2016 für die von den maßgeblichen Lärmquellen abgewandten Gebäudeseiten ist unzulässig.

Altlastengutachten

Die Altlastenfläche „Schlackehalde“ grenzt unmittelbar an das geplante Bebauungsgebiet. Aufgrund der im Haldenkörper vorhandenen nachgewiesenen Schadstoffe kann ohne geeignete Maßnahmen

eine Gefährdung während und nach den Baumaßnahmen nicht ausgeschlossen werden. Im Weiteren sind Baubegleitende Untersuchungen der Gebäudesubstanz sowie des Unterbaus im Bereich der „ehemaligen Geflügelhaltung“ zu empfehlen.

Es wird daher eine Baubegleitung durch einen Sachverständigen empfohlen. Die Aufgaben der Baubegleitung ergeben sich aus den nachfolgend aufgeführten Punkten.

Vermeidung von Eingriffen in den Haldenkörper während der Bauarbeiten

Um sicherzustellen, dass das Bebauungsgebiet frei von Kontaminationen bleibt, etwa durch Einschleppungen von Haldenmaterial in der Bauphase, muss ein Eingriff in den bestehenden Haldenkörper vermieden werden. Vorgesehene Baumaßnahmen, die entlang der zur Altfläche gelegenen Grundstücksgrenze stattfinden sollen, sind im Vorfeld mit der Baubegleitung abzustimmen. Gegebenenfalls ist zusätzlich die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu konsultieren.

Abgetragenes oder abgeschobenes Material entlang der zur Altfläche gelegenen Grundstücksgrenze ist vor einer Wiederverwendung separat zu halten und durch einen Sachverständigen auf die relevanten Schadstoffparameter zu untersuchen. Bei positivem Befund auf die untersuchten Parameter kann das Material ggf. nicht wieder aufgebracht werden. In diesem Fall ist das Material abfallrechtlich zu deklarieren und in geeigneter Weise zu entsorgen und die Entsorgung entsprechend zu dokumentieren. Sollte auffälliges Bodenmaterial im Zuge von Arbeiten entlang der zur Altfläche gelegenen Grundstücksgrenze angetroffen werden, ist eine mögliche Gefährdungssituation durch Rücksprache mit dem baubegleitenden Sachverständigen zu prüfen. Gegebenenfalls sind weitere Maßnahmen zu treffen und die zuständige untere Bodenschutzbehörde hinzuzuziehen.

Sicherung des Haldenkörpers nach Abschluss der Bauarbeiten

Da die Altfläche „Schlackehalde“ unmittelbar an das geplante Bebauungsgebiet mit Wohnbebauung angrenzt, ist der Zugang bzw. der Kontakt zwischen Mensch und dem Haldenmaterial auszuschließen. Dazu sind entsprechend hinreichende Sicherungsmaßnahmen zu treffen. Berücksichtigt werden muss dabei in erster Linie die Vermeidung des direkten Kontaktes zwischen Mensch und Schadstoff. Mögliche Abwehungen wurden in der Detailuntersuchung von 2009 [U06] als unwahrscheinlich bewertet und können daher vernachlässigt werden.

Um den Zugang zum Haldenkörper zu verhindern eignen sich neben technischen Einrichtungen wie z.B. Abdeckungen, Mauern und Zäune auch naturnahe Sicherungselemente wie z.B. Aufwallungen, Totholzbarrieren, Hecken und andere geeignete Bepflanzungen.

Im Weiteren sind für die Sicherung des Haldenkörpers die Eigentumsverhältnisse der betroffenen Grundstücke zu berücksichtigen. Geplante Maßnahmen auf dem Grundstück der Deutschen Bahn müssen im Vorfeld zwischen den Parteien abgestimmt und vertraglich fixiert werden. Es empfiehlt sich daher geeignete Sicherungsmaßnahmen auf dem Grundstück des geplanten Bebauungsgebietes zu favorisieren. Die Planung, Umsetzung, Aufrechterhaltung und Pflege der Sicherungen kann so ohne zusätzlichen Aufwand durch z.B. Vertragsverhandlungen durchgeführt werden.

Die Erstellung eines Konzeptes zur Sicherung des Haldenkörpers durch einen Sachverständigen wird daher empfohlen. Da die Ausgangssituation für die Planung der Sicherungsmaßnahmen durch die geplanten Baumaßnahmen noch variieren kann, sollte die Erstellung des Sicherungskonzeptes baubegleitend erfolgen.

Bewertung des Wallkörpers

Die im Westen des Grundstücks gelegene U-förmig verlaufende Aufwallung in Form einer Bodenmiete sollte hinsichtlich einer möglichen Wiederverwendung oder der Entsorgung abschließend bewertet werden. Es wird empfohlen, den Mietenkörper zu beproben und nach BBodSchV bzw. nach LAGA M20 zu bewerten.

Zukünftige Freiflächen

Da punktuelle Verunreinigungen nicht in Gänze ausgeschlossen werden können, sollten geplante Freiflächen mit geeignetem Material angedeckt werden. Im Bereich von geplanten Kinderspielflächen oder anderen sensiblen Bereichen wie z.B. Anbauflächen für Nutzpflanzen sind ergänzende Untersuchungen hinsichtlich der Wirkungspfade Boden-Mensch bzw. Boden-Nutzpflanze zu empfehlen.

Abriss der Stallanlagen

Vor Abriss der Stallanlagen sollte die Gebäudesubstanz hinsichtlich der Entsorgung abschließend bewertet werden. Es wird empfohlen eine Zuordnung gemäß LAGA (Bauschutt) und Deponieverordnung (DepV) vorzunehmen. Gegebenenfalls sollte das anfallende Material zusätzlich auf nutzungsspezifische Parameter wie beispielsweise Rückstände aus Tierpharmaka untersucht werden. Für den

Abriss sollten gegebenenfalls staubreduzierende Maßnahmen mit dem baubegleitenden Sachverständigen abgestimmt werden.

Allgemeine Hinweise

Beim Antreffen auffälligen Bodenmaterials ist dieses aufzunehmen, separat zu halten und anschließend der baubegleitende Sachverständige zu konsultieren. Ggf. ist das Material zu beproben und auf die relevanten Schadstoffparameter zu untersuchen. Bei positivem Befund auf die untersuchten Parameter kann das Material ggf. nicht wieder aufgebracht werden. In diesem Fall ist das Material abfallrechtlich zu deklarieren und in geeigneter Weise zu entsorgen und die Entsorgung entsprechend zu dokumentieren.