

**Stadt Neustadt b. Coburg**



**Bebauungsplan „Am Moos I. Teil“  
3. qualifiziertes Planänderungsverfahren  
Neustadt b. Coburg**

**Begründung mit Umweltbericht**

**Planstand: 3. April 2024**

# Planungsverlauf – Planungsrechtliche Voraussetzungen

## 1. Veranlassung zur Planung

Die Stadt Neustadt b. Coburg hat sich zum Ziel gesetzt, dass sich der Umfang der Siedlungstätigkeit an der Erhaltung und der nachhaltigen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientieren soll. Innenentwicklung, die Schaffung von kompakten Siedlungsformen und ein auf das notwendige Maß begrenzter Flächenverbrauch sollen den Anforderungen an den demographischen Wandel in den nächsten Jahren gerecht werden. Die ausgewiesenen Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen sollen je nach Bedarf nach und nach bebaut bzw. nachverdichtet werden. Neuausweisungen von gewerblichen Bauflächen sind derzeit nicht vorgesehen.

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Planungshoheit der Gemeinden schließt die Pflicht ein, Bauleitpläne stets dann aufzustellen, wenn ein Bedürfnis dafür vorliegt. Ein Bedürfnis liegt in der Erfüllung kommunaler Aufgaben: Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen und die damit verbundene Schaffung und Erhaltung von stabilen Bewohnerstrukturen – vor allem hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung (demographischer Wandel) – unter Berücksichtigung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Die Stadt Neustadt b. Coburg verfügt für das Baugebiet „Am Moos I. Teil“ über einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Die 1. qualifizierte Änderung des Bebauungsplans „Am Moos I. Teil“ wurde mit Veröffentlichung am 01.03.1989 rechtskräftig. Das 2. qualifizierte Änderungsverfahren wurde nicht abgeschlossen. Durch die Durchführung eines 3. qualifizierten Änderungsverfahrens des Bebauungsplans sollen alle vorherigen Änderungsverfahren zum Bebauungsplan „Am Moos I. Teil“ (Bebauungsplan, 1., 2., 3. und 4. vereinfachtes Planänderungsverfahren und 1. und 2. qualifiziertes Planänderungsverfahren) ersetzt werden. Weiterhin ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans dahingehend geändert worden, dass der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Eisfelder Straße - Neubau von Einkaufsmärkten“ aus dem Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans „Am Moos I. Teil“ herausgenommen worden ist.

Die ansässige Firma DIEPA hat mit den baulichen Erweiterungen in den Jahren 2006/2008 ihre vorhandene Fläche fast vollständig ausgeschöpft. Um Entwicklungsmöglichkeiten noch durchführen zu können (Platz für zusätzliche Maschinen), wurden kleinteilige Komplexe durch größere Hallenneubauten ersetzt. In den letzten Jahren hat sich mehr und mehr herausgestellt, dass ein Neubau für eine Logistikabteilung mit einer entsprechend langen Aufziehbahn dringend notwendig ist. Das Alter des vorhandenen Gebäudes, die nicht mehr zeitgemäßen Arbeitsplätze, grundlegender Platz für eine Neugestaltung und gestiegene Kundenansprüche hinsichtlich Lieferzeiten und Sonderwünsche (Endverbindungen, Verpackungen etc.) machen eine Erweiterung durch einen Neubau (ca. 135 m x 15 m) erforderlich. Aus betriebswirtschaftlichen Gründen ist eine Erweiterung nur in Richtung Freibad möglich. Nachdem die Bäder GmbH einer entsprechenden Grundstücksveräußerung zugestimmt hat, müssen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Die in der Zwischenzeit errichteten Gebäude im Bebauungsplangebiet werden als Bestand dargestellt. Abbruchmaßnahmen und zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten werden mit aufgenommen und als Industrie- bzw. als Gewerbefläche festgesetzt. Weiterhin wird der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanentwurfs um den Geltungsbereich des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Eisfelder Straße 17 – Neubau von Einkaufsmärkten“ zurückgenommen.

Die Dauerkleingartenanlage „Gartenfreunde“ wird in ihrem Bestand gesichert und dem Mischgebietenbereich Nachverdichtungsmöglichkeiten eröffnet.

Durch die Änderungen des Bebauungsplans wird dazu beigetragen, dass ein weiterer Bedarf an Investitionen getätigt werden kann, der dem Erhalt und der Sicherung von Arbeitsplätzen in Neustadt dient. Der kommunalen Aufgabe, Grundlagen zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen herzustellen, wird somit in angemessener Weise nachgekommen. Das Areal ist innenstadtnah, grenzt unmittelbar an vorhandene Bebauung an und ist verkehrstechnisch günstig über die Ketschenbacher Straße, die Straße Am Moos und über die Eisfelder Straße zu erschließen. Infrastrukturen, wie Kita, Kirche, Apotheke, Schule „Am Moos“, Einkaufsmöglichkeiten, Bushaltestelle etc. sind vorhanden und fußläufig zu erreichen. Insgesamt betrachtet, handelt es sich hier um ein wirtschaftlich gut erschlossenes Gebiet.

Insofern hat der Bausenat der Stadt Neustadt in seiner öffentlichen Sitzung am 12.07.2023 beschlossen, für das Areal „Am Moos I. Teil“ ein 3. qualifiziertes Bebauungsplanänderungsverfahren durchzuführen. Das zukünftige Bebauungsplangebiet wird als „Industriegebiet“ nach § 9 BauNutzungsverordnung (BauNVO), „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO und als „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO ausgewiesen.

## **2. Abstimmung übergeordneter und örtlicher Planungen**

### Raumordnung und benachbarte Gemeinden

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist die Stadt Neustadt b. Coburg als Mittelzentrum eingestuft und dem ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen sowie zum ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf (RmbH) zugeordnet. Die aufgenommenen Landkreise und Gemeinden profitieren von besonders günstigen Förderbedingungen. So wird der RmbH z. B. bei der Breitbandförderung, im Regionalmanagement, in der regionalen Wirtschaftsförderung oder bei Hochwasserschutzmaßnahmen berücksichtigt.

Im Regionalplan Oberfranken-West liegt Neustadt b. Coburg auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, die von Coburg über Rödental, Neustadt bis nach Sonneberg in Thüringen reicht. Im Regionalplan Oberfranken-West „Siedlung und Versorgung“ ist das Areal des Bebauungsplangebietes als gewerbliche und gemischte Baufläche dargestellt.

### Erläuterung zum grundsätzlichen Umgang mit den fachlich einschlägigen Grundsätzen der Raumordnung

Die Landesplanung setzt als überörtliche, überfachliche Planung mit den Festlegungen des Bayerischen Landesplanungsgesetzes und des Landesentwicklungsprogramms Bayern einen Rahmen für nachfolgende Planungsebenen. Ziele der Raumordnung sind dabei gemäß Art. 3 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) zu beachten, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. auch § 1 Abs. 7 BauGB).

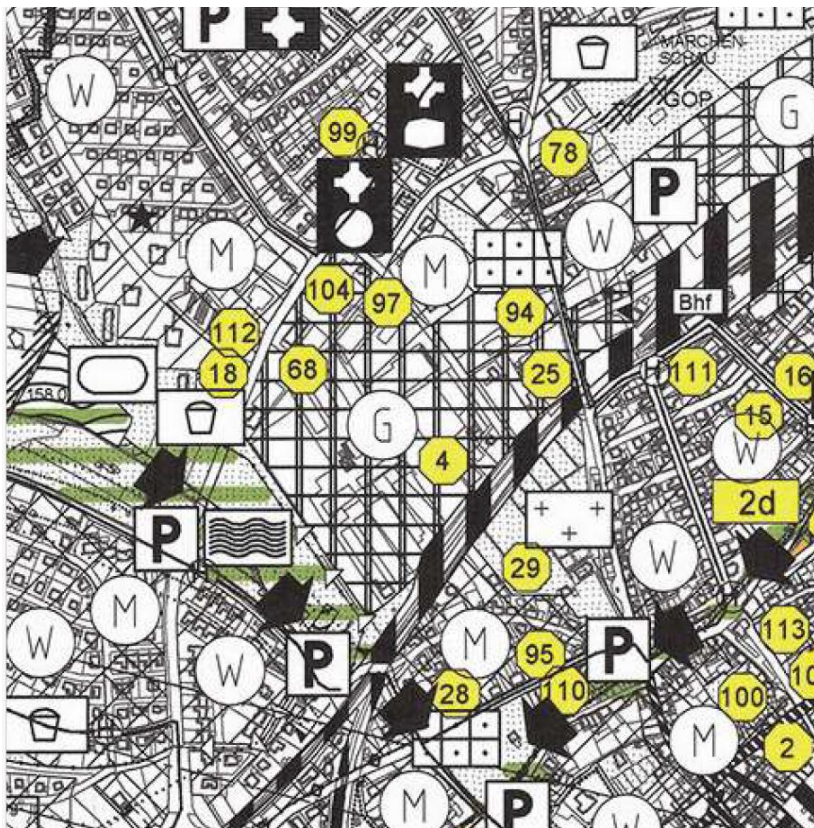
In Umsetzung der in Art. 5 Abs. 2 BayLplG als Leitmaßstab der Landesplanung formulierten nachhaltigen Raumentwicklung trifft die Landesplanung zahlreiche Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für

Siedlungs- und Verkehrszwecke. Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung und Begründung, warum für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1, 1.1.3, 1.2.2 und 3.1.1). Insbesondere aber erfordert Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst vorhandene Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden. Die Notwendigkeit der Begründung ergibt sich auch aus § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB). Für Bauleitplanverfahren ist es zweckmäßig, eine plausible Bedarfsbegründung zu erstellen, die beiden gesetzlichen Grundlagen gerecht wird.

Das 3. qualifizierte Änderungsverfahren des Bebauungsplans „Am Moos I. Teil“ verursacht insofern keine weitere Bedarfsprüfung im vorgenannten Sinne, da dieses den landesplanerischen Anforderungen gerecht wird. Der Bebauungsplanentwurf ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt entwickelt. Das Bebauungsplanareal befindet sich in Innenstadtlage und ist bereits bebaut. Das Änderungsverfahren soll Nachverdichtungen ermöglichen und innerhalb des Gebietes neue Bebauungsmöglichkeiten der noch nicht bebauten Grundstücke bzw. Grundstücksbereiche sicherstellen.

### Örtliche Planungen

Die Stadt Neustadt verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (rechtswirksam seit 12.07.2003). Für die Stadt Neustadt b. Coburg gibt es einen Landschaftsplan, der in den Flächennutzungsplan integriert ist. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich „gewerbliche und gemischte Bauflächen“ dar. Weiterhin sind die Dauerkleingartenkolonie, das Freibad, kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen und eine frei von Bebauung zu haltende Frischluftschneise, im Randbereich des Freibades entlang der Ketschenbacher Straße, dargestellt.



Die 3. qualifizierte Änderung zum Bebauungsplanentwurf „Am Moos I. Teil“ ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Die geringfügigen Gebietserweiterungen im Bereich der gewerblichen Nutzflächen werden im Wege der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt angepasst.

Die Planung liegt in keinem Sanierungsgebiet. Für den Änderungsbereich existiert kein städtebaulicher Rahmenplan. Das Areal befindet sich im Stadtumbaugebiet der Stadt Neustadt b. Coburg.

### **3. Angaben zur Stadt Neustadt b. Coburg**

#### Örtliche Gegebenheiten – Lage im Raum

Die Große Kreisstadt Neustadt b. Coburg liegt im Nordosten des Landkreises Coburg im Regierungsbezirk Oberfranken-West, unmittelbar an der Grenze zu Thüringen, rund 15 km von Coburg entfernt. Die Stadt grenzt im Norden an die Gemeinde Frankenblick, im Nordosten an die Kreisstadt Sonneberg, im Süden an die Gemeinden Sonnefeld und Ebersdorf b. Coburg sowie westlich an die Gemeinde Rödentel.

Die Stadt Neustadt ist die größte Stadt innerhalb des Landkreises Coburg und stellt ein wichtiges Arbeitsplatzzentrum dar. Insgesamt besteht Neustadt aus der Kernstadt und 21 Stadtteilen. Das Stadtgebiet umfasst rund 62 km<sup>2</sup>.

#### Überörtliche Verkehrsanbindung

Neustadt b. Coburg liegt zwischen den Städten Coburg und Sonneberg (Thüringen), beide sind gut mittels PKW zu erreichen. Durch das Gemeindegebiet verläuft in Ost-West-Richtung die Bundesstraße B4. Diese stellt unter anderem die Anbindung an die BAB 73 dar. Weiter südlich verlaufen die Staatsstraßen St 2708 und St 2206 durch das Gemeindegebiet.

Neustadt b. Coburg ist mit einem eigenen Bahnhof an das reguläre Streckennetz der Deutschen Bahn angeschlossen. Die Bahnstrecke Coburg-Neustadt b. Coburg-Sonneberg ist an das überregionale Schienenverkehrsnetz angebunden. Über Coburg besteht eine Anbindung an das Fernverkehrsnetz (ICE-Strecke München-Hamburg).

#### Demographie

Die Einwohnerzahl der Stadt Neustadt beträgt derzeit 15.181 Einwohner (Stand 31.12.2022). In der Kernstadt wurden dabei ca. 9.386 Einwohner verzeichnet. Der Rest verteilt sich auf die 21 Stadtteile, wobei Wildenheid mit 2.111 Einwohnern, Haarbrücken mit 802 und Ketschenbach mit 799 Einwohnern die größten Stadtteile sind.

Die Altersstruktur und deren Entwicklung folgt dem Trend des demographischen Wandels in Deutschland. Die Bevölkerungsprognose für die Gemeinde weist für das Jahr 2024 eine Verstetigung auf ca. 15.200 Einwohner aus.

Die Bevölkerungsdichte innerhalb des Gemeindeeinzugsgebietes, liegt bei 245 Einwohnern pro Quadratkilometer (Stichtag 31.12.2022).

Landkreis Coburg (31.12. 2022):	148 EW/km <sup>2</sup>
Regierungsbezirk Oberfranken (31.12.2022):	148 EW/km <sup>2</sup>
Freistaat Bayern (31.12.2022):	190 EW/km <sup>2</sup>

## Wirtschaftliche Entwicklung

Gegenstand der Nachweisung	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni <sup>2)</sup>					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Beschäftigte am Arbeitsort	5 250	5 296	5 455	5 465	5 428	5 658
davon männlich	2 960	2 980	3 059	3 082	3 062	3 264
weiblich	2 290	2 316	2 396	2 383	2 366	2 394
darunter <sup>1)</sup> Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	8	11	15	9	12	11
Produzierendes Gewerbe	3 033	3 061	3 099	3 077	3 047	3 030
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	810	769	800	859	836	802
Unternehmensdienstleister	498	516	577	564	567	794
Öffentliche und private Dienstleister	901	939	964	956	966	1 021
Beschäftigte am Wohnort	6 206	6 344	6 366	6 476	6 426	6 544

<sup>1)</sup> Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

<sup>2)</sup> Bei den Ergebnissen des Jahres 2016 handelt es sich um revidierte Werte der Bundesagentur für Arbeit; 2020 – 2021 vorläufige Ergebnisse.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik/Statistik kommunal 2022

Die Entwicklung des Arbeitsplatzangebotes in der Stadt Neustadt b. Coburg zeigt sich aufgrund der ansiedlungsfreundlichen Politik in Verbindung mit günstigen Grundstückspreisen als solide.

#### **4. Verfahrensschritte**

Das Bauleitplanverfahren wird nach der im BauGB vorgeschriebenen Verfahrensweise durchgeführt.

#### **5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

##### Alternative Standorte

Veranlassung der Planung sind die Erweiterungspläne der ansässigen Firma DIEPA. Diese hat mit den baulichen Erweiterungen in den Jahren 2006/2008 ihre vorhandene Fläche fast vollständig ausgeschöpft. Um Entwicklungsmöglichkeiten noch durchführen zu können (Platz für zusätzliche Maschinen), wurden kleinteilige Komplexe durch größere Hallenneubauten ersetzt. In den letzten Jahren hat sich mehr und mehr herausgestellt, dass ein Neubau für eine Logistikabteilung mit einer entsprechend langen Aufziehbahn dringend notwendig ist. Das Alter des vorhandenen Gebäudes, die nicht mehr zeitgemäßen Arbeitsplätze, grundlegender Platz für eine Neugestaltung und gestiegene Kundenansprüche hinsichtlich Lieferzeiten und Sonderwünsche (Endverbindungen, Verpackungen etc.) machen eine Erweiterung durch einen Neubau (ca. 135 m x 15 m) erforderlich. Eine Aus- bzw. Umsiedlung der gesamten Firma an einen alternativen Standort ist aus betriebswirtschaftlichen Gründen und hinsichtlich neuer Flächeninanspruchnahme nicht zielführend. Insofern wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens keine alternativen Planungsstandorte untersucht.

##### Alternative Planungsmöglichkeit im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Im Plangebiet selbst stellt sich mit der vorgegebenen Nutzung keine alternative Aufplanung. Durch die Überplanung des gesamten Baugebietes wird eine Nachverdichtung der noch nicht bebauten Flächen möglich. Ebenso können durch die neu gefassten Festsetzungen neuer Wohnraum durch den Ausbau von Dachgeschossen, die derzeit nur in Teilbereichen genutzt werden dürfen, erreicht werden. Die vorhandenen Gewerbebetriebe erhalten durch die Festlegung neuer Baugrenzen ebenfalls Erweiterungsmöglichkeiten. Durch Abbruchmaßnahmen alter Hallen kann durch Neubau von

neuen Hallen an diesem Standort sowie durch eine Erweiterung in Richtung Freibad neue gewerbliche Fläche im Bestand geschaffen werden. Durch die Umsetzung dieser Maßnahmen wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden erreicht, sowie ein Flächenverbrauch in derzeit unbebaute Gebiete verhindert.

## **6. Angaben zum Plangebiet**

### Lage und Größe

Das Areal ist innenstadtnah, grenzt unmittelbar an vorhandene Bebauung an und ist verkehrstechnisch günstig über die Ketschenbacher Straße, die Straße Am Moos und über die Eisfelder Straße zu erschließen. Infrastrukturen, wie Kita, Kirche, Apotheke, Schule Am Moos, Einkaufsmöglichkeiten, Bushaltestelle etc. sind vorhanden und fußläufig zu erreichen. Insgesamt betrachtet, handelt es sich hier um ein wirtschaftlich gut erschlossenes Gebiet.

Der Geltungsbereich ist auf dem beiliegenden Lageplan in der Fassung vom 12.07.2023 durch die schwarz markierte Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gekennzeichnet.

### Das Gebiet ist, wie folgt begrenzt:

im Süden: durch die Ketschenbacher Straße

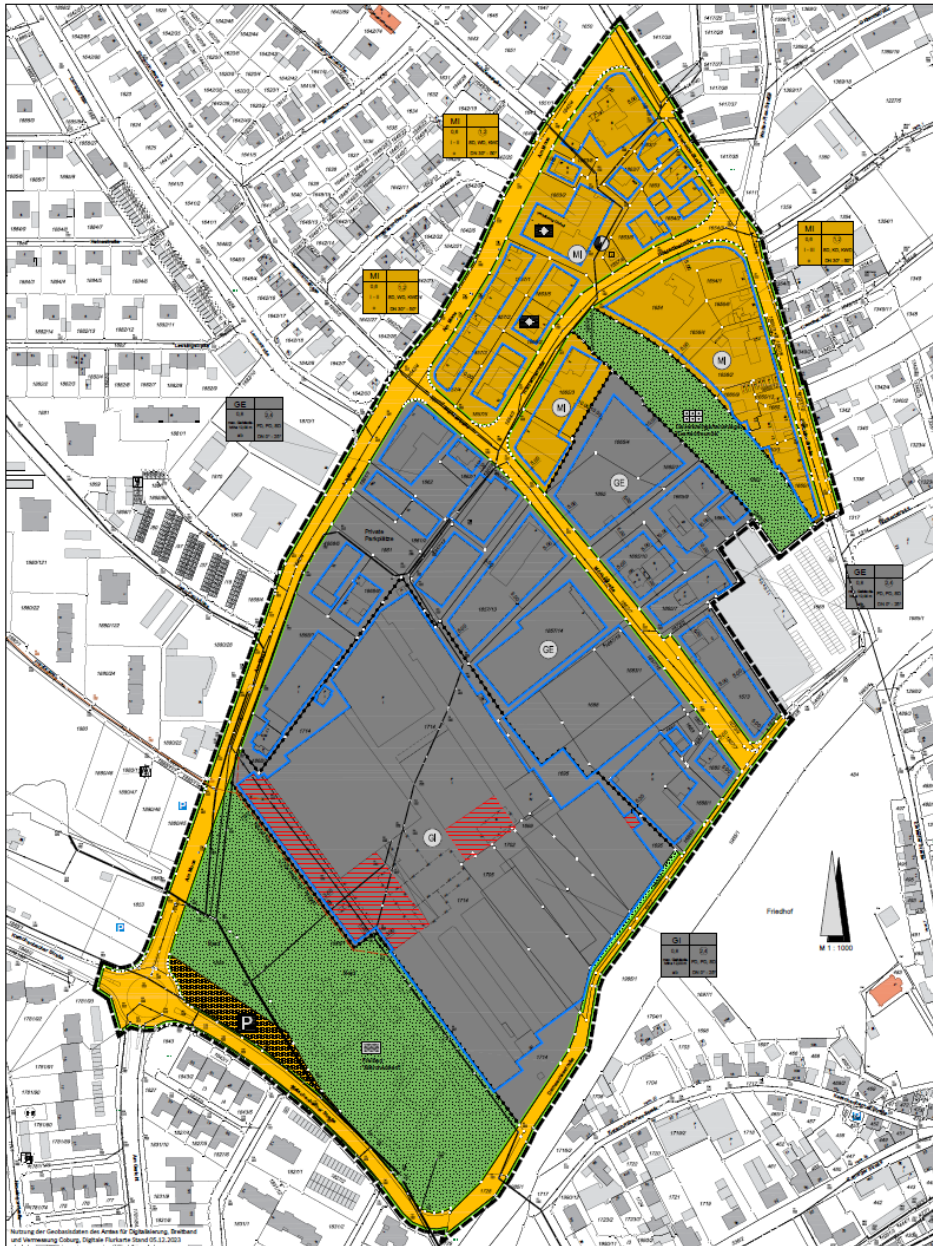
im Westen: durch die Straße Am Moos

im Osten: durch die Damaschkestraße und die Flurnummer 1672, Gemarkung Neustadt und

im Norden: durch die Eisfelder Straße.

Das 204.525 m<sup>2</sup> große Areal wird als „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO, als Industriegebiet nach § 9 BauNVO und als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Weiterhin werden Flächen als Freibad, Dauerkleingartenanlage, öffentlicher Parkplatz, öffentliche Grünfläche und Verkehrsflächen festgelegt.

## Lageplan:



Nutzung der Geobasisdaten des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Coburg  
Digitale Flurkarte Stand 05.12.2023

Flächenbilanz:

Mischgebiet:	32.793 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet:	55.482 m <sup>2</sup>
Industriegebiet:	51.801 m <sup>2</sup>
Freibad:	26.615 m <sup>2</sup>
Dauerkleingartenanlage:	7.091 m <sup>2</sup>
Parkplatz:	2.331 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche:	470 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	27.942 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>204.525 m<sup>2</sup></b>



## Baugrund

Neustadt gehört naturräumlich zum Obermainischen Hügelland, innerhalb des Oberpfälzisch-Obermainischen Hügellandes. Die vorherrschende geologische Formation ist der flachliegende, wenig zementierte Buntsandstein des Neustadt-Sonneberger Beckens. Die Böden sind überwiegend schwach humushaltig, anlehmige Sandböden. Im Norden und zum Teil auch im Nordosten sind Sandböden mit höherem Humus- und Lehmgehalt anzutreffen. Der Baugrund weist prinzipiell eine durchschnittliche bis gute Bebaubarkeit auf.

Die Erosionsanfälligkeit der leichten Bodenarten ist hoch. Die Pufferkapazität und damit die Speicherfähigkeit der Böden für Nährstoffe ist gering, so dass die Gefahr der Gewässerbelastung durch Dünger sowie durch Bodeneintrag hoch ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene hohe Grundwasserstände und/oder drückendes Grundwasser dem jeweiligen Bauherrn obliegt. Daher wird empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass alle Möglichkeiten zur Minimierung von Flächenversiegelungen vorab geprüft und soweit möglich berücksichtigt werden sollten.

## Topographie

Von der Topographie her handelt es sich um ein relativ ebenes Gelände (ca. 340 m ü. NN).

## Belange Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich folgender denkmalgeschützter Gebäudebestand:

- Eisfelder Str. 19
- Eisfelder Str. 21 b

Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Seehof, oder der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG (s. Bebauungsplan unter Festsetzungen – Hinweise Denkmalschutz).

## Altlasten

Im gesamten Bebauungsplangebiet befinden sich mehrere Altlastenverdachtsflächen. Diese befinden sich ausschließlich im Bereich der Gewerbe- bzw. Industriegebietsflächen.

Sollte belastetes Material gefunden werden, ist nach folgendem Mustererlass vorzugehen:

„Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, mit StMIS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt.

Im neu zu bebauenden Bereich ist, falls noch vorhanden, der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV ortsnah innerhalb der gleichen geologischen Einheit (Terrassenschotter, siehe dGK25) zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Vorhabenbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.

Die aktuell gängigen DIN-Normen sind entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben des § 12 BBodSchV zu beachten.

Im Umgang mit Bodenmaterial wird auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter verwiesen:

Bezug über:

[https://www.lfu.bavern.de/abfall/mineralische\\_abfaelle/bodenmaterial/index.htm](https://www.lfu.bavern.de/abfall/mineralische_abfaelle/bodenmaterial/index.htm)

Häufige Fragen im Zusammenhang mit Bodenaushub beantwortet folgender Link:

[https://www.lfu.bavern.de/abfall/mineralische\\_abfaelle/faq\\_bodenaushub/index.htm](https://www.lfu.bavern.de/abfall/mineralische_abfaelle/faq_bodenaushub/index.htm)

### Grundstücksverhältnisse

Die betroffenen Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Der für den Hallenneubau erforderliche Grunderwerb wird seitens der Firma DIEPA und den Stadtwerken Neustadt GmbH vertraglich geregelt werden und soll zeitnah erfolgen.

## **7. Geplante bauliche Nutzung**

### Planungskonzeption

Die Planung für dieses Gebiet hat das Baureferat/Stadtplanung übernommen.

### Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird nach § 6 BauNVO als „Mischgebiet“, § 8 BauNVO als „Gewerbegebiet“ und § 9 BauNVO „Industriegebiet“ ausgewiesen. Weiterhin sind die Freibadflächen und der öffentliche Parkplatz sowie die Dauerkleingartenanlage zeichnerisch festgesetzt.

In Anwendung des § 1 Abs. 5 i. V. mit Abs. 9 BauNVO sind folgende Anlagen von der Zulässigkeit im Gewerbegebiet ausgenommen:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die für diese Zwecke genehmigten bestehenden Wohnungen genießen Bestandsschutz. Weiterhin sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten in diesem Bereich nicht zulässig.

In Anwendung des § 1 Abs. 5 i. V. mit Abs. 9 BauNVO sind folgende Anlagen von der Zulässigkeit im Industriegebiet ausgenommen:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die für diese Zwecke genehmigten bestehenden Wohnungen genießen Bestandsschutz. Weiterhin sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke in diesem Bereich nicht zulässig.

### Bauweise und Gestaltung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse und der Größe der Baugrundstücke, die Höchstgrenze bildet § 17 BauNVO (siehe Festsetzungen Bebauungsplan). Zulässig für das Gewerbegebiet ist gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4. Dies gilt ebenso für das Industriegebiet. Für das Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO gilt eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2.

Für den Geltungsbereich wird die offene oder die abweichende Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird bestimmt über die festgesetzten Baugrenzen. Weiterhin darf die Länge der Gebäude 50 m überschreiten. Die entsprechenden Angaben in der Nutzungsschablone zum Bebauungsplan sind zu beachten.

Zulässig sind im Gewerbe- und Industriebereich Flachdächer, flach geneigte Pultdächer und Satteldächer. Die Dachneigungen variieren von 0 bis max. 25° Dachneigung. Die Dachflächen sind mit einer extensiven Begrünung und/oder Photovoltaik zu versehen. Die Fassaden sind ruhig zu gestalten. Im Mischgebietsbereich ist das Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 30° bis max. 50° zulässig.

Weiterhin sind für das Baugebiet Einzel- oder eine Doppelgarage gemäß § 12 BauNVO festgesetzt. Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude mit Ziegeldeckung gilt eine Dachneigung von 20°- 45°. Grenzgaragenbebauungen zweier Nachbarn sind hinsichtlich der Dachneigung anzupassen. Weiterhin sind Grenzgaragen an den Grundstücksgrenzen giebelständig zu erstellen. Ausnahmsweise können Garagen und Carports mit Flachdachkonstruktionen zugelassen werden, wenn diese begrünt werden.

Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Die Stellplätze sind versickerungsfähig zu gestalten, bestehende Stellplätze sind hiervon ausgenommen.

### Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, wie z. B. Gerätehütten (max. 16 m<sup>2</sup>), sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Gartenhütten sind außerhalb der Baugrenzen nur zulässig, wenn sie nicht größer als 16 m<sup>2</sup> (Bruttogrundrissfläche) sind und ein Grenzabstand von mindestens 3 m eingehalten wird.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Nebenanlagen in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche wird nicht zugelassen.

## Einfriedungen

### Festsetzungen Einfriedungen Mischgebiet

Die Einfriedungen werden als Holzzäune, Stahlgitterzäune, Industriezäune und Maschendrahtzäune oder Hecken im Kreuzungs- oder Einmündungsbereich sowie entlang von öffentlichen Verkehrsflächen auf eine max. Höhe von 1,00 m (einschl. Sockel) festgelegt. Im Bereich der übrigen Grenzen sind die Einfriedungen bis max. 1,20 m zulässig. Dies gilt nicht für die Festlegung der Höhe bei Sträuchern und Hecken. Hier greift das Informationsblatt "Rund um die Gartengrenze" des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz in der aktuellen Fassung.

### Festsetzungen Einfriedungen Gewerbegebiete und Industriegebiet

Die Einfriedungen dürfen einschließlich eines 20 cm Zaunsockels 2,00 m Höhe nicht überschreiten. Die Wahl des verwendeten Materials für die Einfriedungen sollte dem Nutzungszweck entsprechen. Die Zäune sind mit Gehölz zu hinter pflanzen.

### Höhenlage der baulichen Anlage

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird mit max. 0,5 m über der Höhe des natürlichen Geländes bzw. der Straßenhöhe festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage des Entwässerungskanals. Die max. Gebäudehöhe von 12,00 m darf nicht überschritten werden.

Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs sind zu vermeiden und auf die Zugangs-, Zufahrts- und Terrassenbereiche zu begrenzen. Notwendige steile Böschungen sind gärtnerisch zu sichern und zu gestalten. Böschungen müssen weich in das Umland übergehen.

Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen der Nachbarflurstücke einschließlich dahinter liegender Geländeauffüllungen sind grundsätzlich unzulässig und können nur in begründeten Fällen ausnahmsweise zugelassen werden.

### Baugestaltung

Neu zu errichtende Dachflächen sind mit Photovoltaik zu versehen. Extensive Dachbegrünung zur Wasserrückhaltung wird aufgrund der klimatischen Veränderungen empfohlen. Die Fassaden sind ruhig zu gestalten, wo möglich, zu begrünen.

### Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

### Hinweise

Zur Nutzung von Regenwasser wird auf Folgendes hingewiesen:

Nach § 17 Abs. 2 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dürfen Regenwassernutzungsanlagen ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden Sicherheitseinrichtung nicht mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Ferner müssen nach § 17 Abs. 2 TrinkwV die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme farblich unterschiedlich gekennzeichnet und erforderlichenfalls gegen nicht bestimmungsgemäßen Gebrauch gesichert sein.

Nach § 13 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung ist die Inbetriebnahme von Anlagen, die keine Trinkwasserqualität haben und zusätzlich im Haushalt installiert werden, der zuständigen Behörde (Landratsamt Coburg, Amt für Gesundheit) anzuzeigen.

Weitere Festsetzungen können dem Bebauungsplan entnommen werden.

## **8. Ver- und Entsorgung**

### Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Mischsystem.

Durch das Gelände der Firma DIEPA läuft ein Mischwasserhauptsammler, der nicht verlegt werden kann (Überbauung durch die Firma DIEPA).

Von der Straße Am Moos verläuft ein Nebensammler "Moos" DN 400 durch das Freibadgelände. Dieser Mischwassersammler darf durch das neu zu errichtende Gebäude nicht überbaut bzw. in seiner Funktion beeinträchtigt werden. Vor Beginn der Maßnahme ist dieser städtische Kanal, entsprechend dem Vorgaben des Bebauungsplans und in enger Abstimmung mit dem Baureferat Abteilung Tiefbau, aus dem Baufeld um zu verlegen. Entsprechende vertragliche Vereinbarungen hierzu wurden getroffen.

Der bestehende Regenwasserkanal im Bereich der Firma DIEPA, der den Neubaubereich quert, muss technisch gesichert werden.

Die Abwässer werden der städtischen Kläranlage zugeführt. Die Kanäle müssen dicht sein. Die Dichtigkeit ist vom Bauherrn durch eine Fachfirma nachzuweisen.

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser über Sickeranlagen dem Untergrund zuzuführen oder gesammelt zur Gartenbewässerung zu nutzen. Das Versickern des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist innerhalb der Grenzen der „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWFreiV) erlaubnisfrei. Diese Verordnung sowie die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) und die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TREN OG) beschreiben die erlaubnisfreie Versickerung bzw. Einleitung von Niederschlagswasser. Ansonsten ist das Niederschlagswasser an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht kommunal entsorgt wird, und die Niederschlagswasserentsorgung durch den Grundstückseigentümer vorgenommen wird, muss das auf den Dachflächen bzw. den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser dabei ordnungsgemäß und unbeschadet Dritter beseitigt werden.

Für erlaubnispflichtige Einleitungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Eine Grundwasserabsenkung darf nicht erfolgen. Eine Hausring-Drainage zur Ableitung von Sickerwasser an den Regenwasserkanal ist zulässig. Auf die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 7 „Höhenlage der baulichen Anlagen“ und Nr. 10 „Entwässerung“ wird hingewiesen.

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist für Neustadt prinzipiell sichergestellt. Die Stadtwerke Neustadt GmbH stellen die Wasserversorgung für das Baugebiet sicher. Der Anschluss an das städtische Netz ist problemlos möglich.

### Sonstige Versorgungseinrichtungen

Neustadt wird von der Stadtwerke Neustadt GmbH mit Strom und Breitband versorgt. Die Stromverteilung erfolgt über das Netz der Stadtwerke GmbH.

Die Stadtwerke Neustadt sind für die Gasversorgung zuständig. Alle notwendigen Gasleitungen sind im Straßenraum verlegt, sodass jedes Grundstück mit Gas versorgt werden kann. Insofern ist die Grundversorgung sichergestellt, allerdings muss die erforderliche Leistung vorher mit den Stadtwerken abgestimmt werden.

Die Müllbeseitigung ist für Neustadt ordnungsgemäß geregelt und prinzipiell sichergestellt. Die Beseitigung von Hausmüll und hausmüllähnlichen Abfällen erfolgt durch die Abfallbeseitigung der Stadt Neustadt b. Coburg. Alle anderen Abfälle laufen über den Abfallzweckverband des Landkreises Coburg.

## **9. Brand- und Katastrophenschutz**

Die vorhandenen Straßen im Bereich des Baugebietes sind für ein zulässiges Gesamtgewicht von 40 t und damit auch für eine Achslast von 11,5 t ausgelegt und entsprechend gebaut worden. Die Fahrbahnbreite ist für Begegnungsverkehr Lkw/Lkw (min. als 6,50 m) ausreichend groß dimensioniert. Die Mindestwerte der Einmündungsradien werden eingehalten. Damit wird auch Nr. 3 der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr Rechnung getragen. Durch die ausreichende Fahrbahnbreite von min. 6,50 m sind Rettungseinsätze sichergestellt. Es werden keine baulichen Maßnahmen vorgenommen, die den Einsatz der Rettungskräfte behindern können.

Die Löschwasserversorgung ist durch die Stadtwerke Neustadt GmbH sichergestellt. Die Belange des Brand- und Katastrophenschutzes hinsichtlich der Löschwassersicherstellung für das Baugebiet werden berücksichtigt. Im näheren Umfeld der vorgeschriebenen Radien von 300 m befinden sich elf Unterflurhydranten (Versorgungsnetz der Stadtwerke Neustadt GmbH). Jeder einzelne Hydrant hat eine Versorgungsleistung von 192 m<sup>3</sup>/h.

Die vorgegebenen Regulatorien der VollzBekBayFwG sowie der DVGW W 405 werden demnach eingehalten.

Die Neustadter Feuerwehr wird grundsätzlich an allen Verfahren beteiligt und bindet, wo erforderlich, den Kreisbrandrat mit ein. Die Festlegung der vorgenannten Maßnahmen erfolgte im Benehmen mit der Feuerwehr Neustadt.

## **10. Sicherstellung der Erschließung**

Die Haupteerschließung erfolgt über die Ketschenbacher Straße, die Straße Am Moos und die Eisfelder Straße. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über Damaschkestraße, Mörikestraße und Hölderlinstraße sowie privat errichteter Verkehrsflächen. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Insofern fallen hierfür auch keine Kosten an.

Das Radwege- und Fußgängernetz ist sehr gut ausgebaut. Ebenso die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Bahn- und Omnibusanbindung sind fußläufig erreichbar.

## 11. Hydrologie

Im Planungsgebiet befinden sich keine stehenden oder fließenden Gewässer. Weiterhin liegt das Bebauungsareal außerhalb festgesetzter oder geplanter Heilquellen- und Wasserschutzgebiete bzw. wasserwirtschaftlicher Vorbehaltsflächen.

## 12. Immissionsschutz

Die Planungsgrundlagen der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind zu berücksichtigen. Bei der Ausführungsplanung ist darauf zu achten, dass die Immissionsrichtwerte der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Der Immissionsschutz für das gesamte Gebiet wurde sichergestellt durch Einhaltung ausreichender Abstände sowie einer zweckmäßigen Anordnung und Gliederung des Baugebietes hinsichtlich seiner unterschiedlichen Nutzungen. Um dies nicht zu gefährden kann in den ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiet auch keine weitere Wohnnutzung zugelassen werden.

## 13. Klima

Klimatische Verhältnisse – Rahmendaten zum Klimawandel

Die Stadt Neustadt befindet sich im Übergangsbereich vom europäischen gemäßigt maritimen Klima zum gemäßigt kontinentalen Klima. Weiterhin befindet sich die Stadt im Nordosten der Klimaregion „Mainregion“. Diese Region zeichnet sich im Vergleich zu anderen Klimaregionen durch wärmere Temperaturen aus.

Folgende klimatische Trends lassen sich laut „Klimaanpassungskonzept für die Große Kreisstadt Neustadt b. Coburg“ erkennen:

- Eine Zunahme der Jahresdurchschnittstemperatur um ca. 1,1 °C.
- Eine Zunahme der „Heißen Tage“ pro Jahr um ca. 4,3 Tage.
- Eine Abnahme der Eistage pro Jahr um 8,9 Tage.

Kein eindeutiger Trend bezüglich der Verteilung der Niederschlagshöhe, aber bezeichnend:

- eine leichte Zunahme der Winterniederschläge und
- eine Stagnation der Sommerniederschläge.
- Eine Zunahme des Auftretens von Starkregenereignissen bei einer relativ gleichbleibenden jährlichen Gesamtniederschlagsmenge.

Zusammenfassend lassen sich folgende zu erwartenden Folgen für Neustadt auflisten:

- eine Verschärfung der steigenden Temperaturen über das ganze Jahr hinweg
- eine Verschärfung der Sommertrockenheit
- eine Abnahme der Sommer- und eine fortlaufende Zunahme der Winterniederschläge
- eine Verschärfung der Zunahme des Auftretens und der Intensität von Starkregenereignissen.

Aufgrund der vorgenannten Szenarien und Entwicklungen hinsichtlich der Klimaentwicklung, ist es umso wichtiger Klimaanpassungsmaßnahmen in Betracht zu ziehen. Über die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Grünordnung hat die

Stadt sich bemüht diesem Belang gerecht zu werden. Bei der Bauausführung sollte bei der Verwendung von Baustoffen, bei der Gebäudedämmung, der energetischen Versorgung der Gebäude, vor allem hinsichtlich Heiz- und Kühlenergie und Brauchwassererwärmung auf möglichst niedrige Kohlendioxid- und andere Treibhausgasemissionen geachtet werden. Regional verfügbare, natürliche Baustoffe sind bevorzugt zu verwenden. Eine umweltverträgliche Erzeugung sowie eine entsprechende Recyclingfähigkeit des Materials sind zu beachten. Die Nutzung von Regenwasser ist wünschenswert.

#### **14. Grünordnung**

In den Bebauungsplan ist der Grünordnungsplan integriert worden. In diesem finden sich die Ziele und Maßnahmen zur Sicherung und Weiterentwicklung der Biodiversität, der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, des Naturschutzes und der Landschaftspflege wieder.

Folgende Festsetzungen wurden für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen:

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen.

Mindestens 10 % der Grundstücksfläche der jeweiligen Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Der Nachweis kann auch durch eine Dachbegrünung erbracht werden.

Folgende Baumarten und Sträucher werden vorgeschlagen:

Eiche, Hainbuche, Eberesche, Winterlinde, Esche, Spitzahorn, Felsenbirne, Feldahorn, Schlehe, Trauben-Kirsche, Haselnuss, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Heckenrose, Gemeiner Hartriegel, Vogelkirsche, Kornelkirsche, Liguster, Flieder, Schneeball, Hundsrose, Liguster usw.

Zu pflanzende Bäume sollten einen Abstand von mind. 2,50 m zu den Leitungstrassen einhalten.

Jede unnötige Versiegelung des Bodens ist zu vermeiden. Flächenbefestigungen innerhalb der Baugrundstücke sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Die Versickerungsfähigkeit ist z. B. durch Pflasterflächen mit Rasenfugen, Schotterrasen, Rasengittersteinen usw. zu erreichen. Bestehende bereits versiegelte Flächen sind davon ausgenommen.

Die Beleuchtung der künftigen Gewerbebebauung ist energieeffizient, maßvoll, warmweiß und abgeschirmt zu errichten, um negative Effekte auf Menschen, Pflanzen und Tiere zu vermeiden. Lampen mit hohem UV-Anteil sind unzulässig, da sie Insekten anlocken sowie bestimmte Fledermäuse abschrecken.

Es sind moderne Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen mit einer Farbtemperatur unter 3000 Kelvin zu verwenden.

Vogelgefährdende transparente oder stark spiegelnde Fassadenmaterialien sind zu vermeiden bzw. durch den Einsatz von strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Material zu entschärfen.



Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherren in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen und bei der Genehmigungsbehörde vor Baubeginn einzureichen.

Pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind für Vögel und Fledermäuse an geeigneten Stellen der zukünftigen Gebäude bzw. an Bäumen mindestens zwei Kästen folgender Kas-tenqualifizierung anzubringen:

- Nisthöhle 1B oval von der Firma Schwegler (o. Ä.)
- Baumläuferhöhle 2B von der Firma Schwegler (o. Ä.)
- Nisthöhle 1B (o. Ä.) Ø 32 mm als „Ablenkkästen“ zu den Fledermauskästen (diese Kästen werden meist von Kohlmeisen besiedelt, die dann Brutversuche in den Fleder- mauskästen unterbinden).
- Fledermaushöhle 2F, 2FS oder 2FD der Firma Schwegler (o. Ä.)
- Holzflachkasten, z.B. „Leitkasten“ der Lebenshilfe Bamberg (o. Ä.)

Trotzdem, dass es sich bei dem Baugebiet um ein bereits bebautes Areal handelt und durch das Änderungsverfahren Nachverdichtungsmöglichkeiten bezüglich einer wei-teren Bebauung ermöglicht werden sollen, ist sich die Stadt ihrer Verantwortung hin-sichtlich des Klimaschutzes und der Biodiversität bewusst und hat, soweit es sinnvoll war, das maximal mögliche an Festsetzungen in dieser Hinsicht getroffen. Die für die Bepflanzung vorgeschlagenen Gehölze stellen eine landschafts- und standortge-rechte Auswahl dar.

## **15. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB**

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. In diesem werden die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB ermittelten und bewerte-ten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

### **15.1. Einleitung**

#### **15.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans**

Für das Areal „Am Moos I. Teil“ ist es erforderlich, ein 3. qualifiziertes Bebauungs-planänderungsverfahren durchzuführen. Das 204.525 m<sup>2</sup> große Areal wird als „Ge-werbegebiet“ nach § 8 BauNVO, als Industriegebiet nach § 9 BauNVO und als Misch-gebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Weiterhin werden Flächen als Freibad, Dauer- kleingartenanlage, öffentlicher Parkplatz, öffentliche Grünfläche und Verkehrsflächen festgelegt.

Die ansässige Firma DIEPA hat mit den baulichen Erweiterungen in den Jahren 2006/2008 ihre vorhandene Fläche fast vollständig ausgeschöpft. Um Entwick-lungsmöglichkeiten noch durchführen zu können (Platz für zusätzliche Maschinen), wurden kleinteilige Komplexe durch größere Hallenneubauten ersetzt. In den letzten Jahren hat sich mehr und mehr herausgestellt, dass ein Neubau für eine Logistikabteilung mit einer entsprechend langen Aufziehbahn dringend notwendig ist. Eine Erweiterung durch einen Neubau (ca. 135 m x 15 m) ist aus betriebswirtschaftlichen Gründen nur in Richtung Freibad möglich. Nachdem die Bäder GmbH einer entsprechenden Grundstücksveräußerung zugestimmt hat, müssen nun die planungsrechtlichen Vo-raussetzungen geschaffen werden. Die in der Zwischenzeit errichteten Gebäude im Bebauungsplangebiet werden als Bestand dargestellt. Abbruchmaßnahmen und zu-künftige Entwicklungsmöglichkeiten werden mit aufgenommen und als Industrie- bzw. als Gewerbefläche festgesetzt. Weiterhin wird der Geltungsbereich des zukünftigen

Bebauungsplanentwurfs um den Geltungsbereich des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Eisfelder Straße 17 – Neubau von Einkaufsmärkten“ zurückgenommen. Die Dauerkleingartenanlage „Gartenfreunde“ wird in ihrem Bestand gesichert und dem Mischgebietsbereich Nachverdichtungsmöglichkeiten eröffnet.

Umfang und Art der Bebauung ist den oben dargestellten Beschreibungen zu entnehmen (siehe Begründung 1. „Veranlassung zur Planung“, 6. „Angaben zum Plangebiet“, 7. „Geplante bauliche Nutzung“). Festsetzungen zur Grünordnung und zur Vermeidung werden entsprechend der prognostizierten Umweltauswirkungen getroffen.

#### 15.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze:

Es werden hier nur die relevanten gesetzlichen Grundlagen angesprochen. Beschrieben werden die allgemeinen Ziele zum Schutz von Umwelt, Natur und Landschaft im

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bodenschutzverordnung (BBodSchV)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bayerisches Wassergesetz (BayWG)
- Europäische Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit Verordnungen und Technischen Anleitungen TA Luft, TA Lärm
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)
- Bayerisches Klimaschutzgesetz (BayKlimaG)
- Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KAnG)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)

Die vorgenannte Liste ist nicht abschließend.

#### **Zielvorgaben der untersuchten Schutzgüter:**

<b>Boden und Fläche</b>	
BauGB	§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB Sparsamer Umgang mit Grund und Boden. Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung
BBodSchG	§ 1 ff. BBodSchG Sicherung der Bodenfunktionen oder deren Wiederherstellung.
BNatSchG	§ 1 BNatSchG Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu schützen. Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können.
<b>Wasser</b>	
WHG und WRRL	§ 5 ff. WHG Sparsame Verwendung von Wasser, Erhalt der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes, Vermeidung und

	Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses.
<b>Klima/Luft</b>	
BauGB	§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a Abs. 5 BauGB Anwendung der Vorschriften zum Umweltschutz und die umweltbezogenen Auswirkungen auf das Klima. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.
BayKlimaG	Art. 2 Abs. 1 und 2 BayKlimaG Minderungsziele: Das CO <sub>2</sub> -Äquivalent der Treibhausgasemissionen je Einwohner soll bis zum Jahr 2030 um mindestens 65 % gesenkt werden, bezogen auf den Durchschnitt des Jahres 1990. Spätestens bis zum Jahr 2040 soll Bayern klimaneutral sein.
KAnG	§ 1 KAnG Der Schutz von Leben und Gesundheit, von Gesellschaft, Wirtschaft und Infrastruktur sowie von Natur und Ökosystemen negative Auswirkungen des Klimawandels, insbesondere die drohenden Schäden, zu vermeiden oder, soweit sie nicht vermieden werden können, weitestgehend zu reduzieren.
<b>Arten und Lebensräume</b>	
BauGB	§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB Anwendung der Vorschriften zum Umweltschutz und die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen. Vermeidung und Ausgleich.
BNatSchG BayNatSchG	§ 1 BNatSchG Schutz und die dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie die Erhaltung des Lebensraums.
<b>Mensch</b>	
BauGB	§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB Anwendung der Vorschriften zum Umweltschutz und die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.
BImSchG	§ 1 BImSchG Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstiger Sachgüter vor schädlichen Umwelteinflüssen durch Geräusche.
TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, einschließlich Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche.
DIN 18005	Schallschutzberücksichtigung bei der städtebaulichen Planung.

Landschaft/Landschaftsbild	
BauGB	<p>§ 1 Abs. 5 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a Abs. 3 BauGB</p> <p>Insbesondere ist die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.</p> <p>Anwendung der Vorschriften zum Umweltschutz und die umweltbezogenen Auswirkungen auf die Landschaft und das Landschaftsbild. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.</p>
BNatSchG	<p>§ 1 BNatSchG</p> <p>Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben zu schützen, hinsichtlich biologischer Vielfalt, Eigenart, Schönheit, Erholungswert usw.</p>
Kultur- und Sachgüter	
DSchG BayDSchG	<p>§ 1 Abs. 1 DSchG</p> <p>Es ist Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturmerkmale zu schützen und zu pflegen, insbesondere den Zustand der Kulturdenkmale zu überwachen sowie auf die Abwendung von Gefährdungen und die Bergung von Kulturdenkmalen hinzuweisen.</p>

### 15.2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Schutzgut Boden und Fläche	
Beschreibung	
<p><u>Regionalplan zu Nummer 1.2 Nachhaltige Nutzung der Naturgüter</u></p> <p>Die Stadt Neustadt ist in der <b>Begründungskarte 2</b> „Naturräumliche Gliederung“ in Teilbereichen als Naturraum-Haupt-einheit D 62 „Oberpfälzisch-Obermainisches Hügelland“ und D 48 „Thüringisches-Fränkisches Mittelgebirge“ sowie als Naturraum-Einheit 071 „Obermainisches Hügelland“ und 390 „Südliches Vorland des Thüringer Waldes“ zugeordnet.</p> <p><u>Geologie</u></p> <p>Die vorherrschende geologische Formation ist der flachliegende, wenig zementierte Buntsandstein des Neustadt-Sonneberger Beckens. Die Böden sind überwiegend schwach humushaltig, anlehmgige Sandböden. Im Norden und zum Teil auch im Nordosten sind Sandböden mit höherem Humus- und</p>	

<p>Lehmgehalt anzutreffen. Der Baugrund weist prinzipiell eine durchschnittliche bis gute Bebaubarkeit auf.</p> <p>Die Erosionsanfälligkeit der leichten Bodenarten ist hoch. Die Pufferkapazität und damit die Speicherfähigkeit der Böden für Nährstoffe ist gering, so dass die Gefahr der Gewässerbelastung durch Dünger sowie durch Bodeneintrag hoch ist.</p> <p>Bei dem Gebiet handelt es sich um eine Innenstadtlage. Die Bodenflächen sind weitgehend versiegelt durch Gebäude, Asphalt- und Betonflächen sowie durch sonstige Pflasterbeläge etc. Dadurch ist die Versickerungsleistung von Niederschlagswasser sehr gering.</p> <p><u>Altlasten</u> Im gesamten Baugebiet befinden sich mehrere Altlastenverdachtsflächen. Diese befinden sich ausschließlich im Bereich der Gewerbe- bzw. Industriegebietsflächen.</p>	
<p>Auswirkungen (baubedingte, anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen)</p>	
<p>Da die Bodenflächen bereits weitgehend versiegelt sind durch Gebäude-, Asphalt- und Betonflächen sowie durch sonstige Pflasterbeläge etc., stellt sich nur für die Erweiterungsflächen eine Verschlechterung dar. Diese bezieht sich hauptsächlich auf die Erweiterung des Industriegebietes durch den Neubau einer Halle (ca. 135 m x 15 m) in die derzeitige Freibadfläche. Bei der zukünftig bebauten Fläche handelt es sich um eine gepflasterte Zuwegung zum Freibad sowie eine rechts- und links des Weges begleitende in Form geschnittene Hecke. Durch die Bebauung muss die Zuwegung entsprechend verlegt und neugebaut werden. Hierzu wird eine weitere Grünfläche versiegelt. Dadurch wird die Versickerungsleistung von Niederschlagswasser weiter verringert.</p> <p>Baubedingt werden durch die erforderlichen Kanalumverlegungen in die gewachsenen Bodenstrukturen eingegriffen. Dasselbe gilt für den Hallenneubau sowie weiterer Verdichtungsmaßnahmen. Der natürliche Bodenaufbau wird dadurch in diesen Bereichen großflächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit.</p>	
<p>Bewertung</p>	<p>Ergebnis</p>
<p>Der Eingriff kann nicht vermieden werden, da die ansässige Firma keine anderen Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten vor Ort mehr hat. Eine Aussiedlung des Betriebes würde bedeuten, dass zusätzliche landwirtschaftliche Flächen in Außenbereichslage versiegelt werden. Stellt man die Flächengrößen gegenüber würde dies bedeuten, dass mindestens eine Fläche von 55.482 m<sup>2</sup> zuzüglich benötigter Infrastrukturfächen einer im Areal versiegelten Fläche von 3.842 m<sup>2</sup> gegenübersteht. Dies ist nicht im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Der Belang sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen, wird hier höher bewertet. Ein Ausgleich hat im</p>	<p>geringere Erheblichkeit</p>

<p>Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu erfolgen.</p> <p>Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass der vorhandene, belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV ortsnah innerhalb der gleichen geologischen Einheit (Terrassenschotter, siehe dGK25) zu verwerten ist. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Vorhabenbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.</p> <p>Die aktuell gängigen DIN-Normen sind entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben des § 12 BBodSchV zu beachten.</p> <p>Sollte belastetes Material gefunden werden, ist der „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, mit StMIS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich anzuwenden.</p>	
Schutzgut Wasser	
Beschreibung	
<p>Im Plangebiet befinden sich keine fließenden oder stehenden Gewässer. Weiterhin befindet sich das Areal in keinem Trinkwasserschutzgebiet oder Überschwemmungsgebiet.</p> <p>Über Grundwasserverhältnisse ist nichts bekannt. Die Grundwasserneubildung ist als gering einzustufen.</p>	
Auswirkungen (baubedingte, anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen)	
<p>Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades des Baugebietes, ist lediglich im Bereich der Grünflächen des Freibades mit einer Grundwasserneubildung zu rechnen. Durch die geplante bauliche Erweiterung nimmt diese Fläche und damit die Grundwasserneubildungsmöglichkeit weiter ab.</p> <p>Baubedingt können die neu zu errichtenden Fundamente (Punktfundamente) der Gewerbehalle ins Grundwasser eindringen und einen Strömungswiderstand im Grundwasser darstellen.</p> <p>Im Falle von Starkregenereignissen kommt es aufgrund der hohen Versiegelung und der Entwässerung im Mischsystem, teilweise zu Rückstau in den Kanälen.</p> <p>Sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht kommunal entsorgt wird, und die Niederschlagswasserentsorgung durch</p>	

<p>den Grundstückseigentümer vorgenommen wird, muss das auf den Dachflächen bzw. den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser dabei ordnungsgemäß und unbeschadet Dritter beseitigt werden.</p>	
<p>Bewertung</p>	<p>Ergebnis</p>
<p>Aufgrund der hohen Bebauungsdichte auf der gesamten Fläche ist die Grundwasserneubildung bereits stark eingeschränkt. Durch die Erweiterungs- bzw. Verdichtungsmaßnahmen in dem Gebiet werden geringfügige negativere Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung prognostiziert.</p> <p>Um das Grundwasser zu schützen, wird empfohlen, dass vor Baubeginn ein Baugrundgutachten vom Bauherrn in Auftrag gegeben werden sollte.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans treffen diesbezüglich folgende Regelungen:  Eine Grundwasserabsenkung darf nicht erfolgen. Weiterhin wird extensive Dachbegrünung zur Wasserrückhaltung aufgrund der klimatischen Veränderungen empfohlen. Für Flachdachgaragen ist eine Dachbegrünung festgesetzt. Versiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Mindestens 10 % der Grundstücksfläche der jeweiligen Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Der Nachweis kann auch durch eine Dachbegrünung erbracht werden. Jede unnötige Versiegelung des Bodens ist zu vermeiden. Flächenbefestigungen innerhalb der Baugrundstücke sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die weitere Versiegelung der Erweiterungsfläche kann durch die vorgenannten Maßnahmen nicht ausgeglichen werden, insofern hat für diese ein Ausgleich im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu erfolgen.</p>	<p>geringe Erheblichkeit</p>
<p>Schutzgut Klima/Luft</p>	
<p>Beschreibung</p>	
<p>In diesem Bereich befinden sich gewerbliche und gemischte Bauflächen. Weiterhin sind eine Dauerkleingartenkolonie, das Freibad und eine frei von Bebauung zu haltende Frischluftschneise, im Randbereich des Freibades entlang der Ketschenbacher Straße vorzufinden. Die Begrünung befindet sich hauptsächlich im Bereich der Kleingartenkolonie und des Freibades durch eine Rasenfläche und vorhandene Großbäume als Schattenspender sowie eine Heckeneinfassung des Grundstückes. Im Gewerbe- und Industriebereich befindet sich kaum eine Begrünung. Die öffentliche Parkplatzfläche angrenzend zum Freibad ist ebenfalls vollständig versiegelt und nicht begrünt.</p> <p>Unzulässige Immissionen, die von außen auf das Schutzgut Luft einwirken, sind nicht erkennbar. Emissionen sind im Bereich des Industriegebietes vorhanden. Die Hauptwindrichtung</p>	

<p>gen sind Südwest und Nordost. Im Industrie- und Gewerbebereich werden</p>	
<p>Auswirkungen (baubedingte, anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen)</p>	
<p>Im Regionalplan unter Nummer: „1.2.3 Luft und Klima“ sind Gebiete mit hervorragender und besonderer Bedeutung für die Sicherung des Kalt- und Frischlufttransportes für Neustadt ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt sind diese festgehalten. Freiräume in den genannten Kalt- und Frischluftleitbahnen bilden wichtige Frischluftschneisen für die Stadt. Im Bebauungsplan wurde die Kalt-/Frischluftschneise ausgewiesen.</p> <p>Durch die gewerblichen Nutzungen ist mit Emissionen zu rechnen. Die Planungsgrundlagen der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind zu berücksichtigen. Bei der Ausführungsplanung ist darauf zu achten, dass die Immissionsrichtwerte der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.</p> <p>Weiterhin ist das Bebauungsplangebiet von drei Hauptverkehrsstraßen, die sehr stark befahren sind umgeben. Im östlichen Bereich befindet sich angrenzend das Schienennetz der Deutschen Bundesbahn (Sonneberg-Neustadt-Coburg). Insofern ist mit erhöhtem Verkehrslärm und Autoabgasen zu rechnen. Baubedingt ist mit einer erhöhten Lärmentwicklung und mit zusätzlichen Abgasen der Baufahrzeuge und Maschinen zu rechnen.</p> <p>Der hohe Versiegelungsgrad wirkt sich negativ auf das Kleinklima des Baugebietes aus. Vor allem im Bereich Erwärmung und Starkregenereignisse ist mit erhöhten Belastungen zu rechnen. Durch die hohe Versiegelung ist der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert.</p>	
<p>Bewertung</p>	<p>Ergebnis</p>
<p>Die Kalt-/Frischluftschneise ist frei von Bebauung zu halten, dies wurde bei der Planung berücksichtigt. Diese erfüllt zumindest in Teilbereichen eine wichtige klimatische Abkühlungsfunktion und Frischluftzufuhr.</p> <p>Durch Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich Vorgaben, wieviel und wie zu begrünen ist, wird sich die Situation trotz Nachverdichtung nicht wesentlich verschlechtern (s. Festsetzungen zum Grünordnungsplan).</p> <p>Die Stadt Neustadt verfügt über ein Klimaanpassungskonzept. Die Vorgaben bzw. Vorschläge wurden, soweit möglich, in den Bebauungsplan integriert (siehe Dachbegrünung, Fassadenbegrünung). Festgehalten werden muss allerdings, dass hinsichtlich Klimaanpassungsmaßnahmen, vor allem im Bestand des</p>	<p>mittlere Erheblichkeit</p>



<p>Gewerbe- und Industriebereiches und des vorhandenen öffentlichen Parkplatzes, noch viel Potential vorhanden ist, um die Gesamtsituation zu verbessern (Begrünung, Entsiegelung, Schaffung von regenerativer Energie, Regenrückhaltung etc.). Diese, gerade für diesen verdichteten Bereich, derzeit nicht verpflichtend festgesetzten Maßnahmen, sollten im Rahmen der Umsetzung von weiteren Klimaanpassungsmaßnahmen nicht außer Acht gelassen werden.</p> <p>Der Immissionsschutz für das gesamte Gebiet wurde sichergestellt durch Einhaltung ausreichender Abstände sowie einer zweckmäßigen Anordnung und Gliederung des Baugebietes hinsichtlich seiner unterschiedlichen Nutzungen. Um dies nicht zu gefährden kann in den ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiet auch keine weitere Wohnnutzung zugelassen werden. Die baubedingten erhöhten Lärm- und Abgasentwicklungen treten temporär auf und sind entsprechend der möglichen Bauentwicklungen im Baugebiet hinnehmbar.</p>	
Schutzgut Arten und Lebensräume	
Beschreibung	
<p>Der dicht bebaute Bereich bietet wenig Möglichkeit zur Entwicklung von Fauna und Flora. Diese haben im Bereich der Wohnbebauung, Dauerkleingartenkolonie und im Bereich des Freibades die Möglichkeit einen sehr eingeschränkten Lebensraum zu finden (Bäume, Sträucher, Vögel und Kleingetier etc.). Durch die Nachverdichtung und die Erweiterung der gewerblichen Baufläche wird dieser Lebensraum weiter reduziert. Allerdings lässt sich feststellen, dass der Lebensraum stark durch den Menschen geprägt und durch seine Nutzung belastet ist. Seltene oder geschützte Pflanzen und Tiere sind in diesem Lebensraum nicht zu finden. Entwicklungspotenzial besteht nicht.</p> <p>Im Bereich des Bebauungsplangebietes befinden sich keine Flächen, die einen Schutzstatus gemäß Natura-200-Kulisse genießen. Ebenso liegt kein Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet oder ein geschützter Landschaftsbestandteil vor. Kartierte Biotop, die gesetzlich geschützt wären, liegen nicht vor.</p>	
Auswirkungen (baubedingte, anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen)	
<p>Es wird davon ausgegangen, dass ungefährdete, häufige Arten und sogenannte „Allerweltarten“ in diesem Bereich vorkommen. Negative Populationsdynamiken sind mit der Umsetzung des Bebauungsplans nicht verbunden. Kurzzeitige „Nahrungsgäste“ lassen sich nicht ausschließen. Über den angrenzenden Freizeitpark ins offene Grünland ergibt sich die Anbindung in landwirtschaftliche genutzte Grünlandflächen. Baubedingt kommt es durch die erhöhte Lärmbelastigung zu Störungen und Vertreibungen der vorhandenen Lebewesen.</p>	

Durch die Beseitigung von zwei ca. 160 m langen Schnitthecken sowie den Wegfall von Grünfläche, ist ein Eingriff vorhanden, der ausgeglichen werden muss.	
Bewertung	Ergebnis
Zur Beurteilung von Fauna und Flora wurden mehrere Bestandsbegehungen zu verschiedenen Jahreszeiten im Jahr 2023 durchgeführt. Für die Tierwelt besitzt das Areal eine eingeschränkte Bedeutung, als Nahrungs- und Lebensraumhabitat kommt es insbesondere für Vögel, Kleinsäugetiere und Insekten in Frage, die vor allem im städtischem Bereich vorkommen (Amseln, Meisen, Spatzen, Mäuse etc.). Seitens der Bepflanzung finden sich standortgerechte Bäume und Sträucher wieder. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben die ökologischen Funktionen des Gebietes erhalten. Die vorhandene Tierwelt hat sich an die menschlichen Eingriffe angepasst, insofern sind die baubedingten Störungen nur temporär. Die Beseitigung der Hecken und Grünfläche muss ausgeglichen werden.	geringe Erheblichkeit
Schutzgut Mensch	
Beschreibung	
<p>Naherholung bzw. Freizeitbeschäftigung bietet das Gebiet vor allem im Bereich der Kleingartenanlage und im Freibad. Angrenzend besteht die Möglichkeit, den Freizeitpark zu nutzen.</p> <p>Lärmbelastungen durch die angrenzenden Gewerbebetriebe, durch den Verkehrslärm und die Eisenbahn sind vorhanden.</p> <p>Das Baugebiet sind sehr gut vom öffentlichen Nahverkehr erschlossen. Bahnanbindung ist in unmittelbarer Nähe des Gebietes vorhanden. Ebenso sind Fußgänger- und Fahrradwege vorhanden. Die infrastrukturelle Versorgung des Gebietes ist sichergestellt (Apotheke, Kita, Kirche, Tankstelle, Einkaufsmöglichkeiten usw.).</p>	
Auswirkungen (baubedingte, anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen)	
<p>Der Bereich der Kleingartenanlage bleibt unverändert bestehen. Der Bereich des Freibades verringert sich um insgesamt 3.842 m<sup>2</sup>. Hiervon sind eine Beach Volleyballanlage und der Liegewiesenbereich betroffen. Da das Freibad über sehr großzügige Liegewiesenbereiche verfügt, entsteht hier keine Beeinträchtigung der Freizeitnutzung. Das Beach Volleyballfeld wird der Betreiber an geeigneter Stelle neu errichten.</p> <p>Hinsichtlich der Lärmbelastungen seitens Gewerbe und Verkehr kann es zeitweise zu Beeinträchtigungen kommen. Diese bewegen sich innerhalb der vorgesehenen Richtwerte.</p>	

Bewertung	Ergebnis
<p>Der Immissionsschutz für das gesamte Gebiet wurde sichergestellt durch Einhaltung ausreichender Abstände sowie einer zweckmäßigen Anordnung und Gliederung des Baugebietes hinsichtlich seiner unterschiedlichen Nutzungen. Um dies nicht zu gefährden kann in dem ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiet auch keine weitere Wohnnutzung zugelassen werden. Über ein Monitoring kann sichergestellt werden, dass die zulässigen Richtwerte auch zukünftig eingehalten werden.</p> <p>Aus stadtplanerischer Sicht ist das Baugebiet innenstadtnah und integriert. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Moos I. Teil“ wird der kommunalen Aufgabe, Grundlagen zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen herzustellen, nachgekommen. Ebenso den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung auch hinsichtlich einer Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen. Negative Prognosen hinsichtlich einer Auswirkung auf das Schutzgut Mensch lassen sich nicht prognostizieren.</p>	geringe Erheblichkeit
Landschaft/Landschaftsbild	
Beschreibung	
<p>Es handelt sich um eine innerstädtische Fläche, die mit Wohngebäuden und Gewerbebauten versehen ist. Bei den Gewerbebauten handelt es sich vornehmlich um größere Hallenbauten. Der Landschaftsraum ist durch seine kompakte Siedlungsfläche in diesem Bereich auffallend.</p>	
Auswirkungen (baubedingte, anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen)	
<p>Das Landschaftsbild wurde durch die vorhandene über Jahre gewachsene Struktur der Bebauung geprägt. Durch die Nachverdichtung und Erweiterungsmöglichkeiten wird das Landschaftsbild nur unerheblich verändert.</p>	
Bewertung	Ergebnis
<p>Da es sich hier um eine innerstädtische Fläche handelt, ist eine Bewertung der Landschaft und des Landschaftsbildes nachrangig zu betrachten. Die Wahrnehmung einer Nachverdichtung des Baugebietes wird sich nicht nachteilig auf das Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild auswirken.</p> <p>Durch die Nachverdichtung im Innenbereich, werden Flächenressourcen im Außenbereich geschont und dort, wo Landschaft und Landschaftsbild schützenswert ist, auch für zukünftige Generationen erhalten.</p>	keine Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	

Beschreibung	
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich folgender denkmalgeschützter Gebäudebestand: Eisfelder Str. 19 Eisfelder Str. 21 b Bodendenkmäler sind nicht bekannt.	
Auswirkungen (baubedingte, anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen)	
Sollten durch die Baumaßnahmen eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler gefunden werden, unterliegen diese der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Seehof, oder der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG (s. Bebauungsplan unter Festsetzungen – Hinweise Denkmalschutz).	
Bewertung	Ergebnis
Aufgrund der denkmalrechtlichen Unbedenklichkeit, ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sind im Sinne der Denkmalpflege zu erhalten.	keine Erheblichkeit

Nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse hinsichtlich der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zusammen:

Schutzgut	Ergebnis
Boden und Fläche	geringe Auswirkungen
Wasser	geringe Auswirkungen
Klima/Luft	mittlere Auswirkungen
Schutzgut Arten und Lebensräume	geringe Auswirkungen
Schutzgut Mensch	geringe Auswirkungen
Landschaft/Landschaftsbild	keine Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	keine Auswirkungen

### 15.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Durch den Wegfall der Nachverdichtungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten bezüglich der Wohn- und Gewerbenutzung wird den Gewerbebetreibenden sowie den Wohneigentümern die Möglichkeit genommen, ihre Anwesen im Sinne des sparsamen Um-

gangs- mit Grund und Boden effektiver zu nutzen bzw. bauliche Erweiterungen durchzuführen. Entwicklungsmöglichkeiten, eventuell betriebserhaltende Baumaßnahmen, wie in diesem Fall, die Errichtung einer neuen Maschinenhalle, könnte nicht durchgeführt werden. Ein Dachgeschossausbau im Bereich der Wohnbebauung ist nach den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans in Teilbereichen nur in eingeschränkter Weise möglich. Neue Flächen im Außenbereich müssten bebaut und versiegelt werden und würden dadurch die vorgenannten Schutzgüter belasten. Bis auf den Bereich des Freibades, der in seinem Zustand als Grünfläche erhalten bliebe und somit keine Änderung hervorrufen würde, wäre eine Entwicklungsprognose in der Gesamtbetrachtung als eher negativ zu bewerten.

#### **15.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)**

Schutzgut Boden und Fläche
Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf das Schutzgut Boden und Fläche
<u>Maßnahmen zur Minderung:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Neu errichtete Stellplätze sind versickerungsfähig zu gestalten.</li> <li>- Flachdachgaragen sind zu begrünen.</li> <li>- Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs sind zu vermeiden und auf die Zugangs-, Zufahrts- und Terrassenbereiche zu begrenzen. Notwendige steile Böschungen sind gärtnerisch zu sichern und zu gestalten. Böschungen müssen weich in das Umland übergehen.</li> <li>- Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen der Nachbarflurstücke einschließlich dahinterliegender Geländeauffüllungen sind grundsätzlich unzulässig und können nur in begründeten Fällen ausnahmsweise zugelassen werden.</li> <li>- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen. Mindestens 10 % der Grundstücksfläche der jeweiligen Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Der Nachweis kann auch durch eine Dachbegrünung erbracht werden.</li> <li>- Jede unnötige Versiegelung des Bodens ist zu vermeiden. Flächenbefestigungen innerhalb der Baugrundstücke sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.</li> </ul>
Ausgleich
Ein geringfügiger Eingriff auf das Schutzgut Boden und Fläche kann nicht vermieden werden. Trotz Maßnahmen zur Minderung ist dieser auszugleichen (siehe Nummer 15.2 Umweltbericht).
Schutzgut Wasser
Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf das Schutzgut Wasser
<u>Maßnahmen zur Minderung:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Extensive Dachbegrünung zur Wasserrückhaltung wird aufgrund der klimatischen Veränderungen empfohlen.</li> </ul>

- Die Fassaden sind ruhig zu gestalten, wo möglich, zu begrünen.
- Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser über Sickeranlagen dem Untergrund zuzuführen (z. B. durch kombinierte Systeme mit erweitertem Speichervermögen, z. B. Mulden-Rigolen-Systeme).
- Das Niederschlagswasser sollte gesammelt und zur Gartenbewässerung genutzt werden.
- Das Versickern des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist innerhalb der Grenzen der „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWFreiV) erlaubnissfrei. Diese Verordnung sowie die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENOW)“ und die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG)“ beschreiben die erlaubnissfreie Versickerung bzw. Einleitung von Niederschlagswasser. Ansonsten ist das Niederschlagswasser, wo möglich, an den Regenwasserkanal anzuschließen.
- Für erlaubnispflichtige Einleitungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
- Eine Grundwasserabsenkung darf nicht erfolgen.
- Die Nutzung von Regenwasser ist wünschenswert.
- Jede unnötige Versiegelung des Bodens ist zu vermeiden. Flächenbefestigungen innerhalb der Baugrundstücke sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- Die Versickerungsfähigkeit ist z. B. durch Pflasterflächen mit Rasenfugen, Schotterterrassen, Rasengittersteinen usw. zu erreichen.

#### Ausgleich

Ein geringfügiger Eingriff auf das Schutzgut Wasser kann nicht vermieden werden. Trotz Maßnahmen zur Minderung ist dieser auszugleichen (siehe Nummer 15 Begründung).

#### Schutzgut Klima/Luft

##### Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf das Schutzgut Klima/Luft

##### Maßnahmen zur Minderung:

- Neu zu errichtende Dachflächen sind mit Photovoltaik zu versehen.
- Extensive Dachbegrünung zur Wasserrückhaltung wird aufgrund der klimatischen Veränderungen empfohlen.
- Die Fassaden sind ruhig zu gestalten, wo möglich, zu begrünen.
- Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser über Sickeranlagen dem Untergrund zuzuführen (z. B. durch kombinierte Systeme mit erweitertem Speichervermögen, z. B. Mulden-Rigolen-Systeme).
- Das Niederschlagswasser sollte gesammelt und zur Gartenbewässerung genutzt werden.
- Bei der Bauausführung sollte bei der Verwendung von Baustoffen, bei der Gebäudedämmung, der energetischen Versorgung der Gebäude, vor allem hinsichtlich Heiz- und Kühlenergie und Brauchwassererwärmung auf möglichst niedrige Kohlendioxid- und andere Treibhausgasemissionen geachtet werden. Regional verfügbare, natürliche Baustoffe sind bevorzugt zu verwenden. Eine umweltverträgliche Erzeugung sowie eine entsprechende Recyclingfähigkeit des Materials sind zu beachten.
- Jede unnötige Versiegelung des Bodens ist zu vermeiden. Flächenbefestigungen innerhalb der Baugrundstücke sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

- Es sind moderne Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen mit einer Farbtemperatur unter 3000 Kelvin zu verwenden.
Ausgleich
Der mittlere Eingriff auf das Schutzgut Klima/Luft kann nicht vermieden werden. Trotz Maßnahmen zur Minderung ist dieser auszugleichen (siehe Nummer 15 Begründung).
Schutzgut Arten und Lebensräume
Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume
<p><u>Maßnahmen zur Minderung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Zäune sind mit Gehölz zu hinterpflanzen.</li> <li>- Die Beleuchtung der künftigen Gewerbebebauung ist energieeffizient, maßvoll, warm-weiß und abgeschirmt zu errichten, um negative Effekte auf Menschen, Pflanzen und Tiere zu vermeiden.</li> <li>- Lampen mit hohem UV-Anteil sind unzulässig, da sie Insekten anlocken sowie bestimmte Fledermäuse abschrecken.</li> <li>- Es sind moderne Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen mit einer Farbtemperatur unter 3000 Kelvin zu verwenden.</li> <li>- Vogelgefährdende transparente oder stark spiegelnde Fassadenmaterialien sind zu vermeiden bzw. durch den Einsatz von strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Material zu entschärfen.</li> <li>- Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherren in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen und bei der Genehmigungsbehörde vor Baubeginn einzureichen.</li> </ul> <p>Pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind für Vögel und Fledermäuse an geeigneten Stellen der zukünftigen Gebäude bzw. an Bäumen mindestens zwei Kästen folgender Kastenqualifizierung anzubringen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nisthöhle 1B oval von der Firma Schwegler (o. Ä.)</li> <li>- Baumläuferhöhle 2B von der Firma Schwegler (o. Ä.)</li> <li>- Nisthöhle 1B (o. Ä.) Ø 32 mm als „Ablenkkästen“ zu den Fledermauskästen (diese Kästen werden meist von Kohlmeisen besiedelt, die dann Brutversuche in den Fledermauskästen unterbinden).</li> <li>- Fledermaushöhle 2F, 2FS oder 2FD der Firma Schwegler (o. Ä.)</li> <li>- Holzflachkasten, z.B. „Leitkasten“ der Lebenshilfe Bamberg (o. Ä.)</li> </ul>
Ausgleich
Ein geringfügiger Eingriff auf das Schutzgut Arten und Lebensräume kann nicht vermieden werden. Trotz Maßnahmen zur Minderung ist dieser auszugleichen (siehe Nummer 15 Begründung).
Schutzgut Mensch
Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf das Schutzgut Mensch
<p><u>Maßnahmen zur Minderung:</u></p>

- Die Planungsgrundlagen der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" sind zu berücksichtigen. Bei der Ausführungsplanung ist darauf zu achten, dass die Immissionsrichtwerte der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.
Ausgleich
Aufgrund der Einhaltung der Werte der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) sind keine weiteren Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich.
Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild
Keine Maßnahmen erforderlich.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Keine Maßnahmen erforderlich.

Die Baugebietsausweisung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Anwendung der Eingriffsregelung und der ermittelte erforderliche Ausgleich ist unter 16.6 des Umweltberichtes dargelegt. Die nicht vermeidbaren Eingriffe werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ausgeglichen.

### 15.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Als Alternative würde sich hier nur eine Neuaufplanung im Außenbereich darstellen. Hinsichtlich der Maßgabe sparsam mit Grund und Boden umzugehen, stellt sich hier keine alternative Planungsmöglichkeit.

### 15.6 Anwendung der Eingriffsregelung

§ 18 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sieht vor, dass über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist, wenn aufgrund von Bauleitplänen oder Einbeziehungsatzungen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die Bewältigung der Eingriffsregelung selbst erfolgt nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der bauplanungsrechtlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB, in der Regel als Teil des Umweltberichts (§ 2 Abs. 4 BauGB).

#### Schnittstellen zu anderen umweltrechtlichen Prüfpflichten

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen können neben der Eingriffsregelung nach dem BauGB auch weitere umweltrechtliche Prüfpflichten bestehen:

- Eine Umweltprüfung nach § 50 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) ist nicht erforderlich.
- Durch die Baugebietsausweisung werden keine Flächen berührt, die einen Schutzstatus gemäß eines Natura 2000-Gebietes genießen.
- Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder geschützte Landschaftsteile sind nicht betroffen bzw. werden nicht berührt.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist kein gesetzlich geschütztes Biotop kartiert.



### Bilanzierung des baulichen Eingriffs

Der Leitfaden zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ wird als Stand der Technik zugrunde gelegt.

#### Ausgangszustand der Eingriffsfläche:

Durch die Errichtung der neuen Halle sowie die Anlage des neuen Erschließungsbereiches für das Freibad, verringert sich dieses um insgesamt 3.842 m<sup>2</sup>. Hiervon sind eine Beach Volleyballanlage, der Liegewiesenbereich sowie zwei wegbegleitende Schnitthecken und eine Strauchgruppe im zukünftigen Zugangsbereich betroffen. Der Eingriff stellt die Neuversiegelung und die Beseitigung der wegbegleitenden Hecken und Sträucher dar.

#### Ermittlung:

Gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ sind folgende Annahmen anzusetzen:

Wertpunkte BNT/m<sup>2</sup>: 3  
 Beeinträchtigungsfaktor: 0,8 (=GRZ)  
 Planungsfaktor: 0,2

**Ausgleichsbedarf = Eingriffsfläche x Wertpunkte BNT/m<sup>2</sup> Eingriffsfläche x Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1) - Planungsfaktor**

<b>Ermittlung des Ausgleichsbedarfs</b>				
<b>Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wertpunkte (WP)</b>	<b>Beeinträchtigungsfaktor</b>	<b>Ausgleichsbedarf</b>
gering	3.842	3	0,8	9.221
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten	<b>9.221 WP</b>			

#### Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung des Eingriffs und Anrechnung beim Planungsfaktor

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sind unter 16.4 ausführlich beschrieben. Grundsätzlich sind durch die festgesetzten Maßnahmen nur eine Minderung zu erreichen.

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Festlegung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind.	Baugrenzen, Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten – Grünflächenplan, Grünordnung, Erhalt durch Festsetzung die Dauerkleingartenanlage und die Freibadfläche mit ihrem Baumbestand.	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge. - vorbeugender Grundwasserschutz	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge, Nutzung von Regenwasser. Grundwasser darf nicht abgesenkt werden.	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Flachdächer sind zu begrünen.	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit und Rückhalt sowie Verbesserung des Kleinklimas	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 15a BauGB
Beleuchtung mit hohem UV-Anteil ist unzulässig.	Erhalt der nachaktiven Insekten.	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
<b>Summe (max. 20 %)</b>		<b>20 %</b>
<b>Summe Ausgleichsbedarf (WP)</b>		<b>7.377 WP</b>

#### Kompensation des baulichen Eingriffs- durch Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen

Gemäß § 15 Absatz 2 BNatSchG ist der Verursacher verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist.

Die Darstellungen und Festsetzungen von Ausgleichsflächen oder Ausgleichsmaßnahmen können gemäß § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Für Ausgleichsmaßnahmen können indessen nur Flächen in Anspruch genommen werden, die sich für diesen Zweck objektiv eignen. Damit kommen nur solche Flächen in Betracht, die aufwertungsbedürftig und -fähig sind. Die Flächen müssen in einen Zustand versetzt werden können, der sich im Vergleich mit dem früheren, als ökologisch höherwertig einstufen lässt. Die festgesetzten Maßnahmen müssen bei prognostischer Betrachtung geeignet sein, die Flächen tatsächlich aufzuwerten, davon geht auch der § 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG aus. Zudem muss der durch die Ausgleichsmaßnahme geschaffene höherwertige Zustand im Grundsatz auf Dauer gewährleistet werden können.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde vorgeschlagen, einen 5 m breiter Grünstreifen mit einer dreireihigen Heckenbepflanzung und 8 großkronigen Laubbäumen auf der Fläche des Freibades, entlang des neuen Erschließungsweges, anzulegen (4 Stieleichen und 4 Sommerlinden als Hochstamm - Durchmesser 14/16 cm). Mit diesem Vorschlag, den Ausgleich in unmittelbarer Nähe des Eingriffs vorzunehmen, waren die Eigentümer der Fläche nicht einverstanden. Insofern muss noch eine Fläche zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme gefunden werden.

### **15.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung (gering, mittlere und hohe Erheblichkeit) sowie als Datenquelle wurden der Landschaftsplan sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

### **15.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können (§ 4c BauGB). Dabei sind die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB zu nutzen.

Die Überwachung von erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen der fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionschutz- und Bundesnaturschutzgesetz sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden.

Durch die planerische Konzeption wurde versucht, die Auswirkungen auf die Umwelt durch die Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen zu minimieren. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind verbleibende, erheblich negative Umweltauswirkungen nach der Realisierung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen, nicht zu erwarten. Hinsichtlich der Maßnahmen zum Klimaschutz und Klimaanpassung sollte gegebenenfalls ein Monitoring durchgeführt werden, und falls erforderlich, hier mit geeigneten Maßnahmen nachgebessert werden.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden entsprechend den Auflagen der Unteren Naturschutzbehörde gestaltet und unterhalten. Die Flächen werden regelmäßig, in enger Abstimmung mit der Stadt Neustadt, von der Unteren Naturschutzbehörde kontrolliert.

### **15.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Zur Ermittlung und Beurteilung der Bestandssituation und der Umweltauswirkungen durch die 3. qualifizierte Änderung des Bebauungsplans „Am Moos I. Teil“, die eine Fläche von ca. 20,45 ha umfasst, wurde vorliegender Umweltbericht erarbeitet.

Das Plangebiet liegt innenstadtnah und ist größtenteils bebaut. Durch die 3. Änderung sollen bauliche Erweiterungen bzw. Nachverdichtungen ermöglicht werden. Die Änderung ist erforderlich, um den ansässigen Gewerbebetrieben an diesem Standort zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten aufzeigen zu können und damit verbunden Ar-

beitsplätze in Neustadt zu sichern. Weiterhin soll sorgsam mit Grund und Boden umgegangen und der Außenbereich von Bebauung freigehalten werden. Von der Planung sind keine wertvollen Lebensräume betroffen.

Der Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft wird durch geeignete Maßnahmen (s. Festsetzungen Bebauungsplan) ebenfalls minimiert oder durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen (s. Festsetzungen Bebauungsplan).

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen. Hinsichtlich der Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung sollte ein Monitoring erfolgen.

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagenbedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Ergebnis</b>
<b>Boden und Fläche</b>	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	<b>gering</b>
<b>Wasser</b>	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	<b>gering</b>
<b>Klima/Luft</b>	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	<b>mittel</b>
<b>Schutzgut Arten und Lebensräume</b>	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	<b>gering</b>
<b>Schutzgut Mensch (Erholung)</b>	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	<b>gering</b>
<b>Schutzgut Mensch (Lärm-Immisionen)</b>	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	<b>gering</b>
<b>Landschaft/Landschaftsbild</b>	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	<b>nicht betroffen</b>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	<b>nicht betroffen</b>

## 15.9 Quellen

- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie – Landesentwicklungsprogramm Bayern
- Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr – Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“
- Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz - Biotopwertliste zur Anwendung der bayerischen Kompensationsverordnung (Bay-KompV)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt – Biotopkartierung und Artenschutzkartierung

- Regierung von Oberfranken – Landschaftsentwicklungskonzept Region Oberfranken West
- Regionaler Planungsverband Oberfranken-West – Regional Oberfranken-West
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Neustadt b. Coburg
- Bayern-Atlas
- Klimaanpassungskonzept der Großen Kreisstadt Neustadt b. Coburg

Bei der Erstellung des Umweltberichts wurden insbesondere folgende Rechtsgrundlagen, jeweils in der zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans geltenden Fassung, herangezogen und berücksichtigt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bodenschutzverordnung (BBodSchV)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bayerisches Wassergesetz (BayWG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit Verordnungen und Technischen Anleitungen TA Luft, TA Lärm
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)
- Bayerisches Klimaschutzgesetz (BayKlimaG)
- Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KAnG)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)

Aufgestellt:  
Neustadt b. Coburg, den 03.04.2024

Schirmer  
Architektin/Stadtplanerin  
Dipl.-Ing.(FH)