

Stadt Neustadt b. Coburg



Bebauungsplan „Märchenpark“ Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB

Begründung

Planstand: 19.06.2019, geä. 10.07.2019, geä. 11.12.2019

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.

Um einer nachhaltigen zukunftsorientierten kommunalen Bodenpolitik zu entsprechen, wurde eine innenstadtnahe, an vorhandene Bebauung angrenzende Brachfläche mit leerstehender Bausubstanz als zukünftiges Baugebiet als zweckmäßig erachtet.

Das städtebauliche Konzept, das gemeinsam mit den Investoren erarbeitet wurde, beinhaltet die Aufplanung eines Quartiers, mit einer Vielfalt an Wohnmöglichkeiten sowie den unterschiedlichsten Betreuungsangeboten. Es sollen insgesamt vier Wohn- und Dienstleistungskomplexe entstehen. Im Zentrum steht eine Wohnanlage des Arbeiter-Samariter-Bundes (ASB) mit barrierefreiem Wohnraum für pflege- und / oder betreuungsbedürftige Menschen (Betreutes Wohnen Plus). Daran schließt sich eine Tagespflegeeinrichtung für pflegebedürftige Menschen an. In unmittelbarer Nachbarschaft entsteht eine Tagesstätte für Kinder (KITA für zwei Krippen- und zwei Regelkindergruppen), die ebenfalls vom ASB betrieben wird. **Gegenüber wird durch die MKB ein Eigentumsmehrfamilienwohnhaus im Investorenmodell errichtet. Es schafft zusätzlichen barrierefreien Wohnraum im „Betreuten Wohnen“ auf Eigentumsbasis. Das Ensemble wird durch ein Mehrfamilienwohngebäude im sozialen Wohnungsbau der Kommunalbetriebe der Stadt Neustadt (KBN) ergänzt.**

Durch das Gesamtkonzept, auch hinsichtlich der angedachten Netzwerke (z.B. Kooperationen mit Vermietern, Gesundheitsdienstleistern und dem Hospizverein), sowie der möglichen hohen Betreuungsintensität in den eigenen vier Wänden, wird eine höchstmögliche Selbstständigkeit der zukünftigen Bewohner erreicht, **was** eine echte Alternative zu herkömmlichen Pflegeheimen darstellen wird.

Der Bebauungsplanentwurf ist nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. 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 (sozialer Wohnungsbau, Schaffung von Kindertagesstättenplätzen, kommunale Seniorenpolitik) um dem demographischen Wandel gerecht zu werden.

Das Areal ist innenstadtnah, grenzt unmittelbar an vorhandene Bebauung an und ist verkehrstechnisch günstig über die Eisfelder Straße zu erschließen. Infrastrukturen (Einkaufsmöglichkeiten, Bahnhof, Bushaltestelle usw.) sind

vorhanden und fußläufig zu erreichen. Insgesamt betrachtet, handelt es sich hier um ein wirtschaftlich zu erschließendes Gebiet.

Insofern hat der Stadtrat der Stadt Neustadt in seiner öffentlichen Sitzung am 24.06.2019 beschlossen, für das Areal „Märchenpark“ einen Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ aufzustellen und die im Geltungsbereich festgesetzte Fläche als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO auszuweisen.

2. Abstimmung übergeordnete und örtliche 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 dem 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 und Neustadt bis nach Sonneberg in Thüringen reicht. Im Regionalplan-Oberfranken West „Siedlung und Versorgung“ ist das Areal des Bebauungsplangebietes als Wohnbaufläche dargestellt.

Örtliche Planungen

Die Stadt Neustadt verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (rechtswirksam 12.07.2003). Der Bebauungsplan ist nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich Grünfläche mit Spielbereich, eine Altlastenkartierung, die Ausweisung „Märchenschau GOP“ (Grünordnungsplan aufstellen, Landschaftsplan Stand 1990), Wohnbauflächen und die Ausweisung eines wichtigen Landschaftszuganges (kartiertes Biotop – durchgewachsene Hainbuchenhecke Nr. 5632-0160 in der amtlichen Biotopkartierung des Landratsamtes) dar.

Der Flächennutzungsplan wird entgegen dem Aufstellungsbeschluss des Stadtrates vom 24.06.2019 nicht im Parallelverfahren geändert, sondern im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB). Der Aufstellungsbeschluss vom 24.06.2019 wird dem Stadtrat zur Aufhebung vorgelegt. Ein Beschluss zur Anpassung im Wege der Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird eingeholt.

Für die Stadt Neustadt b. Coburg gibt es einen Landschaftsplan, der in den Flächennutzungsplan integriert ist.

3. Verfahrensschritte

Der Bebauungsplan wird nach der im BauGB vorgeschriebenen Verfahrensweise durchgeführt.

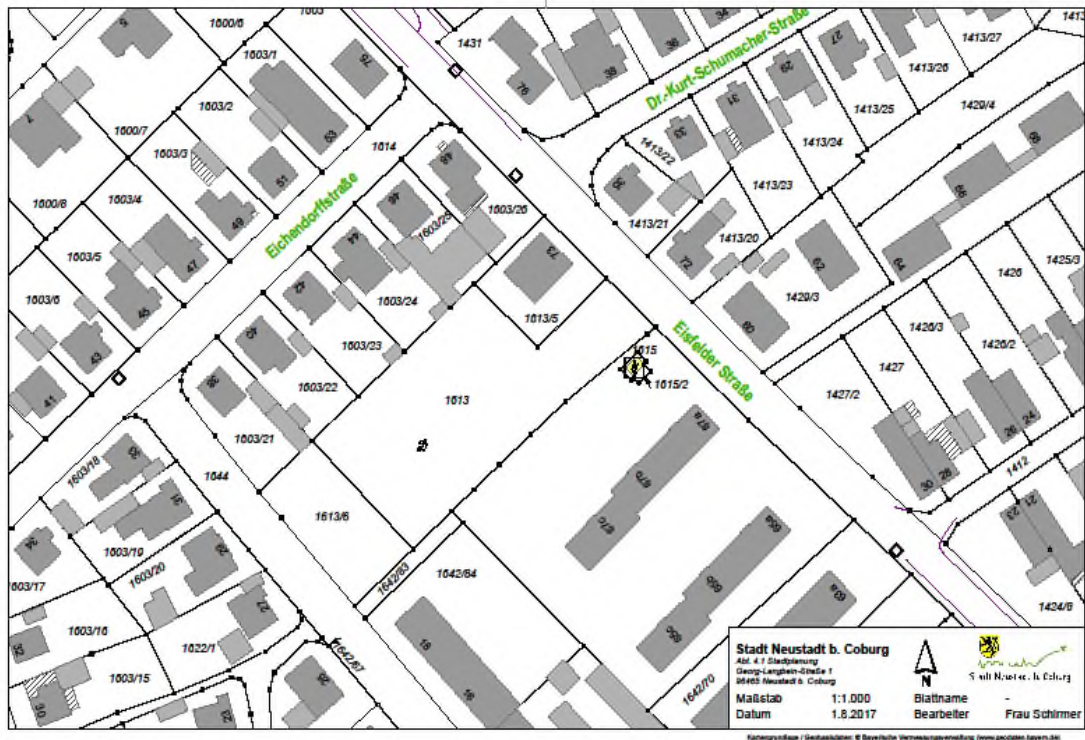
4. Örtliche Gegebenheiten

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.

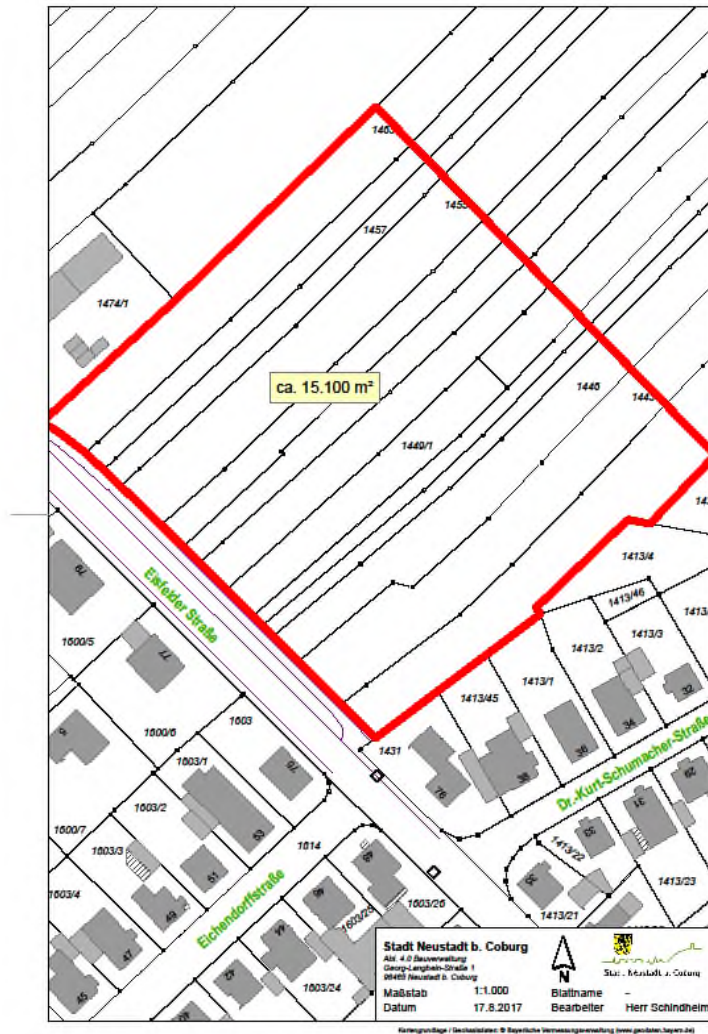
5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden alternative Planungsmöglichkeiten untersucht. Dabei handelte es sich um folgende Standorte: Baugebiet „Am Moos II. Teil“. Hierbei handelte es sich um eine ehemalige Gewerbefläche.



Weiter wurde das zukünftige Baugebiet „Lindig“ auf Geeignetheit untersucht.



Die insgesamt zwei geprüften Standorte im Stadtgebiet Neustadt b. Coburg sind auf ihre Eignung als Wohnbaufläche und auf die zukünftig angedachte „Quartiersnutzung“ hin untersucht worden. Die Kriterien waren z.B. eine ausreichend große Fläche, Konflikte mit der Landwirtschaft, günstige Exposition zur Sonne, ungünstige Topographie (Hanglage), Emissionen (Verkehrslärm, Gewerbebetriebe usw.), Zersiedelung, Landschaftsbild, vorhandene Infrastrukturen (Schulen, ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten usw.), Wirtschaftlichkeit vor allem hinsichtlich der Erschließungsanlagen. Das Gebiet „Am Moos II. Teil“ hat sich für alle drei Investoren als zu klein erwiesen. In der Zwischenzeit wurde auch diese Brache an einen Investor veräußert. Das Baugebiet „Lindig“ verfügte nicht über die städtebaulich notwendige Integration, die für ein derartiges Projekt erforderlich ist. Insofern wurde der Standort „Märchenpark“ als bester Standort zur weiteren Errichtung einer derartigen Quartiersnutzung (Tagespflege, Seniorenwohnen, KITA, Sozialer Wohnungsbau usw.) angesehen, da er sich als stadtplanerisch und wirtschaftlich sinnvollster Standort herauskristallisiert hat. Weiter wird eine ehemalige Brachfläche mit leerstehender Bausubstanz, die sich derzeit noch in städtischem Besitz befindet, einer neuen Nutzung zugeführt.

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.

Der Begründung liegt ein „Geotechnischer Bericht“ zur Erschließung bei. Der Baugrund ist im Bereich der HAUPTerschließungsstraße und der Erschließungsstiche vergleichsweise homogen. Die geplanten Rohrleitungen liegen vornehmlich im Niveau der Verwitterungszone (4b) und im Bereich des zersetzten bis entfestigten Sandsteins (Schicht 5 und 6) welche als gemischtkörnige Böden der Bodengruppen SU und SW beschrieben werden. Nach DIN 18300 sind die Böden den Klassen 3 und 6 zuzuweisen.

Grundwasser wurde nicht direkt angetroffen. Lokal und jahreszeitlich- bzw. witterungsbedingt ist indes mit Stau- bzw. Schichtenwasser zu rechnen. Weiteres kann dem beiliegenden Bericht des Büros k2p umwelt-geologie GmbH Sachsenbrunn, Eisfeld in der Fassung vom 14.06.2019 entnommen werden.

Topographie

Das Höhenniveau bewegt sich zwischen dem Hochpunkt bei 349,5 m (Bereich ehem. Märchenschaugebäude) und dem Tiefpunkt bei 345,5 m (Richtung Gartenkolonie) ü. NN. Von der Topographie her handelt es sich um ein bewegtes Grundstück.

Belange Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich kein denkmalgeschützter Gebäudebestand. 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

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Auf den Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit

StMIS vom 18. April 2002, Az. IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen.

Für die auf dem ehemaligen Gelände des Märchenparks befindliche Bausubstanz (einstige Werkstatt- und Verwaltungsgebäude) wurde eine Schadstofferkundung durchgeführt. Die Untersuchung auf schadstoffhaltige Materialien wurde vom Büro k2p umwelt-geologie GmbH aus Sachsenbrunn in der Fassung vom 06.12.2018 erarbeitet.

In beiden Gebäuden wurde kontaminiertes Material gefunden, dies setzt in jedem Fall einen kontrollierten Gebäuderückbau durch ein fachlich, qualifiziertes Unternehmen voraus (weiteres siehe Gebäudesubstanzuntersuchung).

Das vorgenannte Gutachten liegt der Begründung bei.

Grundstücksverhältnisse

Alle betroffenen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Neustadt. Die Veräußerung der Baugrundstücke wird über die zuständige Liegenschafts-abteilung der Stadt Neustadt b. Coburg erfolgen.

7. Geplante bauliche Nutzung

Planungskonzeption

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

Folgende bauliche Nutzungen sind geplant:

Tagespflege

Die Tagespflegeeinrichtung des ASB bietet 20 Plätze für ältere, pflegebedürftige und/ oder gerontopsychiatrisch veränderte Gäste aus dem Betreuten Wohnen, dem Betreuten Wohnen Plus (BW Plus), dem Quartier sowie Neustadt und Umgebung an. In der Tagespflege wird eine offene Demenzbetreuung umgesetzt.

Betreutes Wohnen Plus

Neben der Tagespflege wird der ASB Eigentümer zweier Wohnhäuser für das „Betreute Wohnen Plus“. Das Betreute Wohnen Plus richtet sich mit seinen 66 Singleappartements, davon 51 WE mit rund 48 m² Wohnfläche und 15 WE mit rund 61 m² (für Rollstuhlfahrer und/oder 2 Personen) an Menschen, die bereits einen Pflege- und Betreuungsbedarf (Pflegegrad) vorliegen haben oder in Kürze erwartet wird. Das Gebäude des Betreuten Wohnen Plus ermöglicht eine Wohnmöglichkeit ohne Barrieren.

Betreutes Wohnen

Auf dem benachbarten Grundstück der betreuten Wohnanlage soll ein Mehrfamilienwohnhaus mit 28 barrierefreien Wohneinheiten auf Eigentumsbasis durch die Investorengruppe MKB errichtet werden. Jede Wohneinheit hat hierbei eine Größe von mindestens 64 m².

Mehrfamilienhaus im sozialen Wohnungsbau

Auf einem weiteren benachbarten Grundstück entsteht durch die Kommunalbetriebe der Stadt Neustadt ein Mehrfamilienhaus im sozialen Wohnungsbau. Auch dieses Gebäude wird barrierefrei errichtet. Die Anzahl der Wohneinheiten steht zum Zeitpunkt der Fertigstellung dieses Konzeptes noch nicht fest. Auch wenn die Wohnungen nicht an die Basisbetreuungsleistungen des ASB gebunden sind, wird eine Bereicherung des Quartiers durch eine Mischung der Generationen erwartet.

Kindertagesstätte

Auf dem Gelände neben der Wohnanlage beantragte der ASB die Errichtung einer Kindertagesstätte. Es werden zwei Krippengruppen und zwei Regelkinderguppen gebaut.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird nach § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. In einem Verfahren nach 13b BauGB sind über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – Nr. 5 BauNVO mit § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können.

Nicht zulässig sind die Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, von Anlagen für Verwaltung, von Gartenbaubetrieben und von Tankstellen.

Insbesondere zulässig sind Wohngebäude, wohnähnliche Betreuungseinrichtungen (hauptsächlich für Kinder, Jugendliche, Senioren und behinderte Menschen), Kindertagesstätten und eine damit unmittelbar zusammenhängende technische Infrastruktur (z.B. Verkehrsflächen, Stellplätze, Garagen, Anlagen der Wasser- und Energieversorgung).

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 allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit § 17 BauNVO sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2.

Für den Geltungsbereich ist die offene und 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.**

Dächer:

Die festgesetzte Dachform ist das Satteldach (SD) und das Pultdach (PD). Aluminiumblechdächer sind zulässig.

Für das gesamte Baugebiet gelten Dachneigungen von 2 - 20 Grad oder 5 – 20 Grad. Kniestöcke werden ausgeschlossen.

Reine Flachdachkonstruktionen sind für die Hauptgebäude nur ausnahmsweise in Kombination mit anderen Dachformen zulässig. Diese Festsetzung greift für Nebengebäude analog.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Baugestaltung

Für das gesamte Baugebiet werden Putzfassaden festgesetzt. Grelle Farben sind ausgeschlossen. Verkleidungen von Fassadenflächen sind möglich. Sichtbeton ist in Form von Stützen, Säulen und sonstigen untergeordneten Bauteilen zulässig.

Klimaschutz

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 Dachflächen der Hauptgebäude sind mit PV-Anlagen zu belegen. Das Quartier wird dadurch (teilweise) dezentral mit Strom versorgt, diese Versorgung wird sinnvoll durch den Betrieb des Blockheizkraftwerkes ergänzt, das das Quartier ebenfalls dezentral mit Strom und Wärme versorgt.

Die Errichtung von begrünter Dachflächen (extensive Dachbegrünung) auf Nebengebäuden und Garagen wird verbindlich festgesetzt.

Die Nutzung von Regenwasser, Kompostierung u. Ä. sind wünschenswert.

Weitere Festsetzungen können den Bebauungsplan entnommen werden.

8. Ver- und Entsorgung

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Die Kanäle müssen dicht sein. Die Dichtigkeit ist vom Bauherrn durch eine Fachfirma nachzuweisen.

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 kann auch gesammelt zur Gartenbewässerung genutzt werden.

Feldversuche sind aufgrund der zum Teil geringdurchlässigen Baugrundsichten unerlässlich.

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, wo möglich, an den Mischwasserkanal anzuschließen.

Für erlaubnispflichtige Einleitungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Weitere Festsetzungen können den Bebauungsplan entnommen werden.

Die Abwässer werden der städtischen Kläranlage zugeführt. Die Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes ist durch geeignete bauliche Maßnahmen gewährleistet.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist für Neustadt prinzipiell sichergestellt. Die Stadtwerke Neustadt GmbH wird die Wasserversorgung des Neubaugebietes vornehmen. Der Anschluss an das städtische Netz ist problemlos möglich.

Sonstige Versorgungseinrichtungen

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

Die Müllbeseitigung ist für Neustadt ordnungsgemäß geregelt und prinzipiell sichergestellt.

Die Stadtwerke Neustadt sind für die Gasversorgung zuständig. Das Blockheizkraftwerk, das zur gesamten Versorgung des Quartiers dient, wird mit Gas versorgt.

Versorgungsleitungen für Fernsehen, Internet und Telefon werden verlegt.

Hinweise:

Auf mögliche Immissionen (Gerüche, Staub und Geräusche) durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird hingewiesen.

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 ver-

bunden 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 Hinweise können dem Bebauungsplan unter Nummer: 14. Hinweise entnommen werden.

9. Umweltbelange

In den Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan mit entsprechenden Festsetzungen integriert worden. Im Fall des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Das bedeutet, dass im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen wird. § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Das geplante Baugebiet umfasst größtenteils die Flächen des ehemaligen „Märchenschau-Geländes“. Dieses liegt derzeit überwiegend brach. Neben versiegelten Flächen (ehemalige Verbindungswege, Gebäude) existieren dort Ruderalflächen, kleinflächige Intensivwiesenbereich und zahlreiche Gehölzstrukturen. Der Geltungsbereich wird mittig durchschnitten von der Teilfläche 01 des Biotops 5632-0160 „Hecken in Neustadt“. Gemäß Bayerischer Biotopkartierung und Abgleich vor Ort handelt es sich hierbei um eine einreihige Baumhecke aus dicht stehenden Hainbuchen.

Mit Schreiben vom 18.05.2017 teilte die Untere Naturschutzbehörde mit, dass aufgrund der notwendig werdenden Eingriffe in die vorhandenen Vegetationsstrukturen zur Vermeidung damit in Verbindung stehender artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für Vögel und Fledermäuse durchzuführen sei. Diese spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde vom Büro für ökologische Studien (BFÖS) durchgeführt. Hierfür wurden zwischen April und Oktober 2018 Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien und Käfer kartiert. Dabei wurden insbesondere die wertgebenden Bäume mit Biotopstrukturen hinsichtlich ihrer möglichen Funktion als Vogel- oder Fledermausquartier untersucht.

Was die Artengruppe Säugetiere betrifft, so wurden im Gebiet 11 Fledermausarten nachgewiesen, weitere 6 Arten sind als potenziell vorkommend einzustufen. Bemerkenswert sind die Nachweise von Bechsteinfledermaus, Kleinabendsegler und Zweifarbfledermaus, welche das Untersuchungsgebiet für

Jagd- bzw. Transferflüge nutzen. Besetzte Höhlen- oder Spaltenquartiere wurden im Zuge der Kartierungen nicht festgestellt. Allerdings waren im Eingriffsgebiet mehrere Höhlenbäume bzw. Bäume mit abgeplatzter oder sehr grob-borkiger Rinde, bei denen nicht ausgeschlossen werden kann, dass sie zeitweise als Zwischenquartiere von Fledermäusen genutzt werden.

Hinweise auf das Vorhandensein von Winterquartieren liegen nicht vor. Die Haselmaus wurde im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Hinsichtlich der Artengruppe Reptilien wurden weder die Zaun- oder Mauereidechse, noch die Schlingnatter nachgewiesen. Es fehlen Versteck- und Eiablageplätze auf den betroffenen Flächen, teilweise ist das Vorhabengebiet zudem zu stark verschattet.

Auf der Eingriffsfläche sowie deren nahen Umfeldes sind keine Fließ- oder Stillgewässer vorhanden, so dass nicht von Sommer- oder Winterquartieren von Amphibien im Untersuchungsgebiet ausgegangen werden muss. Um das Vorkommen saP relevanter Totholzkäfer zu prüfen, wurden Mulmproben von den teils ausgefaulten Baumhöhlen entnommen, gesiebt und durchgesehen. Hinweise auf eine Besiedlung durch den Eremiten wurden nicht festgestellt.

Im Zuge der Brutvogelkartierung wurden 20 Vogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen, wovon die meisten allerdings zu den häufigen „Allerweltsarten“ zählen. Als seltene bzw. anspruchsvolle Vogelart wurde vor Ort allerdings auch der Wendehals randlich im Gebiet nachgewiesen. Da im Raum Neustadt Brutvorkommen bekannt sind und für die Brut geeignete Baumhöhlen auf dem Areal vorhanden sind, muss die Sichtung als randliches Brutvorkommen gewertet werden.

Prüfungsrelevante Arten der sonstigen Artengruppen (Fische, Libellen, Schmetterlinge, Weichtiere) sind unter Berücksichtigung ihrer Verbreitung und Lebensraumansprüche nicht zu erwarten.

Weitere Details zu den Erfassungsergebnissen des BFÖS, insbesondere die genauen Fundpunkte der jeweiligen Arten bzw. die Lage der stationären Fledermaus-Erfassungsgeräte können den Abbildungen in der saP (Anlage 4) entnommen werden.

Die Unterlagen des Büros für ökologische Studien (BFÖS), Bayreuth, liegen in der Fassung vom 08.04.2019 der Begründung bei. Die daraus resultierenden artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen übernommen. Für die externe CEF-Maßnahmenfläche für den Wendehals wurde von der Planungsgruppe Strunz, Bamberg in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Maßnahmenplan „CEF-Maßnahme Wendehals“ erarbeitet.

Dieser Maßnahmenplan vom 25.06.2019 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

10. Erschließung

Die Haupteerschließung des Gebietes erfolgt über die Eisfelder Straße und Knochstraße. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über eine öffentliche Ringerschließung. Die weiteren Erschließungsstiche sind Privatstraßen, die zur Andienung der zukünftigen Bebauung dienen. Der Straßenquerschnitt im öffentlichen Bereich beträgt 6,50 m (s. Regelquerschnitt Bebauungsplan). Das gesamte Gebiet wird als verkehrsberuhigter Bereich „Tempo-7-Zone“ ausgewiesen.

Eine ausreichende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das vorhandene Radwege- und Fußgängernetz ist vorgesehen.

11. Hydrologie

Im Planungsgebiet befinden sich weder fließende noch stehende Gewässer. Überschwemmungsgebiete werden nicht berührt. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

12. Emissionen / Immissionen

Auf mögliche Immissionen (Gerüche, Staub und Geräusche) durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird hingewiesen.

Für das Baugebiet wurde eine Lärmuntersuchung der Planungsgruppe Strunz Ingenieur-GmbH (vom 01.04.2019) erstellt. Die Lärmuntersuchungen haben ergeben, dass die zukünftige Wohnnutzung trotz eines vorhandenen Gewerbebetriebes problemlos umsetzbar ist. Ein weiteres Heranrücken der gewerblichen Nutzung an das Plangebiet „Märchenpark“ ist allerdings zu vermeiden, d. h. die im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Erweiterungsflächen sind in einem Änderungsverfahren herauszunehmen. Damit kann die Konfliktsituation vermieden werden.

Der Begründung liegt die Lärmuntersuchung der Planungsgruppe Strunz, Bamberg in der Fassung vom 01.04.2019 bei.

13. Sicherstellung der Erschließung

Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen werden voraussichtlich 2020 durchgeführt. Die Baugrundstücke sollen voraussichtlich 2020 bebaut werden können.

Aufgestellt:

Neustadt b. Coburg, den 19.06.2019, geä. 10.07.2019, geä. 11.12.2019

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