

Stadt Neustadt b. Coburg



**Bebauungsplan „Kemmater Wiese“
Qualifiziertes Bebauungsplanverfahren**

Teil: Zusammenfassende Erklärung

Zusammenfassende Erklärung

Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde (§ 10a Abs. 1 BauGB).

Durchführung des Bauleitplanverfahrens

1. Kurzdarstellung des Planungssachverhaltes

Die Stadt Neustadt hatte sich in ihrem rechtswirksamen 14. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes „Fortschreibung des Flächennutzungsplanes“ (Rechtswirksam 2003) zur Aufgabe gemacht, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Einbeziehung der sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Anforderungen zu erzielen. Die ausgewiesenen Wohnbauflächen sollen jetzt je nach Bedarf nach und nach bebaut werden. Neuausweisungen von Bauflächen im Flächennutzungsplan sind nicht vorgesehen.

Der zukünftige Bebauungsplanentwurf ist 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.

Die Stadt Neustadt b. Coburg hat sich als Ziel gesetzt, jederzeit Bauplätze für Bauwillige anbieten zu können. Derzeit verfügt die Stadt Neustadt noch über 15 Bauplätze im Baugebiet „Brand“ im Stadtteil Meilschnitz, die mehrfach reserviert worden sind. Das Baugebiet wird derzeit erschlossen. Es stehen keine weiteren Baugrundstücke für Wohngebäude mehr zur Verfügung, die sich im Eigentum der Stadt Neustadt befinden.

Aufgrund der enormen Nachfrage nach Bauplätzen hat sich die Stadt entschlossen, den Bauwilligen ein neues Bebauungsareal anzubieten, auch um dem demographischen Wandel gerecht zu werden und der Erfüllung der damit verbundenen kommunalen Aufgaben (kommunale Familienpolitik z. B. durch Ausweisung von kostengünstigem Bauland zur Ansiedlung von Familien, Auslastung vorhandener Infrastrukturen wie Kindertagesstätten, Schulen usw.) gerecht zu werden.

Das Areal ist innenstadtnah, grenzt unmittelbar an vorhandene Bebauung an und ist verkehrstechnisch günstig über die Hermann-Steiner-Straße zu erschließen. Infrastrukturen (Einkaufsmöglichkeiten, Kindertagesstätten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen, Seniorenreinrichtungen, Freizeiteinrichtungen (Schwimmbad), 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 beschlossen, dass für das Areal „Kemmater Wiese“ ein qualifiziertes Bebauungsplanverfahren durchzuführen ist. Das zukünftige Baugebiet ist als „allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO auszuweisen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt.

2. **Verfahrensverlauf**

Der Stadtrat der Stadt Neustadt b. Coburg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.07.2017 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Kemmater Wiese“ gefasst. Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Beschluss wurde am 14.09.2018 ortsüblich (Ratstafeln/Internet) bekannt gemacht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.09.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind im Aktenordner unter Ziffer 7 abgeheftet. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 24.09.2018 bis zum 25.10.2018.

Der Stadtrat der Stadt Neustadt b. Coburg hatte in seiner öffentlichen Sitzung am 30.09.2019 den Bebauungsplan „Kemmater Wiese“ in der Fassung vom 11.09.2019 einschließlich Begründung in der Fassung vom 11.09.2019 und dem Umweltbericht in der Fassung vom 11.09.2019 im Sinne der Abwägung (s. Aktenordner Nummer 9) und des Planungsfortschrittes gebilligt.

Die öffentliche Auslegung wurde am 04.10.2019 ortsüblich (Ratstafeln/Internet) bekannt gemacht. Sie dauerte vom 14.10.2019 bis 15.11.2019. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.10.2019 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt. Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen sind im Aktenordner unter Ziffer 12 abgeheftet.

Die Anregungen und Stellungnahmen wurden am 16.12.2019 gemäß § 1 Absatz 7 BauGB durch den Stadtrat behandelt. Das Ergebnis der Prüfung (Abwägung und Würdigung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen) wurde gemäß § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB den beteiligten Personen und Stellen durch Anschreiben vom 26.02.2020 mitgeteilt.

Der Stadtrat der Stadt Neustadt b. Coburg hat am 16.12.2019 für den Bebauungsplan „Kemmater Wiese“ den Satzungsbeschluss gefasst.

3. **Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung: Berücksichtigung der Umweltbelange sowie der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

- Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass sich im Planbereich noch keine Telekommunikationslinien befinden. Zum Zweck der Abstimmung und Koordinierung der Baumaßnahme wird sich die Tiefbauabteilung der Stadt Neustadt b. Coburg mit der Telekom in Verbindung setzen.
- Das Landratsamt Sonneberg, SB Kreisentwicklung, ÖPNV, Brand- und Katastrophenschutz merkt an, dass sich das Grundstück für die Ausgleichsmaßnahmen unmittelbar am überregional relevanten Grenzwanderweg „Grünes Band“ befindet. Sollten die Arbeiten für die Ausgleichsmaßnahmen (z. B. beim Beseitigen der Bodenschicht) Auswirkungen auf die vorhandenen touristischen Wege haben, muss der Wanderweg unter Hinzunahme entsprechender Baustellenausschilderung und Sicherheitsvorkehrungen während der Baumaßnahme immer noch benutzbar bleiben. Nach Beendigung der Baumaßnahme muss der Wanderweg in jedem Fall

wieder so in Stand gesetzt werden, dass die zweckbestimmte und gefahrlose touristische Nutzung gewährleistet ist. Das Landratsamt Sonneberg ist darüber informiert worden, dass der dargestellte Wanderweg im Grenzbereich in der Realität nicht so existiert, wie er im Plan verzeichnet ist (ehem. Wanderweg ist zugewachsen). Der ausgebaute Schotterweg sollte zukünftig als Wanderwegtrasse auch in die Planungen mit aufgenommen werden, so wie er vor Ort ausgeschildert und genutzt wird. Am Verlauf des Weges entlang der Ausgleichsfläche wird sich nichts ändern. Bauliche Veränderungen werden nicht erfolgen, insofern wird der Wanderweg auch bei Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme (ehem. landwirtschaftlich genutzter Bereich) zweckbestimmt und gefahrlos touristisch genutzt werden können.

- Das Landratsamt Sonneberg, Untere Denkmalschutzbehörde erläutert, dass das für die Ausgleichsmaßnahme vorgesehene Grundstück, FINr. 492 der Gemarkung Wildenheid, sich in unmittelbarer Nähe zur Landesgrenze Thüringen – Bayern befindet. Die sich an der Landesgrenze befindlichen historischen Grenzsteine:
 - Grenzsteine Herzogtum Sachsen-Meiningen/Herzogtum Sachsen-Coburg von 1845,
 - Grenzsteine DDR/BRD von 1973-76 sind Kulturdenkmale und dürfen somit in ihrem Bestand nicht gefährdet werden. Jegliche Beschädigung an diesen Objekten im Rahmen der Umsetzung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen ist auszuschließen. Unter „Nummer 13 Hinweise“ des Bebauungsplanentwurfes wurde bereits zum Schutz von Vermessungs- und Grenzzeichen ein entsprechender Passus in die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes mit aufgenommen. Das vorgesehene Ausgleichsgrundstück reicht nicht bis an die Landesgrenze heran, dazwischen befindet sich noch ein weiteres Grundstück FINr. 496, Gemarkung Wildenheid, das sich in städtischem Besitz befindet. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen finden außerhalb des Grenzbereiches statt, insofern ist davon auszugehen, dass jegliche Beschädigung an diesen Objekten bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen bzw. beim Transport oder bei der Lagerung von Erdaushub auszuschließen ist.
- Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Coburg weist darauf hin, dass es sich bei der überplanten Fläche um Dauergrünland handelt, das derzeit landwirtschaftlich genutzt wird. Die Bewirtschafter sind rechtzeitig vor Baubeginn über die Flächeninanspruchnahme zu informieren (Vermeidung von Rückforderungen). Die Bewirtschafter der landwirtschaftlich genutzten Dauergrünlandflächen wurden frühzeitig über die zukünftig angedachte Bebauung der Fläche unterrichtet. Die Kündigung der Pachtverhältnisse erfolgt form- und fristgerecht. Mit dem Kompensationsfaktor der Ausgleichsfläche besteht Einvernehmen.
- Das WWA Kronach macht darauf aufmerksam, dass das geplante Baugebiet außerhalb des Entwässerungsbereiches für die der Abwasseranlage Wildenheid (Baugebiet Reussenteiche) der Stadt Neustadt b. Coburg liegt und damit mit der vorliegenden Erlaubnis für Wildenheid nicht erfasst ist. Die bestehende Erlaubnis bezüglich der Einleitung aus dem Baugebiet ist zu ergänzen. Die Stadt Neustadt lässt derzeit die notwendigen Unterlagen erstellen. Sobald diese vorliegen, wird die Stadt Neustadt einen entsprechenden Antrag auf die Einleitungsgenehmigung bei der Wasserrechtsbehörde stellen.
Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass anfallendes Niederschlagswassers, das nicht in die kommunale Abwasseranlage eingeleitet wird, ordnungsgemäß vom Grundstückseigentümer beseitigt werden muss. Für erlaubnispflichtige Einleitungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt keine Oberflächengewässer oder wasserbaulichen Vorhaben des WWA Kronach.
Zum Thema Altlasten, Deponie und Bodenschutz erbrachte die vom WWA vorgenommene Recherche keine kartierten Schadensfälle oder Altablagerungen. Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesonde-

re Altlasten“ und den „Umgang mit Bodenmaterial“ wird hingewiesen. Bezüglich der Ausgleichsfläche (FINr. 492, Gmkg. Wildenheid) äußerte das WWA Bedenken hinsichtlich eines flächigen Abschieben des Oberbodens. Aus der Sicht eines vorsorgenden Grundwasser- und Bodenschutzes wäre dies kontraproduktiv und verursacht vermeidbaren Bodenaushub. Insbesondere werden folgende natürlichen Bodenfunktionen nachteilig beeinträchtigt: Lebensraum für Bodenorganismen, Filter-, Puffer- und Stoffumwandlung, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (vgl. § 2 BBodSchG). Ebenso nimmt das Retentionsvermögen (Rückhalt von Niederschlägen) ab. Es sollte geprüft werden, ob auf das Abschieben des Oberbodens verzichtet werden kann und die gewünschten naturschutzfachlichen Ziele durch Verzicht auf Düngung und Abtransport des Mähgutes mittelfristig schonender erreicht werden können. Die Stadt Neustadt und die Untere Naturschutzbehörde kamen nach Abwägen aller Belange zu folgendem Ergebnis: Die Ausgleichsfläche liegt weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich. Der Oberboden wird lediglich in einer Stärke von 15 bis 20 cm abgetragen. Der Verlust an Retentionsvermögen ist vernachlässigbar. Auf die geplante geringfügige Abtragung des Oberbodens kann nicht verzichtet werden, um die naturschutzrechtlichen Ziele und Vorgaben zu erreichen. Der Oberboden wird auf benachbarter landwirtschaftlicher Nutzfläche aufgebracht werden. Die gewünschten naturschutzfachlichen Ziele der Unteren Naturschutzbehörde können nur mittels Bodenabtrag erreicht werden. Die Stadt folgt den Vorgaben der für diesen Belang zuständigen Fachbehörde. Nummer 2 „Grünordnung“ sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf „Kemmater Wiese“ wurden entsprechend den Zielvorgaben der Unteren Naturschutzbehörde überarbeitet. Das Ziel ist das Erreichen eines „Sandmagerrasens“.

- Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vorgebracht, dass der nun ausliegende Planentwurf keine Verbindungen zu den angrenzenden Flächen vorsieht. Es wird zwar nicht verkannt, dass es sich bei den angrenzenden Flächen derzeit noch um landwirtschaftliche Nutzflächen handelt, aber wie einmal die städtebauliche Entwicklung in zwanzig, dreißig Jahren aussehen wird, ist offen. Es wird daher dringend angeregt, eine mögliche Straßenverbindung von der geplanten Ringstraße nach Süden einzuplanen. Diese Fläche in der Breite der geplanten Ringstraße sollte jedoch nicht als Verkehrsfläche festgesetzt werden, sondern als Grünfläche. So ist eine Abrechnung der Erschließung ohne Komplikationen möglich, gleichzeitig ist diese Fläche für anstehende künftige Entwicklungen gesichert und kann dann bei Bedarf in zig-Jahren umgenutzt werden. Das Baugrundstück (918 qm) ist auch nach Herausmessen der Grünfläche noch ausreichend groß bemessen. Die Forderung nach einer weiteren Anbindungsmöglichkeit hinsichtlich eines zukünftigen Baugebietes erscheint stadtplanerisch sinnvoll. Allerdings sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt die angrenzenden Flächen als Bauland mit der Ausweisung „Gemeinbedarfsfläche für soziale, kulturelle oder sportliche Zwecke sowie für Einrichtungen des Bildungswesens“ dargestellt. Da aber derzeit nicht abzusehen ist, ob eine derartige Nutzung jemals benötigt wird, besteht die Gefahr, dass eine „unnötige Anbaustraße“ errichtet werden würde. Die Erforderlichkeit von Erschließungsanlagen ist aber gemäß § 129 Absatz 1 Satz 1 BauGB zu prüfen, insofern hat die Stadt Neustadt von einer „Anbaustraße“ die derzeit nicht erforderlich ist, Abstand genommen. Ebenso wurde im Rahmen der Vorentwürfe zum Bebauungsplan „Kemmater Wiese“ geprüft, ob ein öffentlicher Grünstreifen als zukünftige Anbindung eines weiteren Baugebietes eine sinnvolle Lösung wäre. Auch dieser Entwurf wurde verworfen, da zum einen für eine weitere Bebauung des Areals mit einer „Gemeinbedarfsfläche“ keine Anbindungsnotwendigkeit gesehen wird, zum anderen die Stadt die Grunderwerbskosten und die Unterhaltungskosten der Grünfläche zu tragen hätte. Insofern sieht die Stadt Neustadt eine weitere Anbindung zukünftiger Baugebietsausweisungen über die Ringschließung des Baugebietes „Kemmater Wiese“ als nicht erforderlich an.

Weitere Anregungen und Stellungnahmen lagen nicht vor.

4. Beurteilung der Umweltbelange:

Für den Bebauungsplan „Kemmater Wiese“ ist ein Umweltbericht erstellt worden. Im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach dem BauGB § 1 Absatz 6 Ziffer 7 geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht vom 11.09.2020 dargelegt. Im Bebauungsplan integriert ist der Grünordnungsplan.

Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Beschreibung der Umwelt und Bevölkerung im Planbereich

Das Planungsgebiet befindet sich nordöstlich der Kernstadt von Neustadt. Im Norden schließt das Baugebiet an das bestehende Baugebiet „Reussenteiche“ und an die vorhandene Bebauung der „Von-Kemmaten-Straße“ an. Im Westen wird es durch die „Hermann-Steiner-Straße“ und dem angrenzenden Baugebiet „Reussenteiche“ begrenzt. Im Osten grenzt das Baugebiet an die Bebauung der „Von-Kemmaten-Straße“ und landwirtschaftliche Nutzflächen an. Südlich des Gebietes befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Biotope nach der Biotopkartierung gibt es keine im Geltungsbereich. In ca. 50 m Entfernung befindet sich ein kartiertes Naturdenkmal Nummer 48 (Eiche).

Das zukünftige Baugebiet besteht aus intensiv genutzten Grünlandflächen, die in Teilbereichen mit Vertiefungen und Mulden versehen sind. Es handelt sich hier um keine wertvollen Feuchtwiesen. Vorwiegend wurden Löwenzahn, Scharfgarbe, Gänse-Fingerkraut, extremer Besatz mit dem Gewöhnlichen Rauem Milchkraut (Rauer Löwenzahn), Hahnenfuß, Wiesenknopf usw. gefunden. Für die Tierwelt besitzt das Areal eine eingeschränkte Bedeutung, als Nahrungshabitat kommt es insbesondere für Vögel und Fledermäuse, die im Offenland vorkommen, in Frage. Darüber hinaus kommt es zu Wanderungen von bodengebundenen Tieren.

Bei starken Regenfällen ist es durchaus möglich, dass die „Wiesen“ in Teilbereichen kurzzeitig unter Wasser stehen. Wie das geplante Baugebiet befindet sich fast der ganze Stadtteil Wildenheid im wassersensiblen Bereich. Als wasserwirtschaftliche Fachbehörde hat das WWA Kronach mit Schreiben vom 19.10.2018 bestätigt, dass es sich hier, entsprechend den Angaben der Stadt, um sogenanntes oberflächennahes Grund- bzw. Schichtenwasser handelt und nicht um Überschwemmungsbereiche oberirdischer Gewässer.

Aufgrund der möglichen Gefahren, die mit einem temporären hohen Grundwasserspiegel verbunden sind, hat man in gemeinsamer Abstimmung mit dem WWA Kronach und der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Coburg folgende Festsetzungen für den Bebauungsplan als sinnvoll erachtet:

Das zukünftige Baugebiet liegt im wassersensiblen Bereich. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist hier mit oberflächennahen Grund- bzw. Schichtenwasser zu rechnen. Ebenso unterliegen die sickerwasserführenden Schichten stärkeren jahreszeitlichen Schwankungen mit Maximalwerten nach der Schneeschmelze im Frühjahr.

Den zukünftigen Grundstückseigentümern wird dringend empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten zu beauftragen. Im Bereich des Bebauungsplanes wurden zu früheren Zeiten Fischteichanlagen betrieben, die dann aufgelassen und verfüllt wurden.

Weiterhin wird empfohlen, bei der Errichtung eines Kellergeschosses bauliche Vorkehrungen gegen drückendes Wasser (sog. Druckwasser als hochstehendes Grund- bzw. Schichtenwasser), z. B. in Form einer „weißen Wanne“, vorzunehmen.

Aufgrund der möglichen hohen Grundwasserstände ist bei der Errichtung eines Kellergeschosses eine wasserrechtliche Zulassung (z. B. für das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser oder das Absenken von Grundwasser) erforderlich. Diese ist über das Landratsamt Coburg, Untere Wasserbehörde, einzuholen und muss rechtzeitig vor Baubeginn vorliegen. Auf deren Erteilung besteht kein Rechtsanspruch.

Aufgrund der Stadtrandlage besitzt das Gebiet besondere Bedeutung für die Naherholung. Die unmittelbare Anbindung an die freie Landschaft ist allerdings durch die vorhandene Bahnlinie und die angrenzende Bebauung beeinträchtigt. Angrenzende landwirtschaftliche Wiesenwege dienen der Bevölkerung nur bedingt als Erholungsareal, da diese keine verbundenen Wegführungen ausweisen.

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Das Planungsgebiet wurde anhand von mehreren Ortsterminen im Jahr 2017, 2018 und 2019 eingehend untersucht. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Das Vorkommen von Tieren und Pflanzen wurde durch Begehungen des Gebietes (mehrere Bestandsbegehungen in Kombination mit Luftbildauswertungen) sowie durch Analyse mit der Unteren Naturschutzbehörde festgestellt.

Zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung sowie für die Beurteilung des Eingriffs und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurden der Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ sowie die Vorgaben und Handlungsempfehlungen der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz verwendet.

Als Grundlage der Argumentationskette und des Bewertungsprozesses sowie als Datenquellen wurden Angaben anderer Fachplanungen (Flächennutzungsplan, Regionalplan, Biotopkartierungen, Landschaftsplan, Geologische bzw. Hydrogeologische Karte des Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU), Informationsdienst „Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern“ (LfU), Klimaatlas Bayern usw.) sowie eine Luftbildauswertung und die örtlichen Bestandserfassungen herangezogen.

Artenschutzrechtliche Vorgaben wurden abgeprüft, eine eigenständige spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist nicht erforderlich.

Die Bewertung der Schutzgüter und die Festlegung der Kompensationsmaßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Keine.

Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Grundvoraussetzung für die Errichtung weiterer Wohnbebauung ist eine städtebaulich gut integrierte Lage. Fußläufig bzw. mit dem öffentlichen Nahverkehr sind in unmittelbarer Nähe Einkaufsmöglichkeiten, Grundschule, weiterführende Schulen, Kita, Seniorenheim, Freizeiteinrichtungen (Schwimmbad, Freisportanlagen usw.) erreichbar.

Alternativ wäre eine Bebauung am Randbereich von Neustadt im derzeit unbebauten Außenbereich. Diese Standorte sind in der Regel nur mit dem Pkw anzufahren, womit wiederum zusätzlicher Verkehr hervorgerufen wird, was städtebaulich nicht sinnvoll ist. Ebenso wäre an einem derartigen Standort keinerlei Infrastruktur vorhanden. Somit bestehen zu dem angedachten Standort keine günstigeren Alternativen.

Auch eine anderweitige Aufplanung des Gebietes mit einer anderen Nutzung (Mischgebiet, Gewerbe usw.) als Wohnen ist nicht zielführend aufgrund der vorhandenen umgebenen Wohnbebauung. Für die interne Aufplanung wurden verschiedene Varianten der Erschließung und Bebauung erarbeitet, als städtebaulich und wirtschaftlichste Lösung hat sich die im Bebauungsplan umgesetzte Variante herauskristallisiert.

Abschätzung des Eingriffs in Natur und Landschaft, der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen, Beschreibung der geplanten Maßnahmen und Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Durch eine zukünftige Wohnbebauung sind nachteilige Auswirkungen zu erwarten. Die Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundstücken, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen kann, stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Zur Veränderung der Gestalt und Nutzung der Grundflächen zählt auch die Bebauung bisher baufreier Grundstücke.

Die Schwere des Eingriffs wurde gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ nach dem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad eingestuft. Wegen der geringen Grundflächenzahl und den Festsetzungen unter Nr. 8, Nr. 11 und Nr. 2 Grünordnung beschriebenen Minimierungsmaßnahmen wird den mit Bauflächen und Erschließungsanlagen überplanten Bereichen eine geringe Eingriffsschwere zugeordnet.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:

Eingriffsschwere	Kompensationsfaktor	Fläche in ha	Ausgleichsbedarf in ha
TYP A I	0,5	1,46 ha	0,73 ha
Summe			0,73 ha

Der Gesamtausgleichsbedarf für die Maßnahme beläuft sich somit auf ca. 0,73 ha.

Die Kompensation des Eingriffs ist unter Nr. 8, Nr. 11 der Festsetzungen zum Bebauungsplan und unter Nr. 2 Grünordnung beschrieben. Aus der dortigen Gegenüberstellung wird deutlich, dass die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthaltenen Maßnahmen für einen Ausgleich nicht ausreichend sind.

Als Ausgleich ist die Flurnummer 492 in der Gemarkung Wildenheid (Eigentum der Stadt) geeignet. Die Flächengröße beträgt 7.120 m². Bei der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche ist der Oberboden in einer Stärke von 15-20 cm abzutragen. Nach dem Abschieben der Fläche und dem Abtransport des Oberbodens ist die Fläche zu grubbern und plan zu eggen. Eine Ansaat soll nicht erfolgen. Die Begrünung der Fläche soll die natürliche Sukzession übernehmen. Die Fläche darf weder gedüngt noch gespritzt werden. Die Pflege der Fläche soll bei Bedarf (Mahd alle 2-3 Jahre) in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen. Das Ziel ist das Erreichen eines „Sandmagerrasens“.

Im Teilbereich südlich des öffentlichen Weges, wo das Grundstück noch breit genug ist, sollen einzelne Solitärsträucher (keine Landschaftshecke) gepflanzt werden, z. B. Heckenrose, Schlehen, Weißdorn usw.

Die Stadt Neustadt b. Coburg besitzt ein Ökokonto. Derzeit stehen mit der Flurnummer 153 der Gemarkung Birkig, Ausgleichsflächen mit ca. 3.185 m² zur Verfügung. Nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde sind hiervon die notwendigen restlichen 180 m² Ausgleichsfläche in Abzug zu bringen.

Weiter wird festgesetzt, dass in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die Ausgleichsmaßnahme im Vorgriff durchzuführen ist. Die Ausgleichsmaßnahme wird unabhängig von der Bauleitplanung grundsätzlich für das Ökokonto anerkannt.

Die Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen und durchzuführen.

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.

Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

Im zukünftigen Bebauungsplan sind verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft vorgesehen. Die Lage des Plangebietes am Rande vorhandener Bebauung erfordert aus grünplanerischer Sicht eine maßvolle Überbauung und starke Durchgrünung. Zur Begründung des Baugebietes und damit zur Sicherung einer hohen Lebensqualität werden grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung vorgesehen:

Der Ein- und Durchgrünung des Bebauungsplangebietes dienen folgende Festsetzungen:

Die nicht überbauten Grundstücke sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen. Einheimische Gehölze sollten Verwendung finden.

- Die Anpflanzung von Sträuchern und deren dauerhafte Unterhaltung zum Außenbereich hin wird vorgeschrieben.

Um die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser zu minimieren, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Stellplätze sind versickerungsfähig zu gestalten.

- Jede unnötige Versiegelung des Bodens ist zu vermeiden. Flächenbefestigungen innerhalb der Baugrundstücke sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Im Bereich der Garagenzufahrten sind Befestigungen mit versickerungsfähigen Belägen vorzusehen (Pflaster, Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Schotter usw.).
- Nutzung anfallenden Regenwassers von Dachflächen zur Gartenbewässerung wird empfohlen.
- Weiterhin ist die Nutzung von Sonnenenergie, anderen regenerativen Energien, Kompostierung u. Ä. wünschenswert.

Weitere Festsetzungen sind dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan zu entnehmen.

7. **Fazit:**

Der Stadtrat der Stadt Neustadt b. Coburg hat am 16.12.2019 für den Bebauungsplan „Kemmater Wiese“ den Satzungsbeschluss gefasst. Das Baugebiet umfasst ca. 1,46 ha, davon sind 0,14 ha Verkehrsfläche, 1,28 ha Wohnbaufläche und 0,04 ha öffentliche Grünfläche. Insgesamt können 18 Einfamilienhäuser errichtet werden. Die zukünftigen Grundstücksgrößen bewegen sich zwischen 539 m² bis 1.046 m², wobei der Großteil der Grundstücke bei einer Größenordnung von 550 m² bis 750 m² liegt.

Das zukünftige Baugebiet liegt im wassersensiblen Bereich. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist hier mit oberflächennahen Grund- bzw. Schichtenwasser zu rechnen. Ebenso unterliegen die sickerwasserführenden Schichten stärkeren jahreszeitlichen Schwankungen mit Maximalwerten nach der Schneeschmelze im Frühjahr. Den zukünftigen Grundstückseigentümern wird dringend empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten zu beauftragen. Im Bereich des Bebauungsplanes wurden zu früheren Zeiten Fischteichanlagen betrieben, die dann aufgelassen und verfüllt wurden. Weiterhin wird empfohlen, bei der Errichtung eines Kellergeschosses bauliche Vorkehrungen gegen drückendes Wasser (sog. Druckwasser als hochstehendes Grund- bzw. Schichtenwasser), z. B. in Form einer „weißen Wanne“, vorzunehmen. Aufgrund der möglichen hohen Grundwasserstände ist bei der Errichtung eines Kellergeschosses eine wasserrechtliche Zulassung (z. B. für das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser oder das Absenken von Grundwasser) erforderlich. Diese ist über das Landratsamt Coburg, Untere Wasserbehörde, einzuholen und muss rechtzeitig vor Baubeginn vorliegen. Auf deren Erteilung besteht kein Rechtsanspruch.

Durch die zukünftige Bebauung (Versiegelung der Fläche) ist ein Ausgleich von 0,73 ha erforderlich. Die Ausgleichsfläche steht zur Verfügung (Flurnummer 492, Restfläche Ökokonto der Stadt Neustadt). Die Untere Naturschutzbehörde setzt als Ziel das Erreichen eines „Sandmagerrasens“ fest.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der gesamten Maßnahmen die prognostizierten Umweltauswirkungen minimiert bzw. kompensiert werden können.

Der Bebauungsplan „Kemmater Wiese“ wurde mit Veröffentlichung der amtlichen Bekanntmachung an den vier Ratstafeln/Internet am 17.03.2020 rechtskräftig.

Neustadt b. Coburg, den 17.03.2020

Schirmer
Architektin
Dipl.-Ing.(FH)