

Stadt Neustadt b. Coburg



Qualifiziertes Bebauungsplanverfahren „Kemmater Wiese“ im Stadtteil Wildenheid

Umweltbericht

Planstand: 10.09.2018, geändert 11.09.2019

Inhaltsverzeichnis

1 Planungsverlauf

- 1.1 Veranlassung zur Planung
- 1.2 Abstimmung auf andere Planungen
- 1.3 Verfahrensschritte
- 1.4 Grundlagen des Grünordnungsplanes

2 Beschaffenheit des Planungsgebietes

- 2.1 Lage und Angaben zum Baugebiet
- 2.2 Natürliche Grundlagen, landschaftliche Situation
 - 2.2.1 Naturraum und Landschaftsbild
 - 2.2.2 Geologie und Boden
 - 2.2.3 Klima
 - 2.2.4 Oberflächengewässer und Grundwasser
 - 2.2.5 Potentielle natürliche Vegetation
 - 2.2.6 Nutzungs- und Biotoptypen
 - 2.2.7 Denkmalschutz
 - 2.2.8 Naherholung und Freizeit

3 Bestand und Bewertung des Gebietes für Naturhaushalt und Landschaftsbild

4 Abschätzung des Eingriffs in Natur und Landschaft – Konfliktanalyse und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- 5.1 Ermittlung und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen
- 5.2 Maßnahmen zur Eingriffsminderung und Grüngestaltung
- 5.3 Kostenschätzung der grünordnerischen Maßnahmen

6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

7 Alternative Planungsmöglichkeiten

8 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

1 Planungsverlauf

1.1 Veranlassung zur Planung

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 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, Seniorenreinerichtungen, 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 in seiner öffentlichen Sitzung am 24.07.2017 beschlossen, für das Areal „Kemmater Wiese“ ein qualifiziertes Bebauungsplanverfahren durchzuführen. 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.

1.2 Abstimmung auf andere Planungen

Die Stadt Neustadt verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (rechtswirksam 12.07.2003). Der Bebauungsplan ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Das Bebauungsplangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt (siehe weitere Ausführungen Begründung Nr. 2).

1.3 Verfahrensschritte

Die Verfahrensschritte zur Grünordnung sind in Kombination mit dem Bebauungsplan beabsichtigt.

1.4 Grundlagen des Grünordnungsplanes

Wesentliche rechtliche Grundlagen des Grünordnungsplans sind:

das Baugesetzbuch (BauGB),
die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) und
die Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung (Auflistung ist nicht abschließend).

Der Grünordnungsplan wird wie der Bebauungsplan aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt entwickelt, der eine Wohnbaufläche im überplanten Bereich vorsieht. Der Landschaftsplan der Stadt Neustadt b. Coburg ist in den Flächennutzungsplan integriert. Im Regionalplan Oberfranken-West ist für diesen Bereich keine überregionale Planung festgehalten. Im Regionalplan Oberfranken-West „Siedlung und Versorgung“ ist das Areal des Bebauungsplangebietes als Wohnbaufläche dargestellt.

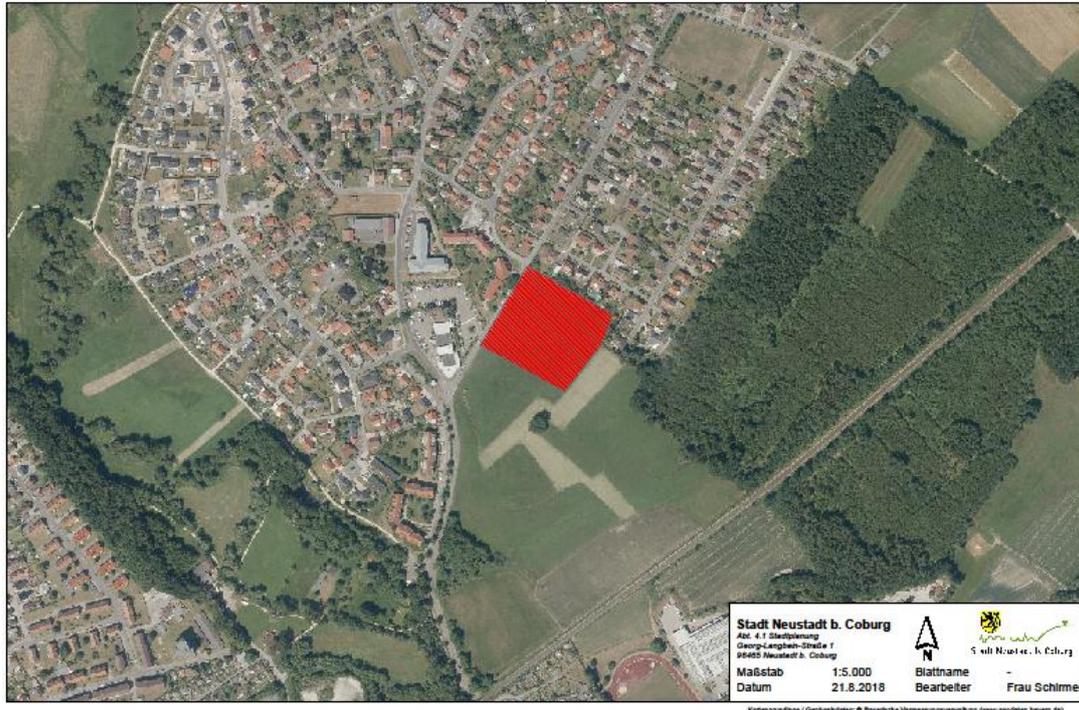
2 Beschaffenheit des Planungsgebietes

2.1 Lage und Angaben zum Baugebiet

Neustadt b. Coburg liegt im Nordosten des Landkreises Coburg im Regierungsbezirk Oberfranken-West, unmittelbar an der Grenze zu Thüringen.

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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet folgende Grundstücke mit den Flurnummern 196/9, 196/10, 196/11, 196/12, 196/13, 196/14, 196/15, 196/16 und 196/17 der Gemarkung Wildenheid.



Das Änderungsgebiet umfasst insgesamt 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.

2.2 Natürliche Grundlagen, landschaftliche Situation

2.2.1 Naturraum und Landschaftsbild

Nach dem Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt Neustadt b. Coburg am Nordrand des Obermainischen Hügellands. Der Neustadter Kessel wird im Norden durch den morphologisch scharf hervortretenden Höhengsprung des Südwestabhanges des Thüringer Schiefergebirges, der das Triasvorland ca. 300 m überragt, begrenzt.

Von der Topographie her handelt es sich beim zukünftigen Baugebiet um ein relativ ebenes Gelände. Das Gelände ist vereinzelt durchsetzt mit Muldenbildungen. Das Höhenniveau bewegt sich zwischen 344 und 345 m ü. NN.

2.2.2 Geologie und Boden

Die vorherrschende geologische Formation ist der flachliegende, wenig zementierte Buntsandstein des Neustadt-Sonneberger Beckens. Er ist von ungegliederten Talschottern oder lehmigen Ablagerungen des älteren Holozäns überlagert.

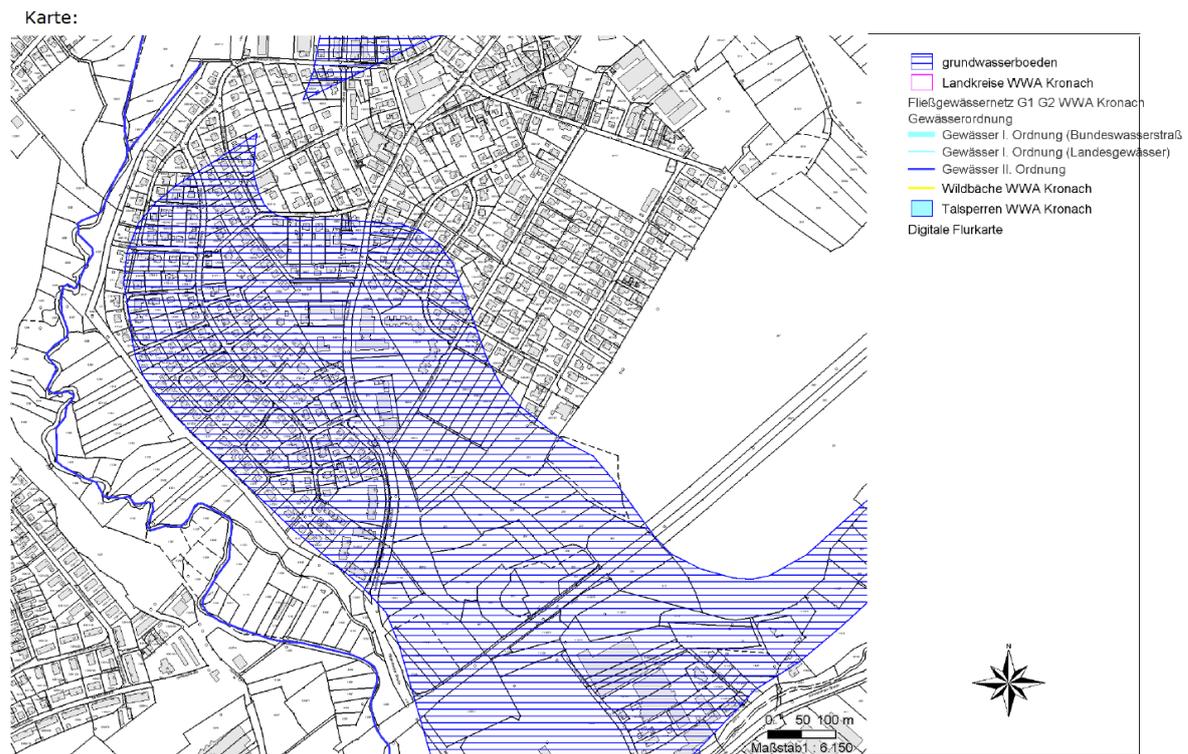
2.2.3 Klima

Die klimatischen Verhältnisse sind großräumlich durch die Tallage im Lee der von Norden nach Süden ausstreichenden Bergrücken geprägt. Die Niederschläge liegen bei 710 bis 785 mm/Jahr im Durchschnitt, wobei ca. 200 mm/a davon im Mittel in die Grundwasserneubildung eingehen. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 7 bis 8 °C, in siedlungsnahen Bereichen auch darüber. Die mittlere Nebelhäufigkeit ist mit 50 bis 60 Tagen je Jahr gegenüber den Höhenlagen leicht erhöht, die mittlere Windgeschwindigkeit dagegen mit 1,4 bis 1,8 m/s eher gering. Die Hauptwindrichtungen am nächstgelegenen meteorologischen Beobachtungsstandort Sonneberg sind Südwest und Nordost.

2.2.4 Oberflächengewässer und Grundwasser

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet sowie im näheren Umgriff nicht vorhanden. Überschwemmungsgebiete werden nicht berührt. Im Bebauungsplangebiet befindet sich kein offizielles Wasserschutzgebiet.

Wassersensibler Bereich



Übersichtskarte: „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (IÜP) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt

Das zukünftige Baugebiet befindet sich im wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind, laut dem Bayerischen Landesamt für Umwelt, „durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Auen und Niedermoore, Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die

Festsetzung vorgesehener Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden“.

Das zukünftige Baugebiet besteht aus intensiv genutzten Grünlandflächen, die in Teilbereichen mit Vertiefungen und Mulden versehen sind. 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.

2.2.5 Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation, d. h. diejenige Vegetation, die sich bei Aufhören menschlicher Nutzung von selbst einstellen würde, wäre nach Seibert, P. (1968) auf den sandigen Böden der Hainsimsen-Buchenwald mit den typischen Baumarten Rotbuche, Stiel- und Traubeneiche, Hängebirke, Vogelbeere, Zitterpappel, Hainbuche, Salweide.

2.2.6 Nutzungs- und Biotoptypen

Zur Beurteilung von Natur und Landschaft wurde eine Bestandsbegehung Ende August 2018 durchgeführt. Das zukünftige Baugebiet wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich hierbei um eine reine landwirtschaftlich intensive Grünlandnutzung .

Das aktuelle Nutzungsmuster und die Vegetationsbestände sind im Anhang dargestellt. Eine spezielle, tiergruppenbezogene Kartierung erfolgte nicht.

2.2.7 Denkmalschutz

Vorgeschichtliche Baudenkmäler sind nicht bekannt.

Folgender Artikel des Denkmalschutzgesetzes ist im Zuge der Bautätigkeiten zu befolgen:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2.2.8 Naherholung und Freizeit

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. Das Radwegenetz ist gut ausgebaut und von überörtlicher Bedeutung.

3 Bestand und Bewertung des Gebietes für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Anhand der landschaftsökologischen und -gestalterischen Funktionen wird die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber evtl. nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet. Das Ergebnis der Bewertung ist in nachfolgender Tabelle zusammengefasst.

Tabelle 1: Landschaftsökologische und -gestalterische Funktion

Wertigkeit (Schutzwürdigkeit)			
Funktion für:	Potentialbewertung/ Bedeutung	Empfindlichkeit	Gesamtbewertung
1. Mensch - Erholungsraum	Aufgrund der Stadtrandlage besitzt das Gebiet besondere Bedeutung für die Naherholung. Die unmittelbare Anbindung an die freie Landschaft ist allerdings durch die vorhandene Bahnlinie beeinträchtigt. Der für die Bebauung beanspruchte Teil des Gebietes weist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine infrastrukturelle Einrichtungen die der Erholung dienen könnten auf.	im Bebauungsbe- reich gering	Bereich mit mäßiger Bedeutung für die Erholung
2. Pflanzen und Tiere - Lebensraum (Bio- top)	Flächennutzung Vorhanden sind: Privatgärten mit Bebau- ung und landwirtschaft- lich intensiv genutzte Grünflächen. Es handelt sich hier um keine wert- vollen Feuchtwiesen. Vorwiegend wurden Lö- wenzahn, Scharfgarbe, Gänse-Fingerkraut, extremer Besatz mit dem Gewöhnlichen Rauen Milchkraut (Rauer Lö- wenzahn), Hahnenfuß, Wiesenknopf usw. ge- funden. Für die Tierwelt besitzt das Areal eine eingeschränkte Bedeu- tung, als Nahrungshabi- tat kommt es insbeson- dere für Vögel und Fle- dermäuse, die im Offen- land vorkommen, in Fra- ge. Darüber hinaus kommt es zu Wanderun- gen von bodengebunde- nen Tieren.	Gering bis mittel, durch die vorhan- dene intensive landwirtschaftliche Nutzung (Gülle usw.). Weiter sind keinerlei Gehölz- strukturen auf dem Areal vorhanden.	Bereiche mit mäßiger Bedeutung für den Artenschutz, ausge- räumte, strukturarme Agrarlandschaft

Wertigkeit (Schutzwürdigkeit)			
Funktion für:	Potentialbewertung/ Bedeutung	Empfindlichkeit	Gesamtbewertung
	<p>Biotope nach der Biotopkartierung gibt es keine im Geltungsbereich. Derzeit liegen der Regierung von Oberfranken, der Stadt Neustadt b. Coburg und der Unteren Naturschutzbehörde keine konkreten Hinweise auf Vorkommen von streng geschützten Arten auf den Eingriffsflächen vor.</p>	gering	Flächen mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz
- Biotopvernetzung	<p>Der Planungsraum unterliegt im überbauten Bereich der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Eine Biotopvernetzung ist nicht gegeben (vorhandene Erschließungsstraßen, Bebauung und eine Bahntrasse isolieren das Areal).</p> <p>In ca. 50 m Entfernung befindet sich ein kartiertes Naturdenkmal Nummer 48 (Eiche).</p>	gering	Flächen mit geringer Bedeutung für eine Biotopvernetzung
3. Boden - ökologische Funktion	<p>Die ökologische Funktion umfasst die Bedeutung des Bodens als abiotischer Bestandteil des Ökosystems sowie als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.</p> <p>Die Funktionsfähigkeit wird wesentlich vom Anteil mit der mit Vegetation geschlossener, unversiegelter Bodenfläche bestimmt, der im Untersuchungsraum hoch ist.</p>	Gegenüber Versiegelung: hoch, da alle Bodenflächen unversiegelt sind; gegenüber Verdichtung: hoch bei allen unverdichteten Bodenflächen (teilweise erfolgten Auffüllungen).	Aufgrund des geringen Anteiles versiegelter Bodenflächen besteht allgemein eine hohe Wertigkeit des Untersuchungsraumes hinsichtlich der ökologischen Funktionen des Bodens.

Wertigkeit (Schutzwürdigkeit)			
Funktion für:	Potentialbewertung/ Bedeutung	Empfindlichkeit	Gesamtbewertung
- Nutzungsfunktion	Natürliche landbauliche Nutzungseignung, die Grünflächen werden als Flächen mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen eingeschätzt.	mittel bis gering gegenüber Überbauung	Bereich mit mittlerer bis geringer Eignung.
4. Wasser - Oberflächengewässer	Im Baugebiet befindet sich kein Oberflächengewässer.	nicht gegeben	Das Baugebiet weist kein Oberflächengewässer auf.
- Grundwasser, Nutzungsfunktion	Förmliche Schutzgebiete sind nicht ausgewiesen. Das zukünftige Baugebiet befindet sich im wassersensiblen Bereich. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist mit oberflächennahem Grund- bzw. Schichtenwasser zu rechnen. Die sickerwasserführende Schicht unterliegt stärkeren jahreszeitlichen Schwankungen mit Maximalwerten nach der Schneeschmelze im Frühjahr.	gering	Hinsichtlich der Nutzungsfunktionen des Grundwassers ist eine geringe Wertigkeit des Untersuchungsraumes gegeben.
6. Klima/Luft	Die Flächen im Planungsgebiet werden landwirtschaftlich genutzt. In Strahlungsnächten wird auf diesen Flächen durch starke Verdunstung Kaltluft gebildet. Aufgrund der topographischen ebenen Lage im Gebiet fließt diese Kaltluft nicht ab. Das zukünftige Baugebiet beinhaltet nach dem Flächennutzungsplan keine Kaltluftschneise in diesem Bereich.	gering bis mittel	Die Nutzung der Fläche zur Kaltluftproduktion wird als nicht wesentlich eingestuft, da sie keine kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen aufweist.

Wertigkeit (Schutzwürdigkeit)			
Funktion für:	Potentialbewertung/ Bedeutung	Empfindlichkeit	Gesamtbewertung
7. Landschafts- und Siedlungsbild	Bestand: ausgeräumte landwirtschaftliche Flächen außerhalb des Baugebietes mit in der Nähe liegendem Übergang in kleinteilige „Waldbereiche“. Die unmittelbare Anbindung an die freie Landschaft ist allerdings durch die vorhandene Bahnlinie und die umringende vorhandene Bebauung beeinträchtigt. Siedlungsrand mit vorhandener Ortseingrünung.	Das Landschafts- und Siedlungsbild wird durch die Erweiterung der Wohnbebauung verändert.	Aufgrund der guten Einsehbarkeit empfindlicher Bereich gegenüber visuellen Beeinträchtigungen. Allerdings ist das Landschaftsbild durch die vorhandene Wohnbebauung bereits vorbelastet.
8. Kultur- und Sachgüter - Denkmalschutz	Es ist keine besondere Betroffenheit zu erwarten.	nicht zu erwarten	Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt.
9. Freiraumerhaltung (Zuordnung)	Zuordnung zu bestehender Bebauung ist gegeben. Freiraumerhaltung durch die vorhandenen Nutzungen nur noch bedingt möglich.	gering	Durch die bereits vorhandene Bebauung ist die Freiraumerhaltung in diesem Bereich bereits eingeschränkt.

Aufgrund der natürlichen Bedeutung der unterschiedlichen Bereiche des Gebietes ergeben sich verschiedene Wertigkeiten. Diese sind in Anwendung des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt und in Karte 2 (siehe Anhang) dargestellt. Die Einstufung wird in folgender Tabelle nachvollziehbar:

Tabelle 2: Einstufung der Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Kategorie	Abstufung innerhalb der Kategorien	Flächentypen	Begründung
I	Oberer Wert	Intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünflächen, in Teilbereichen Mulden mit je nach Jahreszeit degradierten bzw. stark beeinträchtigten Feuchflächen und Magerstandorten.	entsprechend Leitfaden
II		nicht vorkommend	
III		nicht vorkommend	

4 Abschätzung des Eingriffs in Natur und Landschaft – Konfliktanalyse und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

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.

Eine Übersicht der mit der Bebauungsplanung verbundenen Konflikte gibt nachfolgende Tabelle.
Tabelle 3: Konfliktanalyse

<p>4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. Art der Maßnahmen: s. Festsetzungen Nr. 8, Nr. 11 und Nr. 2 Grünordnung</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<p>5. Schutzgut Luft/ Klima Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<p>6. Schutzgut Landschaftsbild 6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. Ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<p>6.2 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen. Der Bebauungsplan hat zum Außenbereich die Anpflanzung mit einheimischen Sträuchern festgesetzt, damit soll die Einbindung und Eingrünung der zukünftigen Bauwerke und des neuen Ortsrandes durch Pflanzmaßnahmen erreicht werden (Nr. 2 Grünordnung).</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<p>Sind alle Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!</p>	

Ein vereinfachtes Vorgehen für Ausgleich und Ersatz ist somit nicht möglich.

Die Schwere des Eingriffs wird 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.

Überlagert man die Bedeutung des Plangebietes vor dem Eingriff (vgl. oben) mit der Eingriffsschwere, so ergeben sich die Zonen unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensität (siehe Anlage 3 im Anhang).

Diesen Beeinträchtigungsintensitäten lassen sich unterschiedliche Kompensationsfaktoren, die die Höhe des erforderlichen Ausgleichsbedarfs bestimmen, zuordnen. Die folgende Tabelle macht die Zuordnung nachvollziehbar:

Tabelle 5: Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	mit Minimierung
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung – oberer Wert Intensiv genutztes Grünland	TYP A I 0,3 – 0,6
Kategorie II	Nicht vorkom- mend.
Kategorie III	Nicht vorkom- mend.

Nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ist hier ein höherer Kompensationsfaktor anzuwenden, da es sich hier in Teilbereichen um feuchte Wiesen handelt.

Unter Verwendung dieser Kompensationsfaktoren und Ermittlung der Flächen lässt sich der Ausgleichsbedarf wie folgt ermitteln:

Tabelle 6: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Eingriffs- schwere	Kompensations- faktor	Fläche in ha	Ausgleichs- bedarf 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.

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

5.1 Ermittlung und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

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:

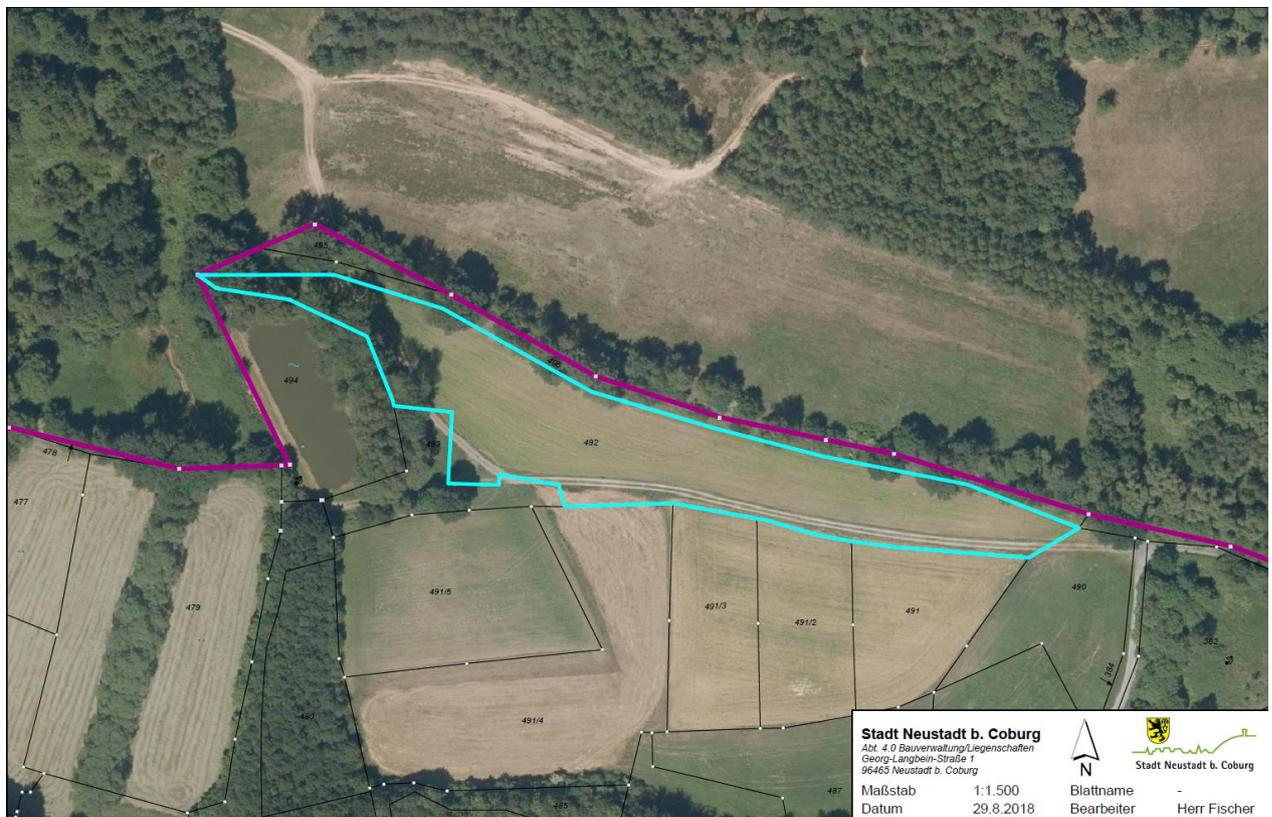
Eine Übersicht über die vorgesehenen Maßnahmen gibt folgende Tabelle. Die detaillierten Maßnahmen sind den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu entnehmen.

Tabelle 7: Gegenüberstellung von erheblichen Beeinträchtigungen (Eingriff) und vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation

Beschreibung des Eingriffs	Vorkehrungen zur Vermeidung/Minimierung	Kompensationsmaßnahmen	Fazit
<p>1. Schutzgut Boden</p> <ul style="list-style-type: none"> - Flächenentzug und Flächenversiegelung (Gebäude, Verkehrsflächen) - Veränderung des Bodenwasserhaushalts 	<ul style="list-style-type: none"> - Reduzierung der Verkehrsflächen auf das notwendige Minimum -lockere Einzelhausbebauung mit vorgeschriebenen Eingrünungsmaßnahmen (s. Festsetzungen) 	<ul style="list-style-type: none"> - Verwendung offenerporiger, durchlässiger Beläge bei Wegen, Zufahrten und Stellplätzen (Pflaster, Schotterrasen, Rasenpflaster etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> - Versiegelung quantitativ nicht voll ausgleichbar, nur qualitative/ funktionale Kompensation über das gesamte Maßnahmenbündel möglich
<p>2. Schutzgut Wasser</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verringerung der Grundwasserneubildungsrate - Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung und Verdichtung - Eventuelle Beeinträchtigung des Grundwassers und Schichtenwassers (wassersensibler Bereich) 	<ul style="list-style-type: none"> - Rückhaltung von Niederschlagswasser (Dachwasser) durch Zisternen - Errichtung eines Trennsystems - Anpassung des Höhenniveaus der zukünftigen Erschließungsstraße an die vorhandene Hermann-Steiner-Straße - Durch die Höhenlage der zukünftigen Bauplätze ist ein Verzicht auf einen Keller kostengünstig möglich. 	<ul style="list-style-type: none"> - Verwendung durchlässiger Beläge - Abführung des Oberflächenwassers in Sickeranlagen oder Zisternen - Trennsystem - immer mehr Bauwillige bauen ohne Keller 	<ul style="list-style-type: none"> - ausgeglichen im Sinne des Leitfadens
<p>3. Schutzgut Klima</p> <ul style="list-style-type: none"> - lokale Beeinträchtigung durch Bebauung 	<ul style="list-style-type: none"> - Reduzierung der Bebauung durch die Festlegung der GRZ auf 0,4 und lockere Einzelhausbebauung mit vorgeschriebenen Eingrünungsmaßnahmen (s. Festsetzungen) 	<ul style="list-style-type: none"> - gute Durchgrünung und Ortsrandeingrünung des zukünftigen Wohngebietes 	<ul style="list-style-type: none"> - ausgeglichen im Sinne des Leitfadens
<p>4. Schutzgut Flora und Fauna</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verringerung von Lebensraum 	<ul style="list-style-type: none"> - Kompensierung des Baugebietes durch optimale Ausnutzung der Erschließungsinfrastruktur - Anbindung an ein vorhandenes Baugebiet 	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzungen hinsichtlich Pflanzung standortgemäßer Gehölze - Schaffung einer Ausgleichsfläche einschließlich Ausgleichsmaßnahmen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde 	<ul style="list-style-type: none"> - ausgeglichen im Sinne des Leitfadens - Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten.

Beschreibung des Eingriffs	Vorkehrungen zur Vermeidung/Minimierung	Kompensationsmaßnahmen	Fazit
<p>5. Schutzgut Landschaftsbild</p> <p>- Veränderung des Landschaftsbildes durch Gebäude und Nebenanlagen</p>	<p>- Verzicht auf Bebauung exponierter Kuppenlagen</p> <p>- Einhaltung vorgegebener Bauhöhen</p> <p>- Anbindung an ein vorhandenes Baugebiet</p> <p>- Festlegung der Firstrichtung zum Außenbereich</p>	<p>- gute Durchgrünung mit landschaftsgemäßen Gehölzpflanzung zur landschaftlichen Einbindung</p> <p>- Pflanzgeboten auf privaten Grünflächen</p> <p>- zum Außenbereich hin, vorgeschriebene landeschaftstypische Bauformen und Materialien</p> <p>- Staffelung von Bebauungsdichte</p>	<p>- ausgeglichen im Sinne des Leitfadens</p>
<p>6. Schutzgut Landschaftsbezogene Erholung</p> <p>- nur minimale Störung, da der vorhandene Feldweg erhalten bleibt und erholungswirksame Infrastruktur im Gebiet selbst nicht vorhanden sind</p>	<p>- Erhalt des vorhandenen Feldweges</p>	<p>- Der vorhandene Feldweg wird um eine Mulde ergänzt und als öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan gesichert.</p>	<p>- ausgeglichen</p>

Für die Maßnahme ist ein Ausgleichsbedarf von 0,73 ha (7.300 m²) gegeben (vgl. oben).



Nutzung der Geobasisdaten des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Coburg, Digitale Flurkarte einschließlich Luftbild
 Stand 29.08.2018

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 FINr. 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 zur Baumaßnahme im Herbst 2019 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.

5.2 Maßnahmen zur Eingriffsminderung und Grüngestaltung

Der Ein- und Durchgrünung des Bebauungsplangebietes dienen folgende Festsetzungen:

- Zum Außenbereich hin ist eine geschlossene Hecke („Vogelschutzhecke“) zu pflanzen

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.

Weitere Festsetzungen sind dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan zu entnehmen.

5.3 Kostenschätzung der grünordnerischen Maßnahmen

Die Herstellungskosten für die öffentlichen Ausgleichs- und Pflanzmaßnahmen wurden nach den zur Zeit üblichen Preisen (netto) überschlägig geschätzt:

Bereitstellung von Ausgleichsflächen aus dem Ökokonto mit Durchführung geeigneter Maßnahmen für den Ausgleich einschl. Grunderwerb:

7.300 m² à 5,00 € 36.500,00 €

Die Gesamtkosten der grünordnerischen Maßnahmen belaufen sich somit auf geschätzten 36.500,00 € netto.

6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die Maßnahme würden die vorhandenen Wiesen weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Naturschutzfachlich würden die Flächen nicht weiter an Bedeutung zunehmen. Das naturschutzfachliche Entwicklungspotenzial ist durch die intensive Nutzung begrenzt. Das Landschafts- und Ortsbild bleiben bei Unterlassung des Vorhabens unverändert.

7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kemmater Wiese“ im Jahr 2017 wurden alternative Planungsmöglichkeiten untersucht. Dabei handelte es sich um Standorte in Meilschnitz Baugebiet „Brand 3 BA“, Baugebiet Haarbrücken (s. Darstellung als Wohnbaufläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan), Baugebiet „Am Moos II. Teil“ und das Baugebiet „Märchenpark“.

Die insgesamt vier geprüften Standorte im Stadtgebiet Neustadt b. Coburg wurden auf ihre Eignung als Wohnbaufläche hin untersucht. Die Kriterien waren z. B. große Konflikte mit der Landwirtschaft, die ungünstige Exposition zur Sonne, ungünstige Topographie (Hanglagen), Emissionen (Verkehrslärm, Gewerbebetriebe, landwirtschaftliche Betriebe usw.), Zersiedelung, Landschaftsbild, vorhandene Infrastruktur (Schulen, Kitas, Senioreneinrichtungen usw.), Wirtschaftlichkeit vor allem hinsichtlich der Erschließungsanlagen, Grunderwerb usw. Das Baugebiet „Brand 2. BA“ wird bereits bebaut. Der dritte Bauabschnitt vom Baugebiet „Brand“ ist zur Umsetzung für 2019/2020 vorgesehen. Das Baugebiet „Am Moos“ II. Teil wird von der Oberfänkischen Baugenossenschaft mit zwei Mehrfamilienhäusern voraussichtlich im Jahr 2020 umgesetzt werden und für das Baugebiet „Märchenpark“ laufen derzeit Investorengespräche. Hier sollen „Betreutes Wohnen“, Betreutes Wohnen im Eigentum, eine viergruppige Kindertagesstätte usw. entstehen.

Insofern wurde der Standort „Kemmater Wiese“ als bester Standort zur weiteren Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes angesehen, da er sich stadtplanerisch und wirtschaftlich als sinnvollster Standort herauskristallisiert hat.

8 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

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 Luftbilddauswertung 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.

9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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.

10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan dient der Schaffung eines Wohngebietes, womit entsprechenden Nachfragen nach Bauplätzen aus der Bevölkerung Rechnung getragen werden soll. Die Ausweisung des Wohngebietes „Kemmater Wiese“ erfolgt auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünflächen. Das bestehende kleine Wäldchen sowie das Naturdenkmal liegen außerhalb des Geltungsbereiches. Ökologisch sensible Bereiche sind nicht betroffen. Das zukünftige Baugebiet grenzt zweiseitig an vorhandene Bebauung an. Durch die Festsetzung, das zukünftige Baugebiet zum Außenbereich mit einer Heckenpflanzung aus einheimischen Sträuchern zu versehen, ist der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert. Der Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser wird durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung (s. Festsetzungen Bebauungsplan) ebenfalls minimiert und/oder durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen (s. Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 8, Nr. 11 und Nr. 2 Grünordnung). Die Kompensation (Ausgleich) des Gesamteingriffs wurde mit Hilfe des Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt und erfolgt durch externe Ausgleichsflächen (siehe Bebauungsplan Nr. 2 Grünordnung).

Aufgestellt:
Neustadt, 10.09.2018, geändert am 11.09.2019

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