

# **Stadt Neustadt b. Coburg**



## **Bebauungsplan „Am Moos II. Teil“ 1. Qualifiziertes Planänderungsverfahren**

### **Begründung**

**Planstand: 08.09.2016, geä. 19.06.2019, redaktionell ergänzt am 08.11.2019**

## Planungsverlauf - Planungsrechtliche Voraussetzungen

### Veranlassung zur Planung

Die Regierung von Oberfranken hat die Betriebsverlagerung der Firma Dressel und Höfner sowie den Grunderwerb, Abriss und die Neuordnung des bisherigen Betriebsgeländes mit Städtebaufördermitteln gefördert. Eine der Auflagen ist die Verpflichtung der Stadt, ihren rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Moos, II. Teil“ so um zu planen, dass das ehemalige Gelände Dressel und Höfner einer Wohnbebauung zugeführt werden kann. Weiter sind eine geeignete Erschließungslösung zu erarbeiten und die Sanierungsziele in den Bebauungsplan zu integrieren. Bei einer Beibehaltung der bisherigen Bebauungsplanung entfällt die Fördergrundlage, eine Rückzahlung gezahlter Fördermittel würde fällig werden.

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 den vorgenannten Gründen und der Erfüllung kommunaler Aufgaben (Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, kommunale Seniorenpolitik z.B. durch die Errichtung von barrierearmen Wohnraum) 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 und die Schillerstraße 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.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt ist der o.g. Bereich bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Stadtrat der Stadt Neustadt hat in seiner Sitzung am 07.04.2003 einen Aufstellungsbeschluss gefasst. Das Verfahren wurde allerdings nicht weiterverfolgt, da der damalige Investor abgesprungen war. Der Geltungsbereich beinhaltete das gesamte Bebauungsplangebiet „Am Moos, II. Teil“.

Für die erneute Beschlussfassung ist nur der Bereich des ehemaligen Gewerbebetriebes erforderlich. Das Areal umfasst ca. 3.210 m<sup>2</sup>.

Der Stadtrat der Stadt Neustadt hat daraufhin beschlossen, den Beschluss vom 07.04.2003 aufzuheben und den Aufstellungsbeschluss für das 1. Qualifizierte Planänderungsverfahren neu zu fassen. Im Zuge des Verfahrens sollen für den Bereich des neu auf zu planenden Areals mit den FINrn. 1613, 1613/5, 1613/6 und 1642/83 die Festsetzungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Moos, II. Teil“ aufgehoben werden. Die bereits bebaute Bebauungsplanfläche bleibt hiervon unberührt. Die im Geltungsbereich festgesetzte Fläche ist als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO auszuweisen.

## **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 rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (Rechtskraft am 12.07.2003). Der Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Das Bebauungsplangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

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

### **Verfahrensschritte**

Die Bebauungsplanänderung wird nach der im BauGB vorgeschriebenen Verfahrensweise durchgeführt.

### **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.

### **Alternative Planungsmöglichkeiten**

Aufgrund der Vorgaben durch die Städtebauförderung sowie dem städtebaulichen Ziel die vorhandene innerstädtische Brache einer Wohnnutzung zuzuführen, wurden keine weiteren Alternativen untersucht.

## Angaben zum Plangebiet

### Lage und Größe

Das Baugebiet liegt nördlich der Kernstadt und beinhaltet folgende Grundstücke, FINr. 1613, FINr. 1613/5, FINr. 1613/6 und 1642/83 der Gemarkung Neustadt b. Coburg.

Die Gesamtgröße der Planänderung umfasst eine Geltungsbereichsgröße von 3.210 m<sup>2</sup>.



Nutzung der Geobasisdaten des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Coburg, Digitale Flurkarte  
Stand 11.11.2015

### 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 humushaltige, anlehmige Sandböden. Im Norden und zum Teil auch Nordosten sind Sandböden mit höherem Humus- und Lehmgehalt anzutreffen. Der Baugrund weist prinzipiell eine durchschnittliche bis gute Bebaubarkeit auf. Vor Baubeginn sollte ein Baugrundgutachten beauftragt werden.

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

### Topographie

Von der Topographie her handelt es sich um ein von der Schillerstraße zur Eisfelder Straße hinaufsteigendes Gelände. Das Höhenniveau bewegt sich dabei zwischen 350,00 m und max. 352,78 m ü. NN.

### Belange Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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.

### Grundstücksverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum des zukünftigen Investors der Oberfränkischen Baugenossenschaft eG.

## **Geplante bauliche Nutzung**

### Planungskonzeption

Die Planung für dieses Gebiet hat das Baureferat der Stadt Neustadt b. Coburg übernommen.

Folgende bauliche Nutzungen sind geplant:

Die Oberfränkische Baugenossenschaft eG plant zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 27 barrierearmen Mietwohnungen. Es werden 1-Zimmer-, 2-Zimmer-, 3-Zimmer- und 4-Zimmer-Wohnungen angeboten. Regenerative Energien sollen verwendet werden, voraussichtlich eine Pelletheizung sowohl für die geplante Neuerrichtung als auch für den Bestand der Oberfränkischen Baugenossenschaft eG in der Schillersstraße 12 bis 18. Beide Häuser werden jeweils mit einer Aufzugsanlage ausgestattet.

### Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird nach § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

### 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 Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt.

### Dächer

Dachneigung: 3° bis 10°

Dachdeckung: Foliendach mit extensiver Begrünung/Bekiesung

### Baugestaltung

Für das gesamte Baugebiet werden Putzfassaden festgesetzt. Grelle Farben sind ausgeschlossen.

### Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Weitere Festsetzungen können dem Bebauungsplan entnommen werden.

## **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 oder gesammelt zur Gartenbewässerung zu nutzen. Ansonsten ist das Niederschlagswasser, wo möglich, an den Mischwasserkanal anzuschließen.

Die Abwässer werden der städtischen Kläranlage zugeführt. Die Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes ist gewährleistet.

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist für Neustadt prinzipiell sichergestellt. Die Stadtwerke Neustadt GmbH wird die Wasserversorgung 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 GmbH ist für die Gasversorgung zuständig. Gasleitungen sind im öffentlichen Straßenraum verlegt, so dass eine Anbindung des Baugebietes mit Gas möglich wäre.

Versorgungsleitungen für Fernsehen, Internet und Telefon werden verlegt.

## Hinweise

Die Nutzung von Sonnenenergie, anderen regenerativen Energien, Regenwasser, Kompostierung u.ä. sind wünschenswert.

Zur Nutzung von Regenwasser wird auf folgendes hingewiesen:

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

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

Weitere Hinweise können dem Bebauungsplan unter Nummer: 11. Hinweise entnommen werden.

## Grünordnung

In den Bebauungsplan ist der Grünordnungsplan integriert worden. Der Umweltbericht ist der Begründung zum Bebauungsplan beigeheftet.

## Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Eisfelder Straße und über die Schillerstraße. Bei der inneren Erschließung des Gebietes handelt es sich um private Verkehrsflächen.

Eine ausreichende Anbindung an das vorhandene Radwege- und Fußwegenetz ist vorgesehen.

### **Hydrologie**

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

### **Sicherstellung der Erschließung**

Die Umsetzung des Baugebietes soll 2020 erfolgen.



## Umweltbericht

### **Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben**

Die als Allgemeines Wohngebiet neu überplante Fläche hat eine Größe von 3.210 m<sup>2</sup>. Die künftige Flächenversiegelung wird geringer ausfallen als die vorherige Flächenversiegelung des damals ansässigen Gewerbebetriebes.

### **Beschreibung der Umwelt und Bevölkerung im Planbereich**

#### Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Das zu überplanende Areal wird nördlich, südlich und von Westen mit einer Bebauung von Ein- bis Zweifamilienhäusern begrenzt. Im Osten befinden sich mehrere dreigeschossige Mehrfamilienhäuser. Das für die Bebauung beanspruchte Gebiet war vorher mit einem Gewerbebetrieb bebaut und vollflächig versiegelt. Die derzeitige Grünlandnutzung dient nur als Übergangslösung bis das Grundstück einer neuen Nutzung zugeführt werden kann. Das Gebiet verfügt über keine infrastrukturellen Einrichtungen die der Erholung dienen können.

#### Beschreibung der künftigen Einwohnersituation

Die Stadt Neustadt hat sich zum Ziel gesetzt günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die zukünftige Einwohnerentwicklung der Stadt Neustadt b. Coburg soll damit positiv stabilisiert werden.

### **Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen**

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche. Biotop 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.

Die ökologische Funktion umfasst die Bedeutung des Bodens als abiotischer Bestandteil des Ökosystems sowie als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Die Funktionsfähigkeit des Bodens wird derzeit vom Anteil offener, unversiegelter Bodenflächen bestimmt. Durch die vorherige gewerbliche Nutzung und deren Vollversiegelung stellt sich die zukünftige Bebauung als eine Verbesserung dar.

Zur Vermeidung oder Minderung weiterer Umweltbelastungen wurden insbesondere folgende Festsetzungen getroffen:

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

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

Die flachgeneigten Dächer der Hauptgebäude sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen

### **Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen**

Durch eine zukünftige Wohnbebauung sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

### **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 sowie eine Schule erreichbar.

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

### **Zusätzliche Angaben**

#### **Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Das Planungsgebiet wurde anhand von mehreren Ortsterminen im Jahr 2015 und 2016 eingehend untersucht. Zudem fanden Besprechungen mit der Stadtverwaltung Neustadt b. Coburg und der Regierung von Oberfranken sowie der Unteren Naturschutzbehörde statt (Auflagen seitens der Städtebauförderung, naturschutzrechtliche Belange usw.).

#### **Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen**

Während der Bauphase werden anfallende Stoffe jeweils getrennt erfasst: Eventuell abgeschobener Humus und unbelasteter Erdaushub wird auf dem Gelände zwischengelagert und später bei der Gestaltung der Außenanlagen verwendet. Fallen bei den Bauarbeiten unerwartet kontaminierte Bereiche oder Altlasten an, wird unverzüglich das Referat „Abfallwirtschaft“ beim Landratsamt Coburg verständigt und die weitere Vorgehensweise festgelegt.

Ein Eindringen von flüssigen Schadstoffen in den Untergrund kann innerhalb des Planungsgebietes nicht völlig ausgeschlossen werden, da teilweise mit Stoffen umgegangen wird, die das Grundwasser gefährden könnten. Auch können Leckagen auf Grund von Unfällen oder Unachtsamkeiten in der Bauphase nicht ausgeschlossen werden, bei denen trotz aller sofort eingeleiteten Gegenmaßnahmen z.B. Motoröle oder Kraftstoffe in den Untergrund gelangen.

Das Gelände wird in seiner Höhenlage verändert. Um eine sinnvolle Bauweise zu gewährleisten, müssen Teile des Grundstückes aufgefüllt bzw. abgetragen werden (siehe Bebauungsplan Systemschnitt M 1 : 500).

### **Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Keine.

### **Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche. 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.

Die ökologische Funktion umfasst die Bedeutung des Bodens als abiotischer Bestandteil des Ökosystems sowie als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Die Funktionsfähigkeit des Bodens wird derzeit vom Anteil offener, unversiegelter Bodenflächen bestimmt. Durch die vorherige gewerbliche Nutzung und deren Vollversiegelung stellt sich die zukünftige Bebauung als eine Verbesserung dar.

Ein Ausgleich entsprechend der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist deshalb nicht erforderlich. Die nicht bebauten Flächen sind grüngärtnerisch zu gestalten und mit heimischen Gehölzen zu versehen (s. Bebauungsplan Festsetzungen).

### **Zusammenfassung**

Die vorstehenden Ausführungen belegen, die Bauleitplanung

- ist nach der Anlage 1 zum UVPG UVP-pflichtig. In nachfolgendem Umweltprüfungsverfahren erfolgt eine detaillierte Darstellung.
- bedarf entsprechend der Anlage 1 zum UVPG einer allgemeinen Vorprüfung.
- erfordert gemäß der Anlage 1 zum UVPG eine standortbezogene Vorprüfung.
- löst weder eine UVP-Pflicht noch eine Vorprüfungspflicht aus, da nachteilige Umweltauswirkungen in erheblichem Umfang auf Grund der getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten sind. Wie den Angaben dieses Umweltberichtes entnommen werden kann, ist eine Betroffenheit aus folgenden Überlegungen nicht gegeben:

#### Schutzgut/Mensch/Siedlung:

Durch die geplante Maßnahme werden keine Freiflächen entzogen, die von nennenswerter Bedeutung für die Naherholung oder den Fremdenverkehr sind.

Durch die geplante Maßnahme entsteht für die im Umkreis lebende Bevölkerung keine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Gesundheit.

Gewisse Lärmemissionen können nicht ausgeschlossen werden, sind aber auf die Tagzeit begrenzt. Gleiches gilt sinngemäß für Verkehrslärm (überwiegend tagsüber), der dem Gebiet zuzurechnen ist. Auf die festgesetzte Zulässigkeit von Vorhaben wird verwiesen. Visuelle Störungen sind bereits aufgrund der angrenzenden bestehenden Bebauung vorhanden.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Die Flächen, die durch die Maßnahme beansprucht werden, haben aus rein floristischer Sicht geringe ökologische Bedeutung. Rote-Liste-Arten kommen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

Für das Vorhaben wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Schützenswerte Tierarten wurden nicht festgestellt. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind nicht erforderlich.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich keine kartierten Biotop- oder nach Naturschutzrecht geschützte Gebiete.

Durch die geplante Maßnahme erfolgt keine nennenswerte Trennungsfunktion, da das angrenzende Gelände bereits baulich genutzt wird.

Für eine Beleuchtung von Gebäude und Außenanlagen werden Kaltstrahler eingesetzt, um nachtaktive Insekten zu schonen.

Freiflächen sind zu begrünen und mit heimischen Sträuchern zu versehen. Der Einsatz von Düng- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Die flachgeneigten Dächer der Hauptgebäude sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen.

#### Schutzgut Boden:

Die ökologische Funktion umfasst die Bedeutung des Bodens als abiotischer Bestandteil des Ökosystems sowie als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Die Funktionsfähigkeit des Bodens wird derzeit vom Anteil offener, unversiegelter Bodenflächen bestimmt. Durch die vorherige gewerbliche Nutzung und deren Vollversiegelung stellt sich die zukünftige Bebauung als eine Verbesserung dar.

Die durch die Maßnahme in Anspruch genommenen Flächen besitzen schlechte bis mittlere Bodenwertigkeiten. Die Zwischenlagerung des humosen Oberbodens lässt die Verwendung dieses Bodens bei der Geländegestaltung zu. Erosionsgefahr durch Wind und Wasser besteht auf Grund der relativ geschützten Lage nicht.

Eine Veränderung des Reliefs wird erfolgen, Teile des Gebietes müssen aufgefüllt bzw. abgegraben werden, um eine topographisch sinnvolle Bebauung zu ermöglichen.

Die Bodenstruktur wird durch Geländeauffüllungen und Abgrabungen voraussichtlich gestört.

Eine Eutrophierung des Standortes erfolgt nicht, da keine Substanzen verwendet werden, durch welche die Bodenfruchtbarkeit bzw. der Mineralgehalt der Böden verändert wird. Schadstoffeintrag kann in gasförmiger, flüssiger oder fester Form erfolgen. Gasförmige Schadstoffe werden während der Bauphase in Form von Fahrzeugabgasen freigesetzt. Flüssige Schadstoffe fallen ebenfalls während der Bauphase als Heizmittel oder als Betriebs- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel bei Fahrzeugen an. Ein möglicher Eintrag kann jedoch nur durch Unfälle bzw. unsachgemäßen Umgang erfolgen. Feste Schadstoffe fallen nicht an bzw. werden ordnungsgemäß entsorgt.

#### Schutzgut Wasser:

Das Bauvorhaben liegt außerhalb festgesetzter oder vorgeschlagener Wasserschutzgebiete und auch außerhalb von wasserwirtschaftlichen Vorbehalts- oder Vorrangflächen.

Maßnahmen gegen eine Gefährdung des Grundwassers sind nicht erforderlich. Der lokale Grundwasserspiegel wird durch das geplante Vorhaben nicht aufgeschlossen. Die Fähigkeit eines Bodens Wasser zu speichern, hängt im Wesentlichen von seinem Tongehalt ab; je höher der Tongehalt im Boden, desto größer sein Vermögen, Wasser zu speichern bzw. desto geringer seine Wasserdurchlässigkeit. Eine Veränderung der Grundwasserströme wird nicht hervorgerufen. Auswirkungen auf die Grundwasserqualität sind nicht zu erwarten.

Teiche oder andere stehende Gewässer werden von der Maßnahme nicht beeinträchtigt.

Schadstoffeintrag durch Kraft- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel durch Unfälle oder Unachtsamkeiten während der Bauzeit kann, trotz eingeleiteter Gegenmaßnahmen, nicht völlig ausgeschlossen werden.

Zur Wasserrückhaltung werden die flachgeneigten Dächer der Hauptgebäude mit einer extensiven Begrünung versehen.

#### Schutzgut Klima/Luft:

Immissionen, die von außen auf das Planungsgebiet einwirken, sind nicht erkennbar.

Auf Grund der Lage des Planungsgebietes wird durch die Maßnahme keine Beeinträchtigung von Luftaustauschprozessen oder Kaltluftströmen hervorgerufen.

Einem Satellitenbild der Region kann entnommen werden, dass das Planungsgebiet auf Grund des Fehlens größerer Waldflächen keinen klimatischen Ausgleichsraum darstellt. Größere zusammenhängende Wälder finden sich westlich (Mönchrödener Forst) bzw. nördlich Neustadt (Thüringer Wald). Dennoch könnte der Eingriff in die bestehende Nutzung kleinklimatische Auswirkungen hervorrufen. Eine Beeinträchtigung von Kaltluftströmen kann weitgehend ausgeschlossen werden.

#### Schutzgut Landschaft:

Durch die Maßnahme erfolgt aufgrund angrenzender Bebauung keine relevante Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Eine Unterbrechung bestehender Sichtbeziehungen kann ausgeschlossen werden. Das Gebiet ist durch vorhandene Gehölze nach Westen und Osten gut eingegrünt. Naturraumtypische Besonderheiten werden nicht beeinträchtigt. Das Gebiet besitzt keine überörtliche Erholungsfunktion. Für den örtlichen Erholungssuchenden stellt das Vorhaben ebenfalls keine Beeinträchtigung dar, da bestehende Wanderwege nicht betroffen sind. Bodenveränderungen finden nur in untergeordnetem Maßstab statt. Eine kleinräumige Änderung der Vegetation tritt ein, weil die derzeitige Grünlandnutzung wieder einer Bebauung zugeführt wird.

Einsehbarkeit des Planungsgebietes von umliegenden Höhenzügen ist nicht gegeben.

#### Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine schützenswerte Gebäudebestände und keine bekannten Bodendenkmäler. Eine Beeinträchtigung des Stadtbildes liegt ebenfalls nicht vor. Eine Veränderung der Landnutzungsformen findet nicht statt, da das Vorhaben von seinem Umfang her zu kleinräumig ist um solche Auswirkungen hervorzurufen. Eine Veränderung der Kulturlandschaft tritt ebenfalls nicht ein. Wegebeziehungen bleiben erhalten.

Aufgestellt:

Neustadt b. Coburg, den 08.09.2016, geändert 19.06.2019,  
redaktionell ergänzt 08.11.2019

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