

BEGRÜNDUNG

zur

1. Bebauungsplan- und Grünordnungsplan-Änderung Nr. 1/92 „Ehemalige Passchendaele Kaserne“

**Gemeinde Dörfles-Esbach
Landkreis Coburg**

Stand Entwurf: 08.02.2024

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSVERLAUF	3
1.1	Veranlassung zur Planung	3
1.2	Abstimmung auf andere Planungen	4
1.3	Verfahrensschritte	7
1.4	Grundlagen des Bebauungsplanes	7
2	ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN	8
3	BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES	9
3.1	Abgrenzung des Planungsgebietes	9
3.2	Grundstücksverhältnisse	9
3.3	Baugrund	9
4	GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG	9
4.1	Art der baulichen Nutzung	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung	12
4.3	Höhenlage der baulichen Anlagen	12
4.4	Bauweise – bauliche Gestaltung	13
4.5	Überbaubare Grundstücksflächen	14
4.6	Nebenanlagen und Versorgungsleitungen	14
4.7	Schutz von Klima, Boden und Wasser	14
4.8	Energiebereitstellung, auch regenerativ	16
4.9	Ausschluss von Steingärten und -schüttungen	16
4.10	Sonstige Festsetzungen und Hinweise	16
4.11	Flächenaufteilung	18
5	UMWELTBELANGE	18
6	VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG	20
6.1	Verkehr	20
6.2	Wasserversorgung	22
6.3	Abwasserbeseitigung	22
6.4	Sonstige Versorgungseinrichtungen	24
7	MASSNAHMEN ZUM UMWELTSCHUTZ UND ZUR LANDSCHAFTSPFLEGE	24
7.1	Abwasserentsorgung und Müllbeseitigung	24
7.2	Einwirkungen auf das Baugebiet	24
8	SICHERSTELLUNG DER ERSCHLIESSUNG	25
9	BETEILIGTE FACHSTELLEN	25

Anhang

1 PLANUNGSVERLAUF

1.1 Veranlassung zur Planung

Die Gemeinde Dörfles-Esbach hat mit Beschluss des Gemeinderates am 20.10.1994 den Bebauungsplan „Ehemalige Passchendaale Kaserne – 1/1992“ als Satzung beschlossen. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt vom 28.05.1995 erlangte der Bebauungsplan Rechtskraft.

In den darauffolgenden Jahren wurden erste Maßnahmen des Rechtsplanes umgesetzt. Dabei erfolgte sowohl die Sanierung und Ertüchtigung bestehender Bausubstanz als auch der Neubau von Gebäuden im Bereich der Ostseite des ehemaligen Exerzierplatzes Am Kasernenplatz, südlich der Passchendaalestraße. Veränderungen der materiellen, immobilienwirtschaftlichen und finanziellen Rahmenbedingungen führten im Weiteren zum Aussetzen der Umsetzungsmaßnahmen.

Zu Beginn des Jahres 2020 bat die zuständige Grundstückseigentümerin, die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mbH, kurz WBG, um die Anpassung der seinerzeitigen Planungsansätze und -ziele vor dem Hintergrund dringend benötigtem und vor allem bezahlbarem Wohnraum. Gerade unter den aktuellen Bedingungen war eine wirtschaftliche Umsetzung der bisher fixierten Planungsinhalte nicht mehr gegeben. Die Bestandsimmobilien wiesen aufgrund ihrer eigentlichen Nutzungsausrichtung als Kaserne keine vernünftigen Rahmenbedingungen mehr, zeitgemäßen Geschosswohnungsbau umsetzen zu können. Somit war die Entscheidung gefallen, sich von den Bestandsgebäuden sukzessiv zu trennen und auf neue städtebauliche und architektonische Strukturen zu setzen.

Mit dem planerischen Instrument eines städtebaulichen Rahmenplanes wurden sodann Zielüberlegungen aufgestellt und mit den politisch Verantwortlichen intensiv diskutiert. Im Ergebnis wurde die Variante 6 als neue Zielvorgabe fixiert (siehe nachstehende Abbildung).



Abb.: Variante 6 Städtebaulicher Rahmenplan 2020

Auf Grundlage dieser vom Gemeinderat zusammen mit der WBG fixierten Variante des Städtebaulichen Rahmenplanes erfolgte am 12.08.2021 der Aufstellungsbeschluss zur hier aufliegenden 1. Bebauungsplan-Änderung für einen ersten Abschnitt nördlich der Passchendaale Straße.

Mit der Bearbeitung der Bebauungsplan-Änderung wurde die Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg beauftragt.

1.2 Abstimmung auf andere Planungen

Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan vom 04.04.2006 als Wohnbaufläche mit Baumerhaltungen ausgewiesen.

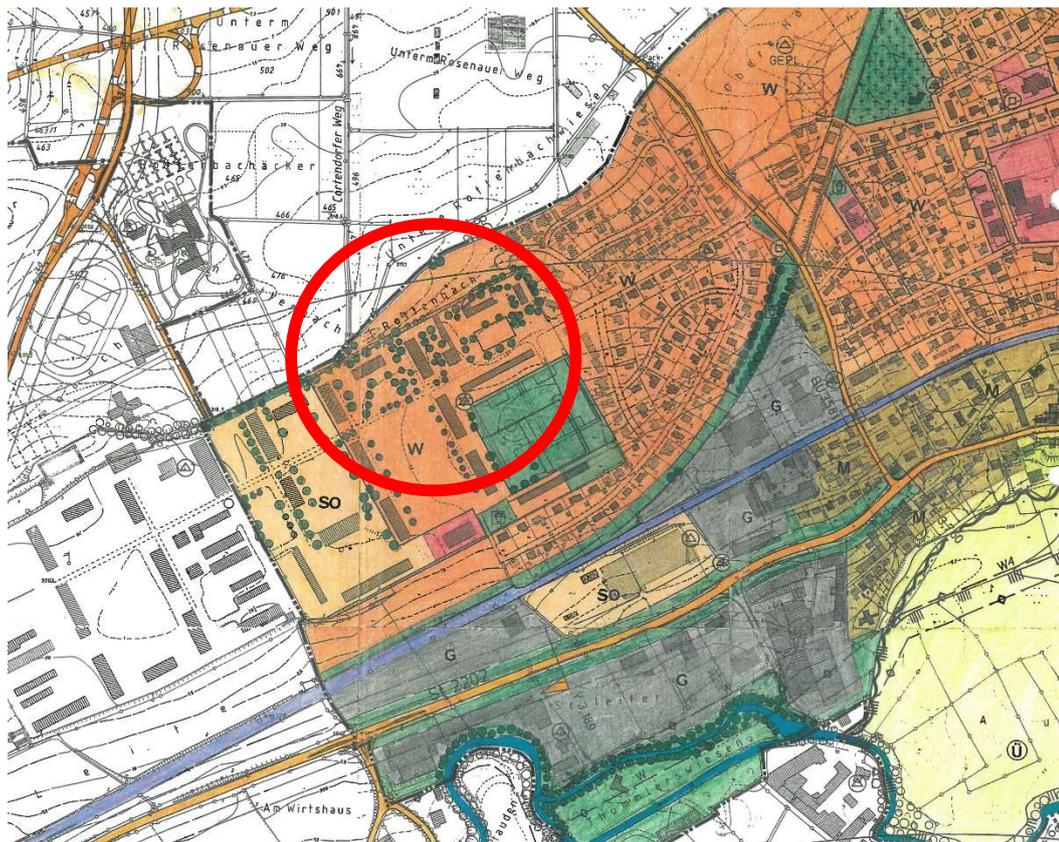


Abb.: Auszug rechtswirksamer FNP-LSP Roter Kreis: Lage Plangebiet

Eine Korrektur der grundsätzlichen Planaussagen ist nicht angezeigt.

Altlasten

Im Plangebiet befinden sich Altlasten aus dem ehemaligen Galvanik Alumeta Betrieb auf Flächen nördlich der Passchendaele Straße im Abschnitt der östlichen der beiden Ringstraßenerschließungen (siehe Anhang 1 – Übersichtslageplan).

Die konkreten Untersuchungstatbestände sind den Unterlagen des Sanierungsberichtes Dr. Liebermann, Sonneberg, zum Plangebiet W2 für das Sanierungsjahr 2022 (siehe Anhang 2) zu entnehmen. Aktuell werden monatliche Untersuchungen durchgeführt, bei Anzeichen von Verschlechterung einer Situation erfolgen diese sogar 14-tägig. Dann erfolgt eine direkte Kontaktaufnahme auch der Aufsichtsbehörde. Jährlich gibt es einen Untersuchungsbericht.

Es handelt sich bei der Altlast um schädliche Bodenverunreinigungen mit Chromat und leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW).

Seit November 2006 wird das kontaminierte Grundwasser, welches aus einem Entnahmeschacht gefördert wird, über eine Sanierungsanlage II mit nullwertigem Eisenschlamm geführt und gereinigt der Vorflut zugeleitet.

Die Sanierung ist weiterzubetreiben und unterliegt engmaschigen Kontrollen sowohl des Gutachterbüros als auch der staatlichen Behörden. Bei den LHKW-Werten ist eine konstante Abnahme zu verzeichnen, die aktuell weit unter den zulässigen Grenzwerten liegt. Bei den Chromwerten konnte im Ergebnis für 2022 eine stetig abnehmende Konzentration von Chromat festgestellt werden, wobei der Wert über dem des Vorjahres lag.

Die Aufsichtsbehörde hat einer Überbauung der Fläche ohne signifikantem Bodeneingriff und unter Erhalt der Grundwassermessstellen (außer GWM 4, da rückgebaut) zugestimmt.

Im Bebauungsplan wird daher die betreffende Fläche entsprechend gekennzeichnet und festgesetzt, dass hier kein signifikanter Eingriff in den Bestandsboden, also ausschließlich nur Abtrag des Oberbodens, zulässig ist. Jeglicher Eingriff in tiefere Bodenschichten ist unzulässig. Eine Versickerung von Oberflächenwasser auf den betreffenden Flächen wird zwecks des hier gefundenen modus vivendi (gemeint ist das gewollte Ausspülen der Schadstoffe im Grundwasser und deren kontrollierte Separierung durch Wasserzufuhr sowie Abzug und Reinigung) ausdrücklich gewünscht. Eine Gefahr für Leib und Leben ist bei sachgerechtem Umgang und der Beachtung der Vorgaben ausgeschlossen.

Wasserschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete

Das Baugebiet liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes, bekannte Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen, jedoch grenzt am nördlichen Teilbereich gemäß BayernAtlas der wassersensible Bereich des Rottenbaches an. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es mit einer unbekanntem statistischen Wahrscheinlichkeit zu Überschwemmungen oder bei denen es zu hohen und/oder wechselnden Grundwasserständen 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 die für die Festsetzung vorgesehenen 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.

Direkte Auswirkungen auf das Plangebiet werden aufgrund der stark ausgebildeten Geländekante von dem ehemaligen Kasernenareal zum Talgrund mit Höhenunterschieden von ca. 2,0 bis 3,0 m nicht gesehen.

Auf die Gefahren und Regelungen von einer Überflutung durch „wild“ abfließende Oberflächenwasser infolge Starkregenereignisse (vgl. § 37 WHG) wird nachdrücklich hingewiesen.

Im Plangebiet verlaufen etliche bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Leitungen der zentralen Wärmeversorgung, betrieben von den Städtischen Überlandwerken Coburg – SÜC.

Weiterer Abstimmungsbedarf wird nicht gesehen.

Umliegende Bauleitplanung

Westlich des Geltungsbereichs der aufliegenden Planung wird derzeit der neue Klinikstandort Coburg geplant. In Zukunft könnte eine Anbindung an den dort geplanten Kreisverkehr erfolgen, jedoch befinden sich zwischen der aufliegenden

Planung und dem künftigen Klinikstandorts mehrere Grundstücke, welche nicht im Besitz der Gemeinde Dörfles-Esbach liegen. Eine Überplanung dieser Flächen kann zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen werden. Eine Übersicht der verschiedenen Planungen kann der Anlage zu dieser Begründung entnommen werden.

1.3 Verfahrensschritte

Die Bebauungsplan-Änderung wird nach dem im Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verfahren aufgestellt. Nachfolgend aufgeführte Verfahrensschritte sind vorgesehen bzw. bereits durchgeführt (die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt):

12.08.2021	Aufstellungsbeschluss
14.09.2023	Zustimmende Kenntnisnahme Vorentwurf
17.10.2023	ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung
19.10.2023 - 20.11.2023	frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
19.10.2023 - 20.11.2023	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB
08.02.2024	Beratung der Anregungen im Gemeinderat
08.02.2024	Billigungsbeschluss
06.03.2024	ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB
18.03.2024 - 19.04.2024	Öffentliche Auslegung
	Beratung der Anregungen im Gemeinderat
	Satzungsbeschluss
	ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung

1.4 Grundlagen des Bebauungsplanes

Rechtliche Grundlagen des Verfahrens sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371).

2 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN

Die Gemeinde Dörfles-Esbach befindet sich, regionalplanerisch als Grundzentrum eingestuft, auf der Entwicklungsachse Coburg-Rödental-Neustadt-Sonneberg, nordöstlich von Coburg gelegen und bildet mit dem Nachbarort Lautertal eine sogenannte Zentrale Doppelgemeinde.

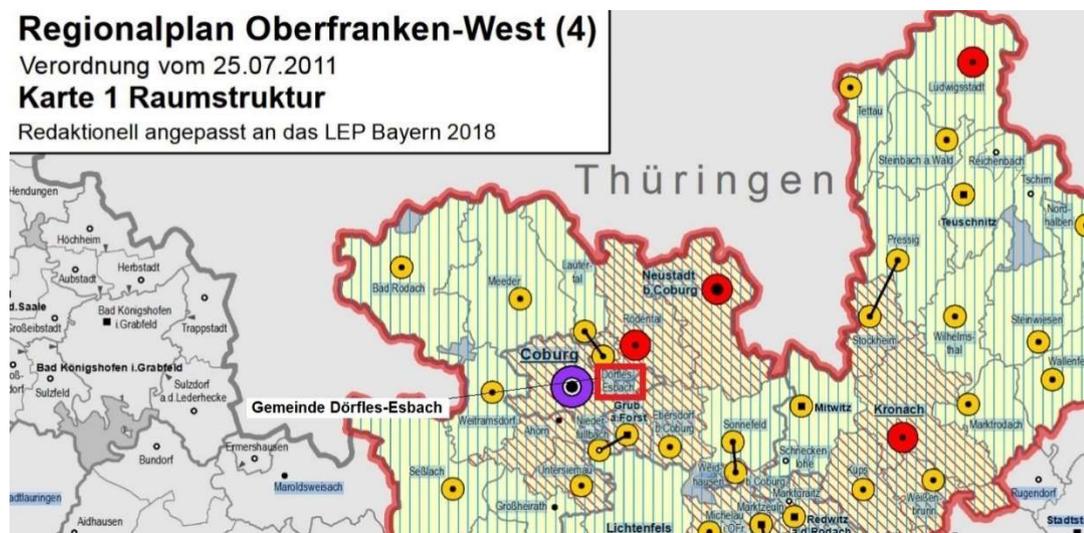


Abb.: Auszug Regionalplan Oberfranken-West – Raumstruktur; Lage Gemeinde (Rotes Rechteck)

Dörfles-Esbach liegt ca. 4,0 km nordöstlich der Stadt Coburg (Oberzentrum und kreisfreie Stadt). Die Gemeinde liegt am nördlichen Hang des Talraumes der Itz und grenzt Richtung Westen, Süden und Norden an das Stadtgebiet der Stadt Coburg bzw. der Gemeinde Lautertal sowie östlich, lediglich durch die Verkehrsachsen Bundesautobahn BAB A73 und die Schnellfahrstrecke Bamberg-Erfurt (München-Berlin) getrennt, an das Gebiet der Stadt Rödental an.

Der Siedlungsraum kann als dicht bebaut und intensiv genutzt bezeichnet werden.

Über die die Kreisstraße CO 29 und Bundesautobahn BAB A 73 ist die Gemeinde Dörfles-Esbach an die Hauptverkehrswege optimal angebunden. Dörfles-Esbach verfügt über einen Systemhalt der Deutschen Bahn mit Regionalverkehrsanbindung.

Das geplante Baugebiet befindet sich auf einer leichten Plateau-Lage unmittelbar nördlich der Bahntrasse, welches im Zuge der Errichtung der Kasernenanlagen für das Infanterieregiment Nr. 95 in den Jahren 1936 bis 1938 errichtet wurde. Diese Kaserne war die letzte dort errichtete Anlage dieser Art in einer Kette von vier Kasernen, die seit 1850 nördlich und südlich der Bahnstrecke errichtet wurden.

Das Gelände ist leicht süd-exponiert an der Nahtstelle zu den aktuellen Entwicklungsflächen der Stadt Coburg für einen neuen Klinikstandort einschließlich einer neu geplanten Verkehrsachse von der Coburger Straße (Kr CO 29) im Süden zur Lauterer Höhe im Norden.

3 BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

3.1 Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich der 1. Bebauungsplan-Änderung „Ehemalige Passchendaale Kaserne“ wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch die Flur-Nrn. 5473, 5479 und 5480, Gmkg. Coburg, sowie Teile der Flur-Nr. 308 Gmkg. Dörfles b. Coburg,

Im Osten: durch die Flur-Nrn. 308/21, 308/95, 308/156 und 310 (Passchandaalestraße), Gmkg. Dörfles b. Coburg

Im Süden: durch Teile der Flur-Nrn. 309/8, 309/9, 309/15, 309/30, 309/32, 309/35 und 309/36, Gmkg. Dörfles b. Coburg

Im Westen: durch die Flur-Nr. 309/1, Gmkg. Dörfles b. Coburg.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flur-Stücke mit einer Fläche von ca. 4,93 ha:

Die Flur-Nummern 309/14, 309/16, 309/19, 309/20, 309/21, 309/22, 309/23, 309/24, 309/25, 309/26, 309/42, 309/45 und 309/46, sowie Teile der Flur-Nrn. 308, 309/8, 309/9, 309/15, 309/30, 309/32, 309/35 und 309/36, Gmkg. Dörfles b. Coburg.

3.2 Grundstücksverhältnisse

Sämtliche betroffenen Flächen, mit Ausnahme der öffentlichen Straßen- und Wegeflächen, befinden sich in Privateigentum.

3.3 Baugrund

Der Baugrund ist hinlänglich durch bereits durchgeführte Baumaßnahmen bekannt. Negative Erfahrungen liegen weder der Gemeinde noch dem Eigentümer vor. Auf diese Erfahrungen wird aufgebaut.

Auf Teilen der Fl.-Nrn. 309/16, 309/22, 309/23 und 309/42-309/46 befinden sich Altlasten. Diese werden seit geraumer Zeit umfangreich saniert. Die Sanierungsmaßnahmen werden fortgesetzt. Nach derzeitigem Stand der Untersuchungen sind akute Gesundheitsgefährdungen Dritter ausgeschlossen, gleichwohl kann der Boden in diesem Bereich nicht als altlastenfrei bezeichnet werden. Im Bebauungsplan zeigt ein entsprechendes Planzeichen die Grenze der Verunreinigung mit der Maßgabe, dass hier keine tiefbautechnischen Maßnahmen wie Kellerbau etc. zulässig sind. Auf die Ausführungen in Punkt 1.2 dieser Begründung wird hingewiesen. Eine Gefahr für Leib und Leben ist bei sachgerechtem Umgang und der Beachtung der Vorgaben ausgeschlossen.

4 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet bleibt als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorrangig dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 4 Abs. 3 2 - 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden auf Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen, da sie nicht dem gewünschten Gebietscharakter entsprechen.

Plan-Veränderungen gegenüber bisherigem Satzungsstand

Der rechtswirksame Bebauungsplan hat einen erheblich größeren Umfang und überplante den gesamten Kasernenbereich um die Passchendaele Straße. Das hier plangegegenständliche Änderungsgebiet umfasst lediglich 4,16 ha und ist weitestgehend auf den Bereich nördlich der Passchendaele Straße beschränkt (siehe nachfolgende Abbildung).

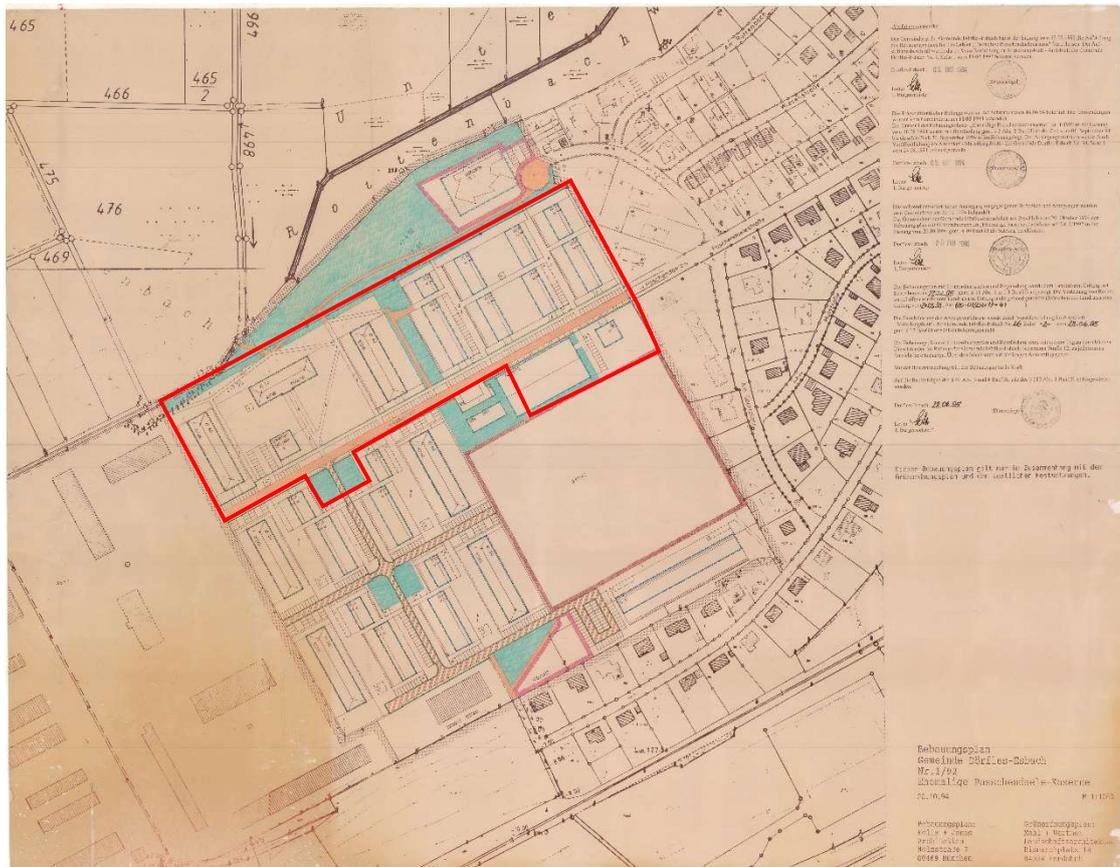


Abb: Darstellung BBP „Ehemalige Passchendaele Kaserne – 1/92“ vom 20.10.1994 (Roteintrag Geltungsbereich aufliegende 1. BBP-Änderung)

Grundlegend beibehalten wird das Planungsziel Geschosswohnungsbau innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes. Im Unterschied zur bisherigen Planung wird nun eine neue Bebauungsform unter Erhalt der Passchendaele Straße als Haupterschließungsanlage gewählt, die eine, den heutigen Zeitvorstellungen entsprechende, Architektursprache bedienen kann, einen gewissen Grad der Verdichtung aufweist, sowie ökologische und ökonomische Vorgaben berücksichtigt. Auf den Erhalt alter Bausubstanz wird zugunsten einer modernen und bauphysikalisch zukunftsorientierten Bauweise mit neuen, attraktiven Grundrisslösungen verzichtet.

Ein wesentlicher Planungsaspekt bei der Neuplanung war die Stellung der neuen Gebäude zueinander. Im östlichen Teil dient sie der Schaffung eines, durch die Kellerersatzräume abgegrenzten, halbprivaten Bereiches. Diese Wohnhäuser haben

ebenso wie die geplanten Baukörper im westlichen Teilabschnitt eine konsequente Süd-Südwestausrichtung, um sowohl viel Sonnenenergie in die Gebäudehülle zu leiten als auch die attraktiven Blickbeziehungen in den Itz-Grund hinein und weiter zur Veste Coburg sicherzustellen.

Im westlichen Teil, im Bereich des ehemaligen Kommandanturplatzes, werden unter Freihaltung einer markanten und nach Süden sich verbreiternden Grünzone Punkthäuser mit gestaffelter Geschossigkeit von drei plus einem Staffelgeschoss über vier Stockwerke plus Staffelgeschoss hin zu fünf Stockwerken mit einem 6. Staffelgeschoss zugelassen. Die Anordnung folgt dabei der Abgrenzung der Grünzone mit den beiden Fußwegen Richtung ehemaliger Kommandantur.

Im Baufeld Ost ist die Errichtung von Geschosswohngebäuden mit III – IV Geschossen geplant, die nach den Vorgaben der „einkommensorientierten Förderung“ (EOF) des Freistaates Bayern geplant werden. Mit der einkommensorientierten Förderung kommen auch Personen / Familien in den Genuss neuer, optimal geschnittener und voll ausgestatteter Wohnungen, die zwar über ein geregeltes, auskömmliches Einkommen verfügen, aber die stark gestiegenen Mietpreise nicht mehr tragen können. Das EOF-Modell des Freistaates unterstützt genau diesen Teil der Bevölkerung und übernimmt mit diesem Programm eine vorab zu ermittelnde Differenz zwischen einer bezahlbaren Miete vor Ort und dem tatsächlichen Mietzins, der aufgrund der stark gestiegenen Baupreise meist weit höher liegt, als das sich mittlere und niedrige Einkommensgruppen leisten könnten. Die Zuschüsse fließen an den Bauherren, der dadurch in die Lage versetzt wird, langfristig ortsübliche Mieten anbieten zu können.

Aufgrund der bestehenden Bodenverunreinigung und laufenden Sanierung des Grundwassers sind in diesem Bereich keine Kellerräume etc. im Untergrund zulässig. Stattdessen werden hier mit sogenannten Kellerersatzräumen Abstellflächen ebenerdig gegenüber den Wohngebäuden geschaffen. Die Zuteilung erfolgt im Rahmen der Vermietung wohnungsgebunden. Dies erfolgt sinngemäß auch für den jeweiligen PKW-Stellplatz pro Wohnung. Hier gibt es nördlich und südlich des straßenbegleitenden nördlichen Gehweges der Passchendaale Straße sowie südöstlich der Passchendaale Straße ausreichend Flächen des ruhenden Verkehrs (Parkplatznachweis siehe Punkt 6.1 Verkehr dieser Begründung). Hier sind auf den Wohnbauflächen Nebenanlagen für das Parken (Stellplätze) sowie im Südosten eine private Parkierungsfläche ausgewiesen.

Im Baufeld West sind Bauflächen für frei finanzierten Wohnungsbau ausgewiesen, die durch klar definierte Baufelder ein wirtschaftlich nutzbares Bauland zur Verfügung stellen. Auch hier sind Nebenanlagen für den ruhenden Verkehr und Fahrrad-Cubes / Fahrrad-Boxen ausgewiesen, die den Nachweis für die notwendigen Stellflächen sicherstellen.

Immissionsschutz:

Regelungen zum Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) führen mittlerweile regelmäßig zu unterschwelligen Beeinträchtigungen von Nachbarn beim Aufstellen von Wärmepumpen im Nah-Außenbereich der Wohngebäude.

Daher sind haustechnische Anlagen mindestens so auszuführen, dass am nächstgelegenen Wohnhaus tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) ein Teilbeurteilungspegel von 49 dB(A) und nachts (lauteste Stunde zwischen 22.00 - 6.00 Uhr) von 34 dB(A) nicht überschritten wird. Zudem dürfen die Anlagen nicht tieffrequent i.S.d. Nr. 7.3 TA Lärm sein.

Um hier klare Vorgaben zu liefern, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) beim Betrieb von haustechnischen Anlagen (z. B. Klima- und Lüftungsanlagen, Wärmepumpen, etc.) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen im allgemeinen Wohngebiet gelten und einzuhalten sind:

tags (06.00-22.00):	49 dB(A)
nachts (22-00-06.00):	34 dB(A)

Dabei ist gemäß Nr. 3.2.1. Abs. 2 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm vom 26.08.1998) eine Anlage als nicht relevant anzusehen, wenn ihr Immissionsbeitrag den zulässigen Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Teilbeurteilungspegel und der tieffrequenten Geräuschanteile obliegt dem jeweiligen Bauherrn und sollte im Bedarfsfall durch Vorlage einer Herstellerbescheinigung, in schwierigen Fällen ggf. auch durch Messung, erbracht werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet sind Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Grund- und Geschossflächenzahlen regeln konkret das Maß der baulichen Nutzung in der Ebene sowie in der Höhe.

Die Zahl der Vollgeschosse darf maximal VI je nach Planeinschrieb betragen. Damit soll eine angesichts der ebenen Topographie landschaftsbildverträgliche Bebauung gewährleistet werden.

Mit diesen Festsetzungen soll einer zu massiven Überbauung der Grundstücke entgegengewirkt werden, andererseits aber auch genügend Spielraum für die Realisierung größerer Baukörper und somit der optimalen Ausnutzung der Ressource Boden geboten werden.

4.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

Im Gebiet wird als neue Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen die bestehende Verkehrserschließungsanlage (Passchendaele Straße am Grundstück) definiert.

Die Höhen der Baugrundstücke sind auf die Höhe des Straßenniveaus der Erschließungsstraße bezogen. Es ist sicherzustellen, dass die jeweilige Grundstücksfläche mind. 0,05 m, max. 0,20 m, über der neuen Bezugsebene liegt, um eine Entwässerung des Notüberlaufs der Regenwasserrückhaltung und -versickerungsanlagen in den öffentlichen Straßenraum bzw. den öffentlichen Kanal sicherstellen zu können.

Für das Plangebiet wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 15,50 m über Rohfußboden (FOK EG) festgesetzt. Zusammen mit den Festsetzungen der Höhenlage der baulichen Anlagen kann somit sichergestellt werden, dass sich die Gebäude in das Landschaftsbild einfügen und es so zu keinen negativen Erscheinungsbildern durch unproportionierte oder überdimensionierte Bauwerke kommen wird. Darüber hinaus stellen diese Festsetzungen eine ordnungsgemäße,

prüffähige und wenig arbeitsintensive Beurteilung von Bauanträgen durch die Behörden sicher.

Die Ermittlung der Höhe erfolgt in der Mitte der zur maßgebenden Erschließungsstraße zugewandten Hauskante. Die Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage der Erschließungsanlagen. Es wird eine Abnahme des Schnurgerüsts verbindlich festgesetzt. Damit wird auch sichergestellt, dass in Härtefällen eine Abnahme und Regulierung vor Ort zwischen Bauherr und Kommune ermöglicht wird.

Abgrabungen und Auffüllungen des Geländes über 1,2 m Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände sowie Stützmauern mit einer Höhe über 1,2 m sind nicht zulässig. Auf die Ausnahmeregelungen im Bereich der Altlasten wird verwiesen.

Dies erfolgt zum Schutz des Außenbildes und verhindert auch die mögliche Beeinträchtigung auf Nachbargrundstücke durch zu starke Geländebewegungen.

4.4 Bauweise – bauliche Gestaltung

Bauweise

In den Baufeldern WA 1, 2 und 4 gilt die offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO. Im Baufeld 3 ist die geschlossene Bauweise festgesetzt, um aus städtebaulichen Gründen eine zusammenhängende Bauform sicherstellen zu können. Dies schafft ein Erscheinungsbild in Bezug auf die Bestandssiedlung und gewährleistet die Übernahme der Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplanes.

Dachgestaltung

Zugelassen sind alle Dachformen außer dem Tonnendach mit Dachneigungen von bis zu max. 30°. Damit soll den Bauwerkern eine größtmögliche Vielfalt zur individuellen Gestaltung ihrer Häuser gegeben werden. Das Tonnendach wird dabei als Dachform explizit ausgeschlossen, da dieses orts- und regionaluntypisch ist und eher für gewerblich nutzbare Gebäude bevorzugt wird.

Die Dächer der Nebengebäude wie Garagen, Gartenhäuser etc. sind in Form und Ausführung den Dächern der Hauptgebäude anzupassen.

Zusammengebaute Garagen sind in ihrer Proportion und Größe, Materialwahl und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

Bei Dacheindeckungen aus Metall sind nur solche Ausführungen zulässig, deren Materialstruktur Ausschwemmungen schadhafter Stoffe ausschließt. Der technische Nachweis die Unbedenklichkeit des gewählten Materials für die Natur und den Wasserhaushalt ist gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.

Für Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind Glasdächer zulässig.

Dachbegrünungen und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich zulässig. Empfohlen wird, die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Garagen / Carports / Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Im Plangebiet wird ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Der Nachweis hat auf geeigneten Flächen der jeweiligen Bauherrenschaft zu erfolgen und ist schriftlich darzulegen.

Einfriedungen

Abgrenzungen der Grundstücksflächen sind ausschließlich mittels Hecken- bzw. Grünpflanzungsstrukturen gemäß Pflanzliste herzustellen, die eine max. Wuchshöhe von 1,5 m über dem anstehenden Gelände haben dürfen. Garagenvorflächen müssen bis zu einer Tiefe von 5,00 m außerhalb der Abgrenzung liegen, Vorflächen von Carports sind mindestens 3,5 m tief auszubilden. Türen und Tore dürfen diesen Stauraum nicht beeinträchtigen und nicht zur Straße hin aufschlagen.

Die Festsetzungen stellen eine einheitliche Ortsansicht und geordnete Gestaltung von Einfriedungen sicher und verhindern so Wildwuchs und überdimensionierte Abgrenzungen zwischen den Grundstücken und zum Straßenraum hin.

4.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Diese sind im aufliegenden Plan gegenüber der bisherigen Planaussage begründet und neu ausgerichtet festgesetzt worden.

Mit dieser Festsetzung soll einer zu starken Überbauung der Grundstücke vorgebeugt werden. Die Abstandsflächen-Satzung der Gemeinde findet im gegenständlichen Plangebiet keine Anwendung, um die gewünschte Baudichte erzielen zu können.

4.6 Nebenanlagen und Versorgungsleitungen

Nebenanlagen, wie auch Einrichtungen zur Müllentsorgung und Gasversorgung, Geräteschuppen oder Gartenhäuser, dürfen bis zu einer Gesamt-Fläche von 30 m² auch außerhalb der Baugrenze und ohne Lagebestimmung liegen.

Balkone und Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, es sind jedoch die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung zu beachten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB wird für sämtliche Versorgungsleitungen die unterirdische Verlegungsweise festgesetzt. Erforderlichenfalls sind vom Grundstückseigentümer im Privatgrundstück Kabelgräben für die Hauszuführung bereitzustellen, etwaige Schutzabstände sind zu beachten.

Die Vorgaben beruhen auf langjährigen Erfahrungen der Bauverwaltung und haben sich im Alltag bereits bewährt und sollen auch den Verwaltungsaufwand bei Baugenehmigungsverfahren senken helfen.

4.7 Schutz von Klima, Boden und Wasser

Versickerungsanlagen auf Privatgrund

Das anfallende Dachabwasser ist oberflächlich in Versickerungsmulden und -bereichen einzuleiten und letztendlich einem noch zu errichtenden Regenrückhaltebecken nördlich des Plangebietes zuzuführen.

Die Versickerungsgräben sind im gebäudenahen Bereich als gefasste Rinnen, in Grünflächen als Wiesenmulde auszubilden.

Die Zuläufe sind oberirdisch zu führen. Ist eine Einleitung in das Regenrückhaltebecken nicht möglich, ist eine Versickerung in das Grundwasser vor Ort vorzunehmen.

Errichtung von Zisternen

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sollte für jedes Baugrundstück die Errichtung einer Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 10 m³ vorgesehen werden, in die das Dachflächenwasser eingeleitet werden kann. Das in der Zisterne gesammelte Niederschlagswasser kann für die Gartenbewässerung und/oder im Haushalt verwendet werden. Im letzteren Fall sind die unter Punkt 3 der Hinweis zu diesem Bebauungsplan aufgeführten Informationen zu beachten.

Die Stadt empfiehlt dies nachdrücklich, um die Ressource Wasser zu schützen und deren Verbrauch durch Mehrfachnutzung signifikant zu reduzieren.

Zisternen benötigen einen Überlauf an die Oberflächenwasserentsorgung des jeweiligen Baugrundstückes.

Befestigungen

Um die Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen, sind nur die unbedingt notwendigen Flächen zu versiegeln. Weniger beanspruchte Flächen sind so zu gestalten, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist, z. B. mit humus- oder rasenverfugtem Pflaster o.ä. Dies erfolgt zum Schutz und zur Wiederanreicherung des Grundwassers durch örtlich zulässige und zu ermöglichende Versickerung und beugt einer zu starken Versiegelung vormals unversiegelter Flächen vor.

Regenwassernutzung

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwässern wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen. Die Nutzung von Regenwasser schont die Ressource Wasser nachhaltig und sollte bei keinem Neubau vernachlässigt werden.

Auf die Verordnung TrinkwV 2001 und die DIN 1988 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Der Einbau einer Regenwassernutzungsanlage ist gemäß der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Das Leitungssystem der Regenwassernutzungsanlage und die Trinkwasserleitungen (unterschiedliche Versorgungssysteme) sind gemäß § 17 TrinkwV farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und stets untereinander zu trennen.

Der Versickerung sowie der Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser (z. B. Toilettenspülung, Grünflächenbewässerung) ist Vorrang vor der Einleitung in das Kanalsystem zu geben.

Kellerschutz

Sollten Keller im Bereich des Grund- oder Schichtenwassers zu liegen kommen, sind sie als wasserdichte Wannen (weiße Wanne) auszubilden. Die Erstellung eines Baugrundgutachtens vor Baubeginn wird empfohlen, um frühzeitig über etwaige Veränderungen der Tragstruktur Kenntnis zu erlangen und die richtige statische Gründung sicherzustellen.

Zum Schutz vor Wassereinlauf (z. B. bei Starkregen) sind Kelleröffnungen zu sichern (z. B. hochgezogene Lichtschächte). Der Schutz vor hohen Grundwasserständen oder drückendem Wasser obliegt dem Unternehmer/Bauherrn.

4.8 Energiebereitstellung, auch regenerativ

Die Gemeinde sowie der Grundstückseigentümer und Bauherr der EOF-Gebäude sehen im Anschluss an eine zentrale Wärme- und Stromversorgung des örtlichen Anbieters, der mit einem thermischen Kraftwerk bereits Teile des Standortes versorgt, einen sinnvollen Weg, energieeffizient und soweit möglich CO₂-neutral Energie und Wärme zu beziehen.

Bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen sollen darüber hinaus gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung vorgesehen werden. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sollten die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie ausgestattet werden (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Diese Anregungen fördert die Einsparung von Primärenergie sowie die Erzeugung eigengenutzter Energie sowohl in Form von Elektroenergie als auch Warmwasser.

4.9 Ausschluss von Steingärten und -schüttungen

Um ein unnötiges Aufheizen des lokalen Kleinklimas um Gebäude herum zu verhindern, sind im gesamten Plangebiet flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

4.10 Grünordnerische Festsetzungen

Bestehende, zum Erhalt beabsichtigte Gehölze sind vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Absperrung des Traufbereiches, Stammschutz gem. DIN18920) vor Beeinträchtigungen durch den Baubetrieb zu schützen.

Die privaten Gartenflächen sowie die öffentlichen Grünflächen sind mit standortgerechten, klimaangepassten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen (siehe beispielhafte Artenliste im Anhang).

Je 500 m² nicht überbauter Grundstücksfläche bzw. je 5 satzungsgemäß zu errichtender Stellplätze ist ein hochstämmiger Obstbaum oder sonstiger großkroniger Laubbaum (bei Stellplatzflächen zwischen den Parkständen) zu pflanzen. Erhaltener Baumbestand kann auf dieses Gebot angerechnet werden.

Die Bepflanzung in öffentlichen Bereichen darf nicht mit giftigen Pflanzen gemäß der Bekanntmachung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und

Reaktorsicherheit vom 17.04.2000, „Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen“ erfolgen.

Die zu pflanzenden Gehölze sind artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang entsprechend den Festsetzungen der Pflanzgebote zu ersetzen. Ihre festgesetzte Lage im Raum (siehe Bebauungsplan) kann dabei je nach Örtlichkeit um 1-3 m variierend bestimmt werden.

Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen ist darauf zu achten, dass ausreichende Trassenbreiten vorhanden sind und die Gehölze in einem Abstand von mind. 2,50 m zur Außenhaut von bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollten diese Abstände unterschritten werden, sind in Abstimmung mit dem Leitungsträger geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen (s. a. Hinweise).

Artenschutzmaßnahmen

Zur Verhinderung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände dürfen Gehölzrodungen und die Baufeldräumung bzw. ein Abmähen des Bewuchses nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also nur von Oktober bis Februar, erfolgen.

Vor Beginn der Rodungsarbeiten müssen die zu fällenden Gehölze auf Rindenspalten, Astlöcher oder Höhlen und das dortige Vorkommen von Fledermäusen hin überprüft werden. Bei Auffinden von Individuen oder dem Vorhandensein von Hinweisen, welche auf eine Funktion als Quartierbaum schließen lassen (z. B. Kot-, Urinspuren), ist umgehend die zuständige Stelle im Landratsamt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Vor Beginn von Abrissarbeiten bestehender Gebäude sind diese auf Vorhandensein von Fledermaus-Quartieren und Gebäudebrütern hin zu untersuchen. Bei Auffinden von Populationen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechende Maßnahmen vor Beginn der Abrissarbeiten zu ergreifen.

4.11 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

Dachbegrünung

Dachbegrünungsmaßnahmen (Sedum-Gras-Kraut-Begrünung o. ä.) oder Fassadenbegrünung sind zulässig und wünschenswert. Hierdurch verbessert sich das Kleinklima auf dem Grundstück mittels Kühlung durch Verdunstung und es wird ein Beitrag zum Erhalt der Artenvielfalt geleistet.

Oberboden

Anfallender Oberboden im Bereich von Baumaßnahmen ist vor Baubeginn abzutragen und in Mieten zu lagern. Er soll bevorzugt im Bereich von Gehölzpflanzflächen wieder eingebracht werden oder ist in Abstimmung mit der Kommune extern als Oberboden wiederzuverwenden.

Der vorhandene Mutterboden, bei dem die bisherige historische Benutzung als Kasernenstandort berücksichtigt werden muss, ist im Grunde ein hochwertiger Rohstoff. Mit dem Wiedereinbau vor Ort wird in gewissem Umfang durch die enthaltene Diasporenbank die autochthone Biodiversität sichergestellt und jeder Bauherr kann so zudem auch enorme Kosten sparen, z.B. bei der späteren Gartengestaltung, ohne aufwendig Mutterboden aus der Ferne antransportieren zu lassen.

Altlasten

Das Plangebiet war seit seiner Errichtung 1938 ein Militärstandort. Es ist also nicht ausgeschlossen, bei neuen Tiefbaumaßnahmen Altlasten verschiedener Art vorzufinden. Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt. Dies dient sowohl dem Bauherren als auch den Bauausführenden als Hinweis, die richtigen Schritte zur richtigen Zeit vorzunehmen.

Auf die bestehende Verunreinigung eines Teils des Plangebietes durch den ehemaligen Galvanik Alumeta Betrieb auf Flächen nördlich der Passchendaale Straße im Abschnitt der östlichen der beiden Ringstraßenerschließungen wurde bereits hingewiesen. Die Festsetzungen sind zu beachten.

Pflanzabstände

Die Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken regeln sich nach dem Ausführungsgesetz des Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB), Art. 47 und 48. Darin sind Abstandsvorgaben aufgeführt, um Nachbarschaftskonflikte aufgrund von Bepflanzungen entlang von Grundstücksgrenzen von vorn herein auszuschließen.

4.12 Flächenaufteilung

Das Baugebiet „Ehemalige Passchendaale Kaserne“ umfasst einen Geltungsbereich von 4,92 ha. Diese Fläche teilt sich wie folgt auf:

Wohnbaufläche	2,7106 ha	55,05 %
Gemeinbedarfsflächen	0,0907 ha	1,84 %
Nettowohnbauland	2,8013 ha	56,89 %
Erschließung	1,0919 ha	22,17 %
öffentliche Grünflächen	0,3887 ha	7,89 %
private Grünflächen	0,0503 ha	1,02 %
Fläche für die Wasserwirtschaft	0,5921 ha	12,02 %
Bruttowohnbauland	4,9243 ha	100,00 %
= Gesamtfläche	4,9243 ha	100,00 %

Die Werte sind gerundet

5 UMWELTBELANGE

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der

Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Da außerdem kein Baurecht für ein Vorhaben geschaffen wird, für das eine Pflicht zur Durchführung einer UVP besteht, sind die Kriterien des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 3 Ziff. 1 BauGB (keine Erforderlichkeit Umweltprüfung) erfüllt.

Artenschutz / Grünplanung:

Alle sonstigen naturschutzrechtlichen Anforderungen bleiben erhalten. Zur Berücksichtigung des Artenschutzes und zur Vermeidung von diesbezüglichen Verbotstatbeständen wurden eine Rodungszeitenbeschränkung und die Kontrolle von zum Abbruch bestimmten Gebäuden auf Fledermäuse oder Gebäudebrüter in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Vor Beginn der Rodungsarbeiten müssen die zu fällenden Gehölze auf Rindenspalten, Astlöcher oder Höhlen und das dortige Vorkommen von Fledermäusen hin überprüft werden. Ebenso sind zum Abbruch bestimmte Gebäude auf Vorhandensein von Fledermauspopulationen oder eine Quartiereignung hin zu untersuchen. Bei Auffinden von Individuen oder dem Vorhandensein von Hinweisen, welche auf eine Funktion als Quartier(baum) schließen lassen (z. B. Kot-, Urinspuren), ist umgehend die zuständige Stelle im Landratsamt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Bestandsbeurteilung:

Zur Prüfung, ob sich durch die Maßnahmen erhebliche Umweltauswirkungen ergeben, wurde durch die Planungsgruppe Strunz eine Bestandsanalyse durchgeführt und das Vorhandensein von Schutzgebieten, Biotopen oder sonstiger besonders schützenswerter Elemente ermittelt.

Gemäß Bayerischer Biotopkartierung (Stand September 2023) sind keine Biotope innerhalb des Bebauungsplangebietes von Baumaßnahmen betroffen. Es befinden sich die beiden naturnahen Hecken mit den Nrn. 5731-0003-001 und 5731-0004-002 entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs, welche entsprechend zum Erhalt festgesetzt sind.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten (Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturparke, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile) gemäß §§ 23, 24, 25, 26, 27, 28, und 29 BNatSchG i. V. m. Art. 13, 14 und 15 BayNatSchG. Natura 2000-Gebiete sind durch das geplante Vorhaben ebenfalls nicht betroffen.

Das Baugebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes und auch nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes.

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas (Stand September 2023) liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine Boden- oder Baudenkmäler vor. Schützenswerte Blickachsen und Sichtbeziehungen (z.B. zur Veste Coburg) werden, aufgrund der Höhenbegrenzung und der Anordnung der Baurechte, nicht beeinträchtigt.

Bei den betroffenen Bereichen handelt es sich um bereits stark anthropogen überprägte Flächen. Hierbei handelt es sich um ein ehemaliges Kasernengelände mit den typischen baulichen Anlagen (Kommandantur, Unterkunftsgebäude, Sportanlagen, Wege und Straßen), Rasen und Wiesenflächen sowie Gehölzstrukturen (Straßenbäume und randlich verlaufende Hecken). Im

nordöstlichen Bereich haben sich aufgrund ausbleibender Nutzung ein schütterer Baum- und Strauchbestand aus überwiegend einheimischen Arten junger bis mittlerer Ausprägung entwickelt.

Bei den zur Anlage von Regenrückhaltebecken bestimmten Grünflächen südlich des Rottenbaches beidseits des Geh- und Radweges auf dem Flurstück 308, Gemarkung Dörfles, handelt es sich um intensiv gepflegte Wiesenflächen, welche regelmäßig gemulcht werden und daher den Charakter eines Parkrasens aufweisen.

Schutzgebiete oder Biotop sind nicht betroffen.

Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan 1/92 „Ehemalige Passchendaale-Kaserne“ und dem zugehörigen Grünordnungsplan ist der jetzt aufliegende Änderungsbereich bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Freiräume sind als „öffentliche Grünflächen, „begrünte Flächen auf Baugrundstücken“ oder Verkehrsfläche dargestellt. Durch die in Teilbereichen nicht realisierten Bauvorhaben weicht die tatsächlich vorgefundene Vegetation von den Zielen des Grünordnungsplanes ab.

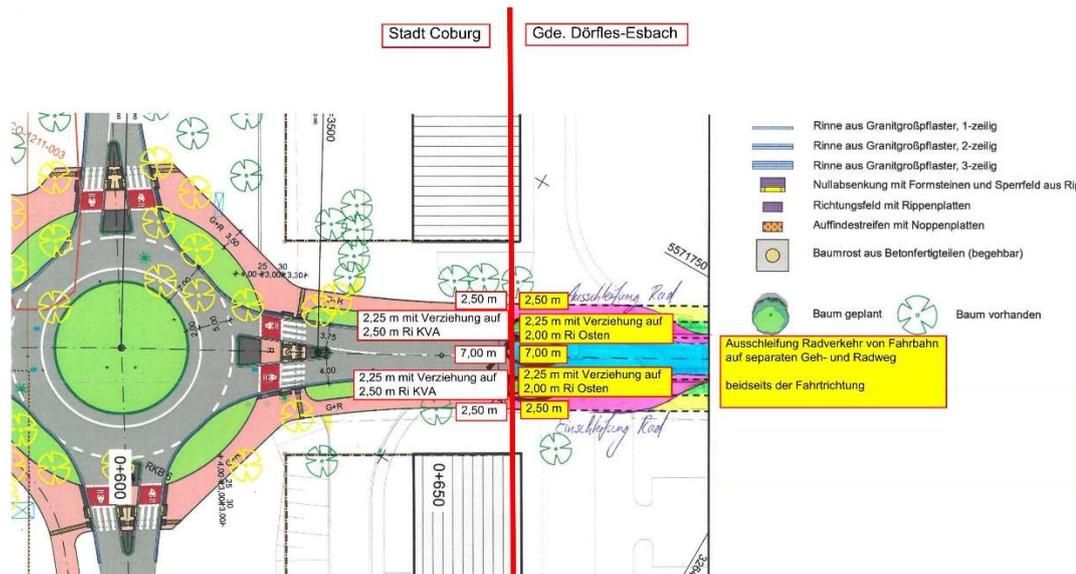
Eine überschlägige Abschätzung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergab unter Berücksichtigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der bereits bestehenden Baurechte, dass durch die zulässig werdenden Eingriffe somit keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten sind.

6 VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG

6.1 Verkehr

Das Baugebiet wird durch die bereits vorhandene Passchendaale-Straße nach Osten hin an die Lauterer Straße angebunden. Hierdurch besteht eine Verbindung zum örtlichen, regionalen und überregionalen Verkehrsnetz.

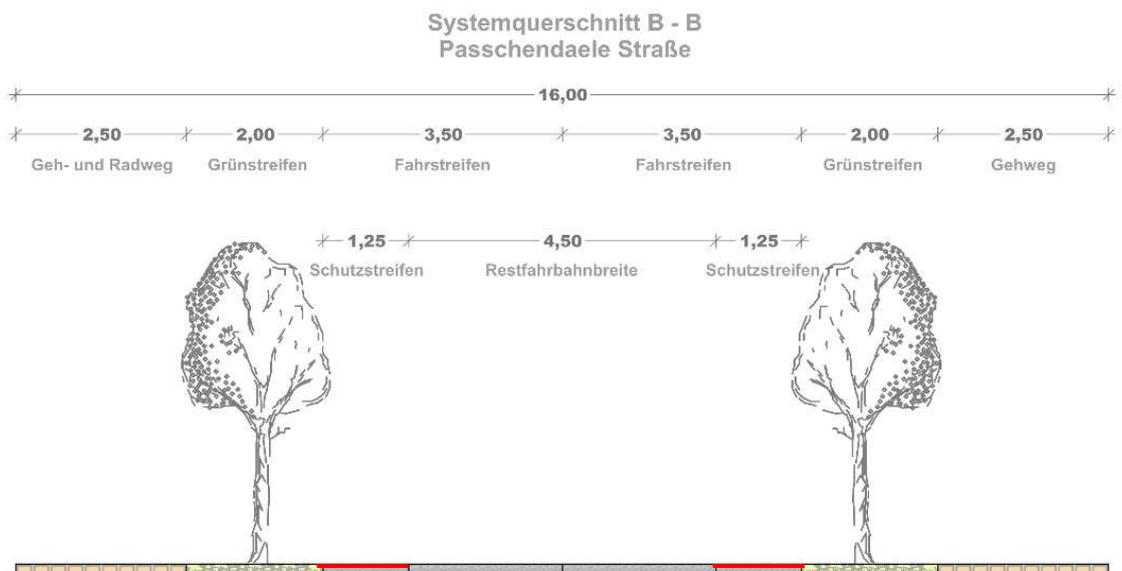
Eine zukünftige Anbindung nach Westen über die von-Gruner-Straße ist aktuell bei der Stadt Coburg anhängig in Planung. In Abstimmungen konnte ein regelgerechter Anschluss einer möglichen westlichen Verlängerung der Passchendaale Straße zur geplanten, sogenannten BGS-Spange gefunden werden. Dabei ist im Weiteren im Übergangsbereich von der Passchendaale Straße in die Kreisverkehrsanlage der Stadt Coburg eine Verziehung der im Plangebiet auf der Straße geführten Radverkehre in die in der Kreisverkehrsanlage separat außerhalb der Fahrbahn geführten Radverkehre herzustellen. Das anhängige Bild gibt das Planungsziel hier wieder.



Quelle: Stadt Coburg (KVA) / Planungsgruppe Strunz (Konzept Fortführung Passchendaele Straße)
 Oktober 2023

Die Aufteilung der durch die Straßenbegrenzungslinien eingefassten Verkehrsflächen bleibt den Fachplanungen vorbehalten. Die zu pflanzenden Gehölze sind artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang entsprechend den Festsetzungen der Pflanzgebote zu ersetzen. Ihre festgesetzte Lage im Raum (siehe Bebauungsplan) kann dabei je nach Örtlichkeit um 1-3 m variierend bestimmt werden, um der Fachplanung nicht vorzugreifen und Anpassungen an die neu zu errichtenden Zufahrten zu ermöglichen.

Für die Passchendaele Straße ist nachfolgend abgebildeter Querschnitt vorgesehen:



Quelle: Planungsgruppe Strunz, Mai 2023

Die für die Errichtung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind nicht im Plan eingetragen. Sie werden auf den

Baugrundstücken angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden. Die oberflächige Nutzung bleibt den Eigentümern unbenommen.

Eine Rückenstütze dient zum Halt eines Bord- oder Leistensteines am Rand der Verkehrsfläche. Diese werden wie in der Skizze in den Textlichen Festsetzungen dargestellt, ausgeführt. Dabei ist zu beachten, dass die notwendige Schotterschicht auch weiter in das Grundstück hineinragt. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind Schotter und Rückenstütze nicht mehr sichtbar.

6.2 Wasserversorgung

Im Plangebiet gibt es bereits eine ausreichend dimensionierte Wasserversorgung aller Bestandsgebäude. Alle neu geplanten Baufelder können an diese ordnungsgemäß angeschlossen werden. Somit ist eine ausreichende Wasserversorgung sichergestellt.

Nach Aussage der Gemeinde ist darüber auch ein ausreichender Löschwasserbedarf sichergestellt.

6.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung wird in Zukunft ausschließlich im Trennsystem erfolgen. Dabei werden Regenwässer und Schmutzwässer separat gesammelt und abgeführt. Das Plangebiet ist hinsichtlich des Oberflächenwasserabflusses in zwei Abschnitten zu betrachten:

- Abschnitt Nord (nördlich der Passchendaale Straße sowie
- Abschnitt Süd (südlich der Passchendaale Straße.

Alle Oberflächenwasser im Abschnitt Nord entwässern in die Vorflut Rottenbach, alle übrigen Oberflächenwasser werden der Vorflut Itz weiter südlich zugeführt.

Die Planung nimmt diesen Tatbestand auf und sichert die ordnungsgemäße Rückhaltung und Pufferung der Ableitung von Oberflächenwasser im Abschnitt Nord durch die Aufnahme des bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan aufgezeigten Regenrückhaltebeckens zwischen Bauflächen und des Rottenbaches. Die seinerzeitige Planung (siehe ABB. Darstellung BBP „Ehemalige Passchendaale Kaserne – 1/92“ vom 20.10.1994 auf Seite 10 und nachfolgende Abbildung) sah eine zusammenhängende Wasserfläche vor, um die eine Wegefläche im Süden herum Richtung Erschließungsstich Am Sportplatz geplant war (durchgezogener Brauner Strich).

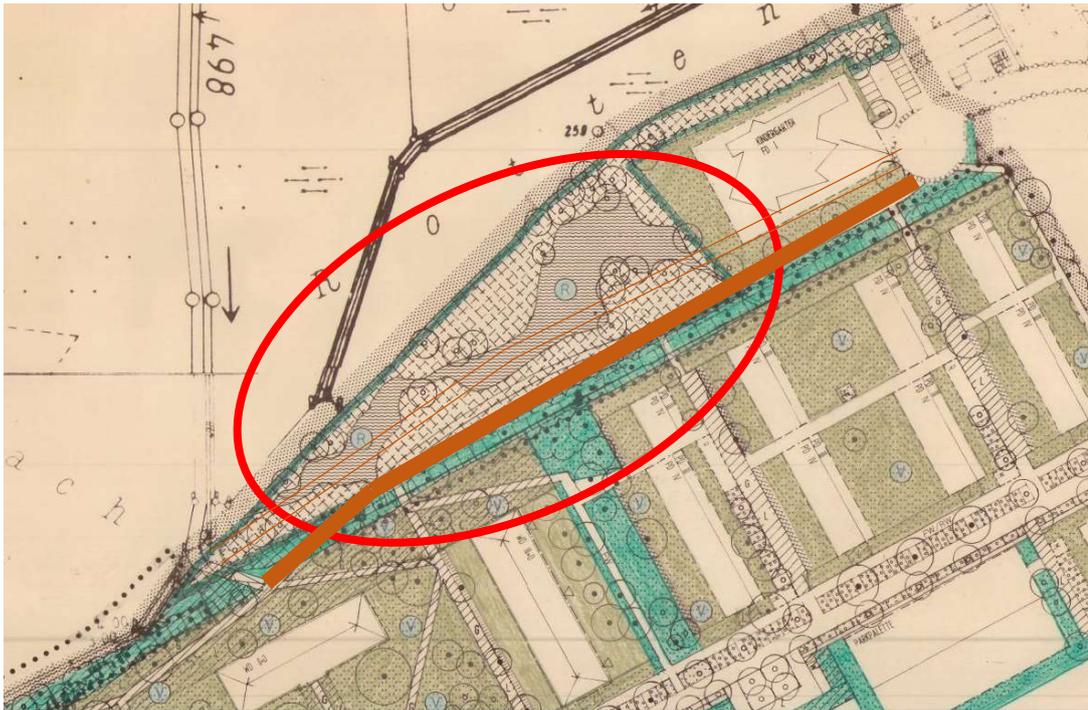


Abb: Darstellung GOP „Ehemalige Passchendaele Kaserne – 1/92“ vom 20.10.1994

Da dieser Weg bereits vorhanden ist, aber mittig durch das Grundstück verläuft, wurde nunmehr unter Sicherstellung des Gesamt-Rückhaltevolumens die Wasserfläche des Regenrückhaltebeckens zweigeteilt um den Weg herum platziert (siehe Bebauungsplan).

Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist im nördlichen Abschnitt auch weiterhin möglich bis auf den Teilbereich Nordost, der wie oben beschrieben durch vorherige Nutzungen kontaminiert ist. Hierzu liegt der Bauleitplanung ein Sanierungskonzept für das verseuchte Grundwasser vor, welches schon seit einigen Jahren erfolgreich unter fachtechnischer Aufsicht betrieben wird. Im bereits durchgeführten Sanierungsprozess wurden große Teile des Bodens ausgetauscht und ein Schluckrohr eingebaut, welches das Grundwasser über eine Reinigungsanlage schickt und in den Rottenbach einleitet. Seit Beginn der Maßnahme hat die Kontamination im Plangebiet stark nachgelassen, sodass erhöhte Werte nur noch punktuell aufzufinden sind. Ziel ist es, die Einleit-Grenzwerte soweit durch die Sanierungsmaßnahmen zu korrigieren, dass diese dauerhaft unterhalb des gesetzlich vorgeschriebenen Rahmens liegen.

Die Sanierungsmaßnahmen werden entsprechend weiter fortgeführt werden. Einige Messstellen wurden bereits, in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Kronach, in den letzten Jahren stillgelegt. Die noch aktiven Grundwassermessstellen müssen eventuell verlegt werden, was im Zuge der Baugenehmigung mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt wird. Eine Gesundheitsgefahr war und ist auf Dauer nicht erkennbar.

Auf Anraten des Wasserwirtschaftsamtes wird das Niederschlagswasser nicht komplett vor Ort versickert. Die Dachwässer werden zentral in ein zu errichtendes Regenrückhaltebecken geleitet (siehe oben).

Im Plangebiet ist in Teilbereichen ein Misch/Schmutzwasserkanal-Netz vorhanden. Die im Plangebiet anfallenden Schmutzwässer werden über neu zu errichtende Schmutzwasserkanäle im Plangebiet dem vorhandenen Mischwasserkanal zugeführt und in der Kläranlage des Coburger Entsorgungsbetriebes gereinigt.

Die Regenwässer im Bereich nördlich der Passchendaale Straße werden mit der oben beschriebenen Pufferung und Rückhaltung in die Vorflut Rottenbach, die Regenwässer aus dem südlichen Gebiet des Kasernenareals (außerhalb des hier aufliegenden Geltungsbereiches) der Vorflut Itz zugeführt. Die im mittleren Teilbereich Kaserne anfallenden Regenwässer werden bereits im Bestand oberflächennah der Versickerung zugeführt.

Die Planung sieht vor, in den bisher nicht erschlossenen Bereichen neue Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle zu bauen und an die bestehenden Ableitungen anzuschließen. Dazu bedarf es einer Erschließungsplanung und der Beantragung wasserrechtlicher Genehmigungen zur Einleitung.

6.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über örtliche Anbieter. Im Weiteren sind auch Fragen der Wärmelieferung durch vorhandenen Anbieter in Betracht zu ziehen.

Aus gestalterischen Gründen hat die Gemeinde bestimmt, dass alle Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen sind.

7 MASSNAHMEN ZUM UMWELTSCHUTZ UND ZUR LANDSCHAFTS- PFLEGE

7.1 Abwasserentsorgung und Müllbeseitigung

Die Abwasserentsorgung erfolgt überwiegend im Trennsystem (siehe Kapitel 5.3).

Der Hausmüll wird im Auftrag des Landkreises durch ein privates Unternehmen ordnungsgemäß entsorgt.

7.2 Einwirkungen auf das Baugebiet

Sportlärm

Von dem südlich des Baugebietes befindlichen Sportplatz können Lärmemissionen ausgehen. Bei Bedarf kann eine lärmtechnische Untersuchung erfolgen.

Landwirtschaftliche Emissionen

Emissionen (Gerüche, Stäube, etc.) durch ordnungsgemäß betriebene Landwirtschaft auf in der Nähe befindlichen Flächen sind zu dulden.

Verkehrslärm

Es werden keine signifikanten Lärmimmissionen erwartet, außer der im Gebiet selbst stattfindende Verkehr, der als sozialadäquat anzusehen und zu dulden ist.

Baumfallbereiche

Da Teile der neu zu errichtenden Gebäude innerhalb des Fallbereiches vorhandener Bäume liegen, sind zum Schutz von Leib und Leben sowie Hab und Gut geeignete Maßnahmen im Hochbau zu treffen. Die Bauherren/Eigentümer müssen Sorge

tragen, durch zum Beispiel verstärkte Dachstühle/Flachdachausbildungen, einen ausreichenden Schutz zur Schadenvorsorge vorzusehen.

8 SICHERSTELLUNG DER ERSCHLIESSUNG

Im Plangebiet gibt es bereits aus der Historie stammende Erschließungsanlagen. Diese entsprechen aber in Teilen nicht mehr den heutigen und zukünftigen Ansprüchen an Aufbau, Dimensionierung und Oberflächenqualität.

Es ist daher geplant, alle bestehenden Anlagen entsprechend auf ihre Eignung hin zu prüfen und ggf. zu ersetzen sowie die neuen Anlagen zu ergänzen.

Zunächst erfolgt der Bau der neuen Schmutz- und Regenwasserentsorgungseinrichtungen. Anschließend erfolgt der Straßenbau. Mit ihm werden auch alle sonstigen Versorgungsleitungen verlegt. Die Kommune wird, nach Abzug ihres Eigenanteils, die verbleibenden Erschließungskosten gemäß Satzung auf die Anlieger umlegen.

9 BETEILIGTE FACHSTELLEN

Am Bebauungsplanverfahren werden die nachfolgend aufgeführten Ämter und Behörden (Träger öffentlicher Belange) beteiligt:

1. Landratsamt Coburg
2. Regierung von Oberfranken
3. Staatliches Bauamt Bamberg
4. Wasserwirtschaftsamt Kronach
5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Coburg
6. Deutsche Telekom Technik GmbH
7. Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken, Bamberg
8. Bayerischer Bauernverband Coburg
9. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Coburg-Kulmbach
10. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
11. Regionaler Planungsverband Oberfranken West
12. Städtische Werke Überlandwerke Coburg GmbH (SÜC)
13. Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg
14. Pledoc
15. Vodafone Kabel Deutschland
16. Kreisbrandrat

Nachbargemeinden

17. Stadt Coburg
18. Stadt Rödentel
19. Gemeinde Lautertal

Der Bebauungsplan wird im laufenden Verfahren den Bürgern, wie auch den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt. Nach Auswertung eingegangener Anregungen im Gemeinderat mit Billigung des Entwurfes erfolgt die öffentliche Auslegung. Hier haben die Bürger und die Träger öffentlicher Belange nochmals Gelegenheit, Stellung zur Planung zu nehmen. Nach entsprechender Behandlung im Gemeinderat erfolgt der Satzungsbeschluss. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung wird die Planung dann rechtskräftig.

Sollten sich während des Verfahrens Änderungen in der Planung ergeben, so wird die Planung, wie auch diese Begründung entsprechend fortgeschrieben.

Aufgestellt:

Bamberg, 11.09.2023

fortgeschrieben: 11.10.2023, 08.02.2024

Sf/Bu/-21.103.7

Für den Fachbereich
Landschafts- und Grünplanung:

Für den Fachbereich
Bauleitplanung:

i.A. Bubholz

Planungsgruppe **S t r u n z**
Ingenieurgesellschaft mbH
Kirschäckerstraße 39
96052 Bamberg
 0951-98003-0

Schönfelder

Anhang:

Anhang 1	Übersichts- und Lageplan Sanierungsgebiet
Anhang 2	Sanierungsbericht Dr. Liebermann 2022 zu Grundwassersanierung Planungsgebiet W2
Anhang 3	Pflanzliste als Beispielvorgaben

Anlage:

Anlage	Übersichtsplan
--------	----------------

