

Begründung mit Umweltbericht
zum Bebauungsplan
„Am Schloßberg“



der Stadt Bad Rodach
Landkreis Coburg

Inhaltsverzeichnis:

1. Planungszwecke und Planungsziele
2. Lage und Größe des Änderungsbereichs
3. Geplante bauliche Nutzung
4. Erschließung
5. Immissionsschutz
6. Umweltprüfung
7. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

1. Planungszwecke und Planungsziele

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Stadt Bad Rodach besitzt einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan, dessen Vorgaben durch die Bebauungsplanaufstellung „Am Schloßberg“ nicht eingehalten werden. Die FlNr. 312, Gemarkung Heldritt soll von Grünfläche in ein Dörfliches Mischgebiet umgewandelt werden und eine Teilfläche FlNr. 310 soll für die erforderliche Abstandsfläche des geplanten Gebäudes auf der FlNr. 312 von Aussenbereich in ein Dörfliches Mischgebiet umgewandelt werden. Die Teilfläche FlNr. 3, Gemarkung Heldritt soll von Fläche für Gemeinbedarf in ein Dörfliches Mischgebiet umgewandelt werden.

Um die baurechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wird im Parallelverfahren die 36. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

1.2 Planungszweck

Die Stadt Bad Rodach kann auf eine stetige Entwicklung des Hoheitsgebiets zurückblicken. Die städtebauliche, wirtschaftliche und ökonomische Entwicklung der Stadt Bad Rodach fordert die Bereitstellung und Erschließung neuer Baugrundstücke und der dazugehörigen Infrastruktur.

Die Stadt Bad Rodach schafft durch dieses Bauleitplanverfahren am Nordost Rand von Heldritt einerseits die Möglichkeit des Ersatzneubaus der Kindertagesstätte Heldritt mit 2 Regelgruppen und 1 Krippengruppe und andererseits durch die Umnutzung der Gemeindebedarfsfläche in ein Dörfliches Mischgebiet die Möglichkeit einer Wohnbebauung.

Dieses Bauleitplanverfahren ist erforderlich, da kein geeignetes innerstädtisches Grundstück für den Ersatzneubau der Kindertagesstätte gefunden wurde. Mögliche Baulücken werden von den Grundstückseigentümern nicht verkauft.

Das Dörfliche Mischgebiet gliedert sich harmonisch in die umgebene Landschaft ein und ist städtebaulich als Ortsabrundung zu sehen.

1.3 Abstimmung auf bisherige Planungen

Das Planungsgebiet Geltungsbereich Bebauungsplan „Am Schloßberg“ soll als Dörfliches Mischgebiet ausgewiesen werden und ist durch die Ortsstraße „Schloßberg“ verkehrstechnisch erschlossen. Es kann festgestellt werden, dass die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes sichergestellt ist.

Überregionale Planungen bestehen für das Gebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

2. Lage und Größe des Änderungsbereiches

2.1 Lage des Planungsgebietes

Das Stadtgebiet Bad Rodach liegt im Nordwesten des Landkreises Coburg, im Regierungsbezirk Oberfranken und umfasst ca. 77 km² Fläche. Die nördliche und westliche Gemeindegrenze ist gleichzeitig Landesgrenze zu Thüringen. Bad Rodach befindet sich rund 18 Kilometer nordwestlich von Coburg zwischen den Langen Bergen im Osten und den Gleichbergen im Westen am Fluss Rodach. Bad Rodach ist Teil der Planungsregion 4 Oberfranken West, Oberzentrum ist Coburg. Seit 1999 ist die Stadt als Heilbad mit der wärmsten Thermalquelle Frankens anerkannt. Grund- und Mittelschule ist in Bad Rodach vorhanden. Weiterführende Schulen werden in der Kreisstadt Coburg besucht.

Das Planungsgebiet befindet sich am nordöstlichen Rand des Stadtteiles Heldritt und umfasst die Grundstücke FlNr. 312, Teilfläche FlNr. 310 und eine Teilfläche der FlNr. 3 in der Gemarkung Heldritt.

2.2 Größe

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches ist ca. 4.641 m².

Die Gesamtgröße des Dörflichen Mischgebietes ist ca. 4.161 m² und gliedert sich wie folgt auf.

Die Grundstücksgröße der FlNr. 312, Gem. Heldritt ist 2.649m² und die Teilfläche FlNr. 310 ist ca. 172m². Die Verkehrsfläche auf der FlNr. 312 ist ca. 90m² groß. Die bebaubare Fläche für den geplanten Ersatzbau der

Kindertagesstätte soll rd. 2.207 m² betragen. Auf der restlichen Fläche von rd. 524 m² soll ein eingefriedeter Spielplatz entstehen.

Die Größe der Teilfläche der FlNr. 3, Gem. Heldritt ist ca. 1.430 m²

Die Verkehrsfläche im Geltungsbereich sind ca. 480 m²

2.3 Geländebeschaffenheit, Untergrund

Der Boden besteht aus Keuper und Lehm, die Oberschicht aus 25 – 30 cm Humus. In unterschiedlichen Tiefen sind Felsschichten zu erwarten.

Westlich des Grundstückes FlNr. 312 fällt das Gelände stark ab.

Innerhalb des Geltungsbereichs auf der FlNr. 312 befindet sich derzeit eine Grünfläche mit einem ungenutzten „Bolzplatz“. Im Norden grenzt das Dörfliche Mischgebiet an die freie Flur. Im Planungsgebiet bestehen keine festgesetzten Schutzgebiete, Landschaftsbestandteile oder Grünbestände. Auch die Biotopkartierung hat keine schützenswerten Biotope erfasst. Auf der FlNr. 3 befindet sich ein Naturdenkmal. Der Geltungsbereich der Teilfläche FlNr. 3 wurde so gewählt, dass die Wurzeln des Naturdenkmals nicht gefährdet werden. Im Bereich des Naturdenkmals ist eine Fläche im Umkreis von 10m geschützt.

3. Geplante bauliche Nutzung

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Dörfliches Mischgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Nicht Zulässig sind Einzelhandel, Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Mischgebiet mit einer

Grundflächenzahl (§16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) 0,4

Geschossflächenzahl (§16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) 0,8

Festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II als Höchstgrenze festgelegt und somit der Umgebungsbebauung angepasst.

3.2 Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen

Im Planungsgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Abstandflächen werden nach Art. 6 BayBO auf 0,5 H mind. 3m festgesetzt.

3.3 Dachgestaltung

Die Firstrichtungen werden nicht festgesetzt. Als Dachform sind alle Dachformen (Flach-, Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- sowie Pult- und Tonnendächer zulässig. Die Dachneigung von geneigten Dächern muss zwischen 0 und 50 betragen. Damit wird den Bauwerbern bei der Gebäudeplanung möglichst große Freiheit gelassen. Dachbegrünungen sind zu bevorzugen.

Zum Zwecke der Sonnenenergienutzung sind Kollektoren und PV-Anlagen auf den Dächern zulässig.

4. Erschließung

4.1 Verkehr

Das Planungsgebiet ist über die Ortsstraße „Schloßberg“ an das bestehende Verkehrsnetz angeschlossen. Die überörtliche Erschließung läuft über die Kreisstrasse CO 4, die Heldritt mit Bad Rodach verbindet. An der östlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes FlNr. 312 befindet sich die Kreisstrasse CO 4. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über die vorhandene Zufahrtsstrasse. Die OD Grenze befindet sich an der nördlichen Grundstücksgrenze der FlNr. 312 der Gemarkung Heldritt.

Bebauungsplan „Am Schloßberg“, Stadt Bad Rodach, Landkreis Coburg

Die Erschließungsstraße ist detailliert im Bebauungsplan dargestellt. Der vorhandene Gehweg an der Kreisstraße wird bis zur Fußgängerquerung zum Eingang der Kindertagesstätte verlängert. Die erforderlichen Stellplätze für Besucherverkehr und Beschäftigte werden westlich des Grundstückes FINr. 312 zur Stichstrasse hin hergestellt. Ausreichend Rangierflächen und Wendemöglichkeiten sind vorhanden.

Die Bahnlinie zwischen Bad Rodach und Coburg wird regelmäßig im Stunden-Takt befahren. Außerdem besteht eine OVF-Buslinie von Coburg nach Bad Rodach und Hildburghausen.

4.2 Wasserversorgung

Die Stadt Bad Rodach verfügt über eine stadt eigene zentrale Wasserversorgung, über die auch das Planungsgebiet versorgt wird. Das zu erweiternde Netz ist entsprechend dem Wasser- und Löschwasserbedarf zu dimensionieren, wobei das Wasserdargebot ausreichend ist, um das Planungsgebiet ordnungsgemäß mit Trink- und Löschwasser zu versorgen.

4.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung wird durch den Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal auf der FINr. 183 gesichert. Die Abwasserentsorgung erfolgt über das Abwassersystem Heldritt, welches als Mischsystem ausgebaut wurde, das über ein Regenüberlaufbecken, einem Verbindungskanal und mit einem Pumpwerk an die vollbiologische Kläranlage Bad Rodach – Schweighof angeschlossen ist. Die Kapazität der Bad Rodacher Kläranlage ist ausreichend, um das anfallende Abwasser des Planungsbereiches aufzunehmen.

Falls für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in ein Gewässer bzw. in das Grundwasser (Versickerung) eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist, ist diese beim Landratsamt Coburg – Wasserrecht mit dem DWA Merkblatt M 153 zu beantragen. Bei erlaubnisfreien Versickerungen bzw. Einleitungen sind die Regeln der Technik, insbesondere die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENROG) zu beachten.

4.4 Strom und Telefon

Das Gebiet wird von den Stadtwerken Bad Rodach mit Strom versorgt. Die Deutsche Telekom und SÜC dacor versorgt das Gebiet mit Fernsprecheinrichtungen.

4.5 Gas

Das Planungsgebiet bzw. der Stadtteil Heldritt wird nicht mit Erdgas versorgt.

4.6 Breitband

Die Breitbandversorgung über die Deutsche Telekom ist vorerst nicht geplant, jedoch ist eine höhere Bandbreite über SÜC dacor möglich.

4.7 Müllbeseitigung

Der Hausmüll wird im Auftrag des Landkreises Coburg über ein privates Unternehmen entsorgt.

5. Immissionsschutz

Eine Berechnung zum Lärmschutz wurde nicht durchgeführt. Sofern Lärmschutzmaßnahmen notwendig werden, haben die Bauwilligen selbst für den passiven Lärmschutz zu sorgen. Dies wird als Festsetzung zwingend im Bebauungsplan aufgenommen. Entsprechende Maßnahmen, wie z. B. Anordnung von Wohn- und Schlafräumen auf der lärmabgewandten Seite, bzw. der Einbau von Schallschutzfenstern etc. sind von den Bauwilligen auf eigene Kosten durchzuführen. Die Stadt Bad Rodach kann für möglichen notwendigen Schallschutz nicht haftbar gemacht werden.

Aufgrund des angrenzenden Gutes mit Pferdekoppeln wird der Geltungsbereich als MD Dörfliches Mischgebiet ausgewiesen.

6. Umweltprüfung/naturschutzrechtlicher Ausgleich/Grünplanung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für alle Bauleitpläne, auch für Bebauungsplanänderungen, eine Umweltprüfung durchzuführen und die dabei ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Dies wird entsprechend der Größe und Wertigkeit der geplanten Flächen entweder in einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. in einem Umweltbericht dargestellt. Aufgrund der Größe und Wertigkeit des Planungsgebietes ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung ausreichend.

6.1 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Bestandsaufnahme erfolgte aufgrund einer Begehung und durch Einholen von Informationen von Fachbehörden. Durch die vorgesehene Planung wird die Grünfläche auf der FINr. 312 und Teilfläche FINr. 310, Gem. Heldritt teilweise einer Bebauung zugeführt. Auf dieser Grünfläche ist der Ersatzbau der Kindertagesstätte mit einem eingefriedeten Spielplatz geplant. Im Baufenster für den Ersatzbau der Kindergruppe befindet sich derzeit ein ungenutzter „Bolzplatz“, der als Grünfläche für den Naturschutz von geringer Bedeutung ist. Der geplante Spielplatz mit Einfriedung kann naturnah gestaltet werden, so dass diese Fläche überwiegend als Grünfläche gewertet werden kann. Die Teilfläche FINr. 310 liegt im Aussenbereich und wird derzeit als Koppel genutzt. Diese kleine Fläche wird als Abstandsfläche benötigt.

Auf der FINr. 3 befindet sich ein Naturdenkmal. Der Geltungsbereich wurde so gewählt, dass die Wurzeln des Naturdenkmals nicht gefährdet werden. Im Bereich des Naturdenkmals ist eine Fläche im Umkreis von 10m geschützt. Eine mögliche Bebauung wird sich in der Grundfläche somit ähnlich dem des Bestandes ergeben.

Für das Ortsbild wird sich durch die Bebauung keine wesentliche Änderung ergeben, da sich die Bebauung direkt an die vorhandene Bebauung angegliedert. Aus städtebaulicher Sicht ist es eher als Ortsabrundung zu sehen. Die Siedlungsfläche wird faktisch um 1 Bauparzelle vergrößert. Durch die Bebauung werden keine höherwertigen Vegetationsbestände beeinträchtigt.

Es werden die Schutzgüter entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion aufgenommen und in Bezug auf die umweltbedeutsamen Auswirkungen der angestrebten Entwicklung untersucht. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterscheiden: geringe, mittlere, und hohe Erheblichkeit.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 4.641 m². Die Umwandlung der Grünfläche FINr. 312 und der Teilfläche FINr. 310 in ein Dörfliches Mischgebiet beträgt 2.821 m². Davon sind 2.207 m² als bebaubare Fläche und 524 m² als eingefriedeter Spielplatz geplant.

Die Teilfläche der FINr. 3 wird von einer Gemeinbedarfsfläche in ein Dörfliches Mischgebiet umgewandelt. Die 2 vorhandenen Gebäude (Alte Schule und Lehrerwohnhaus) werden derzeit zu Wohnzwecken vermietet. Das längliche ehem. Schulgebäude wird selten von Vereinen genutzt.

6.2.1 Schutzgut Mensch, Freizeit und Erholung, Lärm und Verkehrsbelastung

Überregionale oder örtliche Wanderwege bzw. Radwege befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes. Die Grünfläche spielt aufgrund der nicht Nutzung des „Bolzplatzes“ derzeit nur eine geringe Rolle für die Erholung.

Auswirkungen:

Vom Änderungsbereich gehen erträgliche Emissionen an Lärm und Verkehr aus, die auf die weitläufige Umgebung keine negativen Auswirkungen haben. Es wird davon ausgegangen, dass durch die gärtnerische Eingrünung der Grundstücke das Planungsgebiet ausreichend in die umgebene Landschaft eingebunden ist.

Ergebnis:

Durch die geplante Änderung entstehen für die umliegende Bevölkerung hinsichtlich Verkehrsbelastung und Lärm, sowie Erholung/Freizeit zeitlich begrenzte Störungen, die Umweltauswirkungen werden als gering eingestuft.

6.2.2 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Auf der FlNr. 3 befindet sich ein Naturdenkmal. Der Geltungsbereich wurde so gewählt, dass die Wurzeln des Naturdenkmals nicht gefährdet werden. Im Bereich des Naturdenkmals ist eine Fläche im Umkreis von 10m geschützt.

Die „Alte Schule“, Schloßberg 9, westlich der FlNr. 3 ist ein Einzelbaudenkmal. Aktennummer: D-4-73-158-57. Ehem. Schule, eingeschossig mit Halbwalmdach und Zwerchhaus, Fachwerk, Freitreppe, Verschieferung, bez. 1855. Das Einzelbaudenkmal ist ortsbildprägend und ist zu erhalten. Die erforderlichen Umbau- und Sanierungsarbeiten sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Geplante Bauvorhaben im Planungsgebiet, wie der Neubau der Kindertagesstätte, sind im Detail mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Auswirkungen:

Durch die Ausweisung als Dörfliches Mischgebiet ist eine Umnutzung bzw. Neubau im Planungsgebiet möglich. Die vorhandene Grünfläche wird teilweise mit einer Kindertagesstätte bebaut. Geplante Bauvorhaben, wie der Neubau der Kindertagesstätte und die Umbau- und Sanierungsarbeiten an der ehem. Schule, Schloßberg 9, sind im Detail mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen. Das Naturdenkmal wird nicht beeinträchtigt.

Ergebnis:

Die Auswirkungen für Schutzgut Kultur- und Sachgüter werden als gering eingestuft.

6.2.3 Schutzgut Tier und Pflanze

Im Planbereich sind keine geschützten Tier- und Pflanzenarten vorhanden. Vorrangige Lebensgrundlagen für Tiere (Vogelschutzrichtlinie) und FFH-Flächen sind nicht betroffen. Auf eine aktuelle Erfassung einzelner Tiergruppen wurde deshalb verzichtet.

Auswirkungen:

Die artenarme „Bolzplatzfläche“ wird durch die Ausweisung als Dörfliches Mischgebiet nicht verschlechtert. Die restlichen Flächen werden naturnah gestaltet. Das Dörfliche Mischgebiet grenzt unmittelbar an den Aussenbereich. Eine Ausgleichsfläche wird zusätzlich geschaffen.

Während der Bauzeit kommt es für einen kurzen Zeitraum zur Lärmbelästigung durch die Anwesenheit von Personen, Fahrzeugen und durch Erschütterungen. Dadurch kommt es zu Störungen und Fluchtreaktion von Säugetieren und Vögeln. Durch die Bodenfreiheit der Einzäunung zu den privaten Grundstücken bleiben Wanderungen für Klein- bis Mittelsäuger, sowie am Boden lebende Vögel weiter möglich. Für größere Tiere ergibt sich eine Barrierewirkung, die umgekehrt Rückzugsräume für schutzsuchende Tiere schafft.

Ergebnis:

Für die o.g. Schutzgüter ergeben sich aufgrund der großen angrenzenden Grünflächen und der Umnutzung des Bolzplatzes in ein Dörfliches Mischgebiet keine Verschlechterungen. Eine Beeinträchtigung ist aufgrund der geplanten Ausgleichsmaßnahmen und Grünordnungsfestsetzungen nicht gegeben.

6.2.4 Schutzgut Landschaftsbild

Das ausgewiesene Dörfliche Mischgebiet grenzt teilweise an die freie Landschaft an und ist aufgrund der Lage der Grundstücke einsehbar. Dies gilt jedoch auch für die bereits bestehende Bebauung.

Auswirkungen:

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird als gering eingestuft.

Ergebnis:

Das Dörfliche Mischgebiet wird mit einer Eingrünung einen Übergang zur freien Landschaft schaffen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird als gering eingestuft.

6.2.5 Schutzgut Boden

Es kommt zur Inanspruchnahme von Grünflächen.

Auswirkung:

Die Grünfläche mit „Bolzplatz“ wird als Dörfliches Mischgebiet ausgewiesen. Der geplante Spielplatz wird naturnah gestaltet und die überplante Fläche von rd. 2.207m² wird mit einer Ausgleichsfläche von rd. 740m² ausgeglichen.

Ergebnis:

Es sind auf Grund der o.g Ausführungen keine negativen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden zu erwarten.

6.2.6 Schutzgut Wasser/Klima/Luft

Im räumlichen Geltungsbereich des Änderungsbereichs sind keine Gewässer vorhanden. Wasserschutzgebiete sowie wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiets sind nicht betroffen.

Auswirkung:

Hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Luft sind keine Verschlechterungen zu erwarten, da die Bepflanzung sowohl auf dem Baugrundstück als auch auf der Ausgleichsfläche eine CO₂-Minderung bewirken und somit ausgeglichen werden. Außerdem bildet sich relativ schnell eine Krautschicht aus einheimischen Gräsern und Kräutern heraus, die eine Aufwertung des Planungsgebietes hinsichtlich des Schutzgutes Wasser bewirkt. Das anfallende Niederschlagswasser versichert weitflächig.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Wasser/Klima/Luft ergeben sich durch die Ausweisung des Dörflichen Mischgebietes geringe umweltrelevante Auswirkungen.

6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die vorhandene Grünfläche bestehen, durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich durch die Durchführung der Maßnahme keine Verschlechterung des Umweltzustandes.

7. Naturschutzrechtlicher Ausgleich/Grünflächenplanung

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Gesamtgröße Geltungsbereich	ca. 4.641 m ²
Gesamtgröße MD Dörfliches Mischgebiet	ca. 4.161 m ²
FINr. 312	2.649 m ²
- bebaubare Fläche	ca. 2.035 m ²
- Spielplatz	ca. 524 m ²
- Verkehrsfläche	ca. 90 m ²
Teilfläche FINr. 310	ca. 172 m ²
Bebaubare Fläche für die Kindertagesstätte	ca. 2.207 m ²
gepl. Ausgleichsfläche FINr. 598	ca. 740 m ²
Teilfläche FINr. 3	ca. 1.430 m ²

Die Eingriffsschwere ist aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 als Typ B (Gebiete mit niedrigem bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) anzusetzen und in die Kategorie I /Gebiete mit geringer Bedeutung) einzustufen. Somit ergibt sich eine Kompensationsfaktor zwischen 0,2 – 0,5

Gewählter Faktor = 0,20

Ausgleichsflächenberechnung 2.207 m² x 0,20= 441 m²

Geplante Maßnahme

Für den notwendigen Ausgleich wird eine Teilfläche des Grundstücks 598 in der Gemarkung Heldritt herangezogen. Die Fläche beträgt ca. 740 m².

Die Ausgleichsfläche wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, und Landschaft hergestellt. Es ist eine Streuobstwiese mit Obstbäumen anzulegen. Es werden heimische Äpfel-, Birnen-, Pflaumen- und Kirscharten vorgeschlagen. Pflanzqualität Hochstamm. Die Bepflanzung wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Coburg durchgeführt.

Die Ausgleichsfläche wird funktionell dem Bebauungsplan „Am Schloßberg“ zugeordnet und ihre Nutzung als Ausgleichsfläche muss in Form einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen werden. Die Durchführung der Maßnahme des Ausgleichs, sowie die Pflege der Ausgleichsfläche erfolgt durch den Eigentümer des Grundstücks.

Aufgrund der erforderlichen Ausgleichsfläche wird eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Heldritt Süd-West II – Erweiterung“ durchgeführt.

Pflanzenliste:

(Wild-) Obstbäume (hochstämmig) in geeigneten Lokalsorten

Apfel: *Malus domestica*

Birne: *Prunus communis*

Vogel-Kirsche: *Prunus avium*

Pflaume: *Prunus domestica*

Echte Quitte: *Cydonia oblonga*

Zwetschge: *Prunus domestica* subsp. *Domestica*

Hinweise:

1. Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet ist auch der Eigentümer des Grundstücks, sowie 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 einer Arbeitsverhältnisse teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
2. Art. 8 Abs 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände an 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.
3. Auf den „Musterlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18.04.2002, Az. IIB54611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen.
4. Die Zufahrten müssen für die Feuerwehrfahrzeuge sichergestellt sein. Die DIN 1490 „Flächen für Feuerwehren auf Grundstücke“ ist zu beachten.