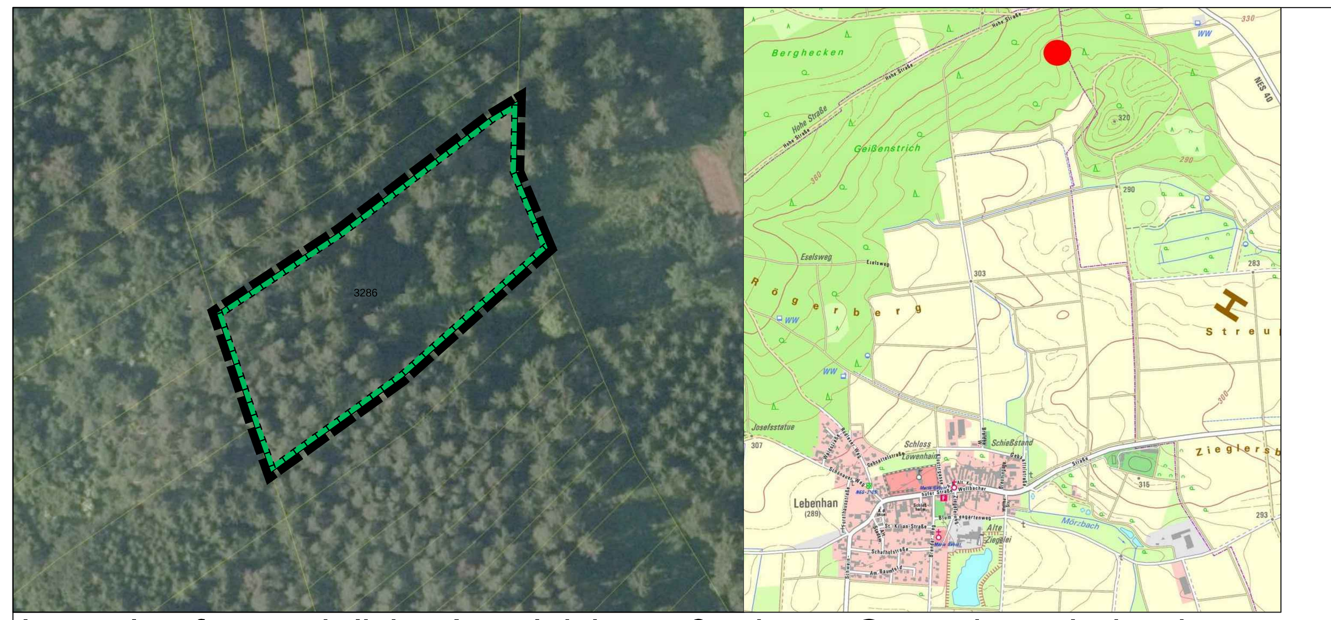
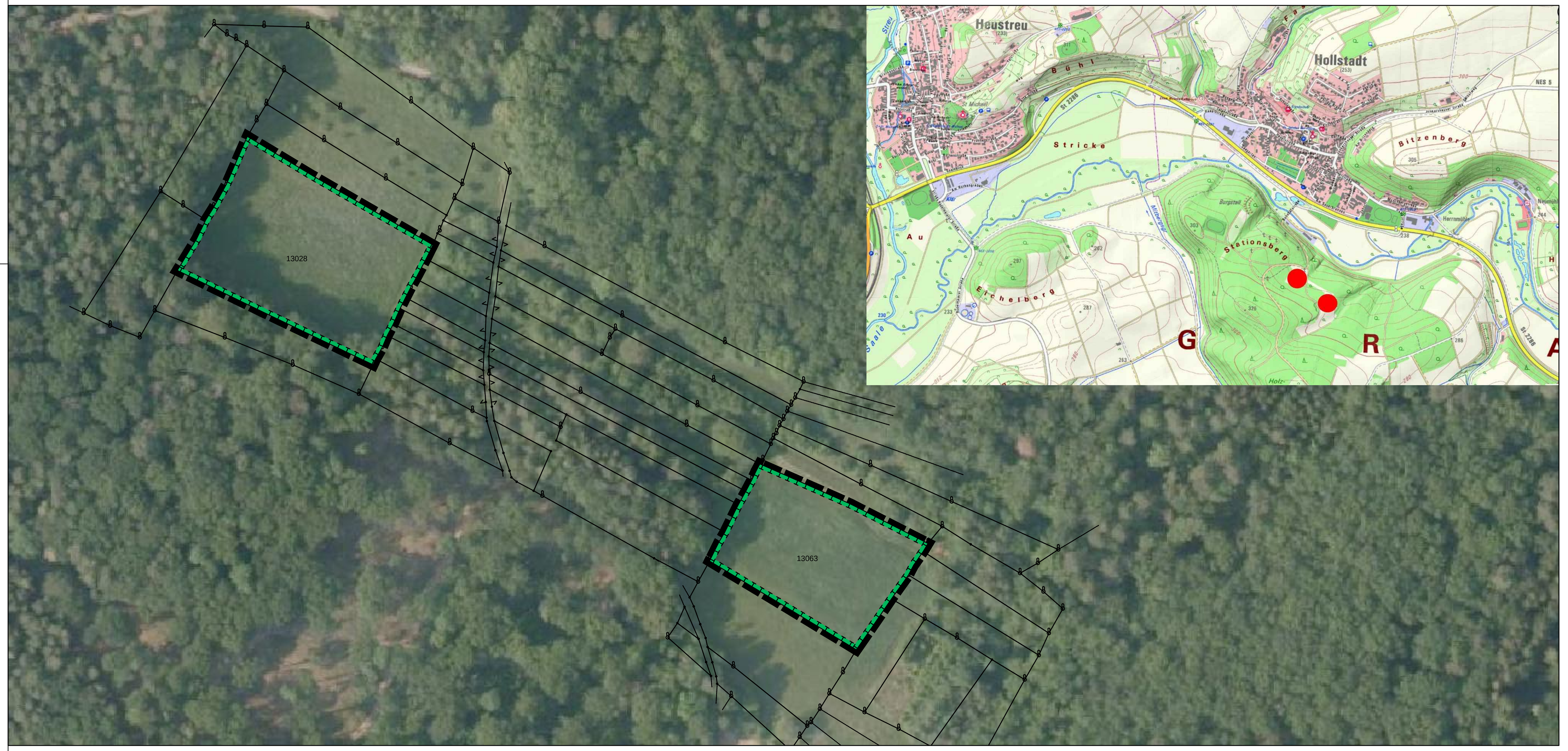


Lageplan forstrechtliche Ausgleichsmaßnahme, Gemarkung Lebenhan
(vgl. textliche Festsetzungen 4.2) M 1:1000

Lageplan zum Artenschutz, Gemarkung Dürrnhof
(vgl. textliche Festsetzungen 3.0 CEF1) M 1:1000



Ausgleichsbebauungsplan, Gemarkung Hollstadt
(vgl. textliche Festsetzungen 4.1) M 1:1000

WA	FD begrünt (bis max. 4°)
0,4	(1,4)
max. Gebäudehöhe ü. NN / max. Anzahl der Vollgeschosse	a

Bereich	max. Gebäudehöhe ü. NN	max. Anzahl der Vollgeschosse
Bereich 1	max. 327,50 m ü. NN	VI
Bereich 2a	max. 311,00 m ü. NN	
Bereich 2b	max. 324,50 m ü. NN	
Bereich 3a	max. 308,00 m ü. NN	
Bereich 3b	max. 321,50 m ü. NN	
Bereich 4a	max. 305,00 m ü. NN	
Bereich 4b	max. 318,50 m ü. NN	

Eingriffsbebauungsplan, Gemarkung Herschfeld M 1:1000

I PRÄAMBEL

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich der von-Guttenberg-Straße / 1. Erschließungsabschnitt" Bad Neustadt a.d. Saale erfolgte auf der Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 28.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) und
- der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663)

II ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1.0 Nutzungsschablone

A	B
C	D
E	F

A) Art der baulichen Nutzung
B) Dachform und -neigung
C) Grundflächenzahl GRZ
D) Geschossflächenzahl GFZ
E) max. Gebäudehöhe ü. NN / max. Anzahl der Vollgeschosse
F) Bauweise

2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 max. Grundflächenzahl GRZ

(1,4) max. Geschossflächenzahl GFZ (siehe Begründung zum Bebauungsplan Pkt. 5.2)

4.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a Abweichende Bauweise

Baugrenze

5.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: best. Feld- und Waldweg

gepl. Gehweg

Ein- und Ausfahrtsbereich Tiefgarage/Stellplätze

6.0 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

hier: Wasser

hier: Elektrizität

7.0 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

best. Versorgungsleitung unterirdisch Strom (Überlandwerk Rhön GmbH)

gepl. Versorgungsleitung unterirdisch Mischwasser

gepl. Regen- und Schmutzwasserkanal

best. Versorgungsleitung unterirdisch Trinkwasser (Stadtwerke Bad Neustadt)

8.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Spielplatz

9.0 Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Landwirtschaft

Wald

10.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzung von Einzelbäumen (siehe textliche Festsetzungen 2.2)

CEF2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
hier: CEF-Maßnahme Haselmaus (vgl. textliche Festsetzungen 3.0)

Erhaltung von Einzelbäumen Bäumen in Verbindung mit CEF1 und CEF2 (vgl. textliche Festsetzungen 3.0) (Koordinaten: Projektion UTM 32)

	Kennzeichnung im Planteil	X-Koordinaten	Y-Koordinaten
F1-F6	Fledermauskästen (CEF1)		
	F1	588418.3	5575442.7
	F2	588414.5	5575438.8
	F3	588412.0	5575443.7
	F4	588409.9	5575440.6
	F5	588410.9	5575434.2
	F6	588402.6	5575423.8
S1-S6	Stammabschnitt (CEF1)		
	S1	588459.8	5575453.2
	S2	588454.3	5575460.9
	S3	588446.4	5575464.4
	S4	588445.78	5575466.11
	S5	588439.8	5575460.5
	S6	588431.1	5575456.1
B1-B6	Biotopbäum/Aus-der-Nutzungnahme (CEF1)		
	B1	588676.3	5574996.7
	B2	588615.7	5575016.2
	B3	588609.8	5575017.3
	B4	588591.2	5575023.0
	B5	588396.6	5575451.8
	B6	588420.4	5575458.7
V1-V2	Vogelnistkästen (CEF1)		
	V1	588412.3	5575434.4
	V2	588407.5	5575454.8
H1-H5	Haselmauskästen (CEF2)		
	H1	588395.2	5575448.7
	H2	588403.4	5575455.3
	H3	588416.0	5575461.4
	H4	588422.2	5575459.3
	H5	588439.9	5575460.3

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier: Gehölzgruppe mit Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

5627-1128-002 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB), hier: Biotop mit Nummer

11.0 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (max. Gebäudehöhe ü. NN) (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB), hier: Tiefgarage

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB); hier: Fassadenabschnitte mit Beurteilungspegeln über 45 dB(A) zur Nachtzeit
Siehe hierzu auch: Ziffer IV "Textliche Festsetzungen", Nr. 1.7 "Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinflüsse" und Ziffer V „Hinweise", Nr. 1.0 „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinflüsse"

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB), hier: Freihaltebereich Kreisstraße

Rodung der Gehölze der bayerischen Biotopkartierung / Rodung Höhlenbaum

Freizuhaltendes Sichtfeld Kfz auf Kfz , Anfahrtsicht Schenkellänge 85 m
Sichtdreiecke sind von Bepflanzungen jeglicher Art und anderen Sichthindernissen freizuhalten

III HINWEISE ZU DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

Vorhandene Haupt- und Nebengebäude

Geplante Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

682 Flurstücksnummer

Grenzsteine

Höhenschichtlinie (Meterlinie)

Vorhandene Flurgrenzen

8,0 Bemaßung

IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird „Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes", „Anlagen für Verwaltungen", „Gartenbaubetriebe" und „Tankstellen", sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO im Bebauungsplan nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 und 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,4

1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ): max. 1,4

1.2.3 Höhenfestsetzung, max. Anzahl der Vollgeschosse:

Bereich	max. Gebäudehöhe ü. NN	max. Anzahl der Vollgeschosse
Bereich 1	max. 327,50 m ü. NN	VI
Bereich 2a	max. 311,00 m ü. NN	
Bereich 2b	max. 324,50 m ü. NN	
Bereich 3a	max. 308,00 m ü. NN	
Bereich 3b	max. 321,50 m ü. NN	
Bereich 4a	max. 305,00 m ü. NN	
Bereich 4b	max. 318,50 m ü. NN	

Gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagengeschosse nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen sind.

Höhenfestsetzungen:

Bereich 1:
Die max. zulässige Gebäudehöhe wird auf 327,50 m ü. NN (OK Attika) festgesetzt. Die Gebäudehöhe darf für notwendige untergeordnete technische Aufbauten um bis zu 1,0 m überschritten werden.

Bereich 2a:
Die max. zulässige Gebäudehöhe wird auf 311,00 m ü. NN festgesetzt.

Bereich 2b:
Die max. zulässige Gebäudehöhe wird auf 324,50 m ü. NN (OK Attika) festgesetzt. Die Gebäudehöhe darf für notwendige untergeordnete technische Aufbauten um bis zu 1,0 m überschritten werden.

Bereich 3a:
Die max. zulässige Gebäudehöhe wird auf 308,00 m ü. NN festgesetzt.

Bereich 3b:
Die max. zulässige Gebäudehöhe wird auf 321,50 m ü. NN (OK Attika) festgesetzt. Die Gebäudehöhe darf für notwendige untergeordnete technische Aufbauten um bis zu 1,0 m überschritten werden.

Bereich 4a:
Die max. zulässige Gebäudehöhe wird auf 305,00 m ü. NN festgesetzt.

Bereich 4b:
Die max. zulässige Gebäudehöhe wird auf 318,50 m ü. NN (OK Attika) festgesetzt. Die Gebäudehöhe darf für notwendige untergeordnete technische Aufbauten um bis zu 1,0 m überschritten werden.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist gem. § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise festgesetzt. Wie bei der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die einzelnen Mehrfamilienhäuser dürfen aber durch Untergeschosse und Garagengeschosse miteinander verbunden werden und somit die bei offener Bauweise max. zulässige Gesamtgebäudelänge von 50,00 m überschreiten.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Hiervon ausgeschlossen sind Einrichtungen für Kleintieranlagen. Nebenanlagen für die öffentliche Ver- und Entsorgung sind als Ausnahmen zulässig.

1.5 Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m Art. 47, 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Die Mindestzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale vom 07.05.2007 bzw. ihrer jeweils aktuellen Fassung.
Die entsprechende Anzahl der Stellplätze ist im Bauantrag nachzuweisen.

In Bezug auf die Anzahl der maximal zulässigen Zufahrten und deren maximal zulässige Breite darf von den Vorgaben der Stellplatzsatzung abgewichen werden.
Entsprechend ist eine max. 6,5 m breite Zufahrt für die geplanten Besucherstellplätze und eine max. 16,5 m breite Zufahrt für die geplante Tiefgarage zulässig.
Die Zufahrten sind in den hierfür in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen zu realisieren (Ein- und Ausfahrtsbereich Tiefgarage/Stellplätze).

1.6 Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Befestigung der Wege, Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen ist mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, soweit es die wasserrechtlichen Belange (nur Anfall von sauberen Oberflächenwasser) zulassen.

Wasserdurchlässige Beläge werden wie folgt definiert: Versickerungsfähige Flächenbefestigungen sind nach dem gültigen "Merkblatt für versickerungsfähige Verkehrsflächen" der FGSV (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V.) bzw. der „Richtlinie für Planung, Bau und Instandhaltung von begrünbaren Flächenbefestigungen" der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) herzustellen und zu unterhalten. Sie dürfen einen Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschreiten.

Gemäß DIN 1986-100 ist ein Überflutungsnachweis für einen 100-jährigen Bemessungsregen zu führen und im Entwässerungsgesuch zum Bauantrag mit vorzulegen.
Rückhaltungen sind innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze zu errichten.

Wege und Plätze sind so anzulegen, dass anfallendes Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen schadlos in die Rückhaltungen abgeleitet wird und zu keiner Verschärfung der Hochwassersituation bei Dritten, insbesondere der Unterlieger, führt.

1.7 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden auf der Planfläche sind schutzbedürftige Nutzungen gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, Teil 1 "Mindestanforderungen" in Verbindung mit Teil 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.), entsprechend der dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109-1:2018-01 erfüllen:

Anforderung gem. DIN 4109-1:2018-01	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, etc.	Für Büroräume und Ähnliches
gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	L_a - 30	L_a - 35

Mindestens einzuhalten ist: $R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches;

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G mit dem Korrekturwert K_{AL} zu korrigieren.

Bei Schlafräumen die über Fenster belüftet werden, bei denen zur Nachtzeit der Beurteilungspegel außen vor dem Fenster über 45 dB(A) liegt, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, mit denen eine ausreichende Belüftung (Nennlüftung) bei geschlossenen Fenstern sichergestellt wird. Die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen ist ebenfalls nach DIN 4109-1:2018-01 zu bemessen.

1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Bereich 1:
max. 24 Wohneinheiten

Bereich 2a und 2b:
max. 20 Wohneinheiten

Bereich 3a und 3b:
max. 25 Wohneinheiten

Bereich 4a und 4b:
max. 15 Wohneinheiten

2.0 Grünordnerische Maßnahmen und Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

2.1 Erhalt wertvoller Gehölzstrukturen

Die als zu erhalten festgesetzten Flächen der Gehölzgruppe mit Hecke sowie der Wald sind verbindlich festgesetzt. Während der Bauarbeiten sind im Bereich der zu erhaltenden Vegetationsbestände Schutzeinrichtungen vorzuhalten, um Beeinträchtigungen vorzubeugen. Es sind die Vorgaben einschlägiger Richtlinien (RAS-LP 4 i. V. m. DIN 18920 und der ZTV-Baumpflege) heranzuziehen.

2.2 Private Grün- und Freiflächen

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind die privaten Grün- und Freiflächen, falls nicht für die Herrichtung von z.B. Zufahrten, Zuwegungen, Terrassen und notwendigen Nebenanlagen notwendig, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Bei der Auswahl von Gehölzen sind standortgerechte und heimische Laubgehölze entsprechend der Artenlisten (Ziffer 2.4) zu verwenden. Bei der Auswahl von Gehölzen für die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelpflanzgebote sind Gehölze der Artenliste 2: Klein- bis mittelkronige Laubgehölze zu verwenden. Von den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten für Anpflanzungen für Einzelbäume kann geringfügig abgewichen werden.

2.3 Pflegemaßnahmen

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Ausfällen gilt: ausgefallene Bäume, deren Standort festgesetzt ist, sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Für die restlichen Pflanzungen gilt: Ausfälle von mehr als 10 % sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

2.4 Auswahllisten standortgerechter und heimischer Gehölzarten

Artenliste 1: Großkronige Laubgehölze
Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, STU 10/12

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	*Quercus petraea*	- Traubeneiche
Acer platanoides	- Spitzahorn	*Quercus robur*	- Stieleiche
Juglans regia	- Walnussbaum	*Tilia platyphyllos*	- Sommerlinde
Prunus padus	- Traubenkirsche	*Tilia cordata*	- Winterlinde
Pyrus pyraster	- Wildbirne		

Artenliste 2: Klein- bis mittelkronige Laubgehölze
Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, STU 10/12

Acer campestre	- Feldahorn	*Sorbus aria*	- Echte Mehlbeere
Betula pendula	- Hängebirke	*Sorbus aucuparia*	- Vogelbeere
Carpinus betulus	- Hainbuche		

Artenliste 3: Sträucher für Schnitt- und freiwachsende Hecken
Pflanzmindestgröße : Str 2xv, h 60-100

Acer campestre	- Feldahorn	*Crataegus monogyna*	- Weißdorn
Carpinus betulus	- Hainbuche	*Fagus sylvatica*	- Rotbuche
Cornus mas	- Kornelkirsche	*Ligustrum vulgare*	- Liguster
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	*Rosa canina*	- Hunds-Rose
Corylus avellana	- Hasel	*Sambucus nigra*	- Schwarzer Holunder
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	*Viburnum lantana*	- Schneeball

Artenliste 4: Fassadenbegrünung
Vitis in Sorten — *Rosa* in Sorten
Clematis in Sorten — Spalierobst in Sorten
Hedera in Sorten

2.5 Pflanzabstände

Bei allen Pflanzungen sind die Vorgaben des jeweiligen Versorgungsträgers sowie die Grenzabstände entsprechend des aktuellen Nachbarrechts zu berücksichtigen.

3.0 Maßnahmen zum Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wurden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung mit einer Worst-Case-Abschätzung folgende Vermeidungs- und vorgezogene temporäre Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme) formuliert (für eine weitere Detaillierung wird auf die Anlage 3 zur Begründung verwiesen):

V1: Erhalt und Schutz der bestehenden Gehölzstrukturen
Die bestehenden Heckenstrukturen sowie Wälder, welche an das Plangebiet angrenzen bzw. innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt sind, sind zu erhalten. Während der Bauphase sind die zu erhaltenden Gehölze durch Schutzzäune vor einer möglichen Beeinträchtigung durch den Baustellenverkehr zu schützen. Bei weiteren Fällungen von Höhlenbäumen ist gemäß Stellungnahme der Höheren Naturschutzbehörde vom 14.04.2022 sofort die Untere Naturschutzbehörde am LRA Rhön Grabfeld bzw. die Höhere Naturschutzbehörde an der Regierung von Unterfranken zu beteiligen.

V2: Zeitliche Begrenzung für Eingriffe in Gehölze
Notwendige Fällungen von Gehölzen sowie Heckenrückschnitte und -rodungen müssen außerhalb der Vogelbrutzeit, im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar erfolgen. Die Wurzelstöcke dürfen zunächst noch nicht gerodet werden (vgl. Maßnahme V3), da auch potenzielle Habitate der Haselmaus von der Gehölzbeseitigung betroffen sein können. Die in der saP dargestellten Höhlen- und Spaltenbäume dürfen ausschließlich zwischen dem 11.09. bis 31.10. gefällt werden, um die Tötung und Störung von möglichem Fledermausbesatz ausschließen zu können.
Der Gehölzrückschnitt und die Gehölzrodung der Maßnahme V2 haben händisch zu erfolgen. Es darf nicht mit Maschinen auf die Flächen gefahren werden. Diese könnten Nester überwinternder Haselmäuse überfahren und so Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG hervorrufen.

V3: Bauzeitenbeschränkung Rodung der Wurzelstöcke ab 01.05.
Die Rodung der Wurzelstöcke darf erst nach dem Winterschlaf von potenziell überwinternden Haselmäusen, also ab Anfang Mai erfolgen, wenn die Haselmäuse ihre Erdnester verlassen. Mit der Beseitigung des Gehölzbestandes im Winterhalbjahr (vgl. Maßnahme V2) wird eine Verschlechterung der Habitatbedingungen im Eingriffsbereich erzielt, welche die dort lebenden Haselmäuse veranlasst, die Flächen nach der Winterruhe zu verlassen und auf die angrenzenden verbliebenen Gehölzstrukturen auszuweichen.
Durch diese Vergrämung in angrenzende Gehölz-/Waldbestände wird die Tötung und Verletzung von Individuen der Haselmaus und die Zerstörung von besetzten winterlichen Ruhestätten auf bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen vermieden.

V4: Überwachung der Maßnahmen durch eine Umweltbaubegleitung
Eine von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld bestätigte Umweltbaubegleitung (UBB) muss die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen überwachen. Hierfür ist ihr ein Weisungsrecht einzuräumen.

CEF1: Aufhängen von Ersatzquartieren
(CEF = Continuous Ecological Functionality-measures (Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion))
Durch die geplante Bebauung kommt es zur Rodung von Hecken und Bäumen (vgl. Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplans). Da sechs der zu rodenden Bäume Höhlenstrukturen aufweisen sind Ersatzstrukturen anzubringen. Dies ist im nördlichen Waldstück auf der Flurnr. 682 sowie auf der Flurnr. 155 (Gemarkung Dürrnhof) umzusetzen (vgl. zeichnerische Festsetzungen 10.0 Erhalt von Einzelbäumen). Für Fledermäuse ist für jede entfallene Höhlenstruktur ein Ersatz im Verhältnis 1:3 zu erbringen. Dieser teilt sich auf in das Anbinden von Stammabschnitten der gefällten Bäume mit Quartierstrukturen an andere Bäume, die Ausweisung eines Biotopbaumes, der aus der Nutzung genommen wird und die Aufhängung eines Fledermauskastens. Für höhlenbrütende Vogelarten ist je Baumhöhle ein Nistkasten aufzuhängen. (vgl. zeichnerische Festsetzungen 10.0 Erhalt von Einzelbäumen).

CEF2: Anbringen von Haselmauskästen
Für die verloren gegangenen potenziellen Haselmaushabitate werden 5 spezielle Haselmaus-Nistkästen im nördlichen Waldstück auf der Flurnr. 682 aufgehängt. Auf den gleichen Flächen ist die Aufwertung der Habitateigenschaften durch eine Erhöhung des Nahrungsangebotes durch eine Strukturanreicherung mit Beeren, Pollen und Samen tragenden und gebietsheimischen (autochthonen) Sträuchern vorzunehmen. Um eine beschleunigte Wirksamkeit zu erzielen, sind ausreichend vorgezogene Pflanzqualitäten (2xv mit 100-150 cm Höhe) der Sträucher zu verwenden.
Pflanzliste: Gemeine Hasel (*Corylus avellana*, 10 Stk.), Schlehdorn (*Prunus spinosa*, 5 Stk.), Brombeere (*Rubus sectio Rubus*, 10 Stk.), Eberesche (*Sorbus aucuparia*, 5 Stk.), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*, 5 Stk.), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*, 5 Stk.).

4.0 Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

4.1 Innerhalb des Geltungsbereiches lassen sich keine Ausgleichsmaßnahmen realisieren, weshalb der Kompensationsbedarf von 6.735 m² als externer Ausgleich auf den Grundstücken Flur-Nrn. 13028 und 13063 Gemarkung Hollstadt (Gemeinde Hollstadt) zu erbringen ist.

Bei den zusammen ca. 7.020 m² großen Flächen handelt es sich um brachliegende Blüheinsaaten. Die Fläche soll in eine extensiv bewirtschaftete Streuobstwiese umgewandelt werden.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind durchzuführen:

- Ein- bis zweischürige Mahd im Jahr zur Entwicklung eines artenreichen, extensiv genutzten Grünlandes. Der 1. Schnitt darf nicht vor dem 15. Juni eines Jahres erfolgen. Das Mähgut ist abzufahren.
- Alternativ kann eine extensive Beweidung der Wiese ab dem 15. Juni eines Jahres stattfinden.
- Auf den Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist zu verzichten.
- Ggf. ist eine Nachsaat mit einer Regiosaatgutmischung (UG 11 - Südwestdeutsches Bergland) erforderlich, um die Etablierung eines artenreichen Grünlandes zu beschleunigen. Hierfür sind Wildpflanzenmischungen mit einem hohen Kräuteranteil (mind. 30 %) zu wählen. Günstige Aussaatzeiten sind April/Mai oder September. Dies erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.
- Für die Pflanzung der Obstgehölze sind alte, an den Standort angepasste Obstsorten zu verwenden. Die Pflanzabstände sollen möglichst weit gehalten werden, sodass auf einen Hektar bezogen 30-50 Obstbäume gepflanzt werden.

4.2 Für den Eingriff in den Wald i.S.d. BayWaldG Art. 2 ist gemäß BayWaldG Art. 9 (8) ein gesonderter Ausgleich zu erbringen. Der Ausgleichsbedarf beläuft sich auf ca. 1.940 m². Der Ausgleich ist auf dem Grundstück Flur-Nr. 3286 Gemarkung Lebenhan zu erbringen.

Das Flurstück hat eine Gesamtgröße von ca. 3.620 m². Beim Ausgangsbestand handelt es sich um einen Nadelholzbestand, welcher ökologisch durch eine Laubholzkultur aufgewertet werden soll.

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

- Verwendung von standortheimischen Baumarten wie Buche (*Fagus sylvatica*), Stiel- (*Quercus robur*) oder Traubeneichen (*Quercus petraea*) oder auch heimischen, aber nicht standortheimischen Arten wie Esskastanien (*Castanea sativa*)
- Bei Pflanzungen unter Schirm sind Buchen (*Fagus sylvatica*) vorzuziehen, auf einer Freifläche Eichen (*Quercus robur, Quercus petraea*) bzw. bei stark verunkrauteten Stellen die Esskastanie (*Castanea sativa*).
- Eichen und Esskastanien sollten mit einer Schattlaubholzart (jede 4. oder 5. Pflanze) ergänzt werden.
- Die Aufforstungsfläche ist mittels Zaun vor Verbiss zu schützen.
- Die **konkrete Umsetzung** der Waldumbaumaßnahme (insbesondere Bestockungsziel, Verjüngungsziel (somit: prozentuale Baumarten-Verteilung), Pflanzverfahren, Pflanzzeitpunkt, etc.) hat zu gegebener Zeit unter Einbeziehung von LRA Rhön-Grabfeld / UNB und AELF / Bereich FORSTEN bzw. dem örtlich hoheitlich zuständigen Revierleiter zu erfolgen.
- Die Waldumbaumaßnahme ist **spätestens innerhalb von 3 Jahren nach Abschluss der Rodung** umzusetzen.
- Die **Fertigstellung der Waldumbaumaßnahme (Pflanzung)** ist dem AELF / Bereich FORSTEN zu gegebener Zeit unaufgefordert anzuzeigen, um eine zeitnahe Kontrolle vor Ort zu ermöglichen. (Stellungnahme AELF)

5.0 Örtliche Bauvorschriften, bauliche und städtebauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art 81 BayBO)

5.1 Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Geplante Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

5.2 Dachgestaltung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Als Dachform sind Flachdächer mit einer Dachneigung zur Waagerechten von max. 4° zulässig.

5.3 Dacheindeckung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Die Flachdächer der Gebäude sind mindestens zu 80% mit einer extensiven, vollflächigen Dachbegrünung in Form einer „Sedum Begrünung" (z.B. als Anspritzbegrünung oder als Sedumsprossensaat) zu versehen. Im Falle einer Bepflanzung/Eingrünung mit dafür geeigneten Gräsern und/oder Stauden hat der Pflanzendeckungsgrad mind. 8 St./m² zu betragen.
Die Substratdicke hat bei einer extensiven Dachbegrünung mind. 10 cm und bei einer intensiven Dachbegrünung mind. 30 cm zu betragen. Es ist ausschließlich die Verwendung von Substraten zulässig, die für die festgesetzte extensive Dachbegrünung auf Dachflächen mit Neigungen bis 4° ausdrücklich geeignet sind. Um langfristig eine hohe Lebenserwartung für die Pflanzung zu gewährleisten sind entsprechende fachgerechte bauliche Maßnahmen und Versorgungsvorkehrungen zu beachten (gemäß „Richtlinie für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen" der FLL).

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik, Solarthermie) sind auf den Dachflächen zulässig.

5.4 Bewegliche Abfallbehälter (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Bewegliche Abfallbehälter (z.B. Mülltonnen) sind in Garagen, Nebengebäuden oder anderen geschlossenen Nebenanlagen abzustellen. Dies gilt nicht, wenn diese Abfallbehälter vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind (z.B. aufgrund Bepflanzung).

5.5 Staffelgeschoss (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Im Bereich der im Planteil dargestellten Bereiche 1, 2b, 3b und 4b ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Dessen Außenwände müssen wie folgt hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten:

Bereiche 1 und 3b:
- an der südöstlichen Fassadenseite (straßenseitig) um mind. 0,75 m,
- an den übrigen Fassadenseiten um jeweils mind. 3,0 m

Bereiche 2b und 4b:
- an der südöstlichen Fassadenseite (straßenseitig) um mind. 0,75 m,
- an der nordwestlichen Fassadenseite um mind. 3,0 m,
- an der südwestlichen und an der nordöstlichen Fassadenseiten um jeweils mind. 2,0 m

5.6 Stützmauern (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Einzelne Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 2,5 m zulässig.

Um höhere Geländeunterschiede ausgleichen zu können dürfen Stützmauern im Wechsel mit begrünten Böschungen oder begrünten Steilböschungssystemen kombiniert werden. Dabei dürfen die einzelnen Stützmauern aber jeweils eine Höhe von max. 2,5 m nicht überschreiten.
Die maximale Höhe dieser daraus hergestellten Abböschung wird auf 11,0 m festgesetzt.

V NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.0 Auffinden von Bodendenkmälern (Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz - BayDSchG)

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine bekannten Bodendenkmäler. Zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern ist auf folgendes hinzuweisen:

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

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

VI HINWEISE

1.0 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel L_a sind in der Anlage 3 der schalltechnischen Untersuchungen, IBAS-Bericht Nr. 19.11035-b01c, vom 09.11.2022, dargestellt.
- Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz abzustimmen.
- Entsprechende Textausgaben der DIN 4109 (2018) - Teil 1 und 2 liegen gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht im Stadtbauamt bereit.

2.0 Trink- und Löschwasserversorgung

Die geplante Bebauung kann nach Auskunft der Stadtwerke entweder über den angrenzenden Hochbehälter „Herschfeld" oder den südöstlich gelegenen Hochbehälter „Rödelmaier" mit Trinkwasser versorgt werden.

Die Löschwasserversorgung ist nach Auskunft der Stadtwerke Bad Neustadt a.d. Saale über das geplante Leitungsnetz ausreichend sichergestellt.

3.0 Abwasser

Im Planteil zum Bebauungsplan wurde eine Leitungstrasse zur Ableitung des anfallenden Regen- und Schmutzwasser zur Anbindung an das vorhandene Mischsystem in der Kirchstraße eingetragen.

Da im Umfeld kein geeigneter Vorfluter vorhanden ist um das anfallende Niederschlagswasser im Trennsystem zu entwässern, soll die Entwässerung des Plangebietes nach Abstimmung mit dem Abwasserverband Saale-Lauer im Mischsystem über die Kirchstraße erfolgen.

Das Mischsystem in der Kirchstraße wird im Zuge derzeit stattfindender Neuberechnungen künftig bis auf die Höhe des Ortseingangsschildes erweitert.

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist über eine ausreichend und fachgerecht bemessene Rückhaltung (z.B. über eine separate unterirdische Rückhaltung oder eine in die geplante Bebauung integrierte Lösung) im Plangebiet gedrosselt über den Flurweg Nr. 691 in das Mischsystem der Kirchstraße einzuleiten. Auch das Schmutzwasser ist hier anzuschließen.

Der Abwasserzweckverband Saale-Lauer weist in seiner Stellungnahme vom 07.07.2021 auf folgendes hin:

Die Berechnung des Rückhaltevolumenbedarfes ist nach Vorlage der Ausführungsplanung erneut zu aktualisieren. Weiterhin ist an der Einleitungsstelle Kirchstraße die Drosselung der Einleitungsmenge auf 25 l/s durch den Einbau einer manuellen Drossel (Rohrblende) zu veranlassen. Der Bauherr weist die tatsächliche Drosseldurchflussmenge durch Übergabe eines Prüfberichtes der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale nach.

Mit der Begrenzung der Einleitungsmenge ist die Erschließung der Gesamtfläche von ca. 1,5 ha im Mischsystem hydraulisch gesichert. Vor Bauumsetzung ist dem Abwasserverband Saale-Lauer der Entwurf der abwassertechnischen Erschließungsplanung vorzulegen. Nach baulicher Umsetzung der abwassertechnischen Maßnahme ist dem Abwasserverband Saale-Lauer der Kanalbestandsplan in digitaler Form (dwg- oder dxf-Format und dem Koordinatensystem UTM) zu übergeben.

4.0 Geogefahren

Das Landesamt für Umwelt weist in seiner Stellungnahme vom 13.07.2021 darauf hin, das im Planungsgebiet keine konkreten Georisiken bekannt sind. Im Planungsgebiet sind keine konkreten Georisiken bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus verkarstungsfähigen Karbonatgesteinen des Mittleren und des Unteren Muschelkalkes, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr sind daher nicht auszuschließen.

5.0 Altlasten, Bodenschutz

Das Landratsamt Rhön-Grabfeld -Abfallrecht und Bodenschutz- weist in seiner Stellungnahme vom 21.07.2021 auf folgendes hin:

Sollten grundsätzlich bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, oder offensichtliche Störungen, wie z. B. künstliche Auffüllungen und Altablagerungen oder anderen Verdachtsmomenten, wie z. B. Geruch und Optik festgestellt werden, ist umgehend die Untere Bodenschutzbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld zu informieren. Eine organoleptische Beurteilung durch eine fachkundige Person wird empfohlen. Weiterhin ist bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG vorzunehmen.

6.0 Abfallrecht und Bodenschutz

Das Landratsamt Rhön-Grabfeld -Abfallrecht und Bodenschutz- weist in seiner Stellungnahme vom 21.07.2021 auf die folgenden Punkte hin, die im Rahmen weiterführender Planungen zu beachten sind:

- Um Vorsorge gegen baubedingte Veränderungen der physikalischen Bodeneigenschaften (z.B. Verdichtungen, Gefügestörungen, Vernässungen bzw. Vermischungen), Erosion und mögliche Schadstoffeinträge zu treffen, sollte ein baubegleitender Bodenschutz durch ein Bodenschutzkonzept samt bodenkundliche Baubegleitung aktiv in den Phasen der Planung, Projektierung, Ausschreibung und Ausführung angestrebt werden.
- Zum Schutz und Erhalt der Böden sollte im Vorfeld ein nachhaltiges Bodenmanagementkonzept samt Ermittlung einer Massenbilanz erstellt und mit den Fachbehörden abgestimmt werden, um frühzeitig Möglichkeiten zur Abfallvermeidung, Ressourcenschutz und eine umweltgerechte und zulässige Verwertung bzw. Entsorgung von Überschussmassen festlegen und planen zu können.
- Bei Untersuchungen im Rahmen des Baugrundgutachtens sind neben technischen auch bodenkundliche Beschreibungen und Untersuchungen (z.B. Stoffgehalte, Humusgehalt) zielführend, um im Vorfeld Hinweise auf Anhaltspunkte für natur- oder siedlungsbedingt erhöhte Stoffgehalte oder humusreiche Böden zu erhalten.
- Überschüssiger Bodenaushub ist bevorzugt am Entstehungsort zu verwerten z.B. durch Anböschungen, Geländemodellierungen und Grünflächengestaltungen. Sollte dies nicht möglich sein, ist das Material einer anderweitigen ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Beseitigung (LAGA M 20 (1997)) zuzuführen.
- Sollte Bodenaushub auf anderweitigen ortsnahen Flächen (z. B. landwirtschaftliche Flächen) aufgebracht werden, ist § 12 der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten und vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld abzustimmen. Die Verwertung des überschüssigen Bodenmaterials ist in jedem Fall einer Beseitigung auf einer Deponie vorzuziehen.
- Falls Auffüllungen mit Bodenmaterial von anderen Herkunftsorten geplant werden, ist die ordnungsgemäße und schadlose Verwertung mittels dem Formblatt „Antrag auf Auffüllung von Bodenauffüllung" vor dem Einbau durch die Untere Bodenschutzbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld zu prüfen. Sollte Recycling-Material eingesetzt werden, ist vollumfänglich der Leitfaden „Anforderung an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken" vom 15. Juni 2005 des Bayer. Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zu beachten. Sollte kein geprüftes, güteüberwachtes und zertifiziertes RC-Material eingebaut werden, ist vor dem Einbau grundsätzlich eine abfallrechtliche Zustimmung einzuholen. Vorsorglich weisen wir daraufhin, dass der Einbau von RC-Materialien grundsätzlich in Trinkwasser-, Heilquellenschutz- und Karstgebieten ohne ausreichende Deckschichten verboten ist.

7.0 Land- und Forstwirtschaft

Hinweise Staub und Rodungsantrag

Stellungnahme AELF: Landwirtschaft

Auf die, von den landwirtschaftlichen Hofstellen und landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch), ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen (zu allen Tages- und Nachtzeiten) wird hingewiesen. Diese sind ortsüblich, zumutbar und zu dulden, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlichen Regelungen (z.B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.

Stellungnahme AELF: Waldflächen

Im Regelfall und im Anhalt an Art. 9 Abs. 8 des ´Waldgesetzes für Bayern – Bayerisches Waldgesetz´ (BayWaldG) entbindet angesichts der vorherigen, stellungnahmlichen Einbindung der unteren Forstbehörde ´AELF´ (in dessen Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange im Bauleitverfahren) ein rechtskräftiger Bebauungsplan über die Planzeichnung einerseits wie insbesondere über die textlichen Festsetzungen andererseits den Vorhabenträger davon, abermals bei der unteren Forstbehörde (hier: AELF Bad Neustadt a.d. Saale / Bereich FORSTEN) einen Rodungsantrag für die Vorhabenbedingte Beseitigung von ´Wald´ stellen zu müssen. Der rechtskräftige Bebauungsplan beinhaltet bzw. ersetzt vielmehr unter Übernahme der forstlicherseits formulierten Nebenbestimmungen und Auflagen eine Rodungserlaubnis.
Der Beginn und insbesondere der Abschluss der Rodungsmaßnahme sind dem AELF Bad Neustadt a.d. Saale / Bereich FORSTEN unaufgefordert anzuzeigen.

8.0 Brandschutz

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bad Neustadt a.d. Saale weist in seiner Stellungnahme vom 31.07.2021 darauf hin, dass sicherzustellen ist, dass keine Waldbrandgefahr von einer potenziellen Bebauung ausgeht. Dieser Hinweis des AELF ist im Rahmen des Bauantrages und des darin zu erbringenden Brandschutznachweises zu beachten.

Der Kreisbrandrat weist in seiner Stellungnahme vom 13.07.2021 u.a. darauf hin, dass die Zufahrten zu den Gebäuden für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t ausgebaut sein müssen.
Weiter weist der Kreisbrandrat auf die folgenden Punkte hin:

- Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Richtlinien des Deutschen Vereines des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGVV) zu beachten, insbesondere die Arbeitsblätter
  - Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW
  - W405 - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung
  - W331 - Hydrantenrichtlinien
  - W313 - Richtlinien für Bau und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluss an Trinkwasserleitungen
  - W311 - Wasserversorgung, Wasserspeicherung, Bau von Wasserbehältern Grundlagen und Ausführungsbeispiele
- Wenn die nach "W 405 DVGW" notwendige Löschwassermenge nicht bereitgestellt werden kann, sind unterirdische Löschwasserbehälter (Zisternen) mit einem Fassungsvermögen von mindestens 96 m³ zu errichten. Der Deckungsbereich eines solchen Behälters hat einen Radius von ca. 200 m.
- Bei der Hydrantenauswahl sollte ein Verhältnis von ca. 2/3 Unterflurhydranten zu 1/3 Überflurhydranten eingehalten werden.
- Aufgrund der Ausrüstung von Feuerwehren, der Normbeladung von Feuerwehrfahrzeugen als auch der Feuerwehrdienstvorschrift FWDV 3 - Einheiten im Lösch- und Hilfeleistungseinsatz, sollen Hydranten in einer maximalen Entfernung von 80 m voneinander angeordnet sein.
- Die Hydranten müssen den Normblättern DIN 3221 bzw. 3222 entsprechen.
- Insbesondere ist zu beachten, dass die Hydranten mit selbsttätiger Entleerung, die Überflurhydranten zusätzlich mit einer Solbruchstelle versehen sind.
- Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist zu beachten, dass nur solche mit Nennweite 80 mm (DN 80) eingebaut werden, da bei den Feuerwehren nur Standrohre mit dieser Nennweite vorhanden sind.
- Eine zusätzliche Absperrung der Hydranten sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, so ist eine dauerhafte, augenfällige Kennzeichnung anzubringen.
- Es ist zu prüfen, ob die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr entsprechend der Erweiterung des Gemeindegebiets ausreichen oder auszubauen sind. Hierzu kann die Installation einer weiteren Sirenenanlage für den Feueralarm oder die Beschaffung von Funkmeldeempfängern notwendig werden. Der Standort ist im Hinblick auf eine ausreichende Beschallung zu prüfen. Eine notwendige Erweiterung der Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr muss mit den bereits vorhandenen Systemen synchronisiert und eingebunden werden.
- Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker, insbesondere jedoch VDE 0132, entsprechen.
- Bauanträge, die die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von den Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Gebäude oder Betriebe besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.
- Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Gebäude errichtet werden, bei denen der Fußboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht- und Rettungsweg durch bauliche Maßnahmen zu sichern. Darauf kann dann verzichtet werden, wenn die Feuerwehr innerhalb der Hilfsfrist über Rettungsgeräte verfügt, mit denen sie an den höheren Gebäuden anleitern kann und entsprechende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen auf den Grundstücken vorgesehen sind.

9.0 Grundwasser

Das Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen weist in seiner Stellungnahme vom 12.08.2021 auf folgendes hin:

- Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.
- Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grundwasser sichern muss.
- Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

10.0 Lage im Einwirkungsbereich des Hubschrauber-Rettungsflugplatzes am Rhönklinikum

Das Luftamt Nordbayern weist in seiner Stellungnahme vom 08.07.2021 auf folgendes hin:

- Das vorgesehene Baugebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Hubschrauber-Rettungsflugplatzes am Rhönklinikum. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch Flugemissionen zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.
- Baukräne zur Errichtung der Wohnkomplexe sind zur Prüfung der Einflussnahme auf den nahen Hubschrauber-Rettungsflugplatz am Rhönklinikum mit mindestens drei Wochen Vorlauf bei der Regierung von Mittelfranken -Luftamt Nordbayern-, Flughafenstraße 100, 90411 Nürnberg, (luftamt.nord@reg-mfr.bayern.de) anzuzeigen.

11.0 Verkehrsflächen

Gemäß Landratsamt Rhön-Grabfeld, Verkehrswesen, Stellungnahme vom 30.03.2023, wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Zufahrtssituation von / auf öffentlichen Verkehrsflächen die Sicht auf diese nicht von sichtbehindernder Vegetation bzw. Bebauung beeinträchtigt wird.

VII VERFAHRENSVERMERKE

1.0 Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 04.07.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich der von-Guttenberg-Straße / 1. Erschließungsabschnitt" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2.0 Der Stadtrat hat am 10.06.2021 den Vorentwurf des Bebauungsplans „Nördlich der von-Guttenberg-Straße / 1. Erschließungsabschnitt" in der Fassung vom 20.05.2021 gebilligt und die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans „Nördlich der von-Guttenberg-Straße / 1. Erschließungsabschnitt" wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 05.07.2021 bis einschließlich 06.08.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 25.06.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail am 02.07.2021 über die frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet. Darin wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme bis einschließlich 06.08.2021 gebeten.

3.0 Der Stadtrat hat am 27.01.2022 den Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich der von-Guttenberg-Straße / 1. Erschließungsabschnitt" in der Fassung vom 27.01.2022 gebilligt und die Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich der von-Guttenberg-Straße / 1. Erschließungsabschnitt" wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.03.2022 bis 14.04.2022 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 24.02.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail am 04.03.2022 über die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet. Darin wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme bis einschließlich 14.04.2022 gebeten.

4.0 Die Stadt Bad Neustadt a.d. Saale hat mit Beschluss des Stadtrates vom . . . . den Bebauungsplan „Nördlich der von-Guttenberg-Straße / 1. Erschließungsabschnitt" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom . . . . als Satzung beschlossen.

Stadt Bad Neustadt a.d. Saale, den . . . .

Werner,
Erster Bürgermeister

5.0 Die Satzung über den Bebauungsplan „Nördlich der von-Guttenberg-Straße / 1. Erschließungsabschnitt" wurde am . . . . ausgefertigt.

Stadt Bad Neustadt a.d. Saale, den . . . .

Werner,
Erster Bürgermeister

6.0 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Nördlich der von-Guttenberg-Straße / 1. Erschließungsabschnitt" wurde am . . . . gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbauamt der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadt Bad Neustadt a.d. Saale, den . . . .

Werner,
Erster Bürgermeister

Nr.	Änderungen	geänd.	Autor	gepr.	Autor
B	Einarbeitung Stellungnahmen TÖB und Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	22.06.2023	has	22.06.2023	mas
A	Einarbeitung Stellungnahmen TÖB und Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	27.01.2022	has	27.01.2022	mas

Projekt:
Stadt Bad Neustadt a.d. Saale
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
Landkreis: Rhön-Grabfeld

Leistungsphase:
Entwurf

Planinhalt:	Plan-Nr.:	Maßstab: m, cm		
Bebauungsplan "Nördlich der von-Guttenberg-Straße / 1. Erschließungsabschnitt"	SB 001	1 : 1.000		
	Anlage:	gez.	has	17.03.2021
	Proj.Nr.: 186719	gepr.	mas	17.03.2021

Vorhabensträger: . . . .
Datum — Unterschrift

Entwurfsverfasser:
20.05.2021
Datum — Unterschrift

Stadt Bad Neustadt a.d. Saale
Rathausgasse 2
97616 Bad Neustadt a.d. Saale

BAURCONSULT
ARCHITEKTEN . INGENIEURE
Adam-Opel-Straße 7 . 97437 Haßfurt . T +49 9521 696 0

4_SB_001_C_BBP_XX_XX_VA_2023-06-12.dwg