

BEGRÜNDUNG

zum Vorentwurf des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung vom 15.09.2022

VORHABEN

Bebauungsplan "Am Wethfeld, 1. EA" Gemarkung Dürrnhof

LANDKREIS

Rhön-Grabfeld

VORHABENSTRÄGER

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

VERFASSER

BAURCONSULT Architekten Ingenieure Adam-Opel-Straße 7 97437 Haßfurt Haßfurt, 15.09.2022



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	5
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	5
1.2	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	9
1.3	Ziel und Zweck der Planung1	1
2.	Bestandssituation	2
2.1	Bebauung und Nutzung1	2
2.2	Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmäler)1	3
2.3	Grün- und Freiflächen, Natur- und Artenschutz	4
2.4	Wasserwirtschaft1	5
2.5	Altlasten, Bodenschutz	5
2.6	Fließender und ruhender Verkehr / ÖPNV	6
2.7	Ver- und Entsorgung	6
3.	Verfahrenshinweise	8
3.1	Art des Verfahrens1	8
3.2	Prüfung UVP-Pflicht1	8
3.3	Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB1	8
4.	Planungsvorgaben1	9
4.1	Landesentwicklungsplan1	9
4.2	Regionalplan2	20
4.3	Flächennutzungsplan2	23
4.4	Bestehende Bebauungspläne	23
4.5	Sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte ISEK, VU, Sanierungsgebiet 2	<u>2</u> 4
5.	Planinhalte und Begründung2	25
5.1	Art der baulichen Nutzung2	25
5.2	Maß der baulichen Nutzung2	25
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen2	26
5.4	Nebenanlagen und Garagen2	26
5.5	Stellplätze	27
5.6	Verkehrsflächen2	27
5.7	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	
5.8	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen2	28
5.9	Grünflächen	29
5.10	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
5.10.1	Festsetzungen zur Grünordnung und deren Begründung3	30

5.10.2	Kompensationsmaßnahmen - Festsetzungen zum Ausgleich	34
5.11	Immissionsschutz	35
5.12	Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken	35
5.13	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	35
5.14	Abstandsflächen	35
5.15	Geländegestaltung	35
5.16	Örtliche Bauvorschriften, bauliche und städtebauliche Gestaltung	36
5.16.1	Ver- und Entsorgungsleitungen	36
5.16.2	Außenwandbehandlung	36
5.16.3	Dachgestaltung, Dacheindeckung	36
5.16.4	Dachaufbauten	37
5.16.5	Einfriedungen	37
5.16.6	Stützmauern	37
5.16.7	Bewegliche Abfallbehälter	38
5.16.8	Werbeanlagen	38
5.17	Weitere Hinweise	38
5.17.1	Landwirtschaftliche Immissionen	38
5.17.2	Regenwasserbewirtschaftung – Zisternen	38
6.	Wesentliche Abwägungsgesichtspunkte	39
6.1	Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB	39
6.2	Umweltschutz	39
6.3	Klimaschutz	39
6.4	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherhe der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	it . 40
6.5	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	40
6.6	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung	41
6.7	Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortste	
6.8	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswert Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	е
6.9	Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften	42
6.10	Belange der Wirtschaft	42
6.11	Belange der Land- und Forstwirtschaft	42
6.12	Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	42
6.13	Belange des Post- und Telekommunikationswesen	42
6.14	Versorgung mit Energie und Wasser, einschließlich Versorgungssicherheit	43
6.15	Sicherung von Rohstoffvorkommen	43
6.16	Belange des Personen- und Güterverkehrs, Mobilität der Bevölkerung	43
6.17	Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes, zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	. 43



6.18	Ergebnisse städtebauliche Entwicklungskonzepte	43
6.19	Belange des Hochwasserschutzes	43
6.20	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung	44
7.	Flächenbilanz	45
8.	Bodenordnerische Maßnahmen	46

ANLAGEN

- Anlage 1: Umweltbericht zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung (i.d.F. vom 15.09.2022)
- Anlage 2: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung (i.d.F. vom 15.09.2022)
- Anlage 3: Geotechnischer Bericht (PGU, Projekt Nr. 200974-01) vom 02.02.2021



1. Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Die Gemeinde hat Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Im nördlichen Bereich des Ortsteil Dürrnhof, befinden sich entlang der Straße "Am Wethfeld" und der "Neuhauser Straße" zwei kleinere Einfamilienhausbereiche, die sich in südlicher Richtung an den gemischten Dorfkern anschließen. Für diesen Bereich existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne, aber ein Bebauungskonzept aus den frühen 2000er Jahren, das basierend auf der bestehenden Bebauung eine Ortsabrundung vorsieht (siehe hierzu Ziff. 4.4, S. 23 f.). Diese Idee aufgreifend und basierend auf der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland beabsichtigt die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale nun die Erschließung einer 2,8 ha großen Fläche zur Ausweisung von Bauplätzen.



Abb. 1: Lage des Plangebietes innerhalb der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale, Plangebiet rot (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung).

Für das Wohngebiet besteht noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Demnach ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan entwickelt sich dabei aus den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans, der den Bereich als Wohnbauland (WA) vorsieht.

Der Stadtrat hatte daher am 23.04.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Daraufhin hat die Stadtverwaltung in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro BAURCON-SULT ein Bebauungskonzept erarbeitet und dem Stadtrat in dessen Sitzung am 16.09.2021

vorgestellt. Das Bebauungskonzept führt dabei die bereits im Bebauungsplan zum 1. Erschließungsabschnitt geplante Erweiterung fort, angepasst an dem heutigen Wohnraumbedarf im Einfamilienhaussegment sowie den tatsächlich verfügbaren Grundstücken. Am 15.09.2022 wurde der Aufstellungsbeschluss nochmals neu gefasst.

Für die Darlegung und Begründung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen im Rahmen der Entwurfsfassung neuer Bauleitpläne wird die Auslegungshilfe des Schreibens des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie vom 23.01.2020 zugrunde gelegt.

1. Strukturdaten:

Die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale, Kreisstadt des Landkreises Rhön-Grabfeld, ist gemäß Landesentwicklungsplan Bayern und Regionalplan Main Rhön als Oberzentrum (gemeinsam mit Bad Kissingen) ausgewiesen. Entsprechend den Darstellungen in der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) liegt Bad Neustadt a. d. Saale im allgemeinen ländlichen Raum, mit besonderem Handlungsbedarf.

Bad Neustadt a. d. Saale ist über die B 279 bzw. B 287/ St 2245 in unmittelbarer Nähe an die Bundesautobahn A 71 Schweinfurt/ Suhl/ Erfurt und somit bestens an den überörtlichen Verkehr angebunden. Darüber hinaus ist Bad Neustadt a. d. Saale mit eigenem Bahnhof an die überregionale Eisenbahnverbindung Schweinfurt – Meiningen – Erfurt angebunden.

Die Entwicklungsdynamik der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale ist stark durch die im Stadtgebiet angesiedelten Industriebetriebe, das Technologietransferzentrum/ Elektromobilität der Fachhochschule Würzburg - Schweinfurt sowie dem vor kurzem errichten Rhön-Klinikum Campus geprägt. Der Campus befindet sich nordöstlich des Stadtzentrums auf einer bewaldeten Anhöhe an der von-Guttenberg-Straße und ist schon von weitem wahrnehmbar. Die Besucher der Stadt können neben dem modernen Gesundheitspark auch die reizvolle Landschaft der Region wahrnehmen. Durch viele Projekte der Städtebauförderung hat sich die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale, zu einem attraktiven zentralen Ort entwickelt. Durch den Zusammenschluss des Bäderlandes Bayerische Rhön (Landkreis Bad Kissingen und Rhön-Grabfeld) bietet sich zudem eine herausragende Chance für die weitere Forcierung der wirtschaftlichen Entwicklung im Bereich Gesundheit, Wellness, Kultur, und Tourismus.

2021 lebten in Bad Neustadt a. d. Saale 15.277 Einwohner. Die Einwohnerentwicklung der letzten Jahre lässt sich in zwei Phasen unterteilen. So sank die Einwohnerzahl zwischen 2004 und 2014 um 1117 Einwohner von 16.170 auf 15.053. Ab 2015 stieg die Einwohnerzahl dagegen wieder an, auf bis zu 15.411 Einwohner im Jahr 2018. Seit 2019 ist bis heute wieder ein geringfügiger Rückgang der Einwohner auszumachen. Das Landesamt für Statistik geht in seiner Bevölkerungsvorausberechnung davon aus, dass die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2039 weiter auf etwa 14.600 sinken wird. Eine ähnliche Entwicklung wird auch für den gesamten Landkreis Rhön-Grabfeld vorausgesagt.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße Bad Neustadts beträgt bei 7.994 Wohnungen in Wohnund Nichtwohngebäuden rd. 1,9 Einwohner je Wohnung (Stand 2020). Hierbei stehen jedem Einwohner im Durchschnitt 50,5 m² Wohnfläche zu. Zwischen 2013 und 2020 wurden jährlich 15-25 neue Wohngebäude errichtet.

2. Bestehende Flächenpotenziale:

Bei der Ermittlung der bestehenden Flächenpotenziale sind gemäß Auslegungshilfe des Staatsministeriums folgende Flächen gemeindeweit einzubeziehen, sofern dort die beabsichtigte Nutzung zulässig wäre:

- Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht.
- Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht.
- Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich.
- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude.
- Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.

Zu den <u>Flächen, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind</u>, aber kein Baurecht in Form eines Bebauungsplanes aufweisen lässt sich folgendes zusammenfassen. Nennenswerte bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaulandflächen befinden sich neben dem Bereich der vorliegenden Planung, lediglich im Stadtteil Brendlorenzen und dem kleineren Ortsteil Löhrieth. In Brendlorenzen wird ebenfalls die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorbereitet.

In den übrigen Stadt- und Ortsteilen finden sich auf Ebene des Flächennutzungsplanes lediglich kleinere Arrondierungen, die aufgrund ihrer Lage und ihres Größenzuschnitts aber nur bedingt für eine weiterführende Bauleitplanung geeignet erscheinen. Ob und in welchem Umfang diese Flächenausweisungen im Flächennutzungsplan tatsächlich notwendig und vor allem realistisch nutzbar sind, wird im Rahmen einer künftigen Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes bewertet.

Konkrete Flächenpotenziale, also <u>unbebaute Flächen für welche Baurecht besteht</u> sowie <u>Baulücken im unbeplanten Innenbereich</u>, finden sich erst auf Ebene bereits bestehender Bau- und Wohngebiete. Insgesamt gibt es im gesamten Stadtgebiet, mit den Stadtteilen, ca. 226 Baulücken im Privatbesitz. Hiervon sind ca. 74 Baulücken dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Die genannten Flächen finden sich vor allem im nordöstlichen Teil von Herschfeld, am südwestlichen Ortsrand von Bad Neustadt sowie im nördlichen Teil von Brendlorenzen. Auch in den kleineren Ortsteilen Dürrnhof, Lebenhan und Löhrieth finden sich freie Bauplätze. Diese Verdichtungsmöglichkeiten mit bestehendem Baurecht sind aber differenziert zu betrachten. So befinden sich die angeführten Flächen überwiegend in privater Hand, in zumeist bereits älteren Baugebieten, ohne Bauzwang. Der Großteil der Privateigentümer ist nach



Erfahrungen der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale, aber nicht an einem Verkauf der Baugrundstücke interessiert.

Im Stadtteil Herschfeld befindet sich aktuell ein Bebauungsplan für die Errichtung von Geschoßwohnungsbau in Erarbeitung.

Bestehende Konversionsflächen für Wohnnutzung im unbeplanten Innenbereich stehen derzeit zur Umnutzung nicht zur Verfügung. Für das Gelände der ehemaligen Kreisklinik, strebt die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale an, ein förmliches Sanierungsgebiet festzusetzen. Die Vorbereitenden Untersuchungen werden derzeit durchgeführt.

Darüber hinaus gibt es ca. 200 leerstehende Wohngebäude in Bad Neustadt a. d. Saale (einschließlich der Stadtteile). Als Anreiz zur Wiedernutzbarmachung von Leerständen in den Altortbereichen des gesamten Siedlungsgebietes hat die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale ein kommunales Förderprogramm mit einer Förderung von bis zu 40.000 € je Anwesen aufgelegt. Dennoch zeigt sich das nach Erfahrungen der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale nur wenige Eigentümer bereit sind Leerstände wiedernutzbar zu machen bzw. zu verkaufen oder zu vermieten.

Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen sind im Innenstadtbereich aufgrund der meist geschlossenen Bauweise nicht möglich. Auch die bestehenden Ein- und Mehrfamilienhausgebiete lassen in ihrer städtebaulichen Struktur nur bedingt bauliche Nachverdichtungsmöglichkeiten zu.

3. Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen – Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs: Zwischen 2019 und 2021 hat die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale 49 Interessenten für unbebaute und bebaute Grundstücke Wohngrundstücke im Rahmen des Flächenmanagements registriert.

Basierend auf der unter Punkt 1. genannten Bevölkerungsentwicklung lässt sich durch den Wohnbaulandbedarfsrechner des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Flächenmanagement-Datenbank 4.2) im Zeitraum von 2020 bis 2040 ein zusätzlicher Wohnbaulandbedarf von 4,2 ha ermitteln, der sich vor allem aus Auflockerungsbedarf ergibt. Der Auflockerungsbedarf beschreibt die für die Zukunft zu erwartende Auflockerung im Bestand, die sich z.B. im Rückgang der Belegungsdichte von Wohneinheiten äußert (u.a. mehr Klein- und Singlehaushalte, höherer durchschnittlicher Bedarf an Wohnfläche je EW).

Nach Ausweisung, Erschließung und Verkauf von städtischen Bauplätzen in den Gebieten "Westlich der Berliner Straße" sowie "Helfert" sind die Kapazitäten der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale erschöpft. Ebenso wurde der lokale Bedarf an Bauplätzen im Ortsteil Dürrnhof mehrfach in Bürgerversammlungen diskutiert. Aufgrund des vorgenannten Bedarfs an Wohnbauflächen wird mit der vorliegenden Planung und den unter Punkt 2 genannten weiteren Planungen innerhalb des Stadtgebietes, einerseits maßvoll und anderseits zielgruppenorientiert dem Wohnflächenbedarf begegnet.



Die vorliegende Ausweisung von Wohnbauflächen wird von der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale, im Hinblick auf die beobachtete Nachfrage, als notwendig erachtet.

4. Abschätzung der Folgekosten

Die Folgekosten für die Erschließung des Baugebietes, können als wirtschaftlich vertretbar abgeschätzt werden. Das Baugebiet grenzt unmittelbar an die bestehende Wohnstraße "Am Wethfeld" sodass 1/3 der Bauparzellen über die bestehende Straße "Am Wethfeld" erschlossen werden kann. Dadurch ergeben sich, gegenüber anderen Standorten, Kostenvorteile durch eine bessere Auslastung der bestehenden technischen Infrastrukturen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 2,8 ha und befindet sich am nördlichen Ortsrand von Dürrnhof, einem Ortsteil der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale.



Abb. 2: Lage des Plangebietes innerhalb des Ortsteils Dürrnhof, Plangebiet rot abgegrenzt (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung).

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut schließt an die bestehende Bebauung der Straße "Am Wethfeld" an. Dabei schließt die Planung in städtebaulicher Sicht die bereits angefangene und zur freien Landschaft hin offene Bebauung ab.

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die Flurstücke Nrn. 173 (teilweise), 174 (teilweise), 177 (teilweise), 178/7, 178/2 und 178/6, jeweils Gemarkung Dürrnhof.



Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den nicht überplanten Bereich der landwirtschaftlichen Ackerfläche Flurstück Fl.- Nr. 173;
- im Osten durch die landwirtschaftlichen Ackerflächen Flurstück Fl.- Nrn. 173/2 und 178 sowie das Grundstück der Umspannstation Flurstück Fl.- Nr. 180;
- im Süden durch die "Grabfeldstraße" (Flurstück Fl.- Nr. 179) sowie die Einfamilienhäuser auf den Grundstücken Flurstück Fl.- Nrn. 178/1 und 178/5;
- im Westen durch die Straße "Am Wethfeld" (Flurstück Fl.- Nr. 177), das Wohnhaus Flurstück Fl.- Nr. 176/15, die Grünlandfläche Flurstück Fl.- Nr. 176, den nicht überplanten Bereich des Flurweges Flurstück Fl.- Nr. 174 sowie die die "Grabfeldstraße" (Flurstück Fl.- Nr. 166)

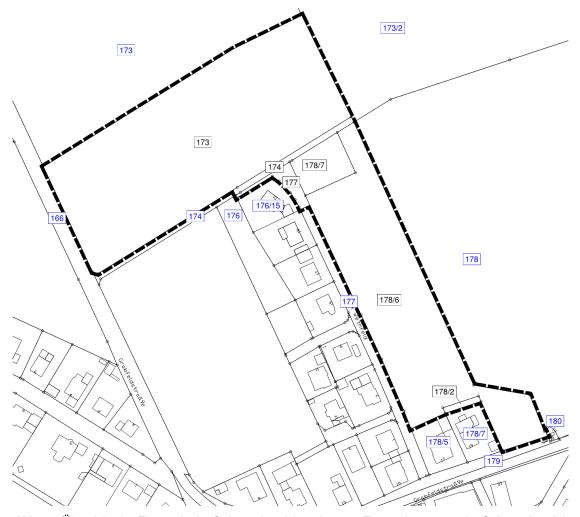


Abb. 3: Übersicht der Flurstücke im Geltungsbereich; schwarz - Flurstücknummern im Geltungsbereich; blau - an den Geltungsbereich angrenzende Flurstücknummern (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung).



1.3 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der vorliegenden Bebauungsplanung ist die Schaffung von Wohnraum entsprechend des zuvor unter Ziffer 1.1 dargelegten Bedarfs. Dabei sind die Belange des § 1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigen.

Demnach sollen Bebauungspläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. So dient die Planung der Bereitstellung von Wohnraum für die Bevölkerung. Da das Baugebiet durch die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale erschlossen wird sowie die Bauplätze durch die Stadt mit einem Bauzwang an die jeweiligen Bauherren veräußert werden, ist eine der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gegeben.

Weiterhin sollen Bebauungspläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Hierzu wurden im vorliegenden Bebauungsplan Aspekte der klimaangepassten Stadtentwicklung in den Festsetzungen aufgegriffen (u.a. Dachbegrünung, Nutzung von Sonnenenergie, Reduzierung versiegelter Flächen). Für die Flächen die überplant wurden und nicht mehr in ihrer bisherigen Nutzung erhalten werden konnten wurden entsprechende Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Darüber hinaus wurden Festsetzungen aufgenommen, die im Rahmen der Umsetzung eine qualitativ hochwertige Grün- und Freiflächengestaltung sicherstellen sollen (u.a. Landschaftliche Eingrünung, Pflanzgebote, Festsetzungen zur Gestaltung nicht überbauter Flächen, Pflanzlisten und die Auflage zur Erarbeitung qualifizierter Freiflächengestaltungspläne).

Darüber hinaus sollen Bebauungspläne dazu beitragen die städtebauliche Gestalt und das Ortsund Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Dies geschieht im vorliegenden Bebauungsplan durch entsprechende bauliche und gestalterische Festsetzungen, welche die städtebauliche Gestalt der bestehenden Siedlungsstruktur maßvoll weiterentwickeln, sodass das Landschaftsbild möglichst wenig beeinträchtigt und das Ortsbild maßstäblich und gestalterisch ansprechend ergänzt und abgerundet wird.

Weiter führt das Baugesetzbuch diesbezüglich aus, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Hierzu ist anzumerken, dass der konkrete Bedarf nach Wohnbauflächen derzeit nicht ausreichend durch bestehende Flächenpotenziale im Innenbereich sowie in den bestehenden Wohnbaugebieten abgedeckt werden kann. Die bestehenden Wohnstraßen "Am Wethfeld" und "Neuhauser Straße" ragen bisher "ausgefranzt" aus dem bestehenden Siedlungskörper heraus. Die Planung trägt aus



städtebaulicher Sicht nach Norden hin zu einer klareren Abrundung des Siedlungsabschlusses bei. Gleichzeitig trägt die Planung zu einer besseren Ausnutzung der bestehenden technischen Infrastrukturen bei. So ist die Wohnstraße "Am Wethfeld" momentan bspw. nur einseitig bebaut.

2. **Bestandssituation**

2.1 **Bebauung und Nutzung**



Abb. 4: Kataster u. Luftbild; schwarz - Flurstücknummern im Geltungsbereich; blau - an den Geltungsbereich angrenzende Flurstücknummern (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung).

Die Eigentums- und Nutzungssituation stellt sich wie folgt dar:

Flurstück	Beschreibung der Nutzung	Eigentumssitua- tion
173	Ackerfläche	öffentlich
174	Flurweg (Grünweg)	öffentlich
177	Straße "Am Wethfeld"	öffentlich
178/2	Ackerfläche	öffentlich
178/6	Ackerfläche, z.T. mit Grünlandeinsaat	öffentlich
178/7	Ackerfläche, z.T. mit Grünlandeinsaat	öffentlich



Am Heuweg Bad Nouhus Am Heuweg Am Heuweg

2.2 Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmäler)

Abb. 5: Bodendenkmäler (rot) sowie landschaftsprägende Baudenkmäler (blau) im Umfeld des Plangebietes (schwarz abgegrenzt) (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege).

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Das nächstgelegene bekannte Bodendenkmal befindet sich etwa 200 m südwestlich des Geltungsbereiches (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung). Etwa 100 m nordwestlich des Geltungsbereiches liegt das nächste Baudenkmal (Bildstock).

Etwa 1,7 km nordwestlich des Geltungsbereiches befindet sich das landschaftsprägende Baudenkmal "Salzburg". Aufgrund der Entfernung zwischen dem Plangebiet und dem landschaftsprägenden Baudenkmal, wird für dieses keine Beeinträchtigung durch die geplante Wohnbebauung gesehen.

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.

2.3 Grün- und Freiflächen, Natur- und Artenschutz

Eine Übersicht des Grün- und Freiflächenbestandes ist der nachfolgenden Abbildung 6 des Bestandsplanes zur Grünordnung zu entnehmen. Eine Beschreibung des Bestandes sowie der Biotoptypenkartierung kann dem Umweltbericht (Anlage 1 zur Begründung) entnommen werden.

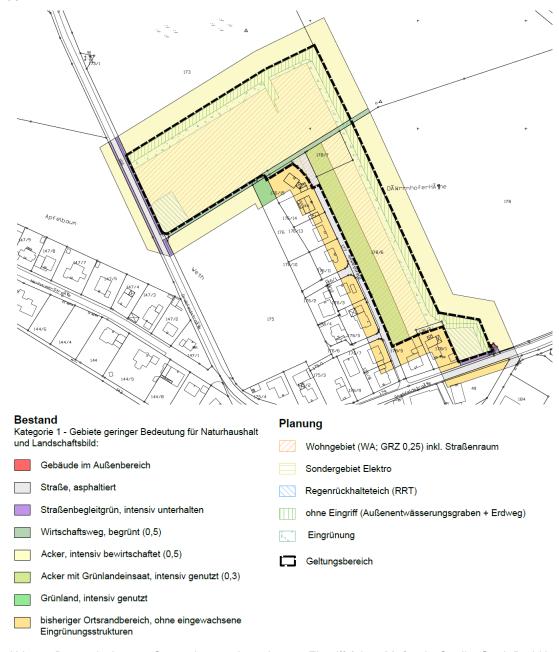


Abb. 6: Bestandsplan zur Grünordnung mit geplantem Eingriff (ohne Maßstab; Quelle: Stadt Bad Neustadt a. d. Saale, Stadtbauamt, E-Mail vom 05.05.2022)

Eine ausführliche Beschreibung des Natur- und Artenschutzes ist dem Umweltbericht zu entnehmen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG wurden im Rahmen einer Worst-Case Betrachtung geeignete Vermeidungsmaßnahmen formuliert. Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird verwiesen (siehe Anlage 2).

2.4 Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem als "wassersensiblen Bereich" kartiertem Areal. Ebenfalls liegt das Plangebiet nicht im Bereich eines Trinkwasserschutzgebietes.

Der Geltungsbereich befindet sich in der äußersten Zone (Zone 10) des festgesetzten Heilquellenschutzgebiets "Bad Neustadt/Saale, St" (Gebietsnummer 2220562700077). Hiernach sind hier Grab- und Bohrarbeiten nur bis 100 m unter Gelände zulässig, wenn hierdurch kein Gas und/ oder mineralisches Wasser zutage tritt. Werden bei der Ausführung von Vorhaben diese erlaubnisfreien Grabungstiefen überschritten, ist eine Befreiung nach § 52 Abs. 1 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes beim Landratsamt Rhön-Grabfeld, Sachgebiet 4.2.3, zu beantragen.

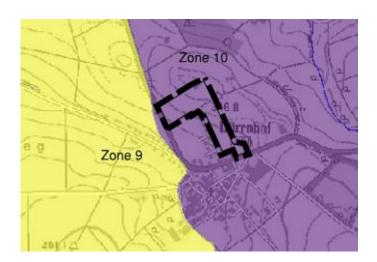


Abb. 7: Heilquellenschutzgebiet Bad Neustadt, Geltungsbereich schwarz (Kartengrundlage: WWA Bad Kissingen).

2.5 Altlasten, Bodenschutz

Altablagerungen und Altlasten innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

Das Landratsamt Rhön-Grabfeld -Abfallrecht und Bodenschutz- weist in seiner Stellungnahme vom 21.07.2021 aber 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.

2.6 Fließender und ruhender Verkehr / ÖPNV

Die äußere Erschließung des geplanten Baugebiets erfolgt über die Grabfeldstraße, welche Dürrnhof quert und in nordwestlicher Richtung nach Herschfeld sowie in östlicher Richtung nach Rödelmaier führt. Von der Grabfeldstraße zweigt die bestehende als Stichstraße ausgebaute Straße "Am Wethfeld" ab.

Die Anbindung des geplanten Baugebiets an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über eine nahegelegene Bushaltestelle an der Grabfeldstraße.



Abb. 8: Äußere Erschließung, Geltungsbereich schwarz abgegrenzt (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung).

2.7 Ver- und Entsorgung

Trink- und Löschwasserversorgung

Der Ortsteil Dürrnhof ist an das Trinkwassernetz der Stadtwerke Bad Neustadt a. d. Saale angeschlossen. Die nächsten Trinkwasserleitungen (DN 100) und Hydranten befinden sich in den Straßen "Am Wethfeld" und "Grabfeldstraße".



Abwasser

Der Ortsteil Dürrnhof verfügt über ein Mischsystem. Die beiden nächstgelegenen Mischwasserkanäle in den Straßen "Am Wethfeld" (DN 250 – DN 300) und "Grabfeldstraße" (DN 300) schließen an einen zentralen Sammelkanal an, der das anfallende Abwasser zur zentralen Kläranlage des Abwasserverbandes Saale-Lauer führt.

Strom

Bad Neustadt a. d. Saale ist an das Stromversorgungsnetz der Überlandwerke Rhön GmbH angeschlossen. Bestehende erdverlegte Niederspannungsleitungen befinden sich in der Straße "Am Wethfeld". Entlang der durch Dürrnhof führenden "Grabfeldstraße" verläuft eine, ebenfalls erdverlegte Mittelspannungsleitung. Südöstlich an den Geltungsbereich angrenzend, befindet sich die nächstgelegene Umspannstation.

Gas

Der Ortsteil Dürrnhof ist nicht an das regionale Gasversorgungsnetz der Bayerischen Rhöngas GmbH angeschlossen.

Telekommunikation

Herschfeld ist an das Telekommunikationsnetz der Telekom angeschlossen. Bestehende Telekommunikationsleitungen befinden sich in der Straße "Am Wethfeld" sowie der Grabfeldstraße.



3. Verfahrenshinweise

3.1 Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

3.2 Prüfung UVP-Pflicht

Gemäß § 50 Abs. 1 Satz 1 UVPG werden bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung nach den §§ 1 und 2 Absatz 1 und 2 UVPG sowie nach den §§ 3 bis 13 UVPG im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung sowie die Überwachung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt.

3.3 Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB

Eine ausführliche Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen ist dem Umweltbericht (siehe Anlage 1) zu entnehmen.



4. Planungsvorgaben

4.1 Landesentwicklungsplan

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für Dürrnhof, einem Ortsteil der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale, sind das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sowie der Regionalplan der Planungsregion Main-Rhön (3) maßgeblich.

Entsprechend den Darstellungen in der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) (in der aktuellen Lesefassung vom 01.01.2020) liegt Bad Neustadt a. d. Saale im allgemeinen ländlichen Raum, der als Raum mit besonderem Handlungsbedarf charakterisiert ist.

Weiter ist die Kreisstadt Bad Neustadt a. d. Saale zusammen mit der Stadt Bad Kissingen im Verbund als gemeinsames Oberzentrum ausgewiesen.

Das Landesentwicklungsprogramm enthält weiterhin, folgende für die vorliegende Planung relevante Vorgaben zur Siedlungsstruktur:

3.1 Flächensparen

- (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

→ Die Ausweisung der Flächen orientiert sich am Bedarf der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale nach Wohnraum im Segment von Einfamilienhausbebauung (siehe hierzu Ziffer 1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung, S. 5 ff.). Bei der Ausweisung des Baugebietes wird die ortsspezifische städtebauliche Situation berücksichtigt. Das geplante Baugebiet schließt demnach an eine bereits bestehende, einreihige Wohnbebauung an, die dornenförmig etwa 240 m in die Landschaft hineinragt. Die bestehende Erschließungsstraße ist nur einseitig von Bebauung erschlossen. Das geplante Baugebiet kann somit einerseits an bestehende Infrastrukturen anschließen und anderseits eine klare städtebauliche Ortsabrundung hin zur freien Landschaft schaffen. Hierzu trägt neben dem Umgriff der überplanten Fläche auch die geplante Eingrünung bei. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale ist diese Fläche bereits für Wohnbebauung vorgesehen. Somit handelt es sich hiermit seitens der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale insgesamt um eine angemessene Abrundung und Weiterentwicklung des gewachsenen Siedlungsbestands.



• 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

- (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- → Bei der vorliegenden Planung handelt es sich zwar nicht um eine Innenentwicklung. Dennoch wird durch die Anbindung an den bestehenden Siedlungsbestand (siehe nachfolgend 3.3) eine kompakte Siedlungsstruktur beibehalten und die Siedlungsfläche lediglich geringfügig als Arrondierung des Siedlungsrands erweitert.

• <u>3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot</u>

- (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
- → Gemäß Landesentwicklungsprogramm soll eine Zersiedelung der Landschaft durch bspw. Streubebauung oder eine ungegliederte bandartige Siedlungsentwicklung vermieden werden. Dem entgegen sollen neue Siedlungsflächen an geeignete Siedlungseinheiten angebunden werden um einen wirtschaftlichen Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erreichen zu können.

Das geplante Baugebiet schließt an eine bereits bestehende, einreihige Wohnbebauung an, die dornenförmig etwa 240 m in die Landschaft hineinragt. Die bestehende Erschließungsstraße ist nur einseitig von Bebauung erschlossen. Auch entlang der Neuhauser Straße findet sich ein etwa 370 m langer Siedlungsfortsatz. Es existieren bereits seit längerem Überlegungen der Stadt hier eine klare siedlungsräumliche Abtrennung hin zur freien Landschaft zu entwickeln. Die Flächen sind daher auch im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt berücksichtigt. Das geplante Baugebiet kann somit einerseits an bestehende Infrastrukturen anschließen und anderseits zu einer städtebaulichen klaren Ortsabrundung beitragen. Somit handelt es sich hiermit seitens der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale insgesamt um eine angemessene Abrundung und Weiterentwicklung des gewachsenen Siedlungsbestands.

Das Vorhaben entspricht somit den übergeordneten Vorgaben der Landesplanung

4.2 Regionalplan

Bad Neustadt a. d. Saale ist die Kreisstadt des Landkreises Rhön-Grabfeld und liegt in der Planungsregion Main-Rhön (3).

Auch der Regionalplan der Region Main-Rhön definiert Bad Neustadt a. d. Saale zusammen mit der Stadt Bad Kissingen im Verbund als gemeinsames Oberzentrum und verortet die Stadt



ebenso im allgemeinen ländlichen Raum, der als Raum mit besonderem Handlungsbedarf charakterisiert ist.

Das Plangebiet befindet sich gänzlich außerhalb zeichnerischer Darstellung des Regionalplanes:

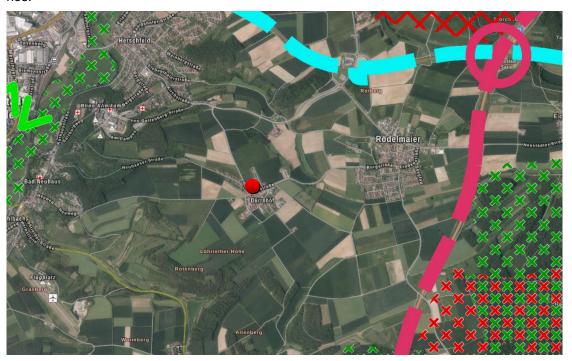


Abb. 9: Darstellung der regionalplanerischen Flächenausweisungen, Plangebiet rot (Kartengrundlage: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie; Bayerische Vermessungsverwaltung).

Der Regionalplan enthält darüber hinaus, folgende für die vorliegende Planung relevante Vorgaben (aktuelle Lesefassung, Stand 03.12.2020):

• Kapitel B II Siedlungswesen, Ziffer 1.1:

(Z) In der Region soll eine Siedlungsentwicklung angestrebt werden, die eine gute Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten und der zentralen Einrichtungen zu den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Nahverkehrsmittel, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen gewährleistet.

→ Bad Neustadt verfügt über eine hohe Anzahl an Arbeitsplätzen, nicht nur im gewerblichindustriellen Sektor, sondern ebenfalls im medizinischen Sektor. Somit wird durch die Planung dort Wohnbauland bereitgestellt, wo es durch die Arbeitsplatzdichte benötigt wird. Somit können Pendlerwege möglichst gering gehalten werden.

Gleichzeitig ist der Ortsteil Dürrnhof durch seine unmittelbare Nähe zur Kernstadt von Bad Neustadt a. d. Saale gut an die bestehenden Angebote von Nahversorgung und Daseinsvorsorge angeschlossen.



- (Z) Bei der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung sollen folgende Erfordernisse in besonderer Weise berücksichtigt werden:
 - o Den Belangen des Naturhaushalts und der Landschaft ist Rechnung zu tragen.
 - Die weitere Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung vor allem der im LEP aufgezeigten Möglichkeiten so flächensparend wie möglich erfolgen.
 - Die zusätzliche Versiegelung soll so gering wie möglich gehalten, eine Reduzierung bereits versiegelter Flächen angestrebt werden.
 - Bei der weiteren Siedlungsentwicklung sind die Erfordernisse des Hochwasserschutzes verstärkt zu beachten.
 - Bei Planung und Nutzung der Baugebiete soll auf einen sparsamen und umweltfreundlichen Energie- und Wasserverbrauch hingewirkt werden.
- → Die Belange von Naturhaushalt und Landschaft werden dahingehend berücksichtigt, dass durch die vorliegenden Planung eine klar strukturierte Ortsabrundung, entlang eines bisher unklar abgegrenzten Siedlungsrand geschaffen wird. Dabei nimmt die vorgesehene landschaftliche Hecke aus gebietseigenen Gehölzen eine wichtige Rolle zur Eingrünung und Strukturierung des Ortsrandes ein. Gleichzeitig werden keine natur- und landschaftlich bedeutsamen Flächen überplant und die verursachten Eingriffe in die Natur entsprechend den gesetzlichen Vorgaben auf hierfür abgestimmten Flächen ausgeglichen.

Durch die getroffenen Festsetzungen soll die zusätzliche Versiegelung auf ein notwendiges Mindestmaß reduziert werden (u.a. Festsetzungen zur Begrünung von Grundstücksfreiflächen und der Nutzung wasserdurchlässiger Beläge; Pflanzgebote zur Begrünung des Baugebietes).

Das Plangebiet liegt weder im Bereich eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes noch in einem sog. "wassersensiblen Bereich". Das anfallende Regenwasser wird im Trennsystem entwässert. Die Festsetzung eines umgebenden Entwässerungsgrabens berücksichtigt die Starkregenvorsorge. Gleichzeitig wurden Festsetzungen zur Reduzierung der Versiegelung getroffen (u.a. zur Auswahl von wasserdurchlässigen Belägen, Festsetzungen zur Begrünung nicht überbauter Flächen). Demnach wird einerseits auf die Erfordernisse des Hochwasserschutz Rücksicht genommen sowie andererseits die Versiegelung reduziert.

Ein sparsamer und umweltfreundlicher Energie- und Wasserverbrauch kann auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplan noch nicht konkret festgesetzt werden. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird die übergeordnete Wasser- und Energieversorgung geprüft und ausgestaltet. Maßnahmen zu einem sparsamen Wasser- und Energieverbrauch können darauf aufbauend erst durch die künftigen Bauherren selbst, in eigener Verantwortung, basierend auf den gesetzlichen Mindestanforderungen an Neubauvorhaben erfolgen.

Insgesamt entspricht das Vorhaben somit den übergeordneten Vorgaben der Regionalplanung.



4.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan, i.d.F. vom 30.09.2004.

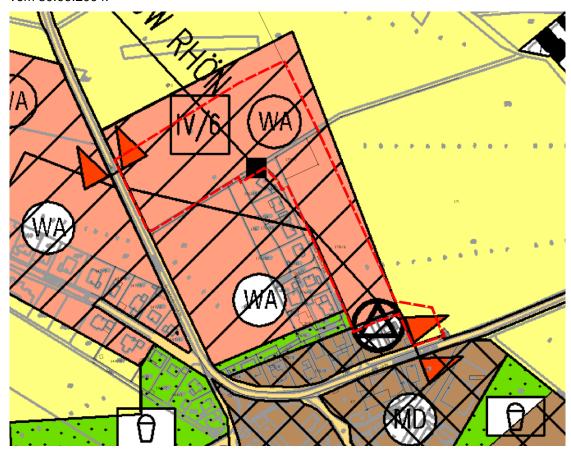


Abb. 10: Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan, Geltungsbereich rot (Kartengrundlage: Stadt Bad Neustadt; Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung).

Darin ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes überwiegend bereits als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) dargestellt und entwickelt sich somit gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans. Lediglich der Bereich der geplanten Regenrückhaltung ist abweichend als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Die Stadt beabsichtigt diese punktuelle Darstellung im Rahmen einer künftigen Anpassung des Flächennutzungsplanes nachrichtlich anzupassen.

4.4 Bestehende Bebauungspläne

Im Planbereich sind keine bestehenden Bebauungspläne vorhanden. Anfang der 2000er Jahre wurde für diesen Bereich bereits ein Bebauungsplanverfahren angestoßen, das aber nie fortgeführt wurden ist. Der damalige Vorentwurf sah vor eine geschlossene Ortsabrundung am nördlichen Ortsrand, zwischen den Straße "Am Wethfeld" und der "Neuhauser Straße" zu schaffen. Der vorliegende Bebauungsplan greift dieses Konzept, angepasst an die heutige Bedarfssituation auf.



Abb. 11: Bebauungskonzept zur Ortsabrundung aus den frühen 2000er Jahren; rot abgegrenzt - Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes (Kartengrundlage: Stadt Bad Neustadt; Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung).

4.5 Sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte ISEK, VU, Sanierungsgebiet

Die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale verfügt über ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2010 sowie ein Integriertes ländliches Entwicklungskonzept der "NES-Allianz" aus dem Jahr 2017.

Im ISEK finden sich keine konkreten Aussagen bzw. Maßnahmen für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplans.

Das ILEK hat keine konkreten Aussagen bzw. Maßnahmen für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplans, schlägt als "gemeindespezifische Maßnahme" für Dürrnhof aber eine Dorferneuerung vor:



5. Planinhalte und Begründung

5.1 Art der baulichen Nutzung

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

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen "Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke", sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im Bebauungsplan nicht zulässig. Auch wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Anlagen für Verwaltungen", "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen", gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht ausnahmsweise zugelassen werden können.

Durch die Festsetzungen und Ausschlüsse soll, im Hinblick auf den vorbeugenden Lärmimmissionsschutz und die Wahrung des Wohngebietscharakters, ein mögliches Störpotenzial im Plangebiet von vornherein ausgeschlossen werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 16 Abs. 2 und 3 BauGB durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GRZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse und Höhenfestsetzungen definiert.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,25 festgesetzt. Damit liegt diese unterhalb dem nach § 17 BauNVO definierten Orientierungswert für ein "Allgemeines Wohngebiet" von 0,4. Hierdurch soll ein Beitrag zur Reduzierung der Versiegelung auf den Baugrundstücken geleistet werden.

Basierend auf der festgesetzten Grundflächenzahl sowie der maximal zulässigen Geschossigkeit von maximal 2 Vollgeschossen wird die Geschossflächenzahl (GFZ) mit max. 0,5 festgesetzt.

Die maximale Wandhöhe an der Traufseite wird mit max. 6,5 m für die einzelnen in der Planzeichnung dargestellten Bereiche wie folgt festgesetzt (siehe Abb. 12, S. 26, links):

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe ist die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) festgelegt. Die Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoss darf max. 50 cm über der Oberkante der im Endausbau fertiggestellten Straßenmitte (Haupterschließungsstraße) liegen.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der OK Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) wird die Oberkante der im Endausbau fertiggestellten Straßenmitte senkrecht zur Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite (Erschließungsseite) festgesetzt (siehe Abb. 12, rechts). Bei Eckgrundstücken ist der Bezugspunkt jene Straße, von der das Gebäude erschlossen wird.



Als oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe bei Satteldächern wird der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut festgelegt.

Als oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe bei Flachdächern wird die Oberkante der Attika festgelegt.

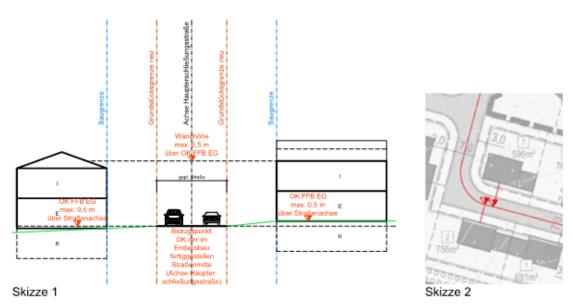


Abb. 12: Modellschnitt mit Erläuterungsskizze

Durch die getroffenen Höhenfestsetzungen soll eine maßvolle Höhenentwicklung und somit eine verträgliche Einbindung in die bestehende Topografie sowie eine im Hinblick auf die Größe von Dürrnhof und die Lage am Ortsrand angepasste Bebauung erfolgen.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

5.4 Nebenanlagen und Garagen

Bezüglich der Ausgestaltung von Stellplätzen sowie weiterer Nebenanlagen wird folgendes zur Wahrung eines einheitlichen Siedlungsbildes festgesetzt:

Zusätzliche Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straße und Gebäudevorderkante bzw. Gebäudeflucht zulässig. Die Zufahrt zu diesen Stellplätzen muss über die Garagen- bzw. Carportzufahrt erfolgen, die eine Gesamtbreite von 5,0 m nicht überschreiten darf.

Ergänzend hierzu wurden im Planteil für die beiden Bauparzellen 14 und 21 zwingend einzuhaltende Ein- und Ausfahrtsbereiche eingezeichnet. Der Ein- und Ausfahrtsbereich der Parzelle

BAURCONSULT ARCHITEKTEN . INGENIEURE

14 dient vor allem dazu den Ausbau der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in diesem Bereich uns somit die Versiegelung auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren. Der Ein- und Ausfahrtsbereich der Parzelle 21 dient dazu, einen möglichst großen Abstand zur geplanten Pflanzung des in diesem Bereiches vorgesehenen Straßenbaumes zu schaffen.

Darüber hinaus sind bei der Gestaltung der Stellplätze die Vorgaben der Kfz-Stellplatz-Satzung der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Je Parzelle ist eine untergeordnete Nebenanlagen (bis 9 m²), die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen auch außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes unzulässig.

Technische Anlagen zur Energieerzeugung sowie zur Wärmeumwandlung (Wärmepumpen und Klimaanlagen) sind in die Gebäude zu integrieren. Ausgenommen davon sind Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern.

5.5 Stellplätze

Die Mindestzahl der Stellplätze richtet sich nach der Kfz-Stellplatz-Satzung der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Hierdurch soll insgesamt sichergestellt werden, dass für die künftigen Bewohner ausreichend Stellplätze auf den privaten Grundstücken hergestellt werden.

5.6 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr sowie den Fuß- und Radverkehr erfolgt über die bestehende Straße "Am Wethfeld". Die Bauparzellen 1 bis 8 liegen dabei an der bereits bestehende Fahrbahn. Nördlich der Bauparzelle 8 wird die bestehende Straße im Zuge der Baugebietserschließung um einen Ringschluss erweitert. Dieser schließt in südwestlich Richtung auf die Grabfeldstraße an. Für die Fortführung der Straße "Am Wethfeld" ist eine Fahrbahn mit einer Breite von 5,55 m und ein daran anschließender Mehrzweckstreifen mit einer Breite von 1,5 m vorgesehen. Die genaue Straßenraumgliederung ist im Rahmen der Erschließungsplanung vorzunehmen.

Rund um das Baugebiet ist ein 4,0 m breiter Erdweg zur Pflege der geplanten Randeingrünung sowie des Entwässerungsgrabens vorgesehen.



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

Im Planteil wurden drei "Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen" festgesetzt. Im Zentrum eine Fläche mit der Zweckbestimmung "Elektrizität" und "Erneuerbare Energien" sowie im Süden und Westen je eine Fläche mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltung" (vgl. hierzu Ziffer 5.8).

5.8 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Trink- und Löschwasserversorgung

Das Baugebiet wird an das bestehende Trinkwassernetz der Stadtwerke Bad Neustadt a. d. Saale angeschlossen. Dies ist über angrenzenden vorhandenen Leitungen möglich.

In einer Besprechung mit Stadt, Stadtwerken und Kreisbrandrat am 26.04.2022 wurde zur Trinkund Löschwasserversorgung vorgeschlagen, einen Ringschluss zwischen den bestehenden
Leitungen in den Straßen "Am Wethfeld" und "Grabfeldstraße" vorzusehen. Dadurch soll gemäß
den Besprechungsergebnissen die Löschwasserversorgung für das Baugebiet auch ohne weitere bauliche Maßnahme (Zisterne) sichergestellt werden können. Für die Löschwasserversorgung müssen gemäß Kreisbrandrat 800 Liter pro Minute mit 1,5 bar bereitgestellt werden. Die
detaillierte Prüfung und Ausgestaltung der Trink- und Löschwasserversorgung sind im Rahmen
der Erschließungsplanung nochmals zu prüfen und zu konkretisieren.

Die Zufahrt für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ist über die bestehende und geplante Fortführung der Straße "Am Wethfeld" möglich.

Abwasser

Das Abwasser soll im Trennsystem abgeleitet werden.

Für den nördlichen Bereich des Plangebietes wurde eine Baugrunduntersuchung angefertigt (Anlage 3). Es wurde ein Versickerungsversuch durchgeführt. Im Ergebnis kann lediglich von einer nur vernachlässigbaren Versickerungsleistung bzw. Infiltration in den Untergrund ausgegangen werden. Das anfallende Oberflächenwasser kann somit nicht vor Ort versickert werden, sondern muss gedrosselt abgeleitet werden.

Aufgrund der topografischen Verhältnisse sind zwei separate Regenrückhaltebecken notwendig. Die Rückhaltungen sind im Planteil eingezeichnet. Diese leiten in das bestehende Mischwassersystem ab.

Das aus dem Außeneinzugsgebiet anfallende Oberflächenwasser ist über einen, um das Plangebiet verlaufenden Entwässerungsgraben, abzuleiten.

BAURCONSULT
ARCHITEKTEN . INGENIEURE

Das anfallende Schmutzwasser wird an das bestehende Mischwassersystem des Ortsteils angeschlossen. Die vorhandenen Leitungen sind entsprechend zu verlängern.

Die detaillierte Prüfung und Ausgestaltung der Schmutz- und Oberflächenwasserableitung sind im Rahmen der Erschließungsplanung nochmals zu prüfen und zu konkretisieren.

Darüber hinaus tragen die Festsetzungen des Bebauungsplanes dazu bei, dass ein Teil des unverschmutzten Niederschlagswassers bereits innerhalb des Baugrundstücks zurückgehalten werden kann. So wurden Festzungen zur Reduzierung der Versiegelung getroffen (u.a. Reduzierung der GRZ, Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Beläge, Festsetzungen zur Begrünung privater Grundstücksflächen, Festsetzungen zu Gründächern).

Strom

Der Geltungsbereich ist an das bestehende Stromversorgungsnetz der Überlandwerke Rhön GmbH anzuschließen. Zur Versorgung des Baugebietes mit Strom, wurde zentral im Geltungsbereich eine Fläche für eine Umspannstation, mit dem Symbol "Elektrizität" ausgewiesen. Die detaillierte Prüfung und Ausgestaltung der Stromleitungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung nochmals zu prüfen und zu konkretisieren.

Energieversorgung (Wärme)

Das Baugebiet soll über ein alternatives Energiekonzept versorgt werden. Dabei soll den Häusern über Erdwärmesonden "Kalte Nahwärme" zur Verfügung gestellt werden. Hierfür notwendige Probebohrungen stehen noch aus.

Die Energieversorgung ist somit im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung zu konkretisieren.

Telekommunikation

Im Bereich der bestehenden Straße "Am Wethfeld" befinden sich Telekommunikationsleitungen der Telekom.

Ein möglicher Anschluss ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen und zu konkretisieren.

5.9 Grünflächen

Das Baugebiet wurde im Planteil in nördlicher als auch östlicher Richtung von einer Grünfläche eingerahmt. Diese dient sowohl als Fläche für einen Entwässerungsgraben als auch als Fläche für eine Ortsrandeingrünung.



5.10 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.10.1 Festsetzungen zur Grünordnung und deren Begründung

Pflegemaßnahmen:

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

Freiflächengestaltungsplan:

Zu den Bauantragsunterlagen ist ein verbindlicher Freiflächengestaltungsplan mit vorzulegen. Dies dient der qualitativen Gestaltung öffentlicher und privater Freiflächen.

Öffentliche Grün- und Freiflächen:

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Hecke mit Gehölzen gebietseigener Herkunft gem. Artenliste 3 zu pflanzen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grün- und Freifläche sowie die Grabenböschungen sind ausschließlich mit autochthonem Saatgut (Ursprungsgebiet 11 - Südwestdeutsches Bergland) anzusäen. In den Böschungsbereichen des Grabens ist Saatgut für erosionsgefährdete Lagen zu verwenden. Die Saatgutzusammensetzung ist vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abzustimmen.

Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden, Bioziden und Rodentiziden ist auf öffentlichen Freiflächen nicht zulässig.

Die Festsetzung dient der naturnahen Gestaltung des Wegebegleitgrüns und des Grabens und verhindert das Einbringen von standortfremden Arten durch Saatgut.

Regenrückhaltung:

Die zeichnerisch festgesetzten "Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, hier: Abwasser, Zweckbestimmung "Regenrückhaltung" sind zu begrünen. Es ist autochthones Regiosaatgut des Ursprungsgebietes 11 – Südwestdeutsches Bergland zu verwenden. In den Böschungsbereichen sind Mischungen für erosionsgefährdete Lagen zu verwenden. In den Sohlbereichen sind Mischungen mit Feuchtigkeit liebenden Arten zu verwenden. Im Außenbereich der Regenrückhaltung ist eine Blumenwiesenansaat zu verwenden. Die Saatgutzusammensetzung ist vorab mit der UNB abzustimmen.



Die Festsetzung dient der naturnahen Gestaltung der Regenrückhalteteiche und verhindert das Einbringen von standortfremden Arten durch Saatgut.

Begrünung Straßenraum

Zur Begrünung des Baugebietes ist im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen mindestens 1 hochstämmiger Straßenbaum entsprechend der Artenliste 5 zur Untergliederung des Mehrzweckstreifens anzupflanzen.

Die Flächen unter dem Baum sowie die Grünflächen, welche dem Straßenraum zuzuordnen sind, sind als Blühwiese mittels autochthonem Regiosaatgut (Ursprungsgebiet 11 – Südwestdeutsches Bergland) dauerhaft zu begrünen. Die aktuellen "Empfehlungen für Baumpflanzungen" der FLL sind zu beachten. Einmündungen und deren Sichtdreiecke sowie Verläufe von ober- oder unteririschen Leitungen, sowie deren Schutzzonen sind von der Gehölzbepflanzung auszunehmen.

Die Festsetzung dient der zukunftsfähigen Begrünung des Straßenraums und langlebigen Pflanzungen.

Private Grün- und Freiflächen:

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind, soweit sie nicht für Zuwege, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten, Kunstrasen ist nicht zulässig. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (sog. Schottergärten), sind im Bereich privater Grün- und Freiflächen nicht zulässig. Bei der Auswahl von Gehölzen sind primär standortgerechte und heimische Laubgehölze entsprechend den Artenlisten zu verwenden.

Dies dient einer naturnahen Freiflächengestaltung innerhalb der Privatgärten mit hohen Anteilen an offenporigen, begrünten Flächen.

Mindestens 15 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen gemäß Artenliste Laubgehölze, Obstgehölze und Sträucher für Schnitt- und freiwachsende Hecken (Artenliste 1-3).

Dies dient der Verhinderung von reinen, intensiv gemähten "Rasen-Gärten".

Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken und geschlossene Pflanzungen aus Nadelgehölzen (z.B. Chamaecyparis, Thuja etc.) nicht zugelassen.

Dies dient der Nutzung von Laubgehölzen bei der Anlage von Hecken.

Auswahllisten standortgerechter Gehölzarten:

Die Liste standortgerechter Gehölzarten stellt eine Auswahl bzw. Empfehlung dar und ist nicht als vollständig zu betrachten.

BAURCONSULT ARCHITEKTEN, INGENIEURE

Durch die Festsetzung der nachfolgenden Auswahllisten 1 und 3 zur Verwendung von heimischen, standortgerechten Gehölzen gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 5.1) sollen wertvolle, naturnahe Gehölzstrukturen innerhalb des Untersuchungsraumes hergestellt und ein Biotopverbund geschaffen werden.

Durch die Festsetzung der Artenliste 2 sollen Obstgehölze in regionaltypischen Sorten gefördert werden. Aufgrund der regionalen Herkunft ist ein größere Standorteignung zu erwarten.

In der Artenliste 4 sind Ranker, Selbstklimmer und windende Pflanzen zur Fassadenbegrünung festgesetzt. Eine Festsetzung zur Pflicht zur Fassadenbegrünung liegt nicht vor. Die Liste bietet eine Auswahl geeigneter Möglichkeiten bei Interesse zur Fassadenbegrünung.

Hinsichtlich der zukünftigen Klimaveränderungen handelt es sich bei der Auswahl der Artenliste 5 – Auswahlliste von Laubgehölzen für den Straßenraum um Arten, die sich im "Projekt Stadtgrün 2021" der Bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau sowohl trockenheits- als auch frost- und salzverträglich gezeigt haben oder allgemein als trockenheits-, frost- und salzverträglich gelten. Damit sollen gewährleistet werden, dass die Gehölze sowohl die Einflüsse in der Winterzeit (Frost, Salzeintrag, Sonneneinstrahlung) als auch in der Sommerzeit (Hitze, Trockenheit, Sonneneinstrahlung) überstehen und langlebig sind.

Artenliste 1: Laubgehölze gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 5.1)

Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, StU 12/14

Acer campestreFeldahornAcer platanoidesSpitzahornBetula pendulaHängebirkeCarpinus betulusHainbucheFagus sylvaticaRot-Buche

Fraxinus excelsior Gewöhnliche Esche

Prunus avium

Quercus petraea

Quercus robur

Sorbus aucuparia

Sorbus torminalis

Tilia cordata

Vogel-Kirsche

Traubeneiche

Vogelbeiche

Vogelbeere

Vogelbeere

Winterlinde

Artenliste 2: Obstgehölze

Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, StU 10/12

Apfel in Sorten: Brettacher", "Engelberger", "Erbachshöfer", "Goldparmäne", "Hauxapfel",

"Jakob Lebel", "Landsberger Renette", "Maunzenapfel"



Birne in Sorten: "Großer Katzenkopf", "Gellerts Butterbirne", "Gelbmostler", "Weilersche

Mostbirne"

Kirsche in Sorten: "Große Schwarze Knorpelkirsche", "Büttners Rote Knorpelkirsche",

"Haumüllers Mitteldicke"

Pflaume in Sorten: "Bühler Frühzwetschge", "Fränkische Hauszwetschge", "Wangenheims

Frühzwetschge", "Graf Althans Reneklode", "Große Grüne Reneklode",

"Mirabelle von Nancy"

Artenliste 3: Sträucher für Schnitt- und freiwachsende Hecken gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 5.1)

Pflanzmindestgröße: Str 2xv, h 60-100

Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche

Cornus sanguinea Roter Hartriegel (+)

Corylus avellana Hasel

Euonymus europaeus Pfaffenhütchen (+)
Crataegus laevigata Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn

Ligustrum vulgare

Malus sylvestris

Prunus spinosa

Pyrus pyraster

Rosa canina

Kosa corymbifera

Liguster (+)

Wildapfel

Schlehe

Holzbirne

Hunds-Rose

Rosa dumalis agg. Artengruppe Blaugrüne Rose

Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Viburnum lantana Schneeball (+)

(+) = giftige Pflanzenbestandteile

Artenliste 4: Auswahlliste Ranker, Selbstklimmer und windende Pflanzen zur Fassadenbegrünung

Lonicera henryii Immergrünes Geißblatt

Hedera helix Efeu

Rosa div. Spec. Kletterrose
Parthenocissus quinquef. Wilder Wein
Clematis montana Waldrebe

Lonicera caprifolium Gartengeißblatt

Polygonum aubertii Schlingknöterich

Vitis in Sorten

Spalierobst in Sorten



Artenliste 5: Auswahlliste von Laubgehölze für den Straßenraum

Acer campestre 'Elsrijk' Feld-Ahorn 'Elsrijk'
Acer opalus Italienischer Ahorn

Carpinus betu. 'Fastigiata' Pyramiden-Hainbuche

Eucommia ulmoides Guttaperchabaum

Fraxinus pennsylvanica Rot-Esche
Liquidambar styraciflua Amberbaum
Ostrya carpinifolia Hopfenbuche
Quercus frainetto Ungarische Eiche
Quercus petraea Trauben-Eiche

Sorbus aria ,Magnifica' Mehlbeere ,Magnifica'

Sorbus interm. 'Brouwers' Schwedische Mehlbeere 'Brouwers'

Sorbus latifolia 'Henk Vink' Breitblättrige Mehlbeere
Tilia americana 'Redmond' Amerikanische Linde

Tilia cordata Winterlinde (Sorte wie ,Böhlje' / ,Greenspire' / ,Lorberg' /

,Rancho')

Tilia tomentosa ,Brabant' Silber-Linde ,Brabant'

Ulmus ,Rebona' Ulme ,Rebona'

Zelkova serrata Zelkovie

Pflanzabstände:

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

5.10.2 Kompensationsmaßnahmen - Festsetzungen zum Ausgleich

Aus naturschutzfachlicher Sicht ergibt sich durch das Bauvorhaben ein Kompensationsbedarf von 8.944 m². Intern kann durch die Eingrünung ein Ausgleich von 2.461 m² erbracht werden. Es verbleibt ein Bedarf von 6.483 m². Dieser wird extern auf dem Flurstück Fl.- Nr. 14237, Gemarkung. Herschfeld (Teilfl.) ausgeglichen. Da das Entwicklungsziel nur der Aufwertung um eine halbe Wertstufe entspricht, ist die externe Ausgleichsmaßnahme mit einem Faktor von 0,5 anzurechnen. Demnach umfassen sie eine Fläche von insgesamt 12.966 m².

Eine ausführliche Aufstellung zur Eingriffsbilanzierung sowie den festgesetzten Vermeidungsund Ausgleichsmaßnahmen ist dem Umweltbericht (Anlage 1, Kapitel 5) zu entnehmen.



5.11 Immissionsschutz

Zur Beurteilung möglicher Schall- und Geruchsimmissionen wurden Gutachten in Auftrag gegeben. Sobald die Ergebnisse vorliegen, werden diese in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

5.12 Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken

Stellplätze und Zufahrten zu Garagen, Carports und Nebengebäuden sind auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

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.

Nicht zugelassen sind Schwarzdeckenflächen und geschlossene Betonflächen.

Die Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser dienen dazu, dass das unverschmutzte Niederschlagswasser soweit wie möglich innerhalb des Baugrundstücks zurückgehalten wird. Damit sollen gleichzeitig die Grundwasserneubildung gefördert und die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen nicht unnötig mit unverschmutzten Niederschlagswasser belastet werden.

5.13 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäude wird auf max. 2 Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

Durch die Festsetzung soll, der für das Baugebiet angestrebte Wohngebietscharakter, im dörflich geprägten Dürrnhof erhalten werden.

5.14 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind entsprechend der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 BayBO) einzuhalten.

5.15 Geländegestaltung

Der natürliche Geländeverlauf ist weitestgehend zu erhalten.

Auffüllungen und Abgrabungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,0 m zulässig.



5.16 Örtliche Bauvorschriften, bauliche und städtebauliche Gestaltung

5.16.1 Ver- und Entsorgungsleitungen

Geplante Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Dies dient vor allem gestalterischen Gründen und soll zur Wahrung eines einheitlichen Ortsbildes in Dürrnhof beitragen.

5.16.2 Außenwandbehandlung

Die Fassaden sind als Putzflächen oder als Verschalungen aus Holz, Faserzement oder HPL Platten auszuführen. Sie sind in gebrochenen weißen bzw. hellen, gedeckten Sand- oder Erdfarben herzustellen. Grelle und leuchtende Farben sowie glänzende und spiegelnde Materialien sind unzulässig.

5.16.3 Dachgestaltung, Dacheindeckung

Satteldach 20° +/-5° mit Ziegel- oder Betondachsteinen in roter, rot-brauner oder grauer Farbgebung. Begrünte Dächer sind zulässig

oder

Flachdach ≤ 5° mit extensiver Begrünung. Die Attika des Flachdachs ist horizontal umlaufend mindestens in der Höhe der OK Dachhaut bzw. der OK Pflanzsubstrat zu führen. Flachdächer ≤ 5° auf Haupt- und Nebengebäuden sind zu 100% mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm zu versehen – ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten. Die begrünte Dachfläche ist mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25. BauGB). Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden. Dachterrassen sind bei Hauptgebäuden bis zu einer Größe von 25% der Dachfläche zulässig.

Zusätzlich sind zwingend einzuhaltende Firstrichtungen im Planteil vorgegeben.

Die Festsetzung von Satteldächern, mit einer flachen und einheitlichen Neigung sowie von begrünten Flachdächern, jeweils in einer einheitlichen Firstausrichtung, soll eine einheitliche und zeitgemäße Gestaltung der Dachflächen erzielen. Die Festsetzung einer Dachbegrünung leistet einen Beitrag zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und trägt darüber hinaus positiv zum örtlichen Mikroklima bei und verbessert den Wirkungsgrad von Photovoltaikanlagen.



5.16.4 Dachaufbauten

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik, Solarthermie) sind auf den Dachflächen als eingebundene Anlagen (Indach- und Aufdachmodule bis zu einer Höhe von 10 cm), nicht jedoch in Ständerbauweise zulässig.

Darüber hinaus ist bei Flachdächern eine Aufständerung unter der Einschränkung zulässig, dass die Anlagen die Attika des Flachdaches nicht überragen dürfen.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf Dachflächen soll einen Beitrag zur dezentralen und nachhaltigen Energieerzeugung leisten.

5.16.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur in Form von senkrechten Holzstaketen/Metallzäunen und/ oder standortheimischen Hecken entsprechend der Artenlisten (ausgenommen Artenliste 5) möglich. Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen, um Kleintieren den Durchschlupf zu ermöglichen. Jägerzäune und Mauern aller Art sind unzulässig, mit Ausnahme von Errichtung von Stützmauern.

Maschendrahtzäune sind nur in dem vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbaren Bereich zulässig. Sie sind entsprechend einzugrünen. Für die Bepflanzung sind standortgerechte und heimische Gehölzarten entsprechend der Artenlisten (ausgenommen Artenliste 5) zu verwenden.

Zwischen den einzelnen Bauparzellen darf eine Zaunhöhe von 2,0 m nicht überschritten werden. An der Straßenseite sind max. 1,4 m Zaunhöhe zulässig.

Die Festsetzungen sollen insgesamt zu einer attraktiven städtebaulichen Gestaltung und zur Schaffung eines harmonischen Ortsbildes beitragen.

5.16.6 Stützmauern

Notwendige Stützmauern sind bis max. 1,0 m zulässig. Sie sind in Sichtbeton oder Natursteinmauerwerk auszuführen. Stützmauern sind in den Bauantragsplänen darzustellen.

Die Begrenzung der Höhe von Stützmauern und Vorgaben zu deren Gestaltung sollen insgesamt zu einer attraktiven städtebaulichen Gestaltung und zur Schaffung eines harmonischen Ortsbildes beitragen.



5.16.7 Bewegliche Abfallbehälter

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

Die Festsetzung soll gewährleisten, dass bewegliche Abfallbehälter nicht zu einem bestimmenden optischen Faktor im Gebiet werden.

5.16.8 Werbeanlagen

Werbeanlagen und die Anbringung von Automaten sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Darüber hinaus ist die Werbeanlagensatzung der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Die Festsetzung soll gewährleisten, dass Werbeanlagen und Automaten nicht zu einem bestimmenden optischen Faktor im Gebiet werden.

5.17 Weitere Hinweise

5.17.1 Landwirtschaftliche Immissionen

Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind die durch die ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung entstehenden Immissionen (Lärm, Geruch, Staub etc.) als zumutbar hinzunehmen.

5.17.2 Regenwasserbewirtschaftung – Zisternen

Die Nutzung bzw. das Sammeln des anfallenden unverschmutzten Dach- und Oberflächenwasser in Zisternen ist erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen empfohlen. Diese Regenwasserbehälter müssen über einen Überlauf in die öffentliche Kanalisation verfügen.



6. Wesentliche Abwägungsgesichtspunkte

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sowie § 1a Abs. 2 und 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die folgenden Belange in der Abwägung zu berücksichtigen:

6.1 Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB

Eine Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen ist dem in Anlage 1 beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

6.2 Umweltschutz

Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB soll sparsam und schonend mit Grund- und Boden umgegangen werden. Dabei nennt das Baugesetzbuch neben dem Vorrang der Innenentwicklung vor allem eine Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß. Weiter sollen u.a. landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Das Plangebiet ist bereits im rechtskräftiger Flächennutzungsplan als Wohnbauland ausgewiesen und stellt eine maßvolle, dem tatsächlichen Bedarf angepasste Arrondierung des Ortsrandes dar. Hierdurch wird der Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen auf das notwendige Maß reduziert.

Weiter wird die Bodenversiegelungen u.a. durch die folgenden Festsetzungen minimiert: Einund Durchgrünung des Baugebietes, Gestaltung privater und öffentlicher Freiflächen, Verengung der öffentlichen Verkehrsflächen auf ein notwendiges Mindestmaß, wasserdurchlässige Beläge auf privaten Grundstücksflächen, Dachbegrünung sowie Deckelung der Grundflächenzahl unterhalb des Orientierungswertes der BauNVO.

6.3 Klimaschutz

Den Erfordernissen des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB) soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Entsprechend wurden hierzu Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. So unter anderen Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes, eine Reduzierung der Versiegelung durch wasserdurchlässige Beläge auf privaten Grundstücksflächen, Festsetzungen zur Dachbegrünung und Nutzung von Solaranlagen auf den Dachflächen. Weiter am Rand des Baugebietes ein Hangentwässerungsgraben vorgesehen, zur Ableitung von auf Nachbarflächen anfallendem Oberflächenwasser.



6.4 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Gemäß Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr vom 25.07.2014 ist in der Bauleitplanung bzgl. des Lärmschutzes die Planungsleitlinie der "Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt" (§ 1 Abs. 5 Satz 2) zu beachten. Diese erfordert eine an der Lärmvorsorge orientierte Bauleitplanung, deren Ziel es ist, Lärmbelastungen so weit möglich zu vermeiden und planerische Instrumentarien zur Bewältigung prognostizierter Lärmschutzkonflikte einzusetzen. Daraus leitet sich gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB unmittelbar der Planungsgrundsatz der "Gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse" ab. So sind im Rahmen der Lärmvorsorge gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Den Lärmschutz berücksichtigt dabei auch der Planungsgrundsatz "Belange des Umweltschutzes" (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) und damit sämtliche Aspekte, denen sich der Mensch innerhalb des Plangebiets und seines Wirkungsbereichs ausgesetzt sieht und wie sich diese Emissionen vermeiden lassen.

Zur Beurteilung möglicher Schall- und Geruchsimmissionen wurden Gutachten in Auftrag gegeben. Sobald die Ergebnisse vorliegen, werden diese in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Weiter sind seitens der angrenzenden Landwirtschaft erfahrungsgemäß im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen gewisse Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten, die aber keinen negativen Einfluss auf eine gesunden Wohnumgebung erwarten lassen.

6.5 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Die geplante Nutzung entspricht den Vorgaben der § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB, wonach die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen sind. So spiegelt die Ausprägung des geplanten Baugebietes den Bedarf nach Einfamilienhausgrundstücken, in den dörflich geprägten Ortsteilen von Bad Neustadt a. d. Saale wider. Geschosswohnungsbau und eine verdichtete Wohnbebauung werden vor allem in den Stadtteilen der Kernstadt nachgefragt und dort durch entsprechendes Bauland bereit gestellt.



6.6 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine begrenzte, am Bedarf der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale orientierte, ortsabrundende Ausweisung von Wohnbauflächen, mit unmittelbarem Anschluss an das bestehende Ortsgebiet von Dürrnhof.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) sowie Belange des Bildungswesens und Belange von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) werden über die bestehenden Angebote des Ortsteils Dürrnhof bzw. dem Kernort der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale bereitgestellt.

Der bestehende Spiel- und Freizeitplatz am Salzellerweg befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Baugebiet.

6.7 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile

Bei der Ausweisung des Baugebietes wird eine ortsspezifische angepasste städtebauliche Fortentwicklung des Ortsteils Dürrnhof berücksichtigt. Das geplante Baugebiet schließt an eine bereits bestehende, einreihige Wohnbebauung an, die dornenförmig etwa 240 m in die Landschaft hineinragt. Die bestehende Erschließungsstraße ist nur einseitig bebaut. Das geplante Baugebiet kann somit einerseits an bestehende Infrastrukturen anschließen und anderseits eine klare städtebauliche Ortsabrundung hin zur freien Landschaft schaffen. Hierzu trägt neben dem Umgriff der überplanten Fläche auch die geplante Eingrünung bei. Dabei orientiert sich die Ausweisung an der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bestehenden Ausweisung von Wohnbauflächen sowie einem älteren städtebaulichen Konzept, welches eine geschlossene Ortsabrundung am nördlichen Ortsrand, zwischen der Straße "Am Wethfeld" und der "Neuhauser Straße" vorsah. Der vorliegende Bebauungsplan greift dieses Konzept, angepasst an die heutige Bedarfssituation auf. Somit handelt es sich hiermit seitens der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale insgesamt um eine angemessene Abrundung und Weiterentwicklung des gewachsenen Siedlungsbestandes.

6.8 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Denkmalschutzrechtliche Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. Es befinden sich keine Baudenkmäler im Geltungsbereich bzw. dessen unmittelbarer Umgebung. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Ein Hinweis zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern, die im Rahmen von Bauarbeiten entdeckt werden könnten, wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.



6.9 Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften

Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB) sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

6.10 Belange der Wirtschaft

Belange der Wirtschaft (Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) nach § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

6.11 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Belange der Landwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr.8b BauGB) sind von der vorliegenden Planung dahingehend betroffen, dass die Planung zu einer Umnutzung von landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen (Nahrungs- und Futtermittelproduktion) und damit zu einer Nutzungskonkurrenz führt. Dem gegenüber steht der Bedarf der Öffentlichkeit nach Wohnraum.

Mit der Inanspruchnahme von Böden überwiegend geringer und mittlerer Ertragsfunktion wird prinzipiell dem Grundsatz 5.4.1 LEP, wonach hochwertige Böden aufgrund ihrer hohen Ertragsfähigkeit nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden sollen, Rechnung getragen.

Insofern wird in der Abwägung dem Bedarf der Öffentlichkeit nach Wohnraum, gegenüber den Belangen der Landwirtschaft Vorrang eingeräumt.

Belange der Forstwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr.8b BauGB) sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

6.12 Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Belange zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB) sind von der vorliegenden Planung nicht unmittelbar betroffen.

Im weiteren Sinne trägt die Bereitstellung von Wohnraum aber zur Attraktivität der Stadt als Wohnort für Arbeitnehmer und somit auch zur Attraktivität der örtlichen Arbeitsplätze bei.

6.13 Belange des Post- und Telekommunikationswesen

Das Plangebiet wird an die öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen, die Belange des Postwesens (Zustellung von Sendungen) sind damit ausreichend berücksichtigt. Der Anschluss des Wohnbaugebietes an das Telekommunikationsnetz ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu konkretisieren.



6.14 Versorgung mit Energie und Wasser, einschließlich Versorgungssicherheit

Ein Anschluss an die Versorgungsnetze Energie und Wasser ist möglich (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB). Die genaue Ausgestaltung dieses Anschlusses ist im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung mit den jeweiligen Netzbetreibern abzustimmen.

6.15 Sicherung von Rohstoffvorkommen

Im Regionalplan sind für das Plangebiet weder Vorbehalts- noch Vorranggebiete zum Rohstoffabbau verzeichnet.

6.16 Belange des Personen- und Güterverkehrs, Mobilität der Bevölkerung

Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) sind berücksichtigt, da die geplante Wohnbebauung an alle vorhandenen Verkehrsinfrastrukturen angeschlossen ist. Die Belange des Güterverkehrs haben aufgrund der geplanten Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" eine untergeordnete Rolle.

6.17 Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes, zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

Belange der Verteidigung oder des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB) liegen nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor.

6.18 Ergebnisse städtebauliche Entwicklungskonzepte

Das "Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2010" sowie das "Integrierte ländliche Entwicklungskonzept" treffen zum Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanung keine konkreten Aussagen.

6.19 Belange des Hochwasserschutzes

Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) sind nicht von der vorliegenden Planung betroffen, da der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem als "wassersensiblen Bereich" kartierten Areal befindet.

Aufgrund des Klimawandels nimmt auch die Bedeutung von Sturzfluten im Bereich von Hanglagen zu. Dementsprechend wurden ein Entwässerungsgraben für das aus dem Außeneinzugsbereich auftretende Oberflächenwasser vorgesehen, der das Baugebiet zur freien Landschaft hin einrahmt. Das im überplanten Bereich anfallende Oberflächenwasser, welches nicht auf



natürlichem Weg in das Erdreich versickert, wird über zwei Regenrückhaltungen gedrosselt in die Mischwasserkanalisation abgeleitet.

6.20 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung

Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB) sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.



7. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 2,8 ha. Die Fläche gliedert sich wie folgt auf:

Geltungsbereich	Fläche	in %
Größe des Geltungsbereichs	27.827 m²	100,00 %
./. Allgemeines Wohngebiet	17.623 m²	63,3 %
davon innerhalb der Baugrenzen	7.967 m²	28,6 %
./. Straßenverkehrsflächen	1.331 m²	4,8 %
./. gepl. Erdweg	2.189 m ²	7,9 %
./. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	313 m²	1,1 %
(best. Mehrzweckstreifen)		
./. Flächen für die Abwasserbeseitigung	1.453 m²	5,2 %
(gepl. Regenrückhaltung)		
./. Flächen für Versorgungsanlagen	279 m²	1,0 %
(Elektrizität; Erneuerbare Energien)		
./. Grün- und Freiflächen,	2.006 m ²	7,2 %
einschließlich Entwässerungsgraben		
./. Interne Ausgleichsflächen (hier: Ortsrandeingrünung)	2.509 m ²	9,0 %
./. Flächenpflanzgebot (hier: Ortsrandeingrünung)	124 m²	0,5 %



8. Bodenordnerische Maßnahmen

Alle Grundstücke des Geltungsbereiches befinden sich Eigentum der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale. Für die Erschließung des Wohnbaugebietes sind demnach keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

AUFGESTELLT

BAURCONSULT Architekten Ingenieure Adam-Opel-Straße 7 97437 Haßfurt T +49 9521 696-0

Haßfurt, 15.09.2022

Markus Schlichting
Abteilung Städtebau