

BEGRÜNDUNG

zum Entwurf des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung vom 27.07.2023

VORHABEN

Bebauungsplan „Westlich des Lebenhaner Weges, 2. EA“
Gemarkung Brendlorenzen

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, 27.07.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	5
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	5
1.2	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes.....	10
1.3	Ziel und Zweck der Planung	11
2.	Bestandssituation	13
2.1	Bebauung und Nutzung.....	13
2.2	Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmäler).....	15
2.3	Grün- und Freiflächen, Natur- und Artenschutz	17
2.4	Wasserwirtschaft	18
2.5	Altlasten, Bodenschutz	18
2.6	Fließender und ruhender Verkehr / ÖPNV	19
2.7	Ver- und Entsorgung.....	19
3.	Verfahrenshinweise	21
3.1	Art des Verfahrens.....	21
3.2	Prüfung UVP-Pflicht.....	21
3.3	Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB.....	21
4.	Planungsvorgaben.....	22
4.1	Landesentwicklungsplan.....	22
4.2	Regionalplan.....	23
4.3	Flächennutzungsplan.....	26
4.4	Bestehende Bebauungspläne	27
4.5	Sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte ISEK, VU, Sanierungsgebiet	28
5.	Planinhalte und Begründung	29
5.1	Art der baulichen Nutzung	29
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	29
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	30
5.4	Nebenanlagen und Garagen	31
5.5	Stellplätze	32
5.6	Verkehrsflächen.....	32
5.7	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	34
5.8	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	34
5.9	Grünflächen	36
5.10	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	36
5.10.1	Festsetzungen zur Grünordnung und deren Begründung.....	36

5.10.2	Kompensationsmaßnahmen - Festsetzungen zum Ausgleich	41
5.11	Immissionsschutz	41
5.12	Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken	42
5.13	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	43
5.14	Abstandsflächen	43
5.15	Örtliche Bauvorschriften, bauliche und städtebauliche Gestaltung	44
5.15.1	Ver- und Entsorgungsleitungen	44
5.15.2	Außenwandbehandlung (Bereich A und B)	44
5.15.3	Dachgestaltung, Dacheindeckung	44
5.15.4	Dachaufbauten	45
5.15.5	Einfriedungen	45
5.15.6	Bewegliche Abfallbehälter	46
5.15.7	Werbeanlagen	46
5.16	Weitere Hinweise	46
5.16.1	Landwirtschaftliche Immissionen	46
5.16.2	Regenwasserbewirtschaftung – Zisternen	46
5.16.3	Pflanzungen an abwassertechnischen Erschließungen	47
5.16.4	Abfallrecht	47
5.16.5	Vorsorgender Brandschutz	47
5.16.6	Überflutungen infolge von Starkregen	47
5.16.7	Grundwasser	47
6.	Wesentliche Abwägungsgesichtspunkte	48
6.1	Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB	48
6.2	Umweltschutz	48
6.3	Klimaschutz	48
6.4	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	49
6.5	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	49
6.6	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung	49
6.7	Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile	50
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	50
6.9	Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften	51
6.10	Belange der Wirtschaft	51
6.11	Belange der Land- und Forstwirtschaft	51
6.12	Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	51
6.13	Belange des Post- und Telekommunikationswesens	52
6.14	Versorgung mit Energie und Wasser, einschließlich Versorgungssicherheit	52
6.15	Sicherung von Rohstoffvorkommen	52

6.16	Belange des Personen- und Güterverkehrs, Mobilität der Bevölkerung	52
6.17	Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes, zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	52
6.18	Ergebnisse städtebauliche Entwicklungskonzepte.....	52
6.19	Belange des Hochwasserschutzes.....	52
6.20	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung.....	53
7.	Flächenbilanz.....	53
8.	Bodenordnerische Maßnahmen	54

ANLAGEN

- Anlage 1: Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung (i.d.F. vom 27.07.2023)
- Anlage 2: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung (i.d.F. vom 27.07.2023)
- Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung (IBAS, Bericht Nr. 19.11321-b01) vom 16.03.2021
- Anlage 4: Untersuchung der Geruchsimmissionen im Plangebiet (WÖLFEL, Bericht Nr. Y0089.011.01.001)
- Anlage 5: Geotechnischer Bericht (PGU, Projekt Nr. 200975-01) vom 18.01.2021

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 nordöstlichen Bereich von Bad Neustadt, im Stadtteil Brendlorenzen, befindet sich das bereits weitestgehend vollständig bebaute Neubaugebiet „Westlich des Lebenhaner Weges“. Nordöstlich an die bestehende Bebauung anschließend befinden sich unbebaute landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche, fast vollständig eingebunden zwischen den historischen Siedlungsbereich von Brendlorenzen im Südwesten, Neubaugebieten im Nordosten sowie einem landwirtschaftlichen Hof und der Abfallwirtschaft des Landkreises Rhön-Grabfeld. Lediglich im nördlichen Bereich grenzt diese Fläche an die freie Landschaft an.

Der Bereich ist im ursprünglichen Bebauungsplan für den 1. Erschließungsabschnitt des Baugebiets „Westlich des Lebenhaner Weges“, aus dem Jahr 2000, bereits als Erweiterungsfläche für das Wohngebiet vorgesehen. Basierend auf der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland beabsichtigt die Stadt Bad Neustadt a.d. Saale nun die Erschließung eines 4,9 ha großen Teilbereichs dieser Fläche.

Zusätzlich zur Bereitstellung von Bauland für den Wohnbedarf, möchte die Stadt Bad Neustadt a.d. Saale mit der vorliegenden Planung ebenfalls die baurechtlichen Grundlagen für die Errichtung einer Kindertagesstätte schaffen. Hintergrund hierfür sind die Planungen zur Errichtung eines Ersatzneubaus für die Kindertagesstätte St. Marien. Dementsprechend wurde eine Fläche für Gemeinbedarf, mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ in die Planung integriert.

Die Erschließung der Fläche ist über das bestehende Wohngebiet „Westlich des Lebenhaner Weges“ über die Willi-Lemm-Straße sowie die Kamill-Preiss-Allee vorgesehen.

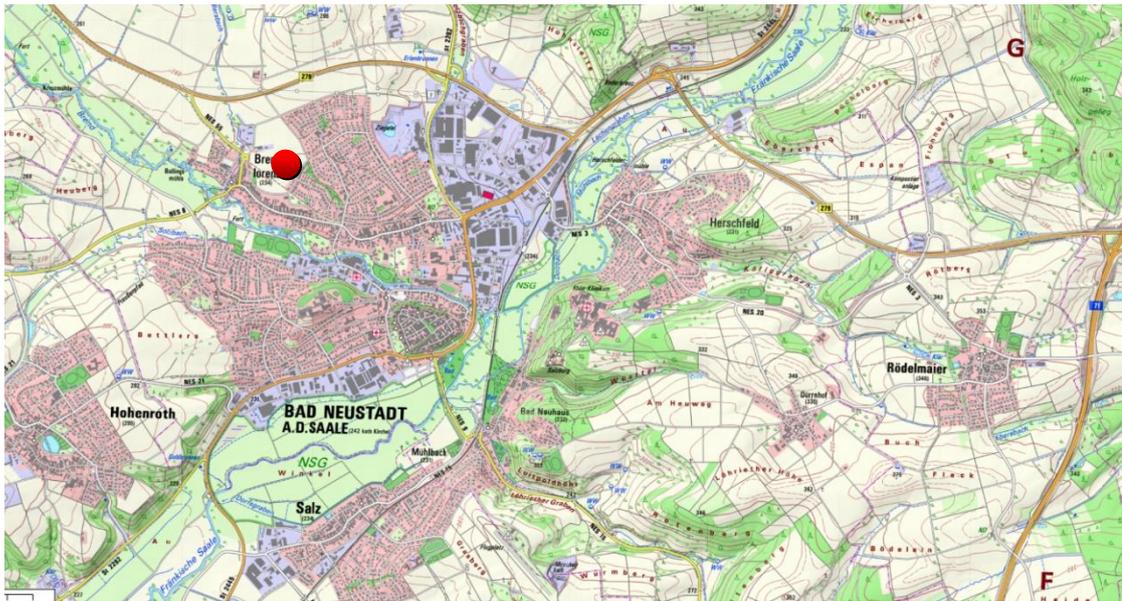


Abb. 1: Lage des Plangebietes innerhalb der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale, Plangebiet rot (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung).

Für die geplante Erweiterung des bestehenden Wohngebietes besteht noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Um Baurecht zu schaffen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan wird auf der Basis des rechtskräftigen Flächennutzungsplans entwickelt. Darin ist der Bereich als Wohnbauland (WA) ausgewiesen.

Der Stadtrat hatte am 23.04.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Westlich des Lebenhaner Weges, 2. EA“ gefasst. Daraufhin hat die Stadtverwaltung in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro BAURCONSULT ein Bauungskonzept erarbeitet und dem Stadtrat in dessen Sitzung am 16.09.2021 vorgestellt. Das Bauungskonzept führt dabei die bereits im Bebauungsplan zum 1. Erschließungsabschnitt geplante Erweiterung fort. Die Planung wurde an den heutigen Wohnraumbedarf im Einfamilienhaussegment sowie die verfügbaren Grundstücke angepasst. 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 Bad Neustadt / 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 B279 bzw. B287/St2245 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 errichteten Rhön-Klinikum Campus geprägt. Der Campus befindet sich nordöstlich des Stadtzentrums auf einer bewaldeten Anhöhe an der von-Gutenberg-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 Wohn- und 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 Flächen, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind, 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 in den beiden kleineren Ortsteilen Dürrnhof und Löhrieth. In Dürrnhof 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 unbebaute Flächen für welche Baurecht besteht sowie Baulücken im unbeplanten Innenbereich, 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 Geschößwohnungsbau 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. Nach den Erfahrungen der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale zeigt sich, dass 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. 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 andererseits zielgruppenorientiert dem Wohnbauflächenbedarf begegnet.

Die vorliegende Ausweisung von Wohnbauflächen wird von der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale, im Hinblick auf den dokumentierten Bedarf an Baugrundstücken, als notwendig erachtet.

4. Abschätzung der Folgekosten

Die Folgekosten für die Erschließung des Baugebietes, können als wirtschaftlich vertretbar abgeschätzt werden. Das Baugebiet stellt eine Erweiterung des Baugebietes „Westl. des Lebenhaner Weges, 1.EA“ dar. Somit kann z.T. auf vorhandene technische Infrastrukturen zurückgegriffen werden, wodurch sich gegenüber anderen Standorten, Kostenvorteile durch eine bessere Auslastung der bestehenden technischen Infrastrukturen ergeben. Gleichzeitig bieten die Lage des Baugebietes, eingerahmt von bestehenden Siedlungseinheiten und die mit der vorliegenden Planung vorgesehene Erschließung, längerfristige Erweiterungsmöglichkeiten und somit Vorteile gegenüber anderen Standorten.

1.2 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 4,9 ha und befindet sich im nordwestlichen Bereich von Brendlorenzen, einem Stadtteil der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale.

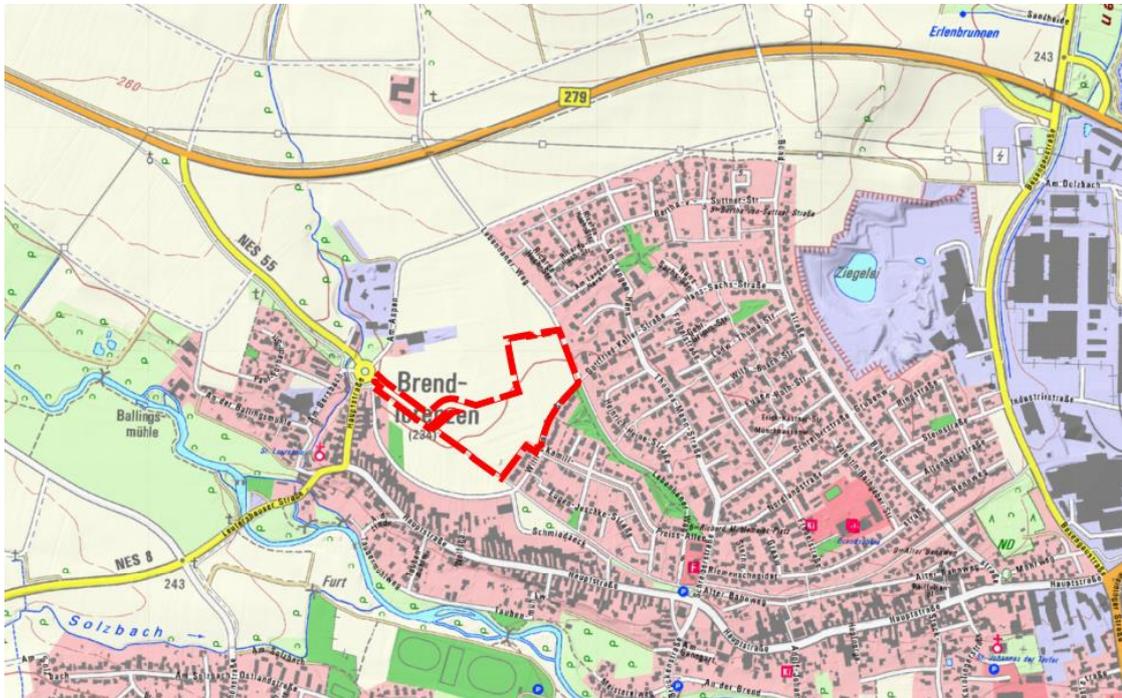


Abb. 2: Lage des Plangebietes innerhalb des Stadtteils Brendlorenzen, Plangebiet rot (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung).

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und schließt an den bestehenden Siedlungsbestand des Stadtteils Brendlorenzen an.

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die nachfolgenden Flurstücke der Gemarkung Brendlorenzen jeweils ganz:

- 8876/17, 8908/1, 8909/1, 9011, 9012, 9013, 9014, 9015, 9015/1, 9016, 9016/1, 9017, 9017/1, 9018, 9018/1, 9019, 9019/1, 9020, 9020/1, 9021, 9021/1, 9022, 9022/1, 9023, 9023/1, 9024, 9024/1, 9025, 9025/1, 9026, 9026/1, 9027, 9027/1, 9028, 9028/1, 9029, 9029/1, 9030, 9030/1, 9031, 9031/1, 9032, 9032/1, 9033, 9033/1, 9053, 9054, 9055, 9056, 9057, 9058, 9059, 9060, 9061, 9062, 9063, 9064, 9065, 9066, 9067, 9068, 9069, 9078/2, 9079/2, 9080/2, 9081, 9082, 9083, 9084, 9085, 9086, 9087, 9088 und 9089

Die nachfolgenden Flurstücke der Gemarkung Brendlorenzen werden jeweils lediglich teilweise durch den Geltungsbereich erfasst:

- 8810, 8811, 8812, 8813, 8814, 8815, 8816, 8817, 8818 und 8819, 8820, 8876, 9051, 9052, 9091 und 9131

Das Plangebiet wird dabei in Uhrzeigerrichtung wie folgt begrenzt:

- Den Lebenhaner Weg (Flurnr. 9010/1), die Willi-Lemm-Straße (Flurnr. 9091), die Kamill-Preiss-Allee (Flurnr. 9131), die Umspannstation Flurnr. 9090/5, die Wohnbebauung entlang der Willi-Lemm-Straße (Flurnrn. 9090/6, 9090/7, 9090/8, 9090/9, 9090/10), den Wirtschaftsweg Flurnr. 8819 und 8876, den Flurweg Flurnr. 8818 und 8820 sowie landwirtschaftlichen Ackerflächen (8810-8817, 9051-9052, 9034-9035, 9039-9042/1, 9034/1, 9044/1, 9045/1, 9046-9048, 9000-9004, 9005/1, 9006/1, 9007/1, 9008/1



Abb. 3: Übersicht der Flurstücke im Geltungsbereich, Geltungsbereich schwarz abgegrenzt (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, die 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). Die bestehenden Grünstrukturen wurden soweit wie möglich als zu Erhalten festgesetzt, um die natürlichen Lebensgrundlagen möglichst umfangreich zu erhalten. 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. Pflanzgebote, Pflanzlisten und die Auflage zur Erarbeitung eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplan).

Darüber hinaus sollen Bebauungspläne dazu beitragen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Dies geschieht im vorliegenden Bebauungsplan durch entsprechende bauliche und gestalterische Festsetzungen, die die städtebauliche Gestalt der bestehenden Siedlungsstruktur maßvoll weiterentwickeln, sodass das Landschaftsbild möglichst wenig beeinträchtigt und das Ortsbild maßstäblich und gestalterisch ansprechend ergänzt und nachverdichtet 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. Dennoch findet durch die Planung, mit Blick auf die umgebende Siedlungsstruktur, die Nachverdichtung eines bereits weitestgehend durch Bebauung umschlossenen Areals statt, sodass hier eine organische Abrundung des Siedlungskörpers angestrebt wird.

2. Bestandssituation

2.1 Bebauung und Nutzung



Abb. 4: Kataster und Luftbild, Geltungsbereich schwarz abgegrenzt (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung).

Flurstück	Beschreibung der Nutzung
8810 (teilw.)	Ackerland
8811 (teilw.)	Ackerland
8812 (teilw.)	Ackerland
8813 (teilw.)	Ackerland
8814 (teilw.)	Ackerland
8815 (teilw.)	Ackerland
8816 (teilw.)	Ackerland
8817 (teilw.)	Ackerland
8818 (teilw.)	Ackerland
8819 (teilw.)	Flurweg
8820 (teilw.)	Flurweg
8876 (teilw.)	Flurweg, Begleitgrün
8876/17	Grünland/Ackerbrache
8908/1	Ackerland

Flurstück	Beschreibung der Nutzung
9028/1	Ackerland
9029	Ackerland
9029/1	Ackerland
9030	Ackerland
9030/1	Ackerland
9031	Ackerland
9031/1	Ackerland
9032	Ackerland
9032/1	Ackerland
9033	Ackerland
9033/1	Ackerland
9051 (teilw.)	Ackerland
9052 (teilw.)	Ackerland
9053	Ackerland

8909/1	Ackerland
Flurstück	Beschreibung der Nutzung
9011	Ackerland, Flurweg
9012	Ackerland
9013	Ackerland
9014	Ackerland
9015	Ackerland
9016	Ackerland
9016/1	Ackerland
9017	Ackerland
9017/1	Ackerland
9018	Ackerland
9018/1	Ackerland
9019	Ackerland
9019/1	Ackerland
9020	Ackerland
9020/1	Ackerland
9021	Ackerland
9021/1	Ackerland
9022	Ackerland
9022/1	Ackerland
9023	Ackerland
9023/1	Ackerland
9024	Ackerland
9024/1	Ackerland
9025	Ackerland
9025/1	Ackerland
9026	Ackerland
9026/1	Ackerland
9027	Ackerland
9027/1	Ackerland
9028	Ackerland

9054	Ackerland
Flurstück	Beschreibung der Nutzung
9055	Ackerland
9056	Ackerland
9057	Ackerland
9058	Ackerland
9059	Ackerland
9060	Ackerland
9061	Ackerland
9062	Ackerland
9063	Ackerland
9064	Ackerland
9065	Ackerland
9066	Ackerland
9067	Ackerland
9068	Ackerland
9069	Ackerland
9078/2	Grünland/Ackerbrache
9079/2	Grünland/Ackerbrache
9080/2	Grünland/Ackerbrache
9081	Grünland/Ackerbrache
9082	Grünland/Ackerbrache
9083	Grünland/Ackerbrache
9084	Grünland/Ackerbrache
9085	Grünland/Ackerbrache
9086	Grünland/Ackerbrache
9087	Grünland/Ackerbrache
9088	Grünland/Ackerbrache
9089	Grünland/Ackerbrache
9091 (teilw.)	Willi-Lemm-Straße
9131 (teilw.)	Kamill-Preiss-Allee

2.2 Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmäler)

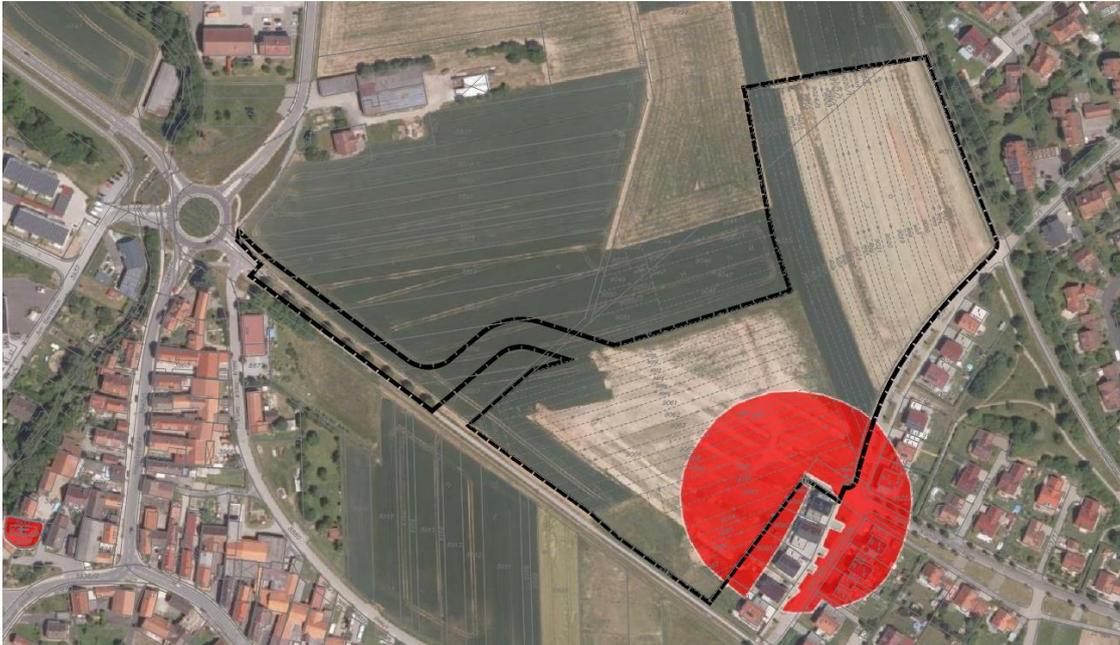


Abb. 5: Bodendenkmäler im Umfeld des Plangebietes (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege).

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Baudenkmäler.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Bodendenkmal „D-6-5627-0183 - Siedlung der jüngeren Latènezeit“. Das BLfD empfiehlt in seiner Stellungnahme vom 26.8.2019 Bodeneingriffe im Bereich des Bodendenkmals durch bspw. Umplanungen vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden bzw. durch eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals. Seit dem 01.08.2022 wurden bereits in Abstimmung mit dem BLfD auf Teilflächen des Geltungsbereichs archäologische Ausgrabungen durchgeführt. Gem. „Änderungsanzeige Maßnahme der Bodendenkmalpflege“ (Abgrabungen Specht, Hr. Günther, 18.01.2023) wurden durch die Ausgrabungen eher lockere Befundstreuungen sowie zwei Befundkonzentrationen festgestellt. Zum einen die Erweiterung des bereits bekannten latènezeitlichen Bodendenkmals und zum anderen eine bislang unbekante, wohl hallstattzeitliche Fundstelle im Nordosten des Neubaugebietes. Insgesamt lag ein sehr geringes Fundaufkommen (Keramik, Tierknochen) vor. Schlitzgruben waren zumeist ohne Funde. Es wurden somit Funde festgestellt und fachgerecht untersucht. Gem. der Änderungsanzeige kann das gesamte Grundstück zur bauseitigen Nutzung entsprechend der Erlaubnis freigegeben werden. Folgende Fläche wurde durch das Abgrabungsunternehmen mitgeteilt:

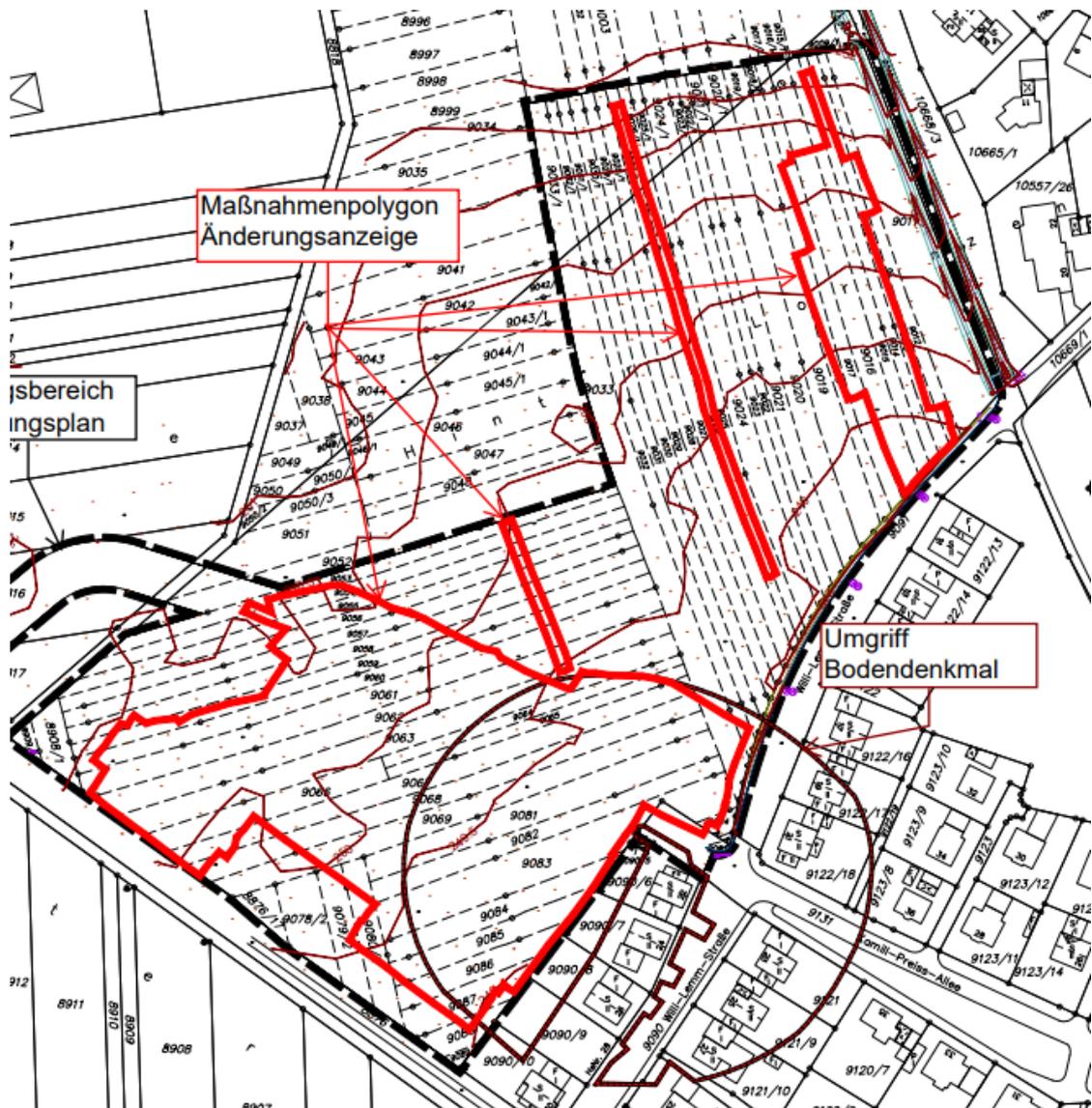


Abb. 5a: Anlage 1 Maßnahmenpolygon aus Änderungsanzeige Maßnahme der Bodendenkmalpflege
(Quelle: Änderungsanzeige Maßnahme der Bodendenkmalpflege vom 18.01.2023 (Abgrabungen
Specht, Hr. Günther)

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Weitere Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern ist auf folgendes hinzuweisen:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: 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.

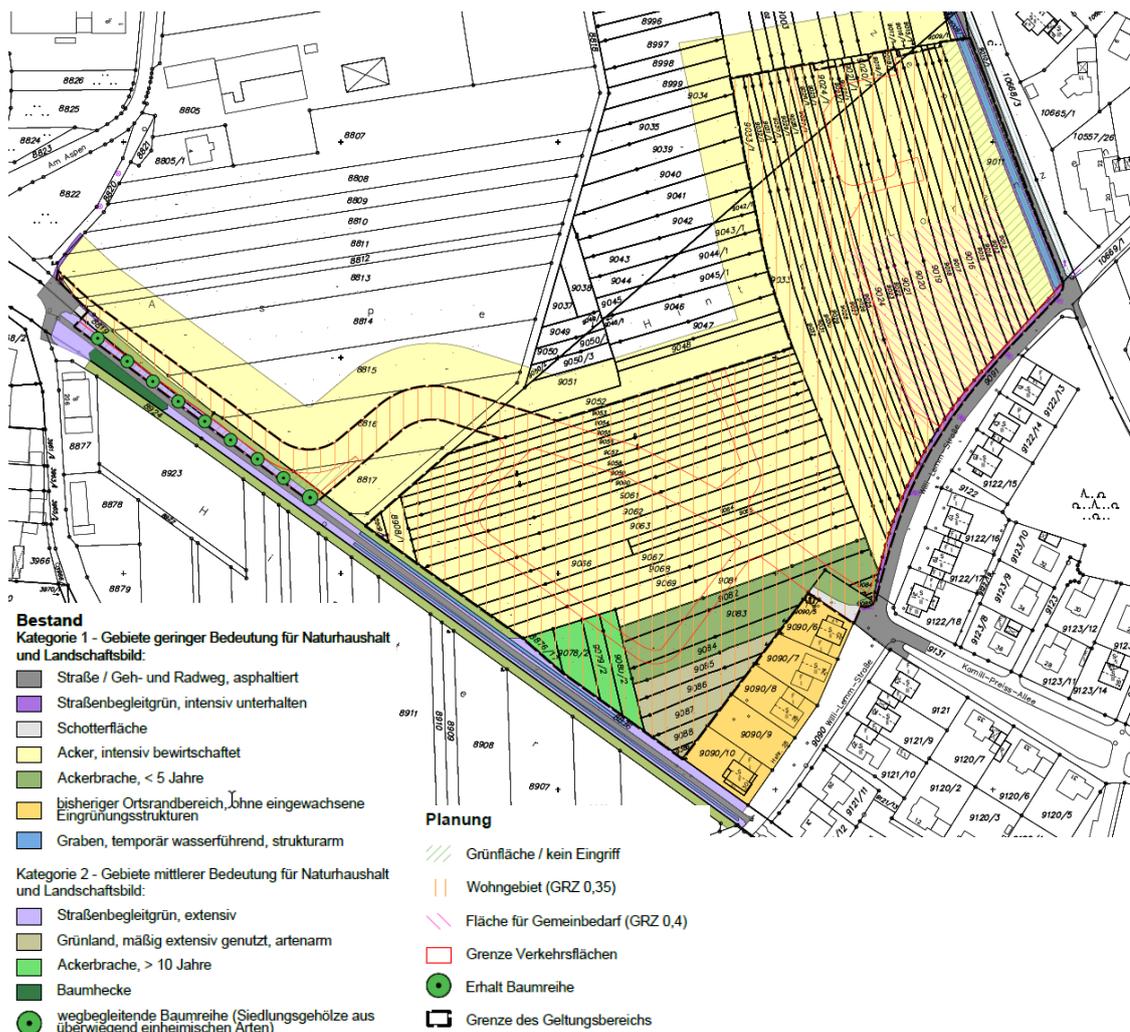


Abb. 6: Bestandsplan zur Grünordnung mit geplantem Eingriff (ohne Maßstab; Quelle: Stadt Bad Neustadt a.d. Saale, Stadtbauamt, E-Mail vom 23.09.2019, Alpha Vermessung Würzburg, E-Mail vom 30.08.2019)

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.

Teilbereiche des festgesetzten Heilquellenschutzgebiets „Bad Neustadt/Saale, St“ (Gebietsnummer 2220562700077), Zone 5 und 6, befinden sich im Geltungsbereich des Plangebietes. Hiernach sind in der Zone 5 Grab- und Bohrarbeiten nur bis 20 m und in der Zone 6 nur bis zu 30 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.

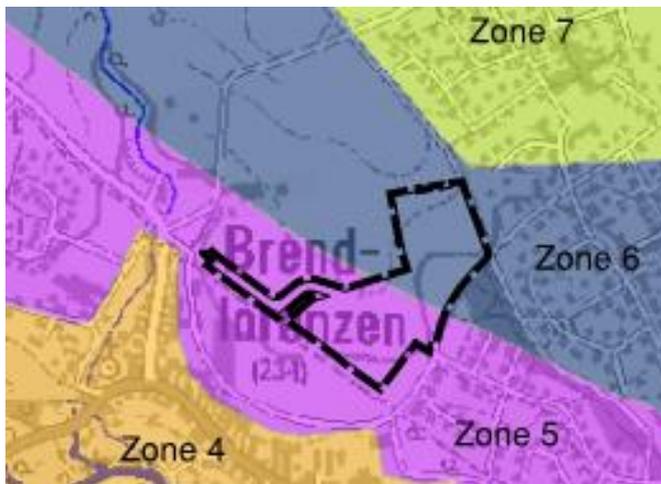


Abb. 7:
Heilquellenschutzgebiet Bad Neustadt,
Geltungsbereich schwarz (Kartengrund-
lage: WWA Bad Kissingen; Kataster:
Bayerische Vermessungsverwaltung).

2.5 Altlasten, Bodenschutz

Altablagerungen und Altlasten innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

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 aus nordwestlicher Richtung über die Kreisstraße NES 55 sowie aus südöstlicher Richtung über die Kamill-Preiss-Allee.

Die Anbindung des geplanten Baugebiets an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über Bushaltestellen in den benachbarten Quartieren.



Abb. 8: Straßen und Bushaltestellen, Geltungsbereich schwarz abgegrenzt (Standort Bushaltestellen: Stadtwerke Bad Neustadt a.d. Saale; Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung).

2.7 Ver- und Entsorgung

Trink- und Löschwasserversorgung

Der Stadtteil Brendlorenzen ist an das Trinkwassernetz der Stadtwerke Bad Neustadt a.d. Saale angeschlossen. Bestehende Trinkwasserleitungen befinden sich südöstlich des Plangebietes im angrenzenden bestehenden Wohngebiet, u.a. in der Willi-Lemm-Straße (GGG 150) und der Kamill-Preiss-Allee (GGG 125). Weiter verläuft entlang des südwestlichen Randes des Plangebietes, parallel zum Flurweg Flurnr. 8876, eine weitere Wasserleitung (PVC 200). Diese Leitung durchquert zum Teil den überplanten Bereich.

Abwasser

Das bestehende südöstlich angrenzende Wohngebiet verfügt über ein Trennsystem. Ansprechpartner für die Abwasserkanäle in Bad Neustadt a.d. Saale ist der Abwasserverband Saale-Lauer.

Aus nördlicher Richtung kommend verläuft ein großer Regenwasserkanal (DN 1000 bis DN 1200) entlang der Willi-Lemm-Straße in südliche Richtung nach Brendlorenzen. Parallel dazu verläuft eine Schmutzwasserleitung (DN 250). Im westlichen Teil des Plangebietes im Bereich der geplanten Einmündung in die Hauptstraße liegt ein Mischsystem vor.

Strom

Bad Neustadt a.d. Saale ist an das Stromversorgungsnetz der Überlandwerke Rhön GmbH angeschlossen. Entlang der südöstlich an das Plangebiet angrenzenden „Willi-Lemm-Straße“ verläuft eine unterirdische 20-kV-Leitung. Diese versorgt u.a. die Umspannstation auf dem Grundstück Flurnr. 9090/5. Entlang der Willi-Lemm-Straßen verlaufen bestehende Niederspannungsleitungen.

Gas

Das südöstlich an das Plangebiet angrenzende Wohngebiet ist an das Gasnetz der Rhöngas GmbH angeschlossen. Eine entsprechende Leitung verläuft u.a. entlang der Willi-Lemm-Straße

Telekommunikation

Brendlorenzen ist an das Telekommunikationsnetz der Telekom angeschlossen. Bestehende Telekommunikationsleitungen befinden sich entlang der Willi-Lehm-Straße sowie im südwestlich angrenzenden Flurstück Fl.- Nr. 8876. Diese Leitung durchquert zum Teil den überplanten Bereich.

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 Brendlorenzen, einem Stadtteil 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 relevanten 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 einerseits am Bedarf der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale nach Wohnraum im Segment von Einfamilienhausbebauung. Andererseits soll ebenfalls Baurecht für den Ersatzneubau einer Kindertagesstätte geschaffen werden (siehe hierzu Ziffer 1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung, S. 5 ff.). Bei der Ausweisung des Baugebietes wird die ortsspezifische städtebauliche Situation berücksichtigt. Bei der geplanten Bebauung handelt es sich somit um die Fortführung eines Baugebietes in einem zentrumsnahen Stadtteil der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale. Die Fläche ist dabei bereits weitestgehend durch bestehende Siedlungsbereiche umschlossen. 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 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 um die Erweiterung eines bestehenden Wohnbaugebietes, welches sich zwischen dem historischen Kern des Stadtteils Brendlorenzen und den Siedlungserweiterungen der letzten Jahrzehnte befindet. Dabei handelt es sich um eine langfristig angelegten Lückenschluss, der bereits bei der Aufstellung und Erschließung des bestehenden Baugebietes konzeptuell vorgesehen war. Der Bebauungsplan führt diesen noch unvollendeten Lückenschluss nun mit einem weiteren Erschließungsabschnitt fort. Gegenüber einer vergleichbaren Ausweisung an anderer Stelle kann hier, eine gute Anbindung an den bestehenden Siedlungsbestand gewahrt sowie eine kompakte Siedlungsstruktur erhalten werden.

- 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(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.

Wie zuvor beschrieben, handelt es sich bei der vorliegenden Planung um eine langfristig angelegte Siedlungsentwicklung, die einen Lückenschluss zwischen den umgebenden Siedlungsteilen anstrebt. Somit führt die Planung nicht zur Zersiedelung der Landschaft durch bspw. Streubebauung oder eine ungegliederte bandartige Siedlungsentwicklung.

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 (siehe Abb. 9):

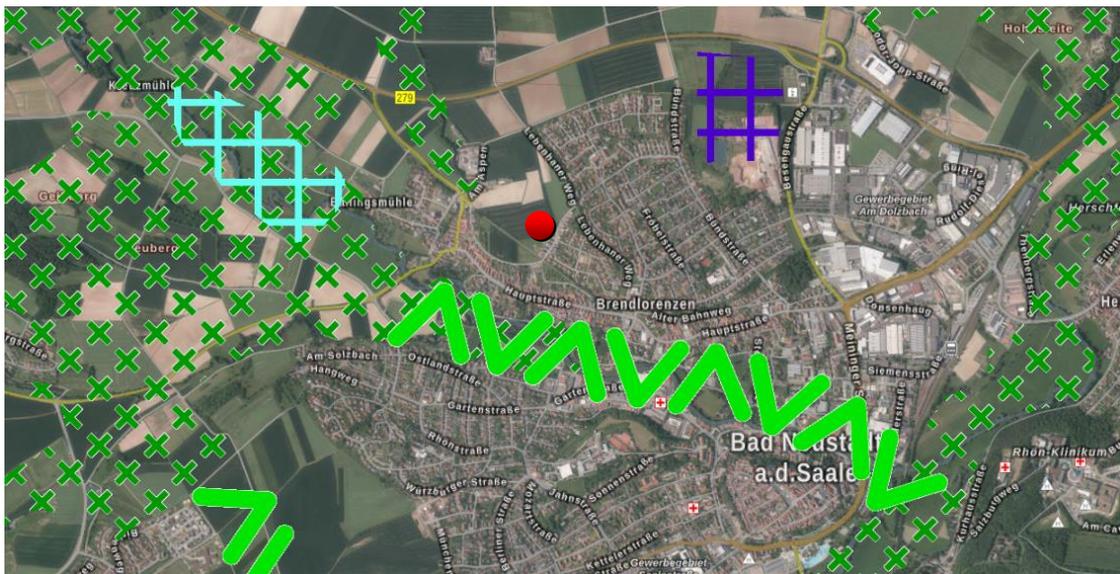


Abb. 9: Darstellung der regionalplanerischen Flächenausweisungen, Plangebiet rot (Kartengrundlage: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie; Bayerische Vermessungsverwaltung).

Der Regionalplan enthält weiterhin, folgende für die vorliegende Planung relevante Vorgaben:

- 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 gewerblich-industriellen Sektor, sondern ebenfalls im medizinischen Sektor. Somit wird durch die Planung dort Wohnbauland bereitgestellt, wo es durch die Arbeitsplatzdichte benötigt wird. Gleichzeitig ist das geplante Wohnbauland gut über die bestehenden Verkehrswege sowie das innerstädtische ÖPNV-Angebot an die Arbeitsstätten sowie die bestehenden Angebote von örtlicher Nahversorgung und Daseinsvorsorge angeschlossen.

(Z) Bei der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung sollen folgende Erfordernisse in besonderer Weise berücksichtigt werden:

- Den Belangen des Naturhaushalts und der Landschaft ist Rechnung zu tragen.
- Die weitere Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung vor allem der im LEP 2003 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 die vorliegende Planung einem Lückenschluss zugrunde liegt und keine natur- und landschaftlich bedeutsamen Flächen überplant. Gleichzeitig werden 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; Erhaltungs- und Pflanzgebote zur Begrünung der Straßenräume;

Das Plangebiet liegt weder im Bereich eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes noch in einem sog. „wassersensiblen Bereich“. Das anfallende Regenwasser wird im Trennsystem abgeleitet. 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 Hochwasserschutzes 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.

- Kapitel B II Siedlungswesen, Ziffer 2.1:
(Z) Besonders in den zentralen Orten als Arbeitsplatzschwerpunkten sollen Wohnbaugebiete in günstiger Zuordnung oder Anbindung zu den Arbeitsplätzen ausgewiesen werden.

→ Wie bereits zuvor formuliert, verfügt Bad Neustadt über eine hohe Anzahl an Arbeitsplätzen, nicht nur im gewerblich-industriellen Sektor, sondern ebenfalls im medizinischen Sektor. Somit wird durch die vorliegende Planung dort Wohnbauland bereitgestellt, wo es durch die Arbeitsplatzdichte benötigt wird. Die bestehenden Verkehrsstrukturen ermöglichen eine gute Anbindung des geplanten Wohnbaulandes an die Arbeitsstätten.

- Kapitel B II Siedlungswesen, Ziffer 2.2:
(Z) In den Kernbereichen vor allem der zentralen Orte mittlerer und höherer Stufen soll die Wohnqualität verbessert werden. Vor allem soll durch den verstärkten Ausbau und eine Erweiterung der Infrastruktur eine Qualitätssteigerung des Wohnumfeldes angestrebt werden. Auch eine kosten- und flächensparende Bauweise soll angestrebt werden. Vor

Inanspruchnahme neuer Flächen am Rande bestehender Siedlungseinheiten sollen verstärkt Maßnahmen zur Entwicklung brachliegender oder mindergenutzter Gebiete im Innenbereich durchgeführt werden.

→ Durch die Lage der überplanten Flächen ist eine gute Einbindung in den bestehenden Siedlungsbestand und dessen Angebot von Nahversorgung und Daseinsvorsorge gegeben. Gleichzeitig wird durch die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte auf den Bedarf nach Angeboten für die Kinderbetreuung reagiert, nicht nur für das Plangebiet selbst, sondern ebenso für die umliegenden Siedlungsbereiche. Dies steigert die funktionale Qualität des Wohnumfeldes.

Gleichzeitig stellt die vorliegende Baugebietsausweisung, durch seine Ausgestaltung als Fortführung eines Lückenschlusses, eine städtebaulich gute Alternative zu anderen Standorten entlang der freien Landschaft dar.

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.

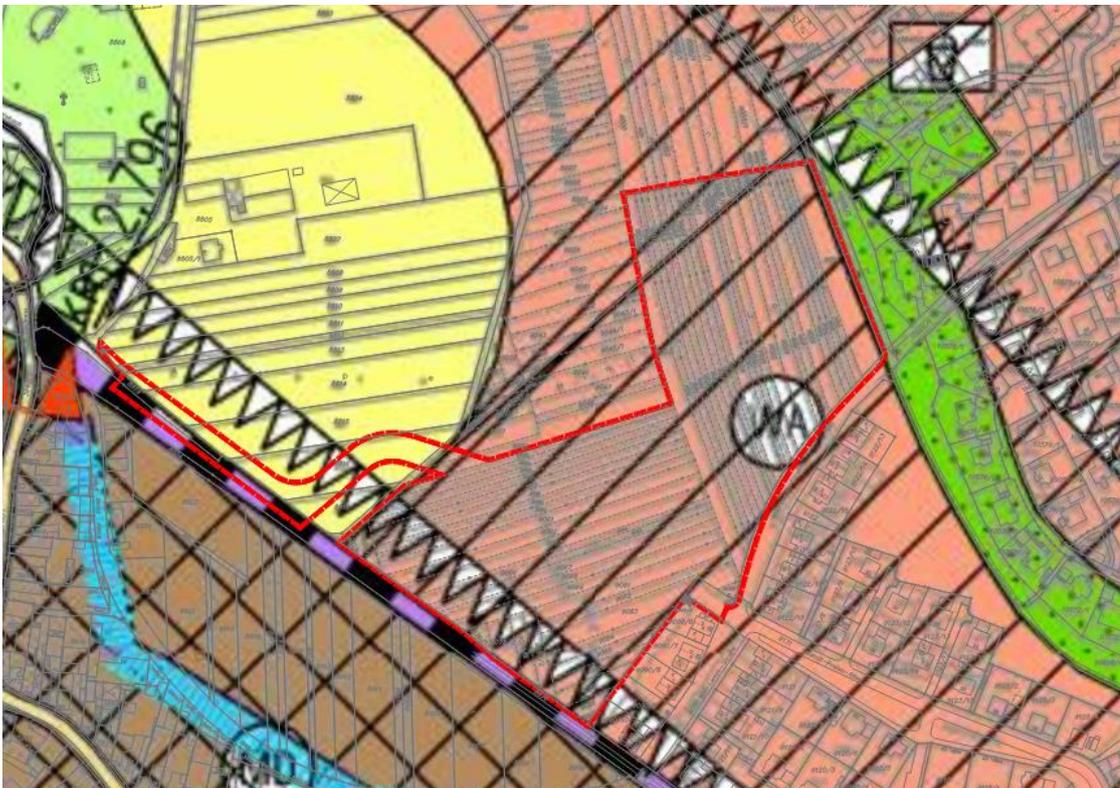


Abb. 10: Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan, Geltungsbereich B-Plan rot abgegrenzt (Kartengrundlage: Stadt Bad Neustadt; Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung).

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 des geplanten Straßenringschlusses in nordwestlich Richtung ist abweichend als „Fläche für die Landwirtschaft“ bzw. als „Bahnanlage“ dargestellt. Die eingezeichnete Bahntrasse ist bereits zurückgebaut und wird heute als Fuß- und Radweg genutzt. Die Stadt beabsichtigt diese geringfügigen Abweichungen im Rahmen einer künftigen Anpassung des Flächennutzungsplanes nachrichtlich anzupassen.

Weiter verortet der Flächennutzungsplan das Plangebiet noch innerhalb einer Richtfunktrasse. Der bereits realisierte 1. Erschließungsabschnitt des Wohngebietes „Westl. des Lebenhaner Weges 1. EA“ liegt ebenfalls innerhalb dieses Bereiches.

4.4 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet stellt den 2. Erschließungsabschnitt des Wohngebietes „Westl. des Lebenhaner Weges“ dar. Für den ersten bereits realisierten Erschließungsabschnitt existiert ein Bebauungsplan mit vier Änderungen. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes schneidet diesen alten Geltungsbereich geringfügig. Dies betrifft aber lediglich den Anschluss an bestehende Verkehrsflächen, sodass die allgemeinen Ziele des bestehenden Bebauungsplanes berücksichtigt wurden.

Der realisierte Bebauungsplan des 1. Erschließungsabschnittes hatte bereits zur Aufstellung langfristig eine Erweiterung vorgesehen, die einen Lückenschluss zu den angrenzenden Siedlungsbereichen schafft. Der vorliegende Bebauungsplan greift diese Erweiterungsidee mit einem neuen, angepassten Baukonzept auf.



Abb. 11: Auszug aus dem Bebauungsplan „Westl. des Lebenhauer Weges, 1. EA“ einschließlich der Bebauungsplanänderungen Nr. 1 bis 4, Geltungsbereich der vorliegenden Planung rot abgegrenzt (Kartengrundlage: Stadt Bad Neustadt).

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. In beiden Konzepten finden sich keine konkreten Aussagen bzw. Maßnahmen für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplans.

5. Planinhalte und Begründung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Großteil des Planungsgebietes wird als Art der baulichen Nutzung „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.

Für einen kleineren Bereich wird im Plangebiet eine Fläche für „Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Zulässig sind nur Einrichtungen zur Kinderbetreuung (z.B. Kinderkrippe, Kindergarten, Hort) sowie dazugehörige Nebenanlagen.

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 (GFZ) sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe und die Zahl der Vollgeschosse definiert.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für die Bereiche A und B (Allgemeine Wohngebiet) auf 0,35 (GRZ) festgesetzt. Damit liegt die Fläche geringfügig unterhalb dem nach § 17 BauNVO definierten Orientierungswert von 0,4 (GRZ). Dagegen wird die Grundflächenzahl für den Bereich C (Gemeinbedarfsfläche) entsprechend der vorgesehenen Nutzung mit 0,4 (GRZ) festgesetzt.

Basierend auf der festgesetzten Grundflächenzahl sowie der maximal zulässigen Geschossigkeit von maximal 2 Vollgeschossen wird die Geschossflächenzahl (GFZ) für den Bereich A und B (Allgemeine Wohngebiet) auf max. 0,6 (GFZ) und für den Bereich C (Gemeinbedarfsfläche) auf max. 0,8 (GFZ) 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. 30, Skizze 1):

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe ist die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) festgelegt. Die Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoss darf max. 0,5 m 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, Skizze 2). 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.

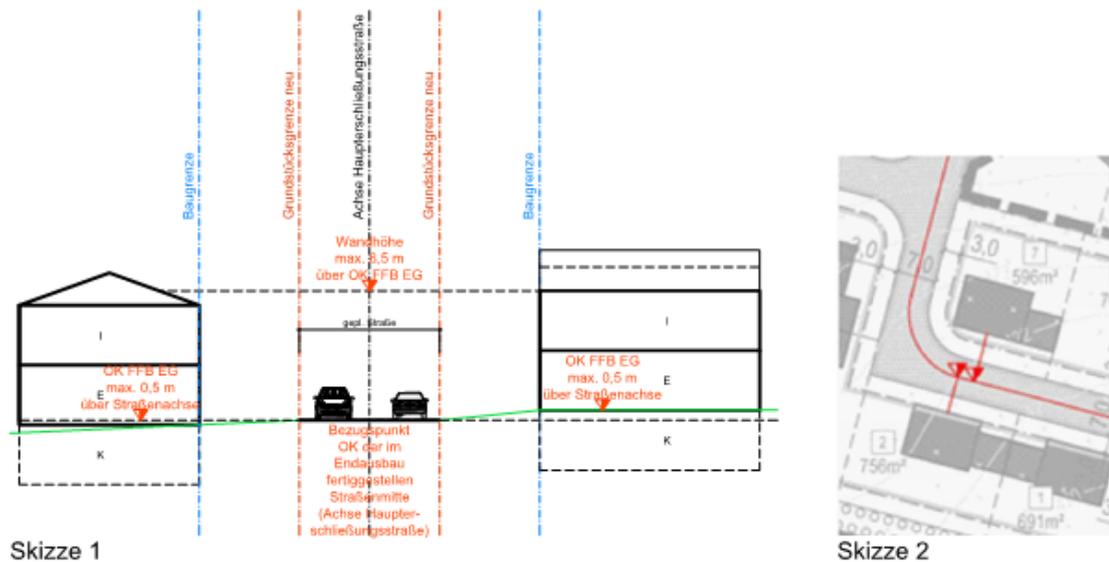


Abb. 12: Modellschnitt mit Erläuterungsskizze

Durch die getroffenen Höhenfestsetzungen soll eine maßvolle Höhenentwicklung und somit eine verträgliche Einbindung an die angrenzenden Siedlungsbereiche angestrebt werden.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Planteil durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Bauweise wird entsprechend der geplanten Nutzungsdichte sowie der geplanten Nutzung gemäß folgender Unterteilung festgesetzt:

Bereich A (Allgemeines Wohngebiet):

Es wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser gemäß den Festsetzungen für die jeweilige Parzelle zulässig.

Bereich B (Allgemeines Wohngebiet):

Es wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Die südlichen bzw. nördlichen Anbauten an die Hauptgebäude können als unmittelbare Grenzbauteile ausgeführt werden. Von der Größe muss sich der Anbau eindeutig dem Hauptgebäude

unterordnen. Er darf max. 2/3 der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen und muss von den Außenkanten des Hauptgebäudes jeweils mindestens 1,0 m einrücken.

Falls auf den Baukörper zwischen den jeweiligen Hauptbaukörpern und der Grundstücksgrenze verzichtet wird, ist die Straßenfront durch eine Mauer mit einer Mindesthöhe von 1,8 m zu schließen. Die Mauer ist in der Verlängerung der nordöstlichen bzw. südöstlichen Gebäudeflucht der Garage des Nachbargrundstücks zu errichten.

Durch die Festsetzungen der abweichenden Bauweise für den Bereich B soll eine verdichtete Bebauung, wie bereits auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Bestand, realisiert werden.

Bereich C (Gemeinbedarf):

Es wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Die Gebäudelänge darf 50,0 m Gesamtlänge überschreiten.

Die Festsetzungen der abweichenden Bauweise orientiert sich in diesem Bereich an den räumlichen Bedürfnissen einer modernen Kindertagesstätte.

5.4 Nebenanlagen und Garagen

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

Für den Bereich A sind im Planteil die Garagen- und Carportzufahrten zwingend vorgegeben.

Ebenso sind für den Bereich B im Planteil die Garagen- und Carportzufahrten zwingend vorgegeben. Darüber hinaus sind die Garagen im Bereich B zwingend mit dem Hauptgebäude zu verbinden. Die Mindestbreite der Garagen wird im Bereich B mit 6,0 m 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.

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 Klimaanlage) 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 durch den motorisierten Verkehr erfolgt über eine Erweiterung des bestehenden Straßennetzes, aus südöstlicher Richtung rund um die Straßen „Kamill-Preiss-Allee“ und „Willi-Lemm-Straße“ sowie aus nordwestlicher Richtung über den neu geschaffenen Kreisverkehrsplatz am Ortseingang von Brendlorenzen.



Abb. 13: Erschließungsschema

Neben der Erschließung über die bestehende „Willi-Lemm-Straße“, die um einen neuen Fußweg ergänzt wird, ist die Errichtung der folgende Planstraßen, gemäß der Abbildung 13 vorgesehen. Die genaue Straßenraumgliederung der geplanten Straßen ist im Rahmen der Erschließungsplanung vorzunehmen.

Planstraße 1:

Die „Kamill-Preiss-Allee“ wird durch die vorliegende Planung in nordwestliche Richtung verlängert. Im Bereich der mit dem vorliegenden Bebauungsplan beabsichtigten Bebauung ist eine Straßenraumbreite von insgesamt 15,0 m vorgesehen. An die Fahrbahn anschließend sind beiderseits jeweils Mehrzweckstreifen und Fußwege vorgesehen.

Planstraße 2:

Südwestlich an die Planstraße 1 schließt in Form eines Ringschlusses eine Wohnstraße an, die mit einer Straßenraumbreite von lediglich 5,35 bzw. 7,55 m kleiner dimensioniert ist. Hier sind lediglich punktuell Stellplätze und Straßenbegleitgrün im öffentlichen Raum vorgesehen.

Planstraße 3:

Nördlich an die Planstraße 1 anschließend ist eine etwa 65 m langen Stichstraße vorgesehen. Die Stichstraße weist eine Straßenraumbreite von 7,25 m auf und gliedert sich in Fahrbahn und Fußweg. Sie dient der Erschließung der angrenzenden Bauparzellen und stellt einen Anschlusspunkt für eine künftig Erweiterung des Baugebietes dar.

Planstraße 4:

Der nördliche Teil des Plangebietes wird über eine etwa 190 m lange, an die „Willi-Lemm-Straße“ anschließende Stichstraße erschlossen. Die Planstraße weist eine Straßenraumbreite von 10,0 m auf und untergliedert sich in Fahrbahn, begrünten Mehrzweckstreifen und Fußweg. Die Planstraße dient dabei einerseits der Erschließung der angrenzenden Bauparzellen und andererseits stellt diese einen Anschlusspunkt für eine künftig Erweiterung des Baugebietes dar. Am Ende der Stichstraße ist eine Wendemöglichkeit vorgesehen, die bis zu einer Realisierung der geplanten Erweiterung ein Wenden ermöglichen soll.

Planstraßen 5 und 6:

An die Planstraße 4 anschließend sind zwei kleine Wendehammer besetzte Stichstraßen vorgesehen, die jeweils der Erschließung der anliegenden Bauplätze dienen.

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

Im östlichen Teil des Geltungsbereichs, an der Willi-Lemm-Straße befindlich, wurde im Planteil eine kleine Fläche für Versorgungsanlagen, mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien“ festgesetzt.

5.8 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Trink- und Löschwasserversorgung

Das Baugebiet wird an das bestehende Trinkwassernetz der Stadtwerke Bad Neustadt a.d. Saale angeschlossen. Eine ausreichende Wasserversorgung kann dabei nach Auskunft durch die Stadtwerke Bad Neustadt a.d. Saale über das bestehende Netz sichergestellt werden. Gleiches gilt nach Auskunft der Stadtwerke Bad Neustadt a.d. Saale für die Löschwasserversorgung, die in diesem Bereich aus der Trinkwasserversorgung abgedeckt werden kann.

Nördlich des Radweges (Flurnummer 8876) verläuft eine Transportwasserleitung (DN 200) der Stadtwerke Bad Neustadt a.d. Saale. Dabei quert die Leitung den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes, sowohl die geplante Erschließungsstraße als auch die Bauparzellen 28 – 35. Die detaillierte Ausgestaltung der Trink- und Löschwasserversorgung sowie die Umverlegung der Leitung, ist im Rahmen der Erschließungsplanung nochmals zu prüfen und zu konkretisieren.

Durch die Anbindung sowohl an die „Kamill-Preiss-Allee“ als auch den neuen Kreisverkehrsplatz am nordwestlichen Ortseingang von Brendlorenzen ist eine Zufahrt für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge möglich.

Abwasser

Das Abwasser soll im Trennsystem abgeleitet werden.

Für den nördlichen Bereich des Plangebietes wurde eine Baugrunduntersuchung angefertigt (Anlage 5). Darin wurden die im Bereich vorhandenen Löss-/Decklehmschichten als ungeeignet für eine Versickerung von Regenwasser eingestuft. Einer Versickerung innerhalb dieser Schicht wird seitens der Gutachter demnach nur in Verbindung mit einem ausreichendem Retentionsraum zur Zwischenspeicherung empfohlen. Dagegen wird für die tieferliegenden grobklastischen Flussschotterschichten seitens der Gutachter von einer guten Wasserdurchlässigkeit ausgegangen.

Das anfallende Oberflächenwasser kann somit nicht ohne weiteres vor Ort versickert werden. Die Stadt beabsichtigt daher das Oberflächenwasser über den bestehenden, über die „Willi-Lemm-Straße“ und den Flurweg Flurnummer 8880 nach Südwesten führenden Regenwasserkanal, ohne ein zusätzliches Regenrückhaltebecken in die Brend einzuleiten.

Das anfallende Schmutzwasser wird an das bestehende Schmutzwassernetz im Bereich der „Willi-Lemm-Straße“ angeschlossen.

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 Festsetzungen 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. Im Anschluss zum östlich angrenzenden, bestehenden Baugebiet hin, befindet sich bereits eine bestehende Umspannstation.

Die detaillierte Prüfung und Ausgestaltung der Stromleitungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung nochmals zu prüfen und zu konkretisieren.

Energieversorgung (Wärme)

Die Energieversorgung ist individuell von den Bauherren herzustellen.

Telekommunikation

Der Stadtteil Brendlorenzen ist an das Telekommunikationsnetz der Telekom angeschlossen. Östl. an das geplante Baugebiet angrenzend, verlaufen in der Willi-Lemm-Straße bestehende Telekommunikationsleitungen. Weiter verläuft, südlich des Plangebietes, parallel zum bestehenden Radweg, eine weitere Telekommunikationsleitung der Telekom.

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

5.9 Grünflächen

Durch den östlich angrenzende bereits realisierten 1. Erschließungsabschnitt des Baugebietes „Westl. des Lebenhaner Weges 1.EA“ verläuft eine angerartige Begrünung der Kamill-Preiss-Allee. Diese wird in Form einer Allee mit straßenbegleitenden Grünstreifen nun auch im 2. Erschließungsabschnitt aufgegriffen.

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.

Erhalt wertvoller Gehölzstrukturen:

Die zur Erhaltung zeichnerisch festgesetzte Baumreihe ist dauerhaft zu erhalten und ggf. zu pflegen und bei Verlust in der auf den Verlust folgenden Pflanzperiode am zeichnerisch festgesetzten Standort zu ersetzen. Für Ersatzpflanzungen sind Bäume nach Artenliste 1 oder 2 in der Qualität Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 14 - 16 cm zu verwenden. Während der Bauarbeiten sind im Bereich der zu erhaltenden Baumbestände Schutzvorrichtungen vorzuhalten, um Beeinträchtigungen vorzubeugen. Es sind die Vorgaben einschlägiger Richtlinien (RAS-LP 4 i. V. m. DIN 18920 und der ZTV-Baumpflege) heranzuziehen. Dies dient dem Schutz und der Sicherung der bestehenden Baumreihe.

Öffentliche Grün- und Freiflächen:

Die öffentlichen Grün- und Freiflächen entlang der geplanten westlichen Zufahrt sind als blütenreicher Saum zu entwickeln. Bei Neuansaat ist ausschließlich autochthones Regioaatgut (Ursprungsgebiet 21 - Hessisches Bergland) zu verwenden. Die Saatgutzusammensetzung ist vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abzustimmen. Dies dient der naturnahen Gestaltung des Wegebegleitgrüns und verhindert das Einbringen von standortfremden Arten durch Saatgut.

Begrünung Straßenraum

Zur Begrünung des Baugebietes sind im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen mindestens 46 hochstämmige Straßenbäume entsprechend der Artenliste 5 zur Untergliederung des Mehrzweckstreifens anzupflanzen. Die Flächen unter den Bäumen sowie die Grünflächen, welche dem Straßenraum zuzuordnen sind, sind als Blühwiese mittels autochthonem Regioaatgut (Ursprungsgebiet 21 - Hessisches Bergland) dauerhaft zu begrünen. Die aktuellen „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ der FLL sind zu beachten. Einmündungen und deren Sichtdreiecke sowie Verläufe von ober- oder unterirdischen Leitungen, sowie deren Schutzzonen sind von der Gehölzbepflanzung auszunehmen. Dies dient der zukunftsfähigen Begrünung des Straßenraums und langlebigen Pflanzungen.

Private Grün- und Freiflächen:

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) in den Bereichen A und B 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 1, 2, 3 und 4 zu verwenden. Dies dient einer naturnahen Freiflächengestaltung innerhalb der Privatgärten mit hohen Anteilen an offenen, begrüneten Flächen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Bereich C sind, soweit sie nicht für Zuwege, Zufahrten und Stellplätze oder Spielbereiche benötigt werden, der Nutzung als Kindertagesstätte entsprechend gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen. Dabei sind giftige und stachelige Pflanzen auszuschließen. Kunstrasen ist nicht zulässig. Bei der Auswahl von Gehölzen sind primär standortgerechte und heimische Laubgehölze entsprechend den Artenlisten 1, 2 und 3 zu verwenden. Die mit (D) und (+) gekennzeichneten Sträucher der Artenliste 3 sind nicht zu verwenden. Dies dient einer naturnahen Freiflächengestaltung innerhalb der Fläche für Allgemeinbedarf mit hohen Anteilen an offenporigen, begrünten Flächen. Der Ausschluss giftiger und stacheliger Pflanzen ist in Bezug auf die Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ notwendig und bei der Freiflächengestaltung zwingend zu beachten.

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.

Durch die Festsetzung der nachfolgenden Auswahllisten 1 und 3 zur Verwendung von heimischen, standortgerechten Gehölzen gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 4.1) 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: Klein- bis mittelkronige Laubgehölze gebietseigener Herkunft
(Vorkommensgebiet 4.1)**

Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, StU 12/14

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	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 4.1)**

Pflanzmindestgröße: Strauch 2xv, h 60-100

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel (+)

<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen (+)
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrieffliger Weißdorn (D)
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrieffliger Weißdorn (D)
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster (+)
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe (D)
<i>Pyrus pyraister</i>	Holzbirne
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose (D)
<i>Rosa corymbifera</i>	Hecken-Rose (D)
<i>Rosa dumalis agg.</i>	Artengruppe Blaugrüne Rose (D)
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball (+)

(D) = die gekennzeichneten Pflanzen weisen Dornen oder Stacheln auf und sind nicht im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf zu verwenden

(+) = giftige Pflanzenbestandteile

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

<i>Lonicera henryii</i>	Immergrünes Geißblatt
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Rosa div. Spec.</i>	Kletterrose
<i>Parthenocissus quinquef.</i>	Wilder Wein
<i>Clematis montana</i>	Waldrebe
<i>Lonicera caprifolium</i>	Gartengeißblatt
<i>Polygonum aubertii</i>	Schlingknöterich
<i>Vitis</i> in Sorten	
Spalierobst in Sorten	

Artenliste 5: Auswahlliste von Laubgehölze für den Straßenraum

<i>Acer campestre 'Elsrijk'</i>	Feld-Ahorn 'Elsrijk'
<i>Acer opalus</i> Italienischer	Ahorn
<i>Carpinus betu. 'Fastigiata'</i>	Pyramiden-Hainbuche
<i>Eucommia ulmoides</i>	Guttaperchabaum
<i>Fraxinus pennsylvanica</i>	Rot-Esche
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
<i>Quercus frainetto</i>	Ungarische Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Sorbus aria 'Magnifica'</i>	Mehlbeere 'Magnifica'
<i>Sorbus interm. 'Brouwers'</i>	Schwedische Mehlbeere 'Brouwers'

<i>Sorbus latifolia 'Henk Vink'</i>	Breitblättrige Mehlsbeere
<i>Tilia americana 'Redmond'</i>	Amerikanische Linde
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde (Sorte, wie ‚Böhlje‘ / ‚Greenspire‘ / ‚Lorberg‘ / ‚Rancho‘)
<i>Tilia tomentosa ‚Brabant‘</i>	Silber-Linde ‚Brabant‘
<i>Ulmus ‚Rebona‘</i>	Ulme ‚Rebona‘
<i>Zelkova serrata</i>	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 23.387 m². Intern kann durch die östliche Grünfläche ein Ausgleich von 1.963 m² erbracht werden. Es verbleibt ein Bedarf von 21.424 m². Dieser wird extern auf dem Flurstück 14237, Gmkg. Herschfeld (Teilfl.; A2) und dem Flurstück 407, Gmkg. Herschfeld (Teilfl.; A3) ausgeglichen. Da das Entwicklungsziel nur der Aufwertung um eine halbe Wertstufe entspricht, sind die externen Ausgleichsmaßnahmen mit einem Faktor von 0,5 anzurechnen. Demnach umfassen sie eine Fläche von insgesamt 42.847 m².

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

5.11 Immissionsschutz

Als Beurteilungsgrundlage für Gemeinden zum Lärmschutz in der Bauleitplanung hat das Bayerische Staatsministerium des Inneren, für Bau und Verkehr am 25.07.2014 ein Rundschreiben erstellt. Demnach sind in der Bauleitplanung vor allem das Planungsziel einer „nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung“ (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB), in Verbindung mit der Planungsleitlinie zur „Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt“ (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB) und dem Planungsgrundsatz der „Gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) zu beachten. Im Einzelfall ist zu ermitteln, welches Gewicht den Belangen des Lärmschutzes im Verhältnis zu den anderen berührten Belangen zukommt. Aufgabe der darauf aufbauenden Abwägungsentscheidung der Gemeinde ist es, zu einem Interessenausgleich zu kommen und dabei Lärmkonflikte möglichst zu vermeiden und künftigen Lärmkonflikten vorzubeugen.

Dabei kommt dem Verursacherprinzip eine maßgebliche Bedeutung zu. Hiernach hat derjenige, der durch seine Maßnahmen einen Konflikt auslöst, auch maßgeblich zur Konfliktlösung beizutragen. Dabei sind im vorliegenden Fall vor allem der westlich gelegene landwirtschaftliche

Betrieb mit Tierhaltung sowie der Wertstoffhof zu beachten, an die die Wohnbebauung durch die vorliegende Planung näher heranrückt. Hierzu hat die die Gemeinde die (prognostizierte) Lärmbelastung auf das Neubaugebiet als Abwägungsmaterial zu ermitteln, zu bewerten und mit anderen öffentlichen Belangen und privaten Interessen gerecht abzuwägen. Demnach wurde ein Schallschutzgutachten (Anlage 3) erstellt.

Das Gutachten vom Büro IBAS mbH (Stand 16.03.2021) zur Schalltechnischen Untersuchung zur Geräuscheinwirkung auf das Plangebiet zeigt dabei auf, dass sowohl Gewerbelärm wie auch die Geräuscheinwirkungen durch den landwirtschaftlichen Betrieb sich im Rahmen der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie bei einzelnen Spitzenpegeln die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Darüber hinaus wurden sowohl für das Wertstoffzentrum als auch den landwirtschaftlichen Betrieb deren Geruchsemissionen untersucht. Das Gutachten vom Büro Wölfel (Stand 10.09.2020) liegt Anlage 4 der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan bei.

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass die zu erwartenden Geruchsimmissionen im Plangebiet durch den landwirtschaftlichen Betrieb Morschhäuser und den Wertstoffhof Brendlorenzen größtenteils unterhalb der Immissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) von 10 % für Wohn- und Mischgebiete liegen. Lediglich im südwestlichen Bereich des Plangebietes, auf den Parzellen 34, 35 und 36 sind geringfügige Überschreitungen in Höhe von 1-3 % zu erwarten.

Demnach sind seitens des Immissionsschutzes keine weiterführenden Maßnahmen notwendig.

Weiter sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c und e BauGB die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Sie umfassen vor allem umweltbezogenen Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt. Ebenfalls von besonderer Bedeutung für den Lärmschutz ist die Vermeidung von Emissionen als Zielvorgabe für die Gemeinde. Diese Aspekte werden im Rahmen des Umweltberichts (Anlage 1) behandelt.

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.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

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 erhalten werden. Gleichzeitig wird Bezug auf die Siedlungsdichte der angrenzenden Wohnbebauung genommen.

5.14 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen wurden entsprechend der geplanten Nutzungen und Bebauungsdichten, wie folgt definiert:

In den beiden Bereichen A (Allgemeines Wohngebiet) und C (Gemeinbedarf) sind die Abstandsflächen entsprechend der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 BayBO) einzuhalten.

Für den Bereich B (Allgemeines Wohngebiet) wurde im Hinblick auf die angestrebte zusammenhängende Bebauung folgendes festgesetzt: Die Abstandsflächen sind entsprechend der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten. Dabei gilt der Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO, so dass die Abstandsflächen durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt sind (das Tiefenmaß der Abstandsfläche kann reduziert werden).

5.15 Örtliche Bauvorschriften, bauliche und städtebauliche Gestaltung

5.15.1 Ver- und Entsorgungsleitungen

Geplante Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Dies dient vor allem gestalterischen Gründen und soll zur Wahrung eines einheitlichen Stadtbildes zu den angrenzenden Wohngebieten beitragen.

5.15.2 Außenwandbehandlung (Bereich A und B)

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. Dies dient vor allem gestalterischen Gründen und soll zur Wahrung eines einheitlichen Stadtbildes innerhalb des geplanten Wohngebietes aber auch in Bezug auf die angrenzenden Wohngebiete beitragen.

5.15.3 Dachgestaltung, Dacheindeckung

Dächer sind wie nachfolgend erläutert zulässig. Pult-, Walm, Krüppelwalm-, Tonnen- und Zelt-dächer sind nicht zulässig.

Bereich A und C:

Dächer von Haupt- und Nebengebäuden, einschließlich Garagen, Carports und Anbauten sind nur als Flachdach mit einer Neigung von $\leq 5^\circ$ zulässig. Die Attika des Flachdachs ist horizontal umlaufend mindestens in der Höhe der OK Dachhaut bzw. der OK Pflanzsubstrat zu führen.

Flachdächer sind zu 100% mit einer extensiven Dachbegrünung, mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm auszuführen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten. Die begrünte Dachfläche ist mit geeigneten Sedumpflanzen, Gräsern, bodendeckenden Gehölzen, Stauden und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

Dachterrassen auf Flachdächern sind bis zu einer Größe von 25% der Dachfläche zulässig.

Durch die Festsetzung von begrünten Flachdächern in einem Großteil des Plangebietes soll einerseits eine einheitliche und zeitgemäße Gestaltung der Dachflächen erzielt sowie andererseits ein Beitrag zur Rückhaltung von Niederschlagswasser geleistet werden. Die mit der Rückhaltung von Niederschlagswasser verbundene Verdunstung auf den Dachflächen trägt darüber hinaus positiv zum örtlichen Mikroklima bei und verbessert den Wirkungsgrad von Photovoltaikanlagen.

Bereich B:

Dächer von Hauptgebäuden sind nur als Satteldach mit einer Neigung von 20° (+/- 5°) mit Ziegel- oder Betondachsteinen in roter, rot-brauner oder grauer Farbgebung zulässig. Weiter sind die Dächer von Hauptgebäuden auch als begrünte Dächer zulässig.

Nebengebäude, einschließlich Garagen, Carports und Anbauten sind nur mit einem extensiv begrünten Flachdach mit einer Neigung von $\leq 5^\circ$ zulässig.

Eine extensive Dachbegrünung, ist mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm auszuführen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten. Die begrünte Dachfläche ist mit geeigneten Sedumpflanzen, Gräsern, bodendeckenden Gehölzen, Stauden und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten.

Zusätzlich sind für die Bauparzellen im Bereich B im Planteil zwingend einzuhaltende Firstrichtungen vorgegeben.

Die Festsetzung von flachgeneigten Satteldächern orientiert sich an der bestehenden Bebauung der Willi-Lemm-Straße und greift diese gestalterisch auf.

5.15.4 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 Aufständigung 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

5.15.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen, um Kleintieren den Durchschlupf zu ermöglichen. Ein Mindestabstand der Einfriedung zum Boden von 10 cm ist zu gewährleisten. Der Bereich C (Gemeinbedarf) ist aufgrund der vorgesehenen Nutzung von diesem Mindestabstand ausgenommen.

Einfriedungen sind nur in Form von senkrechten Holzstaketen/Metallzäunen und/oder standortheimischen Hecken entsprechend der Artenlisten (ausgenommen Artenliste 5) i.V.m. mit der Festsetzung Ziffer 2.5 (siehe S. 36 Pkt. 5.10.1 - Erhalt wertvoller Gehölzstrukturen) möglich. Jägerzäune und Mauern incl. Stützmauern aller Art sind unzulässig.

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 beitragen und zur Schaffung eines harmonischen Quartierscharakters beitragen.

5.15.6 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.

5.15.7 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.

5.16 Weitere Hinweise

5.16.1 Landwirtschaftliche Immissionen

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

5.16.2 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.

5.16.3 Pflanzungen an abwassertechnischen Erschließungen

Gemäß DWA-Merkblatt M162 ist entlang abwassertechnischer Erschließungen keine Pflanzung großkroniger Bäume zulässig.

5.16.4 Abfallrecht

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 andere Verdachtsmomente, wie z.B. Geruch und Optik festgestellt werden, ist umgehend die Untere Bodenschutzbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld zu informieren.

Sollte Recyclingmaterial eingesetzt werden, wird vollumfänglich der Leitfaden "Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken" vom 15. 06.2005 des Bayer. Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz beachtet. (Der Einbau von RC-Materialien ist grundsätzlich in Trinkwasser-, Heilquellenschutz- und Karstgebieten ohne ausreichende Deckschichten verboten).

5.16.5 Vorsorgender Brandschutz

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 Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

5.16.6 Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplanes Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante/über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.

5.16.7 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

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.

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich somit um die Fortführung eines Baugebietes im Hauptort der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale. Die Fläche ist dabei bereits weitestgehend durch bestehende Siedlungsbereiche umschlossen. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Neustadt ist diese Fläche hierfür bereits vorgesehen. Somit handelt es sich hiermit seitens der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale insgesamt um eine angemessene Weiterentwicklung des gewachsenen Siedlungsbestands.

Weiter wird die Bodenversiegelungen u.a. durch die folgenden Festsetzungen minimiert: Durchgrünung des Baugebietes, Gestaltung privater und öffentlicher Freiflächen, Verengung der öffentlichen Verkehrsflächen auf ein jeweils funktional angepasstes Mindestmaß, wasserdurchlässige Beläge auf privaten Grundstücksflächen sowie Festsetzungen zur Dachbegrünung.

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 Durchgrünung des Baugebietes, eine Reduzierung der Versiegelung durch wasserdurchlässige Beläge auf privaten Grundstücksflächen, Festsetzungen zur Dachbegrünung und Nutzung von Solaranlagen auf den Dachflächen.

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. Gleiches gilt für Geruchsimmissionen.

Daher wurde im Rahmen der Bauleitplanung sowohl eine Schalltechnische Untersuchung (Anlage 3) als auch eine Untersuchung der Geruchsimmissionen (Anlage 4) angefertigt. Eine Zusammenfassung der Ergebnisse findet sich unter Ziffer 5.11, S. 40 der vorliegenden Begründung.

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 gesunde 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 Bad Neustadt a.d. Saale wider. Die Bereitstellung von Bauland für Geschosswohnungsbau ist in anderen Bereichen der Kernstadt vorgesehen.

6.6 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung

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 im Stadtteil Brendlorenzen sowie den übrigen Stadtteilen des Kernortes der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale bereitgestellt. Zum Ausbau des örtlichen Kinderbetreuungsangebotes ist darüber hinaus im Rahmen der vorliegenden Planung, eine Fläche als Gemeinbedarfsfläche (Kindertagesstätte) ausgewiesen.

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

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Wohnbaugebietes, welches sich zwischen dem historischen Kern des Stadtteils Brendlorenzen und den Siedlungserweiterungen der letzten Jahrzehnte befindet. Dabei handelt es sich um einen langfristig angelegten Lückenschluss, der bereits bei der Aufstellung und Erschließung des bestehenden Baugebietes konzeptionell vorgesehen war. Der Bebauungsplan führt diesen noch unvollendeten Lückenschluss nun mit einem weiteren Erschließungsabschnitt fort. Damit wird gegenüber einer vergleichbaren Ausweisung an anderer Stelle, eine gute Anbindung an den bestehenden Siedlungsbestand gewahrt sowie eine kompakte Siedlungsstruktur beibehalten.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Bodendenkmal „D-6-5627-0183 - Siedlung der jüngeren Latènezeit“. Das BLfD empfiehlt in seiner Stellungnahme vom 26.8.2019 Bodeneingriffe im Bereich des Bodendenkmals durch bspw. Umplanungen vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden bzw. durch eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals. Falls dies nicht möglich ist als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.

Seit dem 01.08.2022 wurden bereits in Abstimmung mit dem BLfD auf Teilflächen des Geltungsbereichs archäologische Ausgrabungen durchgeführt. Gem. „Änderungsanzeige Maßnahme der Bodendenkmalpflege“ (Abgrabungen Specht, Hr. Günther, 18.01.2023) wurden durch die Ausgrabungen eher lockere Befundstreuungen sowie zwei Befundkonzentrationen festgestellt. Zum einen die Erweiterung des bereits bekannten latènezeitlichen Bodendenkmals und zum anderen eine bislang unbekannte, wohl hallstattzeitliche Fundstelle im Nordosten des Neubaugebietes. Insgesamt lag ein sehr geringes Fundaufkommen (Keramik, Tierknochen) vor. Schlitzgruben waren zumeist ohne Funde. Es wurden somit Funde festgestellt und fachgerecht untersucht. Gem. der Änderungsanzeige kann das gesamte Grundstück zur bauseitigen Nutzung entsprechend der Erlaubnis freigegeben werden.

Weitere 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. Es befinden sich keine Baudenkmäler im Geltungsbereich bzw. dessen unmittelbarer Umgebung.

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 überplanten Flächen zu einem großem Teil bisher landwirtschaftliche als Ackerflächen genutzt werden. Die landwirtschaftlichen Flächen liegen in einer fast vollständig durch Siedlungsgebiet eingeschlossene Lage. Darüber hinaus sind die Grundstücke auf dieser Fläche sehr kleinteilig und schlauchförmig strukturiert. Durch die Lage, umgeben von bestehenden Siedlungsbereichen, eignet sich die Fläche als Arrondierung sehr gut für eine städtebaulich kompakte und infrastrukturell gut angebundene Siedlungsflächenentwicklung. 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 Telekommunikationswesens

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“ der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale trifft zum Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanung keine 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.

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. 4,9 ha. Die Fläche gliedert sich wie folgt auf:

Geltungsbereich	Fläche	in %
Größe des Geltungsbereichs	48.778 m²	100,00 %
./.. Allgemeines Wohngebiet	30.496 m ²	62,5 %
<i>davon innerhalb der Baugrenzen</i>	<i>14.709 m²</i>	<i>30,2 %</i>
./.. Fläche für den Gemeinbedarf (hier: Kindertagesstätte)	4.992 m ²	10,2 %
./.. Straßenverkehrsflächen	6.131 m ²	12,6 %
./.. Flächen für Fußwege	2.460 m ²	5,1 %
./.. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Parkplatz)	605 m ²	1,2 %
./.. Grün- und Freiflächen	2.131 m ²	4,4 %
./.. Interne Ausgleichsflächen (hier: Grünzug mit Graben)	1.963 m ²	4,0 %

8. Bodenordnerische Maßnahmen

Bis auf die Grundstücke 8810, 8811, 8813, 8814, 8815, 8816, 9051 und 9052 befinden sich alle Grundstücke des Geltungsbereiches im Eigentum der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale. Diese Grundstücke sind für die Errichtung der nach Westen führenden Erschließungsstraße erforderlich (Anschluss an den neu errichteten Kreisverkehrsplatz am Ortseingang von Brendlorenzen). Hierfür ist ein Erwerb bzw. weiterführende bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

AUFGESTELLT

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

Haßfurt, 27.07.2023

Markus Schlichting
Abteilung Städtebau