

# BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung vom 01.08.2024

## **VORHABEN**

Bebauungsplan „Nördlich der von-Gutenberg-Straße /  
1. Erschließungsabschnitt“  
Gemarkung Herschfeld

## **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, 01.08.2024

---

## 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).....	14
2.3	Grün- und Freiflächen, Natur- und Artenschutz .....	15
2.4	Wasserwirtschaft .....	16
2.5	Altlasten, Bodenschutz .....	16
2.6	Geogefahren.....	17
2.7	Fließender und ruhender Verkehr / ÖPNV .....	17
2.8	Ver- und Entsorgung.....	18
3.	Verfahrenshinweise .....	20
3.1	Art des Verfahrens.....	20
3.2	Prüfung UVP-Pflicht.....	20
3.3	Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB.....	20
4.	Planungsvorgaben .....	21
4.1	Landesentwicklungsplan.....	21
4.2	Regionalplan.....	22
4.3	Flächennutzungsplan.....	27
4.4	Bestehende Bebauungspläne .....	27
4.5	Sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte ISEK, VU Sanierungsgebiet .....	27
5.	Planinhalte und Begründung .....	28
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	28
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	28
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	31
5.4	Verkehrsflächen.....	32
5.5	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen .....	32
5.6	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen .....	33
5.7	Grünflächen .....	37
5.8	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	37
5.8.1	Festsetzungen zur Grünordnung und deren Begründung .....	37
5.8.2	Kompensationsmaßnahmen - Festsetzungen zum Ausgleich .....	39
5.9	Immissionsschutz .....	39

5.10	Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken .....	43
5.11	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	44
5.12	Örtliche Bauvorschriften, bauliche und städtebauliche Gestaltung .....	44
5.12.1	Ver- und Entsorgungsleitungen .....	44
5.12.2	Dachgestaltung .....	44
5.12.3	Dacheindeckung .....	44
5.12.4	Bewegliche Abfallbehälter .....	45
5.12.5	Staffelgeschoss .....	45
5.12.6	Stützmauern .....	45
5.13	Stellplatzverpflichtung – Stellplatzsatzung .....	46
5.14	Entwässerung – Entwässerungssatzung .....	46
5.15	Abstandsflächen .....	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 .....	50
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 .....	50
6.10	Belange der Wirtschaft .....	51
6.11	Belange der Land- und Forstwirtschaft .....	51
6.12	Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen .....	52
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 .....	53
6.18	Ergebnisse städtebauliche Entwicklungskonzepte .....	53
6.19	Belange des Hochwasserschutzes .....	53
6.20	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung .....	54
7.	Flächenbilanz .....	55
8.	Bodenordnerische Maßnahmen .....	56

## ANLAGENVERZEICHNIS

- Anlage 1: Umweltbericht (Bericht, BAURCONSULT, Stand: 01.08.2024)
- Anlage 2: Schalltechnische Untersuchungen (Bericht, IBAS-Bericht Nr. 19.11035-b01c, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Stand: 09.11.2022)
- Anlage 3: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) (Bericht, BAURCONSULT, Stand: 01.08.2024)
- Anlage 4: Entwässerungskonzept für das geplante Baugebiet „Wohnbebauung nördlich der von-Guttenberg-Strasse“ in Bad Neustadt a.d. Saale vom 12.12.2022
- Anlage 5: Aufhängen von Kästen, Biotopbaumkartierung und Zauneidechsenkartierung (Bericht, Kaminsky Naturschutzplanung GmbH, Stand: Mai 2022)
- Anlage 6: Verkehrsbelastung der Kirchstraße / Bad Neustadt aufgrund der Wohnbauplanung an der von-Guttenberg-Straße (Stellungnahme, Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak, Stand: 14.12.2022)
- Anlage 7: Stadtklimatische Bewertung der Planung (Bericht, Lohmeyer GmbH, Stand: 30.09.2022)
- Anlage 8: Kurzbericht zum Umhängen von Nistkästen und einem Stammabschnitt sowie Kontrolle der Ausgleichsfläche (Haselmäuse) (Bericht, Kaminsky Naturschutzplanung GmbH, Stand: 02.12.2022)

## 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).

Am südlichen Ortsrand des Stadtteiles Herschfeld der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale befindet sich nördlich der von-Guttenberg-Straße eine bisher unbebaute Freifläche. Aufgrund des in ca. 350 m Nähe neu errichteten Campus des Rhön-Klinikums Bad Neustadt a.d. Saale entsteht für diese Freifläche eine Aufwertung der Lagegunst. So ist durch den Zusammenschluss mehrerer Bauherren die Errichtung von vier Wohnkomplexen geplant.

Die maximal 84 Wohneinheiten umfassende geplante Wohnanlage soll sich entsprechend der bewegten Topografie entlang der von-Guttenberg-Straße aufgliedern.

Die Erschließung der Fläche ist über die von-Guttenberg-Straße gegeben.

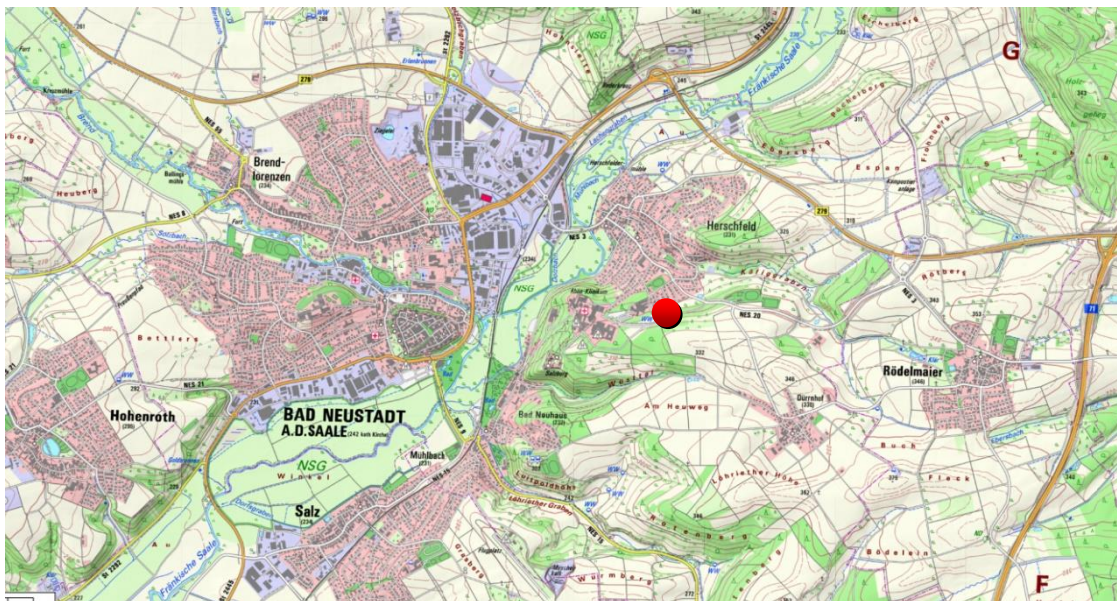


Abb. 1: Lage des Plangebietes innerhalb der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale, Plangebiet rot (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung).

Der Bereich der geplanten Bebauung ist weder Teil eines bisherigen Bebauungsplanes noch Inhalt des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale. So sind für die planungsrechtliche Umsetzung der Wohnanlage die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie die Änderung/Anpassung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Grundlage für diese Bauleitplanungen bildet das Baukonzept des Architekturbüro eckert+heckelsmüller architekten. Dieses Konzept resultiert aus einer Abstimmung vor Ort mit Stadtrat und Bürgern anhand von 3D Visualisierungen und anschaulichen Modellen zur Eingliederung der Gebäude in die Topografie und Anbindung an den bestehenden Ortsrand. Nach dem Ortstermin am 8.

August wurden die Zielsetzungen des Stadtrates und der Ortseinsicht in einer Planvariante vom 12.11.2019 in der Sitzung des Stadtrates erläutert.

Sie umfasste folgende wesentlichen Inhalte:

- Reduzierung der baulichen Verdichtung auf dem Gesamtgrundstück und Reduktion der baulich versiegelten Flächen
- Veränderung des Wohnungsmixes, Reduktion der Anzahl der Wohneinheiten, der Gesamtwohnfläche und der notwendigen Stellplätze
- Auflockerung der städtebaulichen Gebäudestellung auf dem Grundstück
- Beachtung baulich bedingter Schattenwurfszenarien auf die talseits stehenden Bestandswohnhäuser
- Regenwasserretention über begrünte Flachdächer und im Baukörper integrierte Regenwasserrückhaltebecken
- Größtmöglicher Erhalt der talseitigen Waldfläche
- Vorhalten von Besucherstellplätzen

Ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung erfolgte durch den Stadtrat der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale am 04. Juli 2019. Der jeweilige Aufstellungsbeschluss wurde am 17. April 2020 ortsüblich bekannt gemacht.



Abb. 2: *Bebauungskonzept, Stand 05.03.2021 (Architekturbüro eckert+heckelsmüller architekten).*

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

### 1. Strukturdaten:

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

Bad Neustadt a.d. Saale ist über die B279 bzw. B287/St2245 in unmittelbarer Nähe an die Bundesautobahn A71 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 den vor kurzem errichteten Rhön-Klinikum Campus Bad Neustadt a.d. Saale geprägt. Dieser Campus befindet sich nordöstlich des Stadtzentrums auf einer bewaldeten Anhöhe der von-Gutenberg-Straße und ist schon von weitem wahrnehmbar. Die vielen Besucher des Campus können neben einem modernen Gesundheitspark auch die reizvolle Landschaft der Region wahrnehmen und die städtebauliche Entwicklung der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale verfolgen, die sich durch viele Projekte der Städtebauförderung zu einem attraktiven zentralen Ort entwickelt hat. 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.

2018 lebten in Bad Neustadt a.d. Saale 15.411 Einwohner. Die Einwohnerentwicklung der letzten 10 Jahre lässt sich in zwei Phasen unterteilen. So sank die Einwohnerzahl zwischen 2008 und 2014 um 616 Einwohner von 15.669 auf 15.053. Seit 2015 ist hingegen wieder ein positiver Trend zu sehen. So stieg die Einwohnerzahl bis 2018 wieder auf 15.411, was gegenüber dem Jahr 2014 ein Plus 358 von Einwohnern bedeutet. Das Landesamt für Statistik geht in seiner Bevölkerungsvorausberechnung davon aus, dass die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2031 wieder um 2,3 % auf etwa 15.050 sinken wird.

Eine geringfügig schlechtere Entwicklung wird auch für den gesamten Landkreis Rhön-Grabfeld vorausgesagt (-4,1 %). Die durchschnittliche Haushaltsgröße Bad Neustadts beträgt bei 7.929 Wohnungen (Stand 2018) rd. 1,95 Einwohner je Wohnung.

### 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 lediglich im Stadtteil Brendlorenzen und den beiden kleineren Ortsteilen Dürrnhof und Löhrieth. Für einen Teil dieser Flächen wird derzeit die Aufstellung von Bebauungsplänen vorbereitet. Diese Bereiche sind aber vom Siedlungsgefüge her eher für Bebauung mit Einfamilienhäusern geeignet, aufgrund des eher ländlich geprägten Wohnumfeld.

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 o.g. 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 lassen sich vor allem Bauplätze für Einfamilienhäuser finden, die für die Realisierung von Geschosswohnungsbau ungeeignet sind. Es sind im Siedlungsgebiet punktuell nur einige wenige größere Bauplätze vorhanden, die aber aufgrund ihrer Größe und der sie umgebenden städtebaulichen Strukturen lediglich für kleinere Mehrfamilienhäuser geeignet erscheinen und nicht die notwendigen Rahmenbedingungen für die vorliegende Planung bereithalten können.

Hinzu kommt, dass sich die angeführten Flächen in privater Hand befinden und zumeist in bereits älteren Baugebieten, ohne Bauzwang liegen. Der Großteil der Privateigentümer ist nach Erfahrungen der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale, aber nicht an einem Verkauf der Baulücken interessiert.



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

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

Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen sind im Innenstadtbereich aufgrund der meistgeschlossenen Bauweise nicht möglich. Auch die bestehenden Ein- und Mehrfamilienhausgebiete lassen keine Nachverdichtungsmöglichkeiten für einen, wie im Rahmen des Vorhabens geplanten Wohngebäudekomplexes erkennen.

### 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. Aktuell hat die Stadt ca. 30 Interessenten für vorhandene städtische Bauplätze für Einfamilienwohnhäuser registriert.

Basierend auf der unter Punkt 1. genannten Bevölkerungsentwicklung lässt sich durch den Wohnbaulandbedarfsrechner des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Flächenmanagement-Datenbank 4.0) im Zeitraum von 2017 bis 2031 ein zusätzlicher Wohnbaulandbedarf von 6,9 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). Dieser Bedarf nach Wohnbauflächen wird mit der vorliegenden Planung einerseits maßvoll und andererseits zielgruppenorientiert (Wohnraum im Geschosswohnungsbau) aufgegriffen. Die vorliegende Ausweisung von Wohnbauflächen wird von der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale, im Hinblick auf die beobachtete Nachfrage in diesem Wohnraumsegment, als notwendig erachtet. Die Stadt selbst wird im Rahmen der Bauleitplanung am Lebenhaner Weg einer kleinen Arrondierung im Stadtteil Dürrnhof den Bedarf an Einfamilienhäusern nachkommen.

#### 4. Abschätzung der Folgekosten

Die Folgekosten für die Erschließung der Bauparzelle mit den Gebäuden, können als wirtschaftlich vertretbar abgeschätzt werden. Das Baugebiet grenzt unmittelbar an die von-Guttenberg-Straße an, so dass kein Neubau von Erschließungsstraßen erforderlich wird.

Die für die interne Erschließung erforderlichen Straßen- und Wegeverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen werden vom privaten Vorhabensträger hergestellt. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale und dem Vorhabensträger geregelt.

### **1.2 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes**

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 1,45 ha und befindet sich am südlichen Ortsrand von Herschfeld, einem Stadtteil der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale.

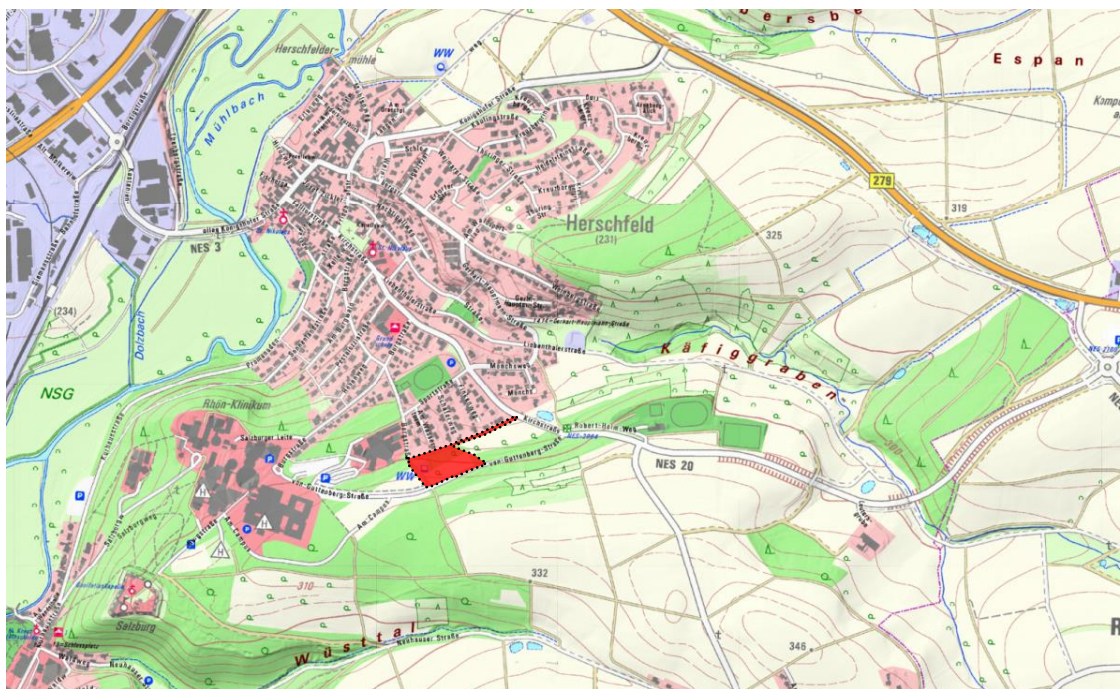


Abb. 3: Lage des Plangebietes innerhalb des Stadtteils Herschfeld, Plangebiet rot (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung).

Das Plangebiet ist derzeit bis auf die technische Einrichtung des Hochbehälters im Nordwesten unbebaut und schließt im Norden an die bestehende Siedlungseinheit des Stadtteils Herschfeld an.

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die Flurstücke Nrn. 679 (teilweise), 681 (teilweise), 682, 683, 684 und 691, Gemarkung Herschfeld.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Wohnbebauung auf den Flurstücken Nrn. 692/1, 692/2, 693/5, 694/5, 694/6, 695/4 und 695/5;
- im Osten durch die unbebauten Flurstücke Nrn. 685, 689 und 690 sowie die Kirchstraße (Flurstück Nr. 660/1);
- im Süden durch die Fahrbahn der von-Guttenberg-Straße (Flurstück Nr. 681);
- im Westen durch das landwirtschaftliche Flurstück Nr. 249 sowie den Flurweg Nr. 679

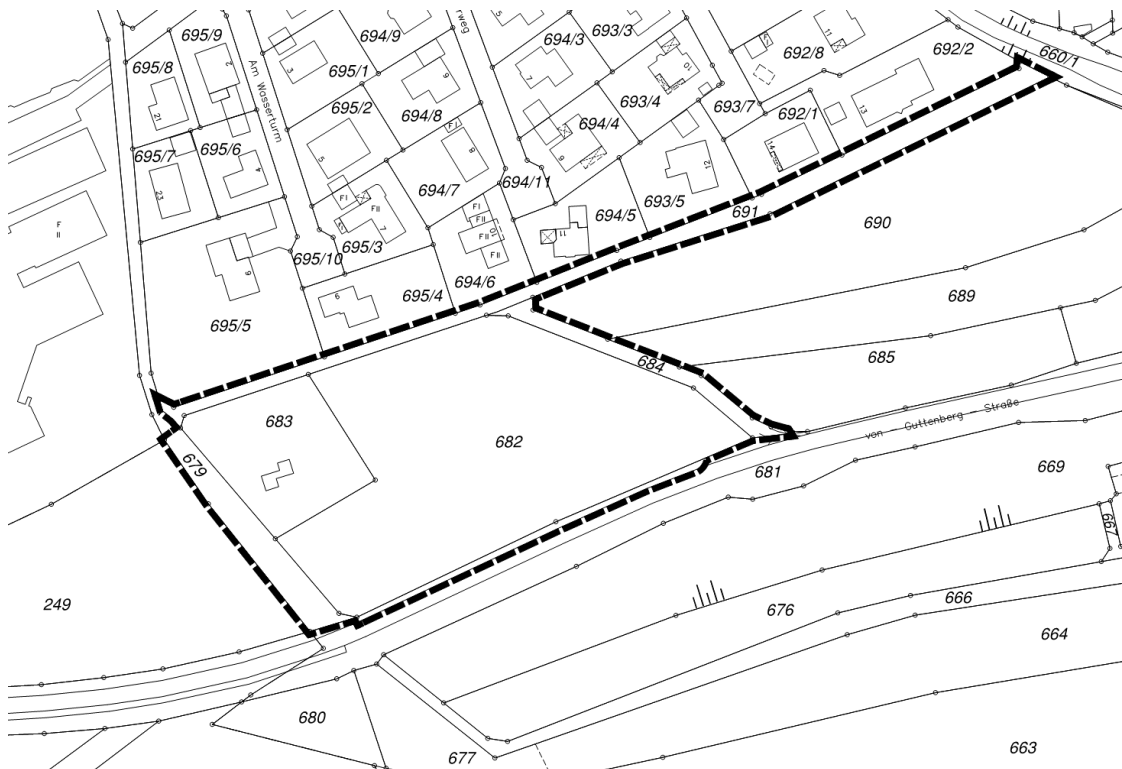


Abb. 4: Übersicht der Flurstücke im Geltungsbereich, Geltungsbereich schwarz (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung).

### 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 beinhaltet die vorliegende Planung den Neubau von Geschosswohnungsbau. Dieser stellt eine, im Hinblick auf eine der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung, notwendige und nachgefragte Ergänzung zum bestehenden

Wohnraumangebot in der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale dar. So berücksichtigt die vorliegende Planung auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerungsgruppen und Haushaltstypen, die durch den bisher verbreiteten Einfamilienhausneubau nicht berücksichtigt werden.

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 Freiflächen- und Gestaltungsplans).

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 und qualitativ weiterentwickeln, sodass das Landschaftsbild möglichst wenig beeinträchtigt und das Ortsbild maßstäblich und gestalterisch ansprechend ergänzt 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 für Mehrfamilienhäuser derzeit nicht ausreichend durch Flächenpotenziale im Innenbereich sowie in den bestehenden Wohnbaugebieten abgedeckt werden kann. Die Anbindung an den bestehenden Siedlungsbestand von Herschfeld (Wohnbebauung in rd. 45 m Entfernung, „Rhön-Klinikum Campus Bad Neustadt“ in rd. 350 m Entfernung und „Neurologischen Klinik“ in rd. 100 m Entfernung, jeweils gegenüber der festgesetzten Baugrenze) sowie unter Berücksichtigung der umgebenden Infrastruktur führt zu einer maßstäblichen Ergänzung am Siedlungsrand. Gleichzeitig bietet der Standort in Herschfeld Synergien für die Stadtentwicklung, sodass Wohnraum zielgerichtet dort bereitgestellt werden kann, wo er im Bereich des neu errichteten „RHÖN-KLINIKUM Campus Bad Neustadt“ benötigt wird.

## 2. Bestandssituation

### 2.1 Bebauung und Nutzung



Abb. 5: Kataster und Luftbild, Geltungsbereich schwarz (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung).

Bis auf das Flurstück Nr. 683 ist der Geltungsbereich unbebaut. Hier befindet sich der Hochbehälter Herschfeld. Die Eigentums- und Nutzungssituation stellt sich wie folgt dar:

Flurstück	Beschreibung der Nutzung	Eigentumssituation
679	Flurweg (geschottert)	öffentlich
681	von-Guttenberg-Straße	öffentlich
682	unbebaut, Grünland, Wald und Hecken	privat
683	Hochbehälter „Herschfeld“	Stadtwerke Bad Neustadt a.d. Saale
684	Flurweg (nur im Kataster vorhanden)	öffentlich
691	Flurweg (Grünweg)	öffentlich

## 2.2 Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmäler)

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

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

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

In etwa 800 m südwestlicher Entfernung befindet sich das landschaftsprägende Baudenkmal „Salzburg“. Aufgrund der Entfernung sowie den topographischen und städtebaulichen Gegebenheiten zwischen dem Plangebiet und dem Baudenkmal, wird dieses nicht durch die geplante Wohnbebauung beeinträchtigt.



## 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 Grünordnung, (Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung)

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. Darüber hinaus wurden Kartierungen für Reptilien durchgeführt, bei denen keine Individuen festgestellt werden konnten.

Auf die diesbezüglichen Anlagen 3 (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung), 5 (Aufhängen von Kästen, Biotopbaumkartierung und Zauneidechsenkartierung) und 8 (Kurzbericht zum Umhängen von Nistkästen und einem Stammabschnitt sowie Kontrolle der Ausgleichsfläche (Haselmäuse) zum vorliegenden Bebauungsplan wird verwiesen.

## 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 8 und 9, befinden sich im Geltungsbereich des Plangebietes. Hiernach sind in der Zone 8 Grab- und Bohrarbeiten nur bis 60,0 m und in der Zone 9 nur bis zu 80 m unter Gelände zulässig, wenn hierdurch kein Gas und/oder mineralisches Wasser zutage tritt. Werden bei der Ausführung von Vorhaben diese erlaubnisfreien Grabungstiefen überschritten, ist eine Befreiung nach § 52 Abs. 1 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes beim Landratsamt Rhön-Grabfeld, Sachgebiet 4.2.3, zu beantragen.

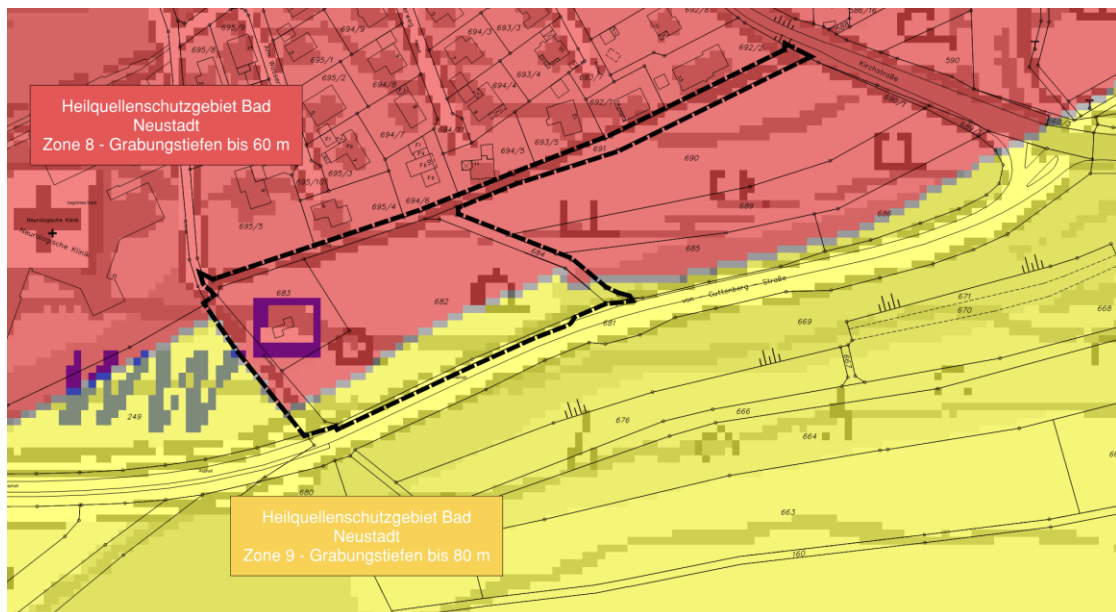


Abb. 7: Heilquellenschutzgebiet Bad Neustadt, Geltungsbereich schwarz (Kartengrundlage: WWA Bad Kissingen; Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung).

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes befindet sich der Hochbehälter „Herschfeld“.

## 2.5 Altlasten, Bodenschutz

Altablagerungen und Altlasten innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

Das Landratsamt Rhön-Grabfeld -Abfallrecht und Bodenschutz- weist in seiner Stellungnahme vom 21.07.2021 aber auf folgendes hin: Sollten grundsätzlich bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, oder offensichtliche Störungen, wie z. B. künstliche Auffüllungen und Altablagerungen oder anderen



Verdachtsmomenten, wie z. B. Geruch und Optik festgestellt werden, ist umgehend die Untere Bodenschutzbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld zu informieren. Eine organoleptische Beurteilung durch eine fachkundige Person wird empfohlen. Weiterhin ist bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG vorzunehmen.

## **2.6 Geogefahren**

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

## **2.7 Fließender und ruhender Verkehr / ÖPNV**

Die äußere Erschließung des geplanten Baugebiets erfolgt über die Kreisstraße NES20 (Kirchstraße), die in nordöstlicher Richtung in die Bundesstraße 279 mündet und von dort aus unmittelbar an die Bundesautobahn A71 (Anschlussstelle 25: Bad Neustadt a.d. Saale) angebunden ist. Von der Kreisstraße NES20 (Kirchstraße) aus abzweigend erfolgt die Erschließung des Plangebietes über die von-Guttenberg-Straße, die südlich des Geltungsbereiches verläuft. Diese endet als Sackgasse im Bereich des „RHÖN-KLINIKUM Campus Bad Neustadt“ an einer großen Wendepalte.

Die Geschwindigkeit entlang der von-Guttenberg-Straße ist südlich und östlich des Geltungsbereichs auf 60 km/h und westlich davon auf 30 km/h begrenzt.

Die Anbindung des geplanten Baugebiets an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die Buslinien 2 und 4. Entsprechende Haltestellen befinden sich jeweils rd. 500 m westlich bzw. nordöstlich des Plangebietes.

Südwestlich des Plangebiets befinden sich beidseitig der von-Guttenberg-Straße Stellplätze des „RHÖN-KLINIKUM Campus Bad Neustadt“ sowie am Campus selbst ein großes Parkhaus.



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

## 2.8 Ver- und Entsorgung

### Trink- und Löschwasserversorgung

Herschfeld ist an das Trinkwassernetz der Stadtwerke Bad Neustadt a.d. Saale angeschlossen. Bestehende Trinkwasserleitungen befinden sich nördlich und westlich des geplanten Baugrundstückes im Bereich der Flurwege Nrn. 679 (GGG 200) und 691 (GGG 150).

### Abwasser

Der Stadtteil Herschfeld verfügt im Umfeld des Plangebiets über ein Mischsystem.

Da im Umfeld kein geeigneter Vorfluter vorhanden ist, um das anfallende Niederschlagswasser im Trennsystem zu entwässern, soll die Entwässerung des Plangebietes nach Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband Saale-Lauer im Mischsystem über den Mischwasserkanal (DN 500 SB, Endschacht 321520) in der Kirchstraße erfolgen. Die Entwässerung des geplanten Baugebietes kann über den bestehenden Grünweg Flur Nr. 691 erfolgen und an den Mischwasserkanal angebunden werden.

### Strom

Bad Neustadt a.d. Saale ist an das Stromversorgungsnetz der Überlandwerke Rhön GmbH angeschlossen. Bestehende Niederspannungsleitungen befinden sich nördlich der geplanten Bebauung im Bereich des Flurweges Nr. 691.

### Gas

Der Stadtteil Herschfeld ist in Teilbereichen an das Gasversorgungsnetz der Bayerischen Rhön-gas GmbH angeschlossen. Die nächsten Leitungen befinden sich in etwa 350 m bis 400 m Entfernung im Bereich der Sportstraße bzw. im Bereich der Bergstraße. Rund 100 m südwestlich der geplanten Bebauung verläuft eine Ferngasleitung die den ca. 350 m entfernten „RHÖN-KLINIKUM Campus Bad Neustadt“ mit Gas versorgt.

### Telekommunikation

Herschfeld ist an das Telekommunikationsnetz der Telekom angeschlossen. Bestehende Telekommunikationsleitungen befinden sich nördlich des Plangebietes, im Bereich der Bergstraße sowie im Bereich der Kirchstraße.

### **3. Verfahrenshinweise**

#### **3.1 Art des Verfahrens**

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

#### **3.2 Prüfung UVP-Pflicht**

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung kommt im Rahmen der Bebauungsplanung immer dann in Betracht, wenn die Prüf- oder Größenwerte, für die in den Nummern 18.1 bis 18.8 der Anlage 1 zum UVPG genannten Vorhaben durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erreicht werden. Im vorliegenden Fall ist die Nummer 18.7 „Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird“ maßgeblich. Der relevante Schwellenwert für die Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles ist dabei eine Grundfläche (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) von  $\geq 20.000 \text{ m}^2$ . Ab  $100.000 \text{ m}^2$  ist das Vorhaben UVP-pflichtig.

Da der Geltungsbereich des Plangebiets lediglich rd. 1,45 ha beträgt und die Grundfläche somit unterhalb der  $20.000 \text{ m}^2$  Grenze liegt, ist weder die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach UVPG durchzuführen noch ist eine UVP-pflicht gegeben.

#### **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 Herschfeld als Stadtteil Stadt Bad Neustadt a.d. Saale sind das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sowie der Regionalplan der Planungsregion Main-Rhön (3) maßgeblich.

Entsprechend den Darstellungen in der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) (in der aktuellen Lesefassung vom 01.01.2020) liegt Bad Neustadt a.d. Saale im allgemeinen ländlichen Raum, der als Raum mit besonderem Handlungsbedarf charakterisiert ist. Weiter ist die Kreisstadt Bad Neustadt a.d. Saale zusammen mit der Stadt Bad Kissingen im Verbund als gemeinsames Oberzentrum ausgewiesen.

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

- 3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

→ Die Ausweisung der Flächen orientiert sich am Bedarf der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale nach Wohnraum in Mehrfamilienhäusern (siehe hierzu Ziffer 1.1, Seite 5 ff.). Gleichzeitig weist die Planung aufgrund ihrer vorgesehenen Dichte gegenüber einer traditionellen Einfamilienhausbebauung eine flächensparende Siedlungs- und Erschließungsform auf.

Aufgrund der Arbeitsplatzdichte des ca. 350 m entfernten „RHÖN-KLINIKUM Campus Bad Neustadt“ ergeben sich Synergien für die Stadtentwicklung, sodass Wohnraum gezielt dort bereitgestellt werden kann, wo er benötigt wird. Dies reduziert den Pendlerverkehr und stärkt dadurch das Leitbild einer Stadt der kurzen Wege. Vergleichbare Flächen bzw. Flächen mit für die Planung benötigten baurechtlichen Grundlagen im Siedlungsbestand sind nicht vorhanden (siehe nachfolgend 3.2). Gleichzeitig wird das Anbindegebot (siehe nachfolgend 3.3) berücksichtigt, sodass es sich hierbei insgesamt um eine angemessene Weiterentwicklung des gewachsenen Siedlungsbestands handelt.

- 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.

→ Vergleichbare Flächen bzw. Flächen mit für die Planung benötigten baurechtlichen Grundlagen sind im bestehenden Siedlungsbestand nicht vorhanden. Dennoch wird durch die Anbindung an den bestehenden Siedlungsbestand (siehe nachfolgend 3.3) eine kompakte Siedlungsstruktur beibehalten und die Siedlungsfläche lediglich geringfügig als Arrondierung des Siedlungsrandes erweitert.

- 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. Entsprechend schließt das Plangebiet nördlich an den bestehenden Siedlungsbereich Herschfelds an. Der bestehende „RHÖN-KLINIKUM Campus Bad Neustadt“ befindet sich in ca. 350 m westlicher Entfernung. Südlich verläuft die von-Guttenberg-Straße, die auch der verkehrlichen Erschließung der geplanten Bebauung dient. Entsprechend handelt es sich bei der Planung um eine Arrondierung des Siedlungsrandes. Technische Infrastruktur und Leitungsnetze sind bereits im näheren Umfeld vorhanden und benötigen daher und aufgrund der geplanten baulichen Dichte keinen großflächigen Ausbau.

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.

Wie in Abbildung 9 zu sehen ist (siehe unten) befindet sich das Plangebiet aus regionalplanerischer Sicht lediglich im Bereich des festgesetzten Heilquellenschutzgebiet „Bad Neustadt/Saale, St“ (siehe hierzu auch Ziffer 2.4, Seite 16). Weitere zeichnerische Darstellung von Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung finden sich nicht im Plangebiet. Erst wieder in etwa 600 m Entfernung finden sich im Bereich der Fränkischen Saale zeichnerische Darstellung von Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

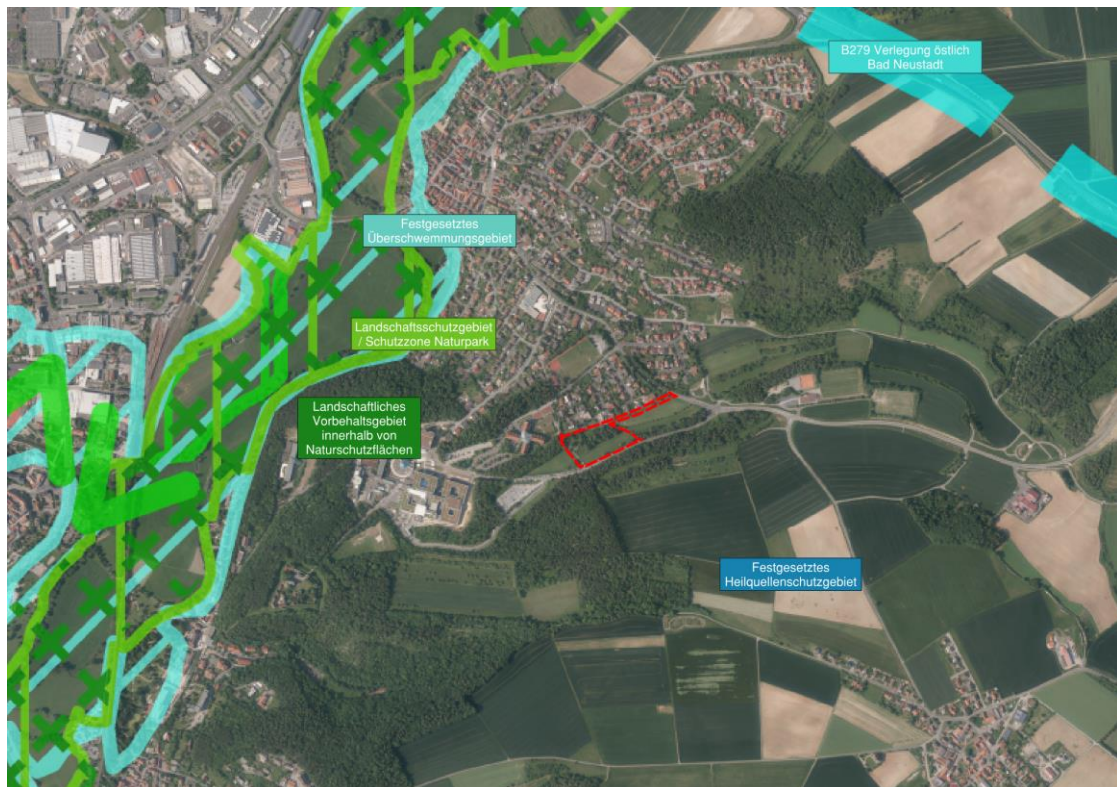


Abb. 9: Auszug aus dem Rauminformationssystem Bayern (RISBY) mit zeichnerischen Darstellungen von Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung, Geltungsbereich rot (Kartengrundlage: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie; Bayerische Vermessungsverwaltung).

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

- Kapitel A III Zentrale Orte, Ziffer 2.4.2:  
(Z) (...) Bad Neustadt a.d. Saale soll in seinen (...) zentralen Versorgungsaufgaben für den nördlichen Teil der Region gestärkt werden.

→ In der Begründung zur Ziffer 2.4.2 geht der Regionalplan darauf ein, dass Bad Neustadt a.d. Saale u.a. eine erhebliche Bedeutung als industriell-gewerblicher Arbeitsplatzschwerpunkt für die Region aufweist. Dadurch ist Bad Neustadt a.d. Saale gemäß Regionalplan nach Schweinfurt das zweitgrößte Einzpendlerzentrum der Region mit der zweitgrößten Zahl an industriell-gewerblichen Arbeitsplätzen. Insgesamt stellt Bad Neustadt a.d. Saale somit einen Arbeitsplatzschwerpunkt für den gesamten Norden der Region dar. Diese wichtige Funktion soll gemäß Regionalplan gesichert und verbessert werden, um einem weiteren Bevölkerungsrückgang in diesem Teil der Region entgegenzuwirken.

Neben der Quantität des Arbeitsplatzangebots und der Qualität neuer Arbeitsplätze ist dabei heute zunehmend auch das Wohn- und Lebensumfeld ein wichtiger Standortfaktor, um den Wegzug vor allem junger Fachkräfte aus der Region zu verhindern. So benötigt es je nach Lebenssituation und Lebensabschnitt auch zielgruppenspezifische Wohnraumangebote in Bad Neustadt die durch die vorliegende Planung Berücksichtigung finden sollen.



- 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.

→ Wie bereits zu den Vorgaben der Landesplanung beschrieben, ergeben sich aufgrund der Arbeitsplatzdichte des benachbarten „RHÖN-KLINIKUM Campus Bad Neustadt“ Synergien für die Stadtentwicklung, sodass Wohnraum zielgerichtet dort bereitgestellt werden kann, wo er benötigt wird. Dadurch wird der wirtschaftliche Aufwand für die Erschließung verringert und der Verbrauch von Boden und Landschaft reduziert. Das Verkehrsaufkommen kann durch kürzere Pendlerwege möglichst geringgehalten werden. Vergleichbare und geeignete Flächen im Siedlungsbestand sind nicht vorhanden bzw. weisen keine vergleichbar gute Verknüpfung zwischen Arbeiten, Wohnen und ÖPNV-Anbindung auf.

(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 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.

→ Durch die angestrebte kompakte Siedlungsstruktur, die im Vergleich zu einer klassischen Einfamilienhausbebauung eine höhere Wohndichte aufweist, kann der Eingriff in Natur und Landschaft möglichst geringgehalten und auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden. Somit wird auch dem Gebot der Verminderung des Flächenverbrauchs Rechnung getragen.

Durch entsprechende bauliche und gestalterische Festsetzungen sollen Aspekte der klimangepassten Stadtentwicklung (u.a. Dachbegrünung, Nutzung von Sonnenenergie, Reduzierung versiegelter Flächen) aufgegriffen werden. Die bestehenden Grünstrukturen werden zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen möglichst umfangreich erhalten und in die Planung eingebunden werden.



- Kapitel B II Siedlungswesen, Ziffer 2.1:  
 (Z) Besonders in den zentralen Orten als Arbeitsplatzschwerpunkten sollen Wohnbaugelände in günstiger Zuordnung oder Anbindung zu den Arbeitsplätzen ausgewiesen werden.  
  
 → Aufgrund der Arbeitsplatzdichte des ca. 350 m entfernten „RHÖN-KLINIKUM Campus Bad Neustadt“ ergeben sich Synergien für die Stadtentwicklung, sodass Wohnraum gezielt dort bereitgestellt werden kann, wo er benötigt wird. Dies reduziert den Pendlerverkehr und stärkt dadurch das Leitbild einer Stadt der kurzen Wege.
- 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.  
  
 → Vergleichbare Flächen bzw. Flächen mit für die Planung benötigten baurechtlichen Grundlagen sind im bestehenden Siedlungsbestand nicht vorhanden. Dennoch wird durch die Anbindung an den bestehenden Siedlungsbestand eine kompakte Siedlungsstruktur beibehalten und die Siedlungsfläche lediglich geringfügig als Arrondierung des Siedlungsrandes erweitert. Technische Infrastruktur und Leitungsnetze sind bereits im näheren Umfeld vorhanden und benötigen daher aufgrund der geplanten baulichen Dichte keinen großflächigen Ausbau. Dies trägt zu einer kosten- und flächensparenden Bauweise bei.
- Kapitel B II Siedlungswesen, Ziffer 2.3:  
 (Z) In den Ober- und Mittelzentren soll auf eine stärkere Siedlungsdichte in den Wohnbaugebieten hingewirkt werden  
  
 → Der Regionalplan weist darauf hin, dass die durchschnittliche Siedlungsdichte innerhalb von Wohngebieten, selbst in den zentralen Orten nicht sehr hoch ist. Als Ursache wird u.a. gesehen, dass bei der Ausweisung von Wohnbaugebieten in der Vergangenheit große Flächen, mit einer geringen Bebauungsdichte in Anspruch genommen wurden. Die Regionalplanung weist entsprechend darauf hin, dass durch eine konzentriertere Bebauung, d.h. einer höheren Siedlungsdichte solchen Tendenzen entgegengewirkt werden kann. Dies kann entweder durch Geschosswohnungsbau, einen verdichteten Einfamilienhausbau oder durch eine gesunde Mischung von Geschosswohnungsbau und verdichtetem Einfamilienhausbau erreicht werden. Mit solchen Maßnahmen ist eine höhere Ausnutzung der

Wohnbaugebiete in diesen Bereichen möglich. Entsprechend trägt die geplante kompakte Bauform hierzu in Ergänzung zum bestehenden Siedlungsbestand bei.

- Kapitel B II Siedlungswesen, Ziffer 2.4:

(Z) Mängel an Wohnraum für besondere Gruppen der Bevölkerung sollen bedarfsbezogen abgebaut werden.

→ Hierbei geht der Regionalplan einerseits auf für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum ein (v.a. Sozialer Wohnungsbau), ebenso aber auch darauf einem möglichst großen Bevölkerungsanteil die Bildung von Privateigentum in Form von Eigentumswohnungen bzw. Eigenheimen zu ermöglichen. Damit soll die soziale Sicherheit erhöht und die räumliche Bindung gestärkt und damit landesplanerisch unerwünschten Abwanderungstendenzen, insbesondere aus den ländlichen Teilräumen, entgegenwirkt werden. Zur Verwirklichung dieses Ziels wird seitens der Regionalplanung explizit auch auf den Einsatz kostengünstiger verdichteter Bauformen hingewiesen, denn sie tragen dazu bei, den mit der Siedlungstätigkeit verbundenen Flächenverbrauch entsprechend dem Leitziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden möglichst gering zu halten.

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.

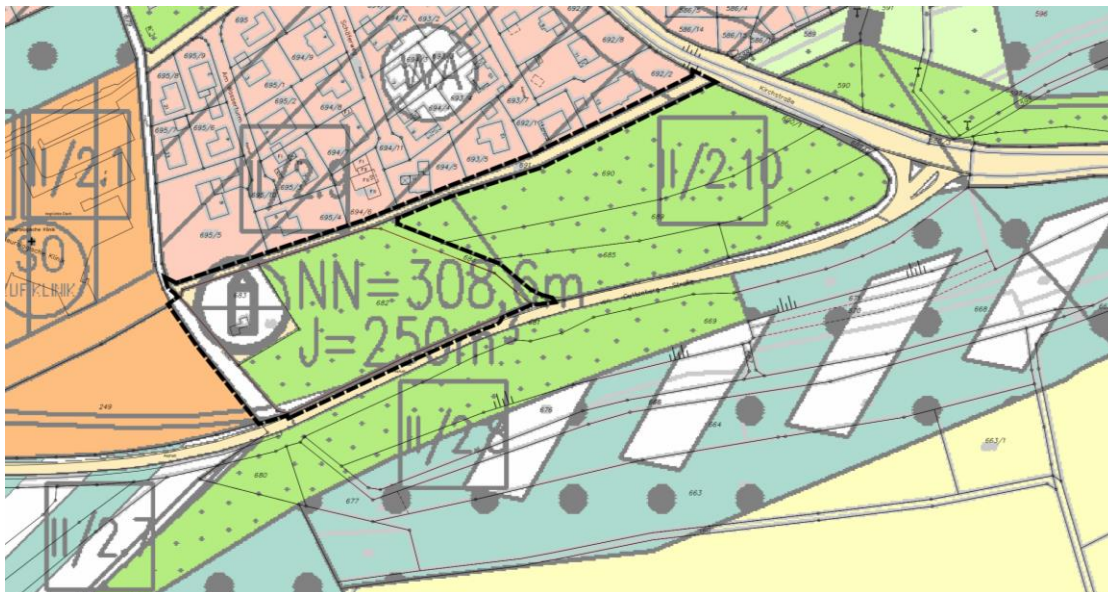


Abb. 10: Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan, Geltungsbereich schwarz (Kartengrundlage: Stadt Bad Neustadt; Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung).

Darin ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Nördlich der von-Gutenberg-Straße / 1. Erschließungsabschnitt" überwiegend als „Grünfläche“ dargestellt. Der Bereich des Hochbehälters „Herschfeld“ ist als „Fläche für Versorgungsanlagen“ dargestellt.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist damit ebenso eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt wird. Dabei handelt es sich um die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 4.4 Bestehende Bebauungspläne

Im Planbereich sind keine bestehenden Bebauungspläne vorhanden. Südöstlich des Geltungsbereiches befinden sich bestehende Bebauungspläne für den „RHÖN-KLINIKUM Campus Bad Neustadt“, diese sind für die vorliegende Bebauungsplanaufstellung aber nicht von Relevanz.

### 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**

Als Art der baulichen Nutzung wird „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“, sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO im Bebauungsplan nicht zulässig.“

Aus Gründen des vorbeugenden Lärmimmissionsschutzes und zur Wahrung des Wohngebietscharakters sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Dadurch wird ein mögliches Störpotenzial im Plangebiet von vornherein ausgeschlossen. Durch die Festsetzungen und Ausschlüsse im vorliegenden Bebauungsplan wird sichergestellt, dass sich das Vorhaben nach Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung, vor allem hin zu der nördlich angrenzenden Wohnbebauung, einfügt.

### **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 entsprechend der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze für ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit max. 0,4 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird eine von Satz 2 abweichende Bestimmung getroffen, demnach darf die maximal zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von maximal 0,7 überschritten werden.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit max. 1,4 festgesetzt. Dies entspricht einer Überschreitung der für ein „Allgemeines Wohngebiet“ in § 17 Abs. 1 BauNVO definierten Obergrenze um 0,2. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO Satz 1 ist eine Überschreitung aus städtebaulichen Gründen möglich, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die oben erläuterten Überschreitungen der GRZ und GFZ sind aufgrund des der Planung zugrundeliegenden Bebauungskonzeptes notwendig. So soll der nördlich angrenzende Gehölzbestand soweit wie möglich erhalten werden, um nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu

vermeiden. Dadurch reduziert sich aber die der Berechnung von GRZ und GFZ zugrundeliegende Bezugsfläche des Grundstücks. So wird die o.g. Überschreitung notwendig für die Realisierung des Bebauungskonzepts, bei gleichzeitig größtmöglichem Erhalt des nördlich angrenzenden Gehölzbestandes. Durch die weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise (siehe 5.3, Seite 31 f.) sowie der Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (siehe 5.11, Seite 44), wird unter Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO (siehe 5.15, Seite 47) eine bauliche Gliederung innerhalb der Baugrenzen erreicht, die eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung zwischen den vier miteinander verbundenen Mehrfamilienhäusern ermöglicht. Somit kann sichergestellt werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Bebauungsdichte nicht beeinträchtigt werden. Hierzu tragen darüber hinaus auch die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (siehe 5.1, Seite 28), die Festsetzungen zur Durchgrünung des geplanten Wohngebietes (siehe 5.7, Seite 37 / 5.8, Seite 37 ff.) sowie die Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (siehe 5.9, Seite 39 ff.) bei.

Die Höhenfestsetzungen sowie die max. zulässige Anzahl an Vollgeschossen wird entsprechend der Topografie wie folgt festgesetzt:

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

Daraus ergibt sich das von der von-Gutenberg-Straße aus (Ansicht Süd-Ost) max. 4 Vollgeschosse zu sehen sind, während aufgrund der Topografie in der Ansicht Nord-West max. 6 Vollgeschosse zu sehen sind. Dies erscheint städtebaulich vertretbar; da aufgrund des als zu erhalten festgesetzten nördlich angrenzenden Grünbestandes die Ansicht der Gebäude entsprechend „begrünt“ ist.

Gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagengeschosse nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen sind. Diese Festsetzung soll die Integration der Stellplätze als Garagengeschoss in den Baukörper erleichtern und somit zu einer geringeren Inanspruchnahme von Freiflächen für oberirdische Stellplätze beitragen.

Die Höhenfestsetzungen werden einzeln für die geplanten Bereiche wie folgt definiert:

- Bereich 1:

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

- Bereich 2a:  
Die max. zulässige Gebäudehöhe wird auf 311,00 m ü. NN festgesetzt.
- Bereich 2b:  
Die max. zulässige Gebäudehöhe wird auf 324,50 m ü. NN (OK Attika) festgesetzt. Die Gebäudehöhe darf für notwendige untergeordnete technische Aufbauten um bis zu 1,0 m überschritten werden.
- Bereich 3a:  
Die max. zulässige Gebäudehöhe wird auf 308,00 m ü. NN festgesetzt.
- Bereich 3b:  
Die max. zulässige Gebäudehöhe wird auf 321,50 m ü. NN (OK Attika) festgesetzt. Die Gebäudehöhe darf für notwendige untergeordnete technische Aufbauten um bis zu 1,0 m überschritten werden.
- Bereich 4a:  
Die max. zulässige Gebäudehöhe wird auf 305,00 m ü. NN festgesetzt.
- Bereich 4b:  
Die max. zulässige Gebäudehöhe wird auf 318,50 m ü. NN (OK Attika) festgesetzt. Die Gebäudehöhe darf für notwendige untergeordnete technische Aufbauten um bis zu 1,0 m überschritten werden.

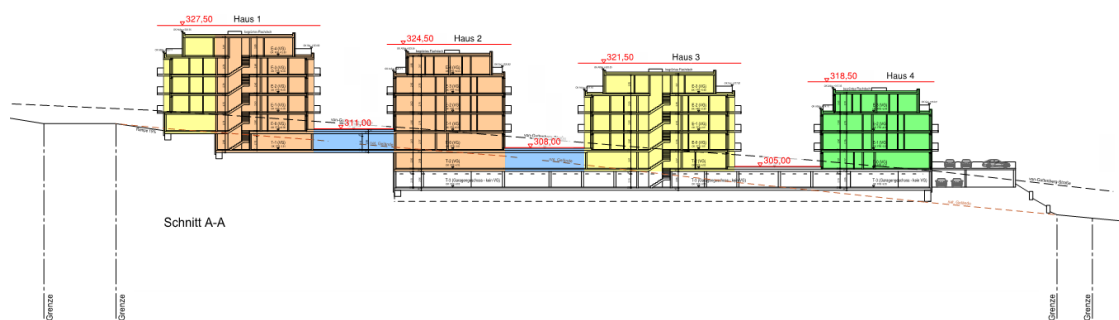


Abb. 11: Schnitt durch das geplante Vorhaben vom 05.03.2021 (Architekturbüro eckert+heckelsmüller architekten); ergänzt um die Höhenfestsetzungen



Abb. 12: Ansicht aus südöstlicher Richtung (von-Gutenberg-Straße) auf das geplante Vorhaben (Stand 05.03.2021; Architekturbüro eckert+heckelsmüller architekten)

Die Festsetzungen der Höhen basieren dabei ebenso auf den topographischen Gegebenheiten vor Ort sowie auch den dem Vorhaben zugrundeliegenden Bebauungskonzept. Durch die getroffenen Höhenfestsetzungen soll eine maßvolle Höhenentwicklung und somit eine verträgliche Einbindung in die bestehende Topografie erfolgen.

### 5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise ist gem. § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise festgesetzt. Wie bei der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die einzelnen Mehrfamilienhäuser dürfen aber durch Untergeschosse und Garagengeschosse miteinander verbunden werden und somit die bei offener Bauweise max. zulässige Gesamtgebäuelänge von 50,00 m überschreiten. Hierdurch soll die Schaffung eines gemeinsam genutzten und von allen Häusern zugänglichen Garagengeschosses sowie die Verbindung und bessere Nutzbarkeit der Untergeschosse ermöglicht werden.

In Kombination mit den Festsetzungen zur Geschossigkeit der Gebäude sowie deren Abgrenzung, wird dennoch die Wahrnehmung von Einzelhäusern gewahrt, wengleich auch einer kompakteren Struktur Rechnung getragen wird. Dies erscheint im Übergang des neu errichteten Rhön Klinikums CAMPUS Bad Neustadt, welches sich in ca. 350 m westlicher Entfernung befindet, städtebaulich angemessen vertretbar.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Planteil durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen sind eng an den einzelnen Gebäudekomplexen ausgerichtet. So ist eine Umsetzung an den jeweils im Bebauungskonzept vorgesehenen Entwurfsicherstellungen sowie der ausreichende Abstand zwischen den Gebäuden, welcher Blickbeziehungen zu dem vorhandenen und zu erhaltendem Grünbestand im Norden gewährleistet. Dieser bildet zugleich auch eine Grünzäsur zu der nördlich befindlichen Bebauung.

Darüber hinaus ist im Planteil gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB Umgrenzungen für „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ mit den

Zweckbestimmung Tiefgarage festgesetzt. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze erfolgt in den Flächen der Tiefgarage. Hierdurch kann die Versiegelung auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden. Besucherstellplätze sind südlich der Garageneinfahrt vorgesehen.

#### **5.4 Verkehrsflächen**

Die Erschließung durch den motorisierten Verkehr erfolgt unmittelbar über die südlich verlaufende „von-Guttenberg-Straße“. Hierfür ist im Bebauungsplan ein „Ein- und Ausfahrbereich“ für die geplanten Stellplätze definiert, um die Erschließung in einem Bereich zu bündeln (siehe hierzu auch Pkt. 5.13. Stellplatzverpflichtung, Seite 46).

Hinsichtlich der Zufahrtssituation von/auf öffentliche/n Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans die entsprechenden Sichtdreiecke zur Zufahrt zur Tiefgarage und zum Stellplatz enthalten.

Die Erschließung durch den fußläufigen Verkehr erfolgt über einen auf öffentlichen Grund neu herzustellenden Gehweg im Bereich der geplanten Bebauung an der von-Guttenberg-Straße. Dieser verläuft zwischen dem „Ein- und Ausfahrbereich“ für die geplanten Stellplätze und dem bestehenden geschotterten Flurweg Nr. 679 bzw. an den weiter in südwestlicher Richtung entlang der von-Guttenberg-Straße verlaufenden Gehweg an.

Für eine fußläufige Anbindung an den Ortskern von Herschfeld wird der bestehende geschotterte Flurweg Nr. 679 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gehweg festgesetzt. Eine genaue Definition der Gehwegbreite und Querschnittsgestaltung ist im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. im städtebaulichen Vertrag darzulegen bzw. zu vereinbaren

Hinsichtlich der Gewährleistung zur Beachtung/Anlage von Rettungswegen wird auf die Hinweise des Kreisbrandrates unter Kap. 5.6 „Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen“, Unterpunkt „Trink- und Löschwasserversorgung“ verwiesen.

#### **5.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich der bestehende Hochbehälter „Herschfeld“. Er ist im Planteil als „Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen“ mit der Zweckbestimmung „Wasser“ festgesetzt.

Weiterhin ist zur Versorgung der geplanten Wohnanlagen die Errichtung einer Transformatorstation notwendig. Hierfür wurde im westlichen Bereich ein entsprechender Standort im Planteil vorgesehen und mit dem entsprechenden Symbol „Elektrizität“ gekennzeichnet (vgl. hierzu Ziffer 5.6, Seite 36).



## 5.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

### Trink- und Löschwasserversorgung

Das Baugebiet wird an das bestehende Trinkwassernetz der Stadtwerke Bad Neustadt a.d. Saale angeschlossen. Dies ist entweder über den angrenzenden Hochbehälter „Herschfeld“ oder den südöstlich gelegenen Hochbehälter „Rödelmaier“ möglich.

Die Löschwasserversorgung kann über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden. Die Zufahrt für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ist über die von-Guttenberg-Straße möglich.

Der Kreisbrandrat weist in seiner Stellungnahme vom 13.07.2021 auf folgende Punkte zum abwehrenden Brandschutz hin. Sie dienen dazu, den evtl. notwendigen Einsatz der Feuerwehr vorzubereiten und möglichst erfolgreich zu machen:

- Die Zufahrten zu den Gebäuden müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t ausgebaut sein.
- Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Richtlinien des Deutschen Vereines des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) zu beachten insbesondere die Arbeitsblätter
  - Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW
  - W 405 – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung
  - W 331 – Hydrantenrichtlinien
  - W 313 – Richtlinien für Bau und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluss an Trinkwasserleitungen
  - W 311 – Wasserversorgung, Wasserspeicherung, Bau von Wasserbehältern Grundlagen und Ausführungsbeispiele
- Wenn die nach "W 405 DVGW" notwendige Löschwassermenge nicht bereitgestellt werden kann, sind unterirdische Löschwasserbehälter (Zisternen) mit einem Fassungsvermögen von mindestens 96 m<sup>3</sup> zu errichten. Der Deckungsbereich eines solchen Behälters hat einen Radius von ca. 200 m.
- Bei der Hydrantenauswahl sollte ein Verhältnis von ca. 2/3 Unterflurhydranten zu 1/3 Überflurhydranten eingehalten werden.
- Aufgrund der Ausrüstung von Feuerwehren, der Normbeladung von Feuerwehrfahrzeugen als auch der Feuerwehrdienstvorschrift FwDV 3 - Einheiten im Lösch- und Hilfeleistungseinsatz, sollen Hydranten in einer maximalen Entfernung von 80 m voneinander angeordnet sein.
- Die Hydranten müssen den Normblättern DIN 3221 bzw. 3222 entsprechen.

- Insbesondere ist zu beachten, dass die Hydranten mit selbsttätiger Entleerung, die Überflurhydranten zusätzlich mit einer Sollbruchstelle versehen sind.
- Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist zu beachten, dass nur solche mit Nennweite 80 mm (DN 80) eingebaut werden, da bei den Feuerwehren nur Standrohre mit dieser Nennweite vorhanden sind.
- Eine zusätzliche Absperrung der Hydranten sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, so ist eine dauerhafte, augenfällige Kennzeichnung anzubringen.
- Es ist zu prüfen, ob die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr entsprechend der Erweiterung des Gemeindegebiets ausreichen oder auszubauen sind. Hierzu kann die Installation einer weiteren Sirenenanlage für den Feueralarm oder die Beschaffung von Funkmeldeempfängern notwendig werden. Der Standort ist im Hinblick auf eine ausreichende Beschallung zu prüfen. Eine notwendige Erweiterung der Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr muss mit den bereits vorhandenen Systemen synchronisiert und eingebunden werden.
- Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker, insbesondere jedoch VDE 0132, entsprechen.
- Bauanträge, die die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von den Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Gebäude oder Betriebe besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.
- Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Gebäude errichtet werden, bei denen der Fußboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht und Rettungsweg durch bauliche Maßnahmen zu sichern. Darauf kann dann verzichtet werden, wenn die Feuerwehr innerhalb der Hilfsfrist über Rettungsgeräte verfügt, mit denen sie an den höheren Gebäuden anleiten kann und entsprechende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen auf den Grundstücken vorgesehen sind.

#### Abwasser

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

Da im Umfeld kein geeigneter Vorfluter vorhanden ist, um das anfallende Niederschlagswasser im Trennsystem zu entwässern, soll die Entwässerung des Plangebietes nach Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband Saale-Lauer im Mischsystem über den Mischwasserkanal (DN 500 SB, Endschacht 321520) in der Kirchstraße erfolgen.

Gemäß Stellungnahme des Abwasserzweckverband Saale-Lauer ist die Einleitmenge in den Mischwasserkanal auf max. 25 l/s (Gesamtmenge aus Schmutz- und Oberflächenwasser) begrenzt. Die Drosselung auf die max. Einleitmenge von 25 l/s ist durch den Einbau einer manuellen Drossel (Rohrblende) zu veranlassen. Die maximal zulässige Einleitmenge wird

durch den Abwasserzweckverband auch bei einer späteren Erweiterung des Baugebietes nicht verändert.

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist über eine ausreichend und fachgerecht bemessene Rückhaltung (z.B. über eine separate unterirdische Rückhaltung oder eine in die geplante Bebauung integrierte Lösung) im Plangebiet gedrosselt über den Flurweg Nr. 691 in das Mischsystem der Kirchstraße einzuleiten. Auch das Schmutzwasser ist hier anzuschließen. Hierzu wurde bereits durch die GAUL Ingenieure GmbH ein Entwässerungskonzept (Anlage 4; Stand: 06.10.2021) erarbeitet. Demnach erfolgt die Entwässerung in einem Trennsystem. Das Schmutzwasser und das Regenwasser werden separat auf dem Grundstück gesammelt. Nach dem Regenrückhalteraum fließen beide Abwässer über einen Mischwasserkanal in den öffentlichen Mischwasserkanal in die Kirchstraße. Eine Versickerung von Oberflächenwasser scheint nach Angaben des Entwässerungskonzepts aufgrund der bodenkundlichen Eigenschaften nicht möglich. Als Vorfluter dient daher der im Bau befindliche Mischwasserkanal in der Kirchstraße. Die Einleitbedingungen wurden vorab durch das Ingenieurbüro GAUL mit dem Abwasserverband Saale-Lauer abgestimmt. Demnach ist eine Ableitung des Schmutzwassers möglich. Für die hydraulische Belastung bzw. Überlastung des Mischwasserkanals sind die Regenwasserabflüsse maßgebend. Damit es zu keiner Verschlechterung kommt, muss ein gedrosselter Abfluss des Regenwassers erfolgen.

Gemäß dem Entwässerungskonzept ist für die Ableitung des Regenwassers ein Rückhaltevolumen von  $V = 23 \text{ m}^3$  erforderlich, der Drosselabfluss hieraus muss  $Q_{Dr} = 14 \text{ l/s}$  betragen. Als Bemessungsregen wurde gemäß Merkblatt DWA-A118 eine Häufigkeit von 1-mal in 5 Jahren gewählt. Die Ableitung erfolgt im Mischsystem in den öffentlichen Kanal in der Kirchstraße. Hierfür ist mindestens ein DN 200 mit  $I = 1,0\%$  erforderlich.

Des Weiteren wurde im Entwässerungskonzept ein Überflutungsnachweis nach DIN1986-100, mit einem 5-minütigen Regenereignis in 100a, für die unterschiedlichen Flächen geführt. Die einzelnen Rückhaltevolumen für den Überflutungsnachweis liegen demnach zwischen  $6 - 44 \text{ m}^3$  und können z. B. durch oberirdische Mulden mit unterschiedlichen Einstautiefen umgesetzt werden.

Daraus ergibt sich in der Aufsummierung ein Rückhaltevolumenbedarf von  $112 \text{ m}^3$ . Die detaillierte Bemessung erfolgt gemäß Entwässerungskonzept in den weiteren Planungsphasen mit entsprechend höherer Auslegungssicherheit. Die Entwässerung sowie der genaue Leitungsverlauf sind daher im Zuge der Ausführungs- und Erschließungsplanung weiter zu konkretisieren und abschließend festzulegen.

Darüber hinaus tragen die Festsetzungen des Bebauungsplanes dazu bei, dass ein Teil des unverschmutzten Niederschlagswassers bereits innerhalb des Baugrundstücks zurückgehalten werden kann. So sind die Flachdächer der Gebäude mindestens zu 80% mit einer extensiven, vollflächigen Dachbegrünung zu versehen (vgl. hierzu Ziffer 5.12.3, Seite 44 f.) und die

Befestigung der Wege, Zufahrten und Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (vgl. hierzu Ziffer 5.10, Seite 43).

### Strom

Der Geltungsbereich ist an das bestehende Stromversorgungsnetz der Überlandwerke Rhön GmbH anzuschließen.

Gemäß Vorabstellungnahme der Überlandwerk Rhön GmbH vom 11.05.2020 wird es notwendig sein, eine Transformatorenstation für die Versorgung der Wohneinheiten zu errichten. Die Abmessung der Transformatorenstation beträgt ca. 6,0 m x 4,0 m. Die Station muss vom öffentlichen Grund direkt zugänglich sein und sich an der Grundstücksgrenze befinden. Hierfür wurde im westlichen Bereich ein entsprechender Standort im Planteil vorgesehen und mit dem Symbol „Elektrizität“ gekennzeichnet. Darüber hinaus bittet die Überlandwerk Rhön GmbH bei den weiteren Planungen einen ausreichenden Platzbedarf für die notwendigen Anschlussmöglichkeiten (in- und außerhalb des Gebäudes) zu berücksichtigen.

Die geplante Anschlussstrasse der Transformatorenstation verläuft in dem Grundstück Flurnr. 679 und schließt im Bereich Bergstraße/Sportstraße an das bestehende Stromnetz an. Die geplante Trasse ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen, die die Überlandwerk Rhön GmbH in Ihrer Stellungnahme vom 09.03.2022 übermittelt hat.

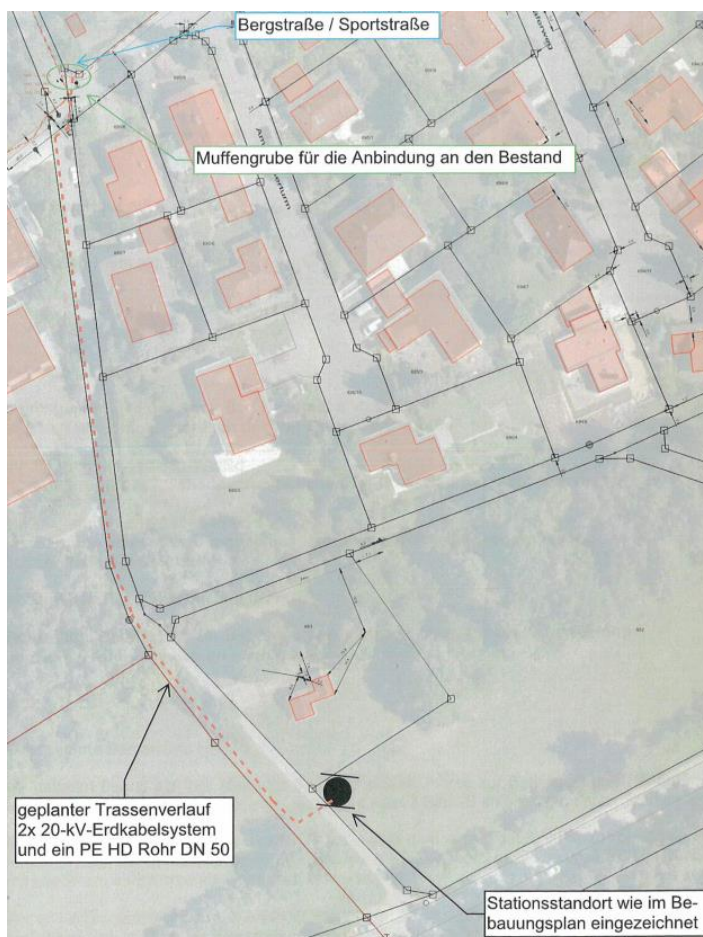


Abb. 13: Trassenverlauf zum Anschluss der geplanten Transformatorenstation (Stand 09.03.2022; Überlandwerk Rhön GmbH)

## Gas

Der Stadtteil Herschfeld ist in Teilbereichen an das Gasversorgungsnetz der Bayerischen Rhöngas GmbH angeschlossen. Im näheren Umkreis des Geltungsbereichs befinden sich Gasleitungen der Bayerischen Rhöngas GmbH, die Teile der nördlichen angrenzenden Wohnbebauung versorgen sowie eine Ferngasleitung die das in ca. 350 m westlicher Entfernung befindliche „RHÖN-KLINIKUM Campus Bad Neustadt“ versorgt.

Nach Auskunft der Bayerischen Rhöngas GmbH sind ein bzw. mehrere Gasanschlüsse nach einer entsprechenden Erschließung möglich.

## **5.7 Grünflächen**

Gemäß Art. 7 Abs. 3 BayBO ist auf dem Baugrundstück ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen. Hierfür ist im Bebauungsplan ein entsprechender Standort festgesetzt worden.

## **5.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

### **5.8.1 Festsetzungen zur Grünordnung und deren Begründung**

#### Erhalt wertvoller Gehölzstrukturen:

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

#### Private Grün- und Freiflächen:

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

#### Pflegemaßnahmen:

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Ausfällen gilt: ausgefallene Bäume, deren Standort festgesetzt

ist, sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Dies dient zur Sicherung der vorgenommenen Pflanzungen.

#### Auswahllisten standortgerechter und heimischer Gehölzarten:

Durch die Festsetzung der nachfolgenden Auswahllisten zur Verwendung von heimischen, standortgerechten Gehölzen soll der Verlust wertvoller Gehölzstrukturen innerhalb des Untersuchungsraumes gemindert sowie ein Fortbestand des Biotopverbundes gesichert werden.

#### **Artenliste 1: Großkronige Laubgehölze**

Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, STU 10/12

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Juglans regia</i>	Walnussbaum
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

#### **Artenliste 2: Klein- bis mittelkronige Laubgehölze**

Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, STU 10/12

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

#### **Artenliste 3: Sträucher für Schnitt- und freiwachsende Hecken**

Pflanzmindestgröße: Str 2xv, h 60-100

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

*Viburnum lantana*

Schneeball

#### **Artenliste 4: Fassadenbegrünung**

*Vitis* in Sorten

*Clematis* in Sorten

*Hedera* in Sorten

*Rosa* in Sorten

Spalierobst in Sorten

#### Pflanzabstände:

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

### **5.8.2 Kompensationsmaßnahmen - Festsetzungen zum Ausgleich**

Innerhalb des Geltungsbereiches lassen sich keine Ausgleichsmaßnahmen realisieren, weshalb der Kompensationsbedarf von 6.735 m<sup>2</sup> als externer Ausgleich auf den Grundstücken Flur-Nr. 13028 und 13063, Gemarkung Hollstadt (Gemeinde Hollstadt) zu erbringen ist.

Weiterhin sind für den Eingriff in den Wald i.S.d. BayWaldG Art. 2 gemäß BayWaldG Art. 9 Abs. 8 ein gesonderter Ausgleich zu erbringen. Der forstrechtliche Ausgleichsbedarf beläuft sich auf ca. 1.940 m<sup>2</sup> und ist auf dem Grundstück Flur-Nr. 3286 (Gemarkung Lebenhan) zu erbringen. Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (12.04.2022) hat die konkrete Umsetzung der Waldumbaumaßnahme (insbesondere Bestockungsziel, Verjüngungsziel (somit: prozentuale Baumarten-Verteilung), Pflanzverfahren, Pflanzzeitpunkt, etc.) zu gegebener Zeit unter Einbeziehung von LRA Rhön-Grabfeld / uNB und AELF / Bereich FORSTEN bzw. dem örtlich hoheitlich zuständigen Revierleiter zu erfolgen. Die Waldumbaumaßnahme ist spätestens innerhalb von 3 Jahren nach Abschluss der Rodung umzusetzen. Die Fertigstellung der Waldumbaumaßnahme (Pflanzung) ist dem AELF/ Bereich FORSTEN zu gegebener Zeit unaufgefordert anzuzeigen, um eine zeitnahe Kontrolle vor Ort zu ermöglichen.

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

### **5.9 Immissionsschutz**

Als Beurteilungsgrundlage für Städte 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 Stadt 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 zwei Punkte zu beachten. Einerseits die bestehende südlich an die Planung angrenzende Straße und zum anderen die nördlich der Planung bereits bestehende Wohnnutzung.

Im Falle der Straße hat die Stadt die (prognostizierte) Lärmbelastung auf das Neubaugebiet als Abwägungsmaterial zu ermitteln, zu bewerten und mit anderen öffentlichen Belangen und privaten Interessen gerecht abzuwägen. Hierzu wurden schalltechnische Untersuchungen (Anlage 2) erstellt deren Ergebnisse weiter unten zusammengefasst sind.

Im Falle der nördlich angrenzenden Wohnbebauung ergeben sich keine Konflikte aus Sicht des Immissionsschutzes, da es sich bei der geplanten Nutzung ebenfalls um eine Wohnnutzung handelt.

Zur Einschätzung des planinduzierten Verkehrs auf die Kirchstraße wurde eine „Stellungnahme zur Verkehrsbelastung der Kirchstraße in Hersfeld / Bad Neustadt aufgrund der Wohnbauplanung an der Von-Guttenberg-Straße“ durch das Büro Prof. Dr.-Ing. Kurzak (Anlage 6) erarbeitet. Demnach ergeben die aktuellen Verkehrszählungen aus dem Sommer 2022 (mit NES 20neu), dass sich in der Kirchstraße eine geringere Verkehrsbelastung gegenüber dem Zustand 2014 (ohne NES 20neu) eingestellt hat. Auch unter Berücksichtigung einer Prognoseentwicklung bis 2035, in Höhe von zusätzlich 10 % (inkl. einer Bebauung des vorliegenden Geltungsbereiches), bleibt die Kirchstraße um 14 % geringer belastet, wie vor dem Neubau der NES 20 im Jahr 2014 für das Jahr 2030 prognostiziert wurde.

Hingegen ergibt sich für die NES 20 (stadtauswärts) sowie für die Von-Guttenberg-Straße ein höherer Wert als 2014 prognostiziert wurde. Dies wurde in den schalltechnischen Untersuchungen (Anlage 2) entsprechend berücksichtigt.

Um einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß dem Planungsziel nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB zu entsprechen, kann die Stadt auf Ebene des Bebauungsplans die Festsetzung von Maßnahmen zur Konfliktbewältigung vorsehen. Basierend auf schalltechnischen Untersuchungen (Anlage 2), deren Ergebnisse weiter unten zusammengefasst sind, wurden hierfür im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

Zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt gemäß der Planungsleitlinie nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sind Lärmbelastungen so weit möglich zu vermeiden und hierfür planerische



Instrumentarien zur Bewältigung prognostizierter Lärmschutzkonflikte einzusetzen. Sich daraus ableitend verlangt der Planungsgrundsatz „Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) für die Lärmvorsorge, die Berücksichtigung von Lärmbelastungen insbesondere im Rahmen des in die Zukunft gerichteten planerischen Gestaltungsauftrags der Bauleitplanung. Grundsätzlich gilt, dass die betroffenen Nachbarn vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen sind. Hierzu ist in der vorliegenden Planung unter anderen eine Tiefgarage vorgesehen, mit der die durch den Stellplatzverkehr entstehenden Emissionen auf ein Mindestmaß reduziert werden sollen. Weiter wurde nach Norden hin ein Abstand zur bestehenden Wohnnutzung berücksichtigt.

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.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden für das Plangebiet schalltechnische Untersuchungen (Bericht-Nr: 19.11035-b01c) vom 09.11.2022 durch die IBAS Ingenieurgesellschaft mbH angefertigt (siehe Anlage 2). Darin wurden zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) zusammenfassend folgende Vorkehrungen zusammengetragen:

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

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

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

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

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

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

Hinweise:

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

Aus den Ergebnissen der o.g. schalltechnischen Untersuchungen geht hervor, dass „insbesondere an den straßenzugewandten Fassaden der geplanten Wohnhäuser Beurteilungspegel durch den Straßenverkehrslärm zu erwarten sind, die Vorkehrungen zum Lärmschutz erfordern. Im Hinblick auf die vorgesehene Ausweisung des Plangebietes als ein allgemeines Wohngebiet werden im Rahmen der konkreten Gebäudeplanung für künftige Wohnnutzungen weitergehende Maßnahmen zum Schallschutz, z.B. im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe erforderlich, wie z.B. die Grundrissorientierung der schutzbedürftigen Räume (Wohnen, Schlafen, ...) auf die weniger vom Lärm betroffenen Fassaden. Darüber hinaus wird ein passiver Schallschutz notwendig. Zur Bemessung des passiven Schallschutzes gegen Außenlärm (Verkehrslärm) wurden die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel gem. DIN 4019 (2018) für die Tag- und Nachtzeit ermittelt.“ (siehe oben)

Weiter fasst die Untersuchung abschließend zusammen, dass „aktive Maßnahmen in Form einer Lärmschutzwand entlang der südlichen Plangrenze bzw. vor dem nördlichen Fahrbahnrand der von-Guttenberg-Straße insbesondere hinsichtlich der dort vorgesehenen Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen sowie aus städtebaulicher Sicht nicht mit ausreichender Schutzwirkung umsetzbar sind.“

Bei Sicherstellung der o.g. Maßnahmen zum passiven Schallschutz, die im Planteil unter Punkt IV, Ziffer 1.7 als Festsetzung aufgenommen wurden, werden gemäß Untersuchung *„jedoch keine aktiven Maßnahmen in Form einer Wand bzw. eines Wall erforderlich, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.“*

Abschließend weist die Untersuchung noch darauf hin, dass *„eine Überprüfung des planinduzierten Fahrzeugaufkommens zeigt, dass dadurch keine relevante Zunahme der Verkehrslärmeinwirkungen zu erwarten ist.“*

### **5.10 Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken**

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

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

Gemäß DIN 1986-100 ist ein Überflutungsnachweis für einen 100-jährigen Bemessungsregen zu führen und im Entwässerungsgesuch zum Bauantrag mit vorzulegen.

Rückhaltungen sind innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze zu errichten.

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

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. Weiterhin sollen durch die Festsetzungen die Bauherren zu einer schadlosen Ableitung von Starkregenereignissen verpflichtet werden.

## **5.11 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäude wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt begrenzt:

Bereich 1 – max. 24 Wohneinheiten

Bereich 2a und 2b – max. 20 Wohneinheiten

Bereich 3a und 3b – max. 25 Wohneinheiten

Bereich 4a und 4b – max. 15 Wohneinheiten

Mit dieser Festsetzung soll die maximale Anzahl der Wohneinheiten begrenzt werden. Dadurch soll zum einen eine zu hohe Verdichtung innerhalb der Wohngebäude vermieden werden, sodass sowohl kleinere, aber auch größere Wohneinheiten für unterschiedliche Haushaltsgrößen realisiert werden. Zum anderen soll die Festsetzung in Ergänzung zum Maß der baulichen Nutzung dazu beitragen, die Dichte der Bebauung des Grundstücks auf ein städtebaulich angemessenes Maß zu begrenzen.

## **5.12 Örtliche Bauvorschriften, bauliche und städtebauliche Gestaltung**

### **5.12.1 Ver- und Entsorgungsleitungen**

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

### **5.12.2 Dachgestaltung**

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

### **5.12.3 Dacheindeckung**

Die Flachdächer der Gebäude sind mindestens zu 80% mit einer extensiven, vollflächigen Dachbegrünung in Form einer „Sedum Begrünung“ (z.B. als Anspritzbegrünung oder als Sedumsprossensaat) zu versehen. Im Falle einer Bepflanzung/Eingrünung mit dafür geeigneten Gräsern und/oder Stauden hat der Pflanzendeckungsgrad mind. 8 St./m<sup>2</sup> zu betragen.

Die Substratdicke hat bei einer extensiven Dachbegrünung mind. 10 cm und bei einer intensiven Dachbegrünung mind. 30 cm zu betragen. Es ist ausschließlich die Verwendung von Substraten zulässig, die für die festgesetzte Dachbegrünung auf Dachflächen mit Neigungen bis 4° ausdrücklich geeignet sind. Um langfristig eine hohe Lebenserwartung für die Pflanzungen zu gewährleisten sind entsprechende fachgerechte bauliche Maßnahmen und Versorgungsvorkehrungen zu beachten (gemäß „Richtlinie für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünung“ der FLL).

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

Durch die Festsetzung von begrünten Flachdächern 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. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf Dachflächen soll einen Beitrag zur dezentralen und nachhaltigen Energieerzeugung leisten.

#### **5.12.4 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.

#### **5.12.5 Staffelgeschoss**

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

Bereich 1 und 3b:

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

Bereich 2b und 4b:

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

#### **5.12.6 Stützmauern**

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

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

### **5.13 Stellplatzverpflichtung – Stellplatzsatzung**

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

Hierdurch soll insgesamt sichergestellt werden, dass für die künftigen Bewohner ausreichend Stellplätze hergestellt werden und somit kein unregelmäßiger Stellplatzverkehr entlang der von-Gutenberg-Straße entsteht.

In Bezug auf die Anzahl der maximal zulässigen Zufahrten und deren maximal zulässige Breite darf von den Vorgaben der Stellplatzsatzung abgewichen werden.

Entsprechend ist eine max. 6,5 m breite Zufahrt für die geplanten Besucherstellplätze und eine max. 16,5 m Zufahrt für die geplante Tiefgarage zulässig. Die Zufahrten sind in den hierfür in der Planzeichnung festgesetzten Bereich zu realisieren (Ein- und Ausfahrtsbereich Tiefgarage/Stellplätze).

### **5.14 Entwässerung – Entwässerungssatzung**

Die Stadt Bad Neustadt verfügt über eine Entwässerungssatzung vom 04.03.1991. Diese ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.

## 5.15 Abstandsflächen

Bei einer ersten Vorprüfung der Abstandsflächen wurde durch das von den Bauherren beauftragte Architekturbüro „eckert+heckelsmüller architekten“ festgestellt, dass die gemäß Art. 6 BayBO (zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020) geforderten Abstandsflächen von  $0,4 H$  eingehalten werden können.

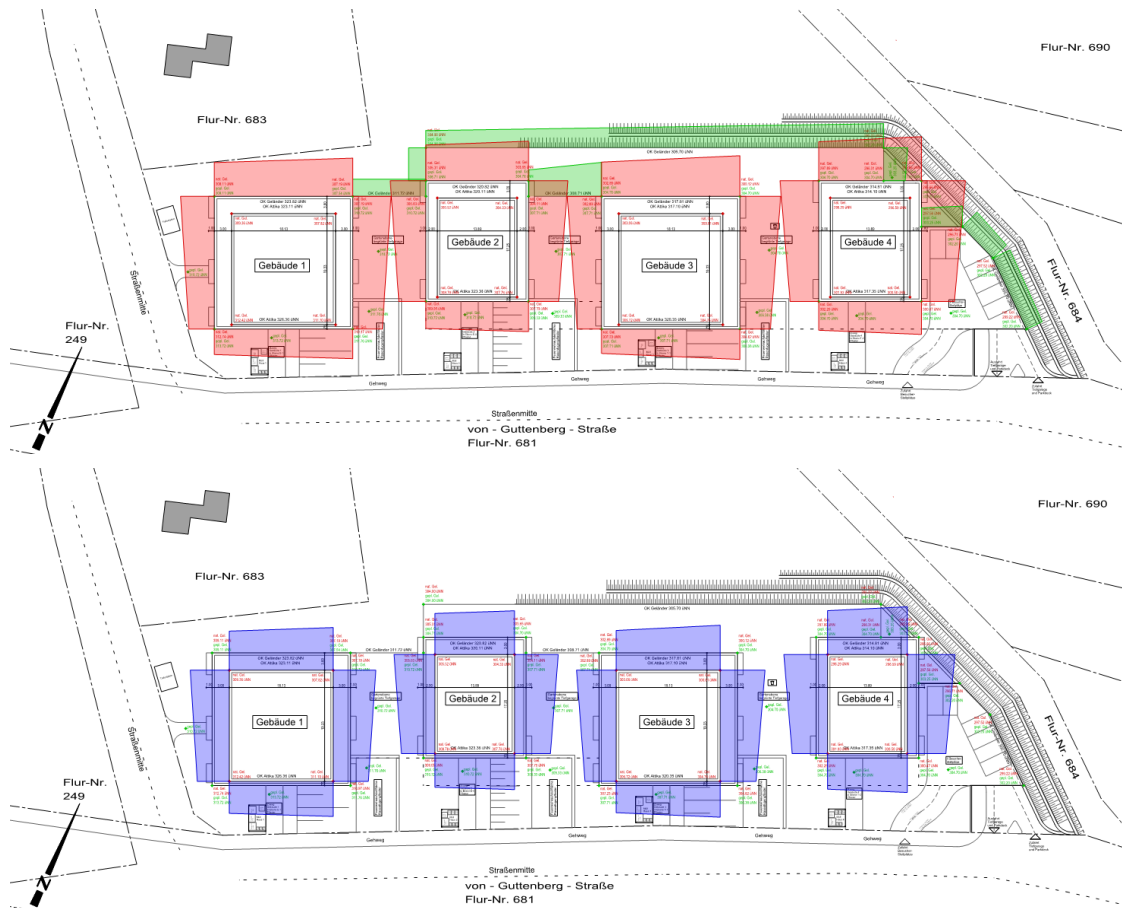


Abb. 13: Prüfung der Abstandsflächen nach  $0,4 H$  (Architekturbüro eckert+heckelsmüller architekten, Stand 05.03.2021)

## **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. Dies wird einerseits dadurch berücksichtigt, indem es sich bei der vorliegenden Ausweisung von Wohnbauflächen lediglich um eine maßvolle, dem tatsächlichen Bedarf angepasste Arrondierung des Ortsrandes handelt (siehe hierzu auch die Bedarfsbegründung unter Ziffer 1.1, Seite 5 ff.). Gleichzeitig wird die Flächenversiegelung sowie die Neuinanspruchnahme von Fläche durch die kompakte Bauweise des geplanten Geschosswohnungsbaus, im Vergleich zu flächenintensiveren Wohnformen (Einfamilienhausbebauung) minimiert. So kann trotz der für ein „Allgemeines Wohngebiet“ üblichen geringen Grundflächenzahl insgesamt eine höhere bauliche Dichte (d.h. mehr Wohneinheiten) auf einer kleinen Fläche realisiert und somit der Eingriff auf den Grund und Boden reduziert werden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes an bereits bestehenden Verkehrswegen sind keine neuen Verkehrsflächen notwendig. Darüber hinaus ist als öffentliche Verkehrsfläche nur noch ein Fußweg entlang der von-Guttenberg-Straße vorgesehen. Weiter tragen die Festsetzungen zur Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen auf privaten Grundstücksflächen mit wasserdurchlässigen Belägen dazu bei, den Eingriff in Grund- und Boden soweit wie möglich zu minimieren.

### **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 (u.a. zur Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen auf privaten Grundstücksflächen mit wasserdurchlässigen Belägen; zur Gestaltung von Dächern als Gründächer; zur Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie).

Zur Konkretisierung des Schutzgutes Klima und Luft wurde am 30.09.2002 eine stadtklimatische Bewertung durch das Büro Lohmeyer erstellt (vgl. Anlage 7). In dieser wird abschließend festgestellt, dass „an der Planung aufgrund vergleichbarer Bebauungsstrukturen ähnliche



bioklimatische Verhältnisse, wie an der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung zu erwarten sind. Unter Berücksichtigung der geplanten aufgelockerten Bebauung mit entsprechenden Gebäudeabständen und vergleichsweise geringen Gebäudehöhen sind die Planungen an der umliegenden Bestandsbebauung zudem nur mit geringfügigen Auswirkungen auf die Wärme komfortverhältnisse in den Tag- und Nachtstunden verbunden. Auf die Kapitel 2.6 des Umweltberichtes (Anlage 1) sowie die stadtklimatische Bewertung der Planung (Anlage 7) wird verwiesen.

#### **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 „Sicherheit 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.

Daher wurden im Rahmen der Bauleitplanung schalltechnische Untersuchungen (Bericht-Nr: 19.11035-b01c) vom 09.11.2022 durch die IBAS Ingenieurgesellschaft mbH für das Plangebiet angefertigt (siehe Anlage 2). Eine Zusammenfassung der Ergebnisse und den Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) findet sich unter Ziffer 5.9, Seite 39 ff.

#### **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 weiterer Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen sind. So besteht auf dem Wohnungsmarkt eine Nachfrage nach kleinerem Wohnraum in Form von Miet- und Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern als Ergänzung zu den bestehenden Wohnraumangeboten im Bereich der traditionellen Einfamilienhausbebauung. Diese Nachfrage soll durch die vorliegende Planung bedient werden.

## **6.6 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung**

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die begrenzte und maßvolle Ausweisung von Wohnbauflächen, mit unmittelbarem Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet von Herschfeld. Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) sowie Belange des Bildungswesens und Belange von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) werden über die bestehenden Angebote des Stadtteils Herschfeld bzw. der Stadt Bad Neustadt bereitgestellt.

Ein Standort für einen Spielplatz ist im Bebauungsplan festgesetzt.

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

Bei dem geplanten Standort in Herschfeld handelt es sich um eine maßvolle Arrondierung des Stadtteils Herschfeld. Die Arrondierung bedeutet dabei aber nicht nur eine flächenhafte Weiterentwicklung des Siedlungsbestandes, sondern auch eine qualitative Fortentwicklung des Wohnungsbestandes entsprechend des bestehenden Bedarfs.

Gleichzeitig führt die Planung zu einer besseren Verknüpfung zu dem in ca. 350 m westlicher Entfernung befindlichen „RHÖN-KLINIKUM Campus Bad Neustadt“ und somit zu einer Schaffung von Synergien für die Stadtentwicklung.

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

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

## **6.9 Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften**

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

## 6.10 Belange der Wirtschaft

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

## 6.11 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Belange der Landwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr.8b BauGB) sind von der vorliegenden Planung dahingehend betroffen, dass ein Teil der Fläche nach Auskunft des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten aktuell landwirtschaftlich für den Anbau von Klee genutzt wird. Wie in der Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 25.08.2021 aber ebenfalls beschrieben, handelt es sich hierbei um Ackerland, dessen Bonität im unteren Durchschnitt des Gemeindegebietes liegt.

Darüber hinaus ist die Fläche kleinteilig strukturiert, durch ihre Insellage von anderen landwirtschaftlichen Flächen abgeschnitten und topografisch stark geneigt. Daher wird die Fläche als landwirtschaftlich eher ungünstig zu bewirtschaften eingeschätzt. Insofern wird in der Abwägung dem Bedarf der Öffentlichkeit nach Wohnraum den Belangen der Landwirtschaft Vorrang eingeräumt.

Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (12.04.2022) wird auf die, von den landwirtschaftlichen Hofstellen und landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch), ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen (zu allen Tages- und Nachtzeiten) hingewiesen.

Diese sind ortsüblich, zumutbar und zu dulden, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.

Belange der Forstwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr.8b BauGB) sind von der vorliegenden Planung dahingehend betroffen, dass eine Teilflächen des Geltungsbereichs als „Wald“ im Sinne des „Bayerischen Waldgesetzes“ definiert ist. Für den Bereich der notwendigen Rodungen ist daher ein Ausgleich auf dem Flurstück Nr. 3286 (Gemarkung Lebenhan) herzustellen.

Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (12.04.2022) wird darauf hingewiesen, dass im Regelfall und im Anhalt an Art. 9 Abs. 8 des ‚Waldgesetzes für Bayern – Bayerisches Waldgesetz‘ (BayWaldG) entbindet angesichts der vorherigen, stellungnahmlichen Einbindung der unteren Forstbehörde ‚AELF‘ (in dessen Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange im Bauleitverfahren) ein rechtskräftiger Bebauungsplan über die Planzeichnung einerseits wie insbesondere über die textlichen Festsetzungen andererseits den Vorhabenträger davon, abermals bei der unteren Forstbehörde (hier: AELF Bad Neustadt a. d. Saale / Bereich FORSTEN) einen Rodungsantrag für die Vorhabenbedingte Beseitigung von

‘Wald’ stellen zu müssen. Der rechtskräftige Bebauungsplan beinhaltet bzw. ersetzt vielmehr unter Übernahme der forstlicherseits formulierten Nebenbestimmungen und Auflagen eine Rodungserlaubnis.

Der Beginn und insbesondere der Abschluss der Rodungsmaßnahme sind dem AELF Bad Neustadt a. d. S. / Bereich FORSTEN unaufgefordert anzuzeigen.

#### **6.12 Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen**

Die Planung Synergien für die gesamte Stadtentwicklung, sodass Wohnraum zielgerichtet dort bereitgestellt werden kann, wo er im Bereich des stark gewachsenen „RHÖN-KLINIKUM Campus Bad Neustadt“ durch die dort arbeitenden Fachkräfte benötigt wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB).

#### **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.

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

*Das vorgesehene Baugebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Hubschrauber-Rettungsflugplatzes am Rhönklinikum. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch Flugmissionen zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.*

*Baukräne zur Errichtung der Wohnkomplexe sind zur Prüfung der Einflussnahme auf den nahen Hubschrauber-Rettungsflugplatz am Rhönklinikum mit mindestens drei Wochen Vorlauf bei der Regierung von Mittelfranken – Luftamt Nordbayern -, Flughafenstraße 100, 90411 Nürnberg, (luftamt.nord@regmfr.bayern.de) anzuzeigen.*

## **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.

Aufgrund des Klimawandels nimmt auch die Bedeutung von Sturzfluten im Bereich von Hanglagen zu. Das im überplanten Bereich anfallende Oberflächenwasser, welches nicht auf natürlichen Weg in das Erdreich versickert, wird über eine Rückhaltung gedrosselt in die Mischwasserkanalisation abgeleitet.

Dabei sind im Rahmen der Erschließungsplanung auch entsprechende Starkregenniederschläge zu berücksichtigen. Wege und Plätze sind so anzulegen, dass anfallendes Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen schadlos in die Rückhaltungen abgeleitet wird und zu keiner Verschärfung der Hochwassersituation bei Dritten, insbesondere der Unterlieger, führt.

Hierzu wurde bereits durch die GAUL Ingenieure GmbH ein Entwässerungskonzept (Anlage 4; Stand: 12.12.2022) erarbeitet. Die Entwässerung sowie der genaue Leitungsverlauf sind im Zuge der Erschließungsplanung weiter zu konkretisieren und abschließend festzulegen.

Im Entwässerungskonzept wurde auch ein Überflutungsnachweis nach DIN1986-100 für die unterschiedlichen Flächen geführt. Das Rückhaltevolumen liegt demnach zwischen 6 - 44 m<sup>3</sup> und kann z. B. durch oberirdische Mulden mit unterschiedlichen Einstautiefen umgesetzt werden. Die detaillierte Bemessung erfolgt gemäß Entwässerungskonzept in den weiteren Planungsphasen mit entsprechend höherer Auslegungssicherheit.

Somit ist nicht von einer Verschlechterung der Abflusssituation des Oberflächenwassers für die talseitigen Anlieger auszugehen.

#### **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. 1,45 ha. Die Fläche gliedert sich wie folgt auf:

<b>Geltungsbereich</b>	<b>Fläche</b>	<b>in %</b>
<b>Größe des Geltungsbereichs</b>	<b>14.552 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>
./.. Allgemeines Wohngebiet	6.420 m <sup>2</sup>	44,1 %
<i>davon innerhalb der Baugrenzen</i>	3.910 m <sup>2</sup>	26,9 %
./.. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (best. Feld- und Waldweg)	1.657 m <sup>2</sup>	11,3 %
./.. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (hier: Gehölzgruppe mit Hecken)	638 m <sup>2</sup>	4,5 %
./.. Gehweg	578 m <sup>2</sup>	4,0 %
./.. Flächen für Versorgungsanlagen (hier: Wasser)	2.088 m <sup>2</sup>	14,3 %
./.. Fläche für Wald	2.589 m <sup>2</sup>	17,8 %
./.. Fläche für die Landwirtschaft	582 m <sup>2</sup>	4,0 %

## 8. Bodenordnerische Maßnahmen

Die Eigentumsverhältnisse im Geltungsbereich lassen sich wie folgt charakterisieren:

Flurstück	Eigentumssituation
679	öffentlich
681	öffentlich
682	privat
683	Stadtwerke Bad Neustadt a.d. Saale
684	öffentlich
691	öffentlich

Die Fläche der geplanten Bebauung befindet sich im privaten Eigentum. Die für die Erschließung hinzuzunehmenden Flächen (u.a. Fußweg) sind in Abstimmung mit der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale herzustellen und in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.

### AUFGESTELLT

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

Haßfurt, 01.08.2024

---

Markus Schlichting  
Abteilung Städtebau