

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

VORHABEN

Bebauungsplan „Nördlich der von-Guttenberg-Straße / 1.
Erschließungsabschnitt“

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, 09.12.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Aufgabe und Ziel der Planung / Beschreibung des Vorhabens.....	3
2.	Verfahrensverlauf	3
3.	Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan.....	4
4.	Berücksichtigung der Umweltbelange und wesentlichen Stellungnahmen nach § 10a Abs. 1 BauGB im Rahmen des Beteiligungsverfahrens	5
4.1	Umweltbelange und wesentliche Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB.....	5
4.2	Umweltbelange und wesentliche Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB.....	9
4.3	Umweltbelange und wesentliche Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	13
4.4	Umweltbelange und wesentliche Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB.....	15
4.5	Umweltbelange und wesentliche Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs.3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	18
4.6	Umweltbelange und wesentliche Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	19
5.	Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	20
6.	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen.....	21

1. Aufgabe und Ziel der Planung / Beschreibung des Vorhabens

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.

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 Bebauungskonzept des Architekturbüro eckert+heckelsmüller architekten (Stand 05.03.2021).

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt. Dabei handelt es sich um die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Verfahrensverlauf

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

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

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

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

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

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

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

Der Stadtrat hat am 22.06.2023 den Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich der von-Guttenberg-Straße / 1. Erschließungsabschnitt“ in der Fassung vom 22.06.2023 gebilligt und die erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich der von-Guttenberg-Straße / 1. Erschließungsabschnitt“ wurde erneut gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.01.2024 bis 05.02.2024 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am 29.12.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail am 29.12.2023 über die erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet. Darin wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut um Stellungnahme bis einschließlich 05.02.2024 gebeten.

Die Stadt Bad Neustadt a.d. Saale hat mit Beschluss des Stadtrates vom 12.12.2024 den Bebauungsplan „Nördlich der von-Guttenberg-Straße / 1. Erschließungsabschnitt“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.08.2024 als Satzung beschlossen.

3. Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist „dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“ Hierzu dient der vorliegende Bericht.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange und wesentlichen Stellungnahmen nach § 10a Abs. 1 BauGB im Rahmen des Beteiligungsverfahrens

Die nachfolgenden unter Pkt. 4.1 bis 4.6 aufgelisteten inhaltlich wesentlichen Stellungnahmen, wurden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB) und der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 und 2 BauGB) sowie der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 i.V.m § 4 Abs. 2 BauGB) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB) jeweils abgegeben, geprüft und durch den Stadtrat abgewogen. Die Inhalte der für das Bebauungsplanverfahren wesentlichen umweltbezogenen und sonstigen Stellungnahmen wurden im Nachfolgenden in Überbegriffen zusammengestellt. Eine Übersicht aller behandelten Stellungnahmen sowie Einzelheiten der Abwägungen können den jeweiligen Beschlussbuchauszügen der jeweiligen Stadtratssitzungen entnommen werden. Die gefassten Beschlüsse fanden Eingang in die Bearbeitung des Bebauungsplanes „Nördlich der von-Guttenberg-Straße / 1. Erschließungsabschnitt“.

Während sich ein Großteil der im Verfahrensverlauf abgegebenen Stellungnahmen auf die Aufstellung des Bebauungsplanes bezogen, hat sich ein kleiner Teil auf die parallele 13. Änderung des Flächennutzungsplanes bezogen. Diesbezüglich wird auch auf die Ausführungen der Zusammenfassenden Erklärung zum parallelen Flächennutzungsplanänderungsverfahren verwiesen.

4.1 Umweltbelange und wesentliche Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Private Stellungnahme 1 vom 29.07.2021

Die Stellungnahme spricht sich mit verschiedenen Argumenten grundlegend gegen die Bebauungsplanung aus. Aus umweltbezogener Sicht werden zusammengefasst vor allem Einwände gegen die Planung an diesem Standort und dessen Anbindung an den Siedlungsbestand sowie etwaiger Auswirkungen der Planung auf den Siedlungsbestand und dessen Bewohner. Dies betrifft u.a.

- Bedenken bzgl. Überschwemmungen und Erdbeben durch Starkregenereignisse und nicht ausreichender Regenrückhaltung;

→ ***Zum Bebauungsplan wurde bereits ein entsprechendes Entwässerungskonzept erstellt. Seitens der Fachbehörden wurden gegenüber der geplanten Entwässerung keine grundlegenden Bedenken geäußert. Zum Bauantrag ist ein Entwässerungsgesuch einschließlich eines Überflutungsnachweises sowie ein Freiflächengestaltungsplan den zuständigen Behörden zur fachlichen Prüfung vorzulegen.***

- Bedenken gegenüber dem Wohnraumbedarf;

→ ***Bei der vorliegenden Planung für das Baugebiet wird die Siedlungsfläche lediglich geringfügig als Arrondierung des Siedlungsrandes erweitert sowie durch die Anbindung an den bestehenden Siedlungsbestand und unter Berücksichtigung der***

umgebenden Infrastruktur gleichzeitig eine kompakte Siedlungsstruktur beibehalten. Somit wird insgesamt eine zurückhaltende Ausweisung vorgenommen, welche notwendig ist, da der konkrete Bedarf nach Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau derzeit nicht ausreichend durch Flächenpotenziale im Innenbereich sowie in den bestehenden Wohnbaugebieten abgedeckt werden kann.

Der Wohnraumbedarf muss dabei differenziert nach den unterschiedlichen Wohnformen betrachtet werden. Die vorliegende Planung tritt dabei nicht in unmittelbare Konkurrenz zu den in der Stellungnahme genannten in naher Zukunft aus Altersgründen zum Verkauf stehenden Wohnhäuser. Dabei handelt es sich überwiegend um Einfamilienhäuser. Dieses Wohnsegment ist für Alleinstehende und kinderlose Paare aus Gründen der Wohn- und Arbeitsflexibilität, aber auch aus finanziellen Gründen meist noch nicht interessant. Hier besteht überwiegend eine Nachfrage nach Miet- oder z. T. auch nach Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern. Aber auch Senioren, welche über kein Wohneigentum verfügen oder sich künftig aufgrund von Themen wie dem barrierearmen Wohnen oder dem alltäglichen Aufwand im Haushalt „verkleinern“ wollen, sind eine mögliche Zielgruppe dieses Wohnsegments. Aber auch kleinere Familien, welche kein eigenes Einfamilienhaus benötigen oder erwerben können, sind Zielgruppen.

Trotz des Hinweises der Stellungnahme auf aktuelle Bauvorhaben, ist auch künftig ein steigender Bedarf nach Wohnraum im o.g. Segment, d.h. in Mehrfamilienhäusern zu erwarten. Dies wird vor allem mit Blick auf den immer noch wachsenden Anspruch der Bevölkerung auf Größe, Zuschnitt und Ausgestaltung von Wohnraum sowie den Anforderungen an Nachhaltigkeit und Klimawandel deutlich. Ein Mehrfamilienhaus weist im Hinblick auf Flächenversiegelung und Energieverbrauch eine bessere Bilanz auf als die gleiche Anzahl an Wohneinheiten in Einfamilienhäusern.

- Bedenken bzgl. starker Beeinträchtigung der Lebensqualität durch vermehrtes Verkehrsaufkommen, Lärm, Schmutz und Feinstaub;

→ *Mit jeder Baustelle sind naturgemäß Emissionen durch die dortigen Arbeiten und das damit zusammenhängende Verkehrsaufkommen (u.a. Lärm und Schmutz) verbunden. Genauso entfallen diese aber nach Beendigung der Bauphase wieder. Insofern sich der Baustellenlärm im Rahmen der rechtlichen Grenzen bewegt erscheint die temporäre Lärmbelastung daher als nicht unverhältnismäßig den angrenzenden Anwohnern gegenüber.*

- Bedenken bzgl. der Verkehrssituation (nochmalige Erhöhung des Verkehrsaufkommens, nicht ausreichende Anzahl an Stellplätzen, fehlendes Gesamtverkehrskonzept);

→ *Das bestehende allgemeine Verkehrsaufkommen in Herschfeld hat nicht das neue Baugebiet als Zielpunkt. Es ist daher Inhalt der gesamtstädtischen Verkehrsplanung. Das geplante Verkehrsaufkommen ist in einem Immissionsschutzgutachten*

entsprechend betrachtet worden. Zu dem Gutachten wurden keine Einwände seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde vorgetragen. Um gemäß Verursacherprinzip zur Konfliktlösung beizutragen und die betroffenen Nachbarn vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen, wurde in der vorliegenden Planung eine Tiefgarage vorgesehen, welche aus südlicher, d.h. der der nördlich angrenzenden Wohnbebauung abgewandten Seite erschlossen wird. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist gemäß der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale entsprechend im Bauantrag nachzuweisen.

Private Stellungnahme 2 vom 05.08.2021

Die Stellungnahme spricht sich mit verschiedenen Argumenten grundlegend gegen die Bebauungsplanung aus. Aus umweltbezogener Sicht werden zusammengefasst vor allem Einwände gegen die Planung an diesem Standort und des Einflusses der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild hervorgetragen. Dies betrifft u.a.

- die Nähe zum Campus des Rhönklinikums und den damit verbundenen Verlust von etwaigen Erweiterungsflächen;

→ ***Das Rhön-Klinikum hat im Rahmen der Beteiligung keine Angaben zur Notwendigkeit an diesen Flächen für eine künftige Erweiterung vorgebracht. Das Rhön-Klinikum steht dem Vorhaben in seiner Stellungnahme vielmehr ausdrücklich konstruktiv gegenüber. Die Beschäftigten des Campus werden nach Sicht des Rhön-Klinikums von einer attraktiven Wohnbebauung profitieren können. Somit liegt das Vorhaben auch im Interesse des Rhön-Klinikums. Seitens der Höheren Landesplanungsbehörde der Regierung von Unterfranken wurden ebenfalls keine Einwände gegen den geplanten Wohnstandort in unmittelbarer Nähe des Rhön-Klinikums erhoben. Das neue Campus-Areal wurde erst 2019 fertiggestellt und grenzt nicht unmittelbar an das Plangebiet an. Auch die Neurologische Klinik grenzt nicht unmittelbar an das Plangebiet an. Eine eher kleinteilig strukturierte und unmittelbar an benachbarte Wohnbebauung angrenzende Fläche erscheint in Anbetracht dessen weniger gut zur Erweiterung des Krankenhausbetriebs geeignet als vielmehr für ergänzende Nutzungen, die ebenfalls positive Impulse zur Entwicklung und Sicherung des gesamten Krankenhausareal beitragen können.***

- die Lage am Ortsrand als obere Begrenzung des Stadtteils;

- die Planung schließt an die gewachsene und durchgrünte hangabwärts liegende niedrigere Wohnbebauung an;

→ ***Das gesamte Krankenhausareal hat bereits heute durch seine topografische Lage und die Gebäudehöhen einen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild. Auch die angesprochene Neurologische Klinik weist bereits eine Gebäudekubatur von fünf Geschossen mit einem darauf gesetzten ausgebauten Dachgeschoss auf. Unmittelbar im Bereich des Campus verfügen die Gebäude sogar über noch mehr Geschosse.***

U.a. im Hinblick auf die Fernwirkung der geplanten Wohnbebauung, auch in Bezug auf die angrenzende niedrige Wohnbebauung, wurde daher bewusst die Entscheidung getroffen das hangabwärtsliegende Waldstück größtmöglich zu erhalten. Dies mildert die Fernwirkung der Planung und trägt somit zu einer besseren Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild bei.

Weiterhin wurde bei der Wahl der gestalterischen Festsetzungen darauf geachtet, dass trotz der Länge des zusammenhängenden Baukörpers dennoch die Wahrnehmung von kompakt errichteten Einzelhäusern gewahrt wird. Die getroffenen Höhenfestsetzungen sollen zu einer maßvollen Höhenentwicklung und einer verträglichen Einbindung in die bestehende Topografie beitragen.

Private Stellungnahme 3 vom 05.08.2021

Die Stellungnahme spricht sich mit verschiedenen Argumenten grundlegend gegen die Bebauungsplanung aus. Aus umweltbezogener Sicht werden zusammengefasst vor allem Einwände gegen die Planung an diesem Standort und dessen Anbindung an den Siedlungsbestand, den Bedarf sowie der Eingriff in bestehende Heckenstrukturen hervorgetragen. Dies betrifft u.a.

- Erfordernis der Planung / Wohnraumbedarf;

➔ ***Basierend auf den Einwendungen und Bedenken aus dem Bürgerdialog wurde der Umfang der Bebauung (Dichte und überplante Grundfläche) deutlich reduziert sowie die Einbindung der Bebauung in die Topografie angepasst. Hierzu fand zuvor ein Ortstermin mit den Bürgern statt. Zum Anlass und Erforderlichkeit der Planung kann weiterhin mitgeteilt werden, dass die Stadt Bad Neustadt a.d. Saale eine Wohnbebauung plant, die soziale Aspekte berücksichtigt bei einen vergleichbaren geringen Flächenverbrauch. Vorhandene Erschließungseinrichtungen können genutzt werden. Eine städtebauliche Entwicklung an dieser Stelle wurde vom Stadtrat mehrheitlich beschlossen. Für die Darlegung und Begründung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen wurde im Bebauungsplan die Auslegungshilfe des Schreibens des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie vom 23.01.2020 zugrunde gelegt. Auf die diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan wird hingewiesen. Diese enthalten neben einer Ermittlung von bestehenden Flächenpotenzialen auch Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen, die sich u.a. auf den Wohnbaulandbedarfsrechner des Bayerischen Landesamtes für Umwelt stützen.***

- Anbindung an den bestehenden Siedlungsbestand;

➔ ***Das Plangebiet grenzt an die bestehenden Bauten des Rhön-Klinikums. Das gesamte Krankenhausareal hat bereits heute durch seine topografische Lage und die Gebäudehöhen einen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild. So weist die angrenzende Neurologische Klinik bereits eine Gebäudekubatur von fünf Geschossen mit einem***

darauf gesetzten ausgebauten Dachgeschoss auf. Unmittelbar im Bereich des Campus verfügen die Gebäude sogar über noch mehr Geschosse.

U.a. im Hinblick darauf, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden sowie die Fernwirkung der geplanten Wohnbebauung und den damit verbundenen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild abzumildern, auch in Bezug auf die angrenzende niedrige Wohnbebauung, wurde daher bewusst die Entscheidung getroffen, das hangabwärtsliegende Waldstück größtmöglich zu erhalten.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird weiterhin durch die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen sowie den Festsetzungen zur Durchgrünung des geplanten Wohngebietes minimiert. So wurde bei der Wahl der Festsetzungen u.a. darauf geachtet, dass trotz der Länge des zusammenhängenden Baukörpers dennoch die Wahrnehmung von kompakt errichteten Einzelhäusern gewahrt wird. Die getroffenen Höhenfestsetzungen sollen zu einer maßvollen Höhenentwicklung und einer verträglichen Einbindung in die bestehende Topografie beitragen.

- Die zusätzliche Belastung durch das steigende Verkehrsaufkommen wird kritisiert;
 - ➔ *Das bestehende allgemeine Verkehrsaufkommen in Herschfeld hat nicht das neue Baugebiet als Zielpunkt. Es ist daher Inhalt der gesamtstädtischen Verkehrsplanung. Das geplante Verkehrsaufkommen ist in einem Immissionsschutzgutachten entsprechend betrachtet worden. Bzgl. des planinduzierten Verkehrs wurden im o.g. Gutachten eine Einschätzung getroffen. Vor diesem Hintergrund wird keine Verschlechterung der Lebensqualität erwartet.*

- Die Eingriffsbilanzierung wurde im Hinblick auf die Rodung einer biotopkartierten Hecke sowie den festgesetzten Ausgleich kritisiert;
 - ➔ *Bezüglich des durch den geplanten Bebauungsplan notwendigen Eingriffs in die Natur wurden von Seiten der Unteren und der Höheren Naturschutzbehörde keine Einwände zur vorgenommenen Eingriffsbilanzierung erhoben. Die Eingriffsbilanzierung wurde entsprechend dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Hrsg. Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) erarbeitet. Der Ausgleich muss im gleichen Naturraum wie der Eingriff erfolgen. Dies ist erfolgt.*

4.2 Umweltbelange und wesentliche Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Landratsamt Rhön Grabfeld - Gesundheitsamt, Stellungnahme vom 07.07.2021

Das Gesundheitsamt weist auf die Auflagen und Verbote der Heilquellenschutzgebietsverordnung und deren Verbotskataloge für die bauausführenden Unternehmen hin.

- In der Begründung zum Bebauungsplan wurde bereits unter dem Punkt „2.4 Wasserwirtschaft“ auf die Lage im Heilquellenschutzgebiet hingewiesen. Der Hinweis bezüglich der Auflagen und Verbote der Heilquellenschutzgebietsverordnung und deren Verbotskataloge wurden zur Beachtung an die Bauherren weitergegeben.

Landratsamt Rhön Grabfeld - Wasserrechtsverwaltung, Stellungnahme vom 08.07.2021

Die Wasserrechtsverwaltung weist auf die Lage im festgesetzten quantitativen Heilquellenschutzgebiet hin. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Überschreitung der in diesem Bereich erlaubnisfreien Bohr- bzw. Grabtiefen eine Befreiung nach § 52 Abs. 1 Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz zu beantragen ist.

- Der Hinweis auf das Heilquellenschutzgebiet sowie die dazugehörigen Tiefen waren bereits unter Punkt 2.4 „Wasserwirtschaft“ in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten. Der Hinweis wurde noch bezgl. der Befreiung nach § 52 WHG ergänzt.

Regierung von Mittelfranken - Luftamt Nordbayern, Stellungnahme vom 08.07.2021

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

- Der Bebauungsplan wurde nachrichtlich um die vorgebrachten Hinweise ergänzt.

Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stellungnahme vom 13.07.2021

Das Bayerische Landesamt für Umwelt weist darauf hin, dass der Untergrund aus verkarstungsfähigen Karbonatgesteinen des Mittleren und Unteren Muschelkalkes überlagert von unterschiedlich mächtigen Deckschichten besteht. Demnach kann das Vorkommen unterirdischer Hohlräume nicht ausgeschlossen werden.

- Die Hinweise wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan und die Begründung aufgenommen.

Landratsamt Rhön Grabfeld - Abfallrecht- und Bodenschutzbehörde, Stellungnahme vom 21.07.2021

Das Landratsamt weist auf die Einhaltung der fünfstufigen Abfallhierarchie gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz hin. Weiter gibt das Landratsamt verschiedene Hinweise zum baubegleitenden Bodenschutz und dem Vorgehen beim Auffinden von schädlichen Bodenveränderungen.

- Der bereits im Vorentwurf der Begründung zum Bebauungsplan vorhandene Punkt zu Altlasten und dem Bodenschutz wurde um die Hinweise des Landratsamtes ergänzt. Diese sind im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung zu beachten.

Landratsamt Rhön Grabfeld - Straßenverkehrsbehörde, Stellungnahme vom 22.07.2021

Das Landratsamt weist darauf hin, dass aufgrund der Nähe zur Kreisstraße NES20 der Betrachtung der Verkehrslärmimmissionen im Rahmen der Bauleitplanung eine besondere Bedeutung zukommt.

- **In Anbetracht der angesprochenen Lärmproblematik wird dem Immissionsschutz und dem Ergebnis der vorgenommenen schalltechnischen Untersuchungen besonderes Gewicht beigemessen. Dabei kommt dem Verursacherprinzip eine maßgebliche Bedeutung zu. Hiernach hat derjenige, der durch seine Maßnahmen einen Konflikt auslöst, auch maßgeblich zur Konfliktlösung beizutragen. So wurde unter anderem ein Fachgutachten erarbeitet, welches den Verkehrslärm der angrenzenden Verkehrsflächen untersucht hat. Das Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Aus den Ergebnissen des Gutachtens geht hervor, dass insbesondere an den der von-Guttenberg-Straße zugewandten Fassaden der geplanten Wohnhäuser weitergehende Maßnahmen zum Schallschutz, z.B. im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe erforderlich sind. Darüber hinaus wurden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans passive Maßnahmen, zum Schallschutz der geplanten Wohngebäude gegenüber dem Lärm der angrenzenden Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese sind im Rahmen des Bauantrages entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes nachzuweisen.**

Stadtwerke Bad Neustadt, Stellungnahme vom 06.08.2021

Die Stadtwerke bitten um Herausnahme des Grundstücks Fl.Nr. 683 (HB Herschfeld) aus der Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen, da der Bereich des Hochbehälters von den Stadtwerken zu pflegen und von Bewuchs zu befreien sein muss, da Wurzelwerk zur Schädigung der vorhandenen Anlagen führen kann.

- **Das Grundstück Fl.Nr. 683 wurde aus der Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen herausgenommen, um die Pflege des Bereichs um den Hochbehälter durch die Stadtwerke gewährleisten zu können. Die Fläche wurde als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.**

Rhön-Klinikum AG/BGL Grundbesitzverwaltungs GmbH, Stellungnahme vom 10.08.2021

Das Rhön-Klinikum weist auf die zwingende Notwendigkeit der Sicherstellung einer störungsfreien Befahrung der von-Guttenberg-Straße, rund um die Uhr durch Rettungsfahrzeuge/Notarzt/Feuerwehr hin. Es werden darüber hinaus Hinweise zum Schutz des Klinikalltags vor einer Einschränkung durch Lärm und Erschütterungen durch das geplante Vorhaben vorgetragen.

- **Die gegebenen Hinweise im Hinblick auf die Sicherstellung einer störungsfreien Befahrung der von-Guttenberg-Straße rund um die Uhr durch Rettungsfahrzeuge / Notarzt / Feuerwehr, die Einschränkung des Klinikalltags durch Lärm und Erschütterungen wurden an den Grundstückseigentümer zur Beachtung im Rahmen der weiteren Planung bzw. der späteren Baueingabeplanung weitergegeben.**

Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen, Stellungnahme vom 12.08.2021

Das Wasserwirtschaftsamt weist darauf hin, dass es bei Starkregenereignissen zu Überflutungen durch wild abfließendes Wasser kommen kann. Weiter wurde ein Vorschlag zur Festsetzung „Niederschlagswasser auf privaten Grundstücksgrenzen“ bzgl. der Ableitung von Niederschlagswasser in Starkregenfällen vorgebracht.

- **Ein Hinweis, dass im Rahmen der Erschließungsplanung auch entsprechende Starkregenniederschläge zu berücksichtigen sind, war bereits in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt. Die Festsetzung „Niederschlagswasser auf privaten Grundstücksgrenzen“ wurde ergänzt.**

Weiter hat das Wasserwirtschaftsamt Formulierungen zu den Themen Grundwasser und Altlasten vorgeschlagen.

- **Die vorgeschlagenen Formulierungen zum Grundwasser sowie zu Altlasten wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen und sind in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.**

Bzgl. dem Überflutungsnachweis erschienen dem Wasserwirtschaftsamt ermittelte Flächen nicht plausibel.

- **Der Fachplaner hat die diesbezügliche Tabelle überprüft, korrigiert und das erforderliche Rückhaltevolumen nochmals berechnet. Daraus hat sich eine Reduzierung des erforderlichen Rückhaltevolumens ergeben. Der Bericht wurde entsprechend korrigiert.**

Regierung von Unterfranken - Höhere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 13.08.2021

Die Höhere Naturschutzbehörde weist auf den Verlust von potenziellen Lebensräumen von Tieren und Pflanzen sowie Beeinträchtigung des Landschaftsbildes hin. Zum Zeitpunkt der Stellungnahme lagen keine Artennachweise in der Bayer. Artenschutzkartierung vor. Dennoch ist durch standörtliche Bedingungen mit Vorkommen von Fledermäusen, baumbrütenden Vogelarten, Haselmäusen sowie Reptilien grundsätzlich zu rechnen. Die Höhere Naturschutzbehörde hat die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen aus naturschutzfachlicher Sicht bewertet und entsprechende Ergänzungen vorgetragen.

- **Die aus naturschutzfachlicher Sicht gemachten Ergänzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen und eingearbeitet. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sowie der Bebauungsplan wurden entsprechend um die Standorte der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ergänzt. Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgegebenen Zeiträume sowie in enger Abstimmung mit der Unteren sowie der Höheren Naturschutzbehörden mit ökologischer Baubegleitung durchzuführen. Die genauen Standorte der Ersatzquartiere und**

Lebensräume zu den drei vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind im Entwurf enthalten.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Stellungnahme vom 25.08.2021

Seitens der landwirtschaftlichen Belange weist das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten auf die bestehende landwirtschaftliche Nutzung der überplanten Flächen hin.

→ **Wie in der Stellungnahme beschrieben, handelt es sich bei der überplanten Fläche 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 Würdigung dem Bedarf der Öffentlichkeit nach Wohnraum den Belangen der Landwirtschaft Vorrang eingeräumt. Die Ausführungen hierzu in der Begründung wurden dementsprechend ergänzt.**

Seitens der forstwirtschaftlichen Belange weist das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten darauf hin, dass es sich bei der Fläche im nördlichen Bereich des Plangebietes nicht um ein Feldgehölz, sondern um Wald handelt. Es wurde auf notwendige Rodungsmaßnahmen hingewiesen. Daher sind forst- und waldgesetzliche Vorschriften zu beachten. Es wird auf Bewirtschaftungsschwernisse und den Gebäudeabstand zum Waldrand hingewiesen:

→ **Die als „Feldgehölz“ dargestellte Fläche wurde in Bebauungsplan und Umweltbericht in „Wald“ geändert. Der Umweltbericht wurde darüber hinaus um einen Hinweis auf die notwendige Rodung ergänzt. Die Erlaubnis zur Rodung ist rechtzeitig vor Erschließungsbeginn durch die Bauherren zu stellen. Ein Hinweis hierauf wurde ebenso wie die geforderte Ausgleichsmaßnahme im Bebauungsplan und im Umweltbericht ergänzt.**

Die Erschwernisse in der Bewirtschaftung werden als vertretbar angesehen, da es sich aufgrund der geringen Größe der „Waldinsel“ um keine forstwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche handelt.

Bezüglich des Gebäudeabstand zum Waldrand wurde seitens des Stadtrates abgewogen, dass hierfür eine Regelung über einen entsprechenden Haftungsausschluss zu regeln wäre.

4.3 Umweltbelange und wesentliche Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Private Stellungnahme 1, Stellungnahme vom 13.04.2022

Die Stellungnahme spricht sich mit verschiedenen Argumenten grundlegend gegen die Bebauungsplanung aus. Aus umweltbezogener Sicht werden zusammengefasst vor allem Einwände gegen die Überplanung des vorhandenen gewachsenen Grünbestandes; das Schutzgut Luft und Klima; eine unmaßstäbliche Planung und ortsbildprägende Fernwirkung sowie dem durch

die Planung steigenden Verkehrsaufkommen. Dies wurde seitens der Stadt Bad Neustadt wie folgt zusammengefasst behandelt.

- Überplanung des vorhandenen gewachsenen Grünbestandes / Schutzgut Luft und Klima;

→ **Die Eingriffe in Natur und Landschaft für die Realisierung des Projekts unterliegen der geltenden Gesetzgebung. Die Eingriffe werden gem. des § 1a Abs. 3 BauGB durch den Erhalt wertvoller Gehölzstrukturen soweit möglich minimiert und im Übrigen naturschutzrechtlich vollumfänglich ausgeglichen. Der Verweis auf die Wichtigkeit von Biotopen ist zutreffend. Klarzustellen ist insoweit allerdings, dass im Geltungsbe- reich zwar Flächen der bayerischen Biotopkartierung in Form von naturnahen He- cken bestehen, die durch das Vorhaben entfallen. Jedoch handelt es sich dabei um keine gem. § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützten Biotope. Durch die Festsetzung der gärtnerischen Unterhaltung der Freiflächen mit Einzelpflanzgebo- ten, sowie der Verwendung standortgerechter und heimischer Gehölzarten kann der Eingriff gemindert werden.**

Bezüglich der Einwände zum Schutzgut Klima und Luft wurde eine stadtklimatische Bewertung durch ein Fachbüro erstellt. Dieses stellt abschließend fest, dass an der Planung aufgrund vergleichbarer Bauungsstrukturen ähnliche bioklimatische Ver- hältnisse, wie an der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung zu erwarten sind. Unter Berücksichtigung der geplanten aufgelockerten Bauung mit entsprechen- den Gebäudeabständen und vergleichsweise geringen Gebäudehöhen sind an der umliegenden Bestandsbebauung zudem nur mitgeringfügigen Auswirkungen auf die Wärme- komfortverhältnisse in den Tag- und Nachtstunden verbunden. Diese verblei- benden Auswirkungen sind der Stadt Bad Neustadt bewusst, mit Blick auf die Ge- ringfügigkeit werden diese aber in der Abwägung geringer gewichtet als das Pla- nungsziel der Schaffung von Wohnraum. Der Umweltbericht wurde um die Feststel- lungen des stadtklimatischen Gutachtens zum Schutzgut Luft und Klima ergänzt.

- unmaßstäbliche Planung und ortsbildprägende Fernwirkung;

→ **Basierend auf den Einwendungen und Bedenken der Bürgerinnen und Bürger wur- den der Umfang der Bauung (Dichte und überplante Grundfläche) bereits vorher deutlich reduziert sowie die Einbindung der Bauung in die Topografie angepasst. Eine kleinteilige Bauung würde dem Planungsziel der Schaffung von benötigtem und nachgefragtem Wohnraum entgegenstehen bzw. dazu führen, dass weitere Flä- chen versiegelt und in Anspruch genommen würden. Dies entspricht nicht dem Pla- nungsziel der Stadt Bad Neustadt. Eine „Einfügungserfordernis“ besteht rechtlich nicht. Die Abstandsflächen werden eingehalten und die Höheneinstellung der Ge- bäude ist entsprechend der Topografie gestaffelt. Des Weiteren ist eine Dachbegrü- nung von mind. 80% festgesetzt sowie die obersten Geschosse als Staffelgeschosse. Schließlich sieht der Bauungsplan bewusst eine gewisse „Pufferzone“ durch die verbleibende Waldfläche gegenüber der vorhandenen, kleinteiligeren Bauung vor,**

sodass auch insoweit keine „erdrückende Wirkung“ zu befürchten ist. Dass die geplante Bebauung ortsbildprägend auch aus der Ferne erkennbar sein wird, ist der Stadt Bad Neustadt bewusst. Selbst wenn dies allerdings negativ zu bewerten wäre, so müsste ein entsprechender Belang im Rahmen der Abwägung hinter dem berechtigten Planungsziel der Schaffung von Wohnraum zurückstehen.

- durch die Planung steigendes Verkehrsaufkommen;

→ *Im Hinblick auf die Einwendung zur verkehrstechnischen Erschließung durch die von-Guttenberg-Straße, ist festzuhalten, dass Bedenken hinsichtlich der Leistungsfähigkeit dieser Erschließungsstraße nicht bestehen.*

Die Verkehrszahlen, welche den schalltechnischen Untersuchungen zugrunde lagen, basierten auf Verkehrsuntersuchungen im Bereich Herschfeld (Stand 2014). Im Sommer 2022 hat die Stadt Bad Neustadt a.d. Saale ein Verkehrsplanungsbüro mit einer umfassenden Verkehrsuntersuchung beauftragt, wobei auch der Knoten Kirchstraße/von-Guttenberg-Straße erfasst wurde. Die neue Zählung und Auswertung hat ergeben, dass sich in der Kirchstraße eine deutliche Verkehrsentlastung eingestellt hat. Auf Basis der Verkehrszahlen der Verkehrsuntersuchungen wurde eine neue Fachstellungnahme zur Verkehrsbelastung der Kirchstraße (OT Herschfeld) aufgrund der geplanten Wohnbebauung an der von-Guttenberg-Straße erstellt. Im Ergebnis lässt sich für die Kirchstraße (OT Herschfeld) keine Verschlechterung der Verkehrsbelastung durch die geplante Wohnbebauung feststellen. Basierend darauf wurde auch das Schallgutachten zum Bebauungsplanverfahren aktualisiert. Basierend auf den Ergebnissen des Gutachtens wurden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans passive Maßnahmen zum Schallschutz der geplanten Wohngebäude gegenüber dem Lärm der angrenzenden Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Tatsache, dass vorhandene Infrastrukturen für die Schaffung eines neuen Wohngebietes genutzt werden, ist nicht zu beanstanden, sondern aus wirtschaftlicher Sicht wie auch mit Blick auf den Flächenverbrauch sinnvoll.

4.4 Umweltbelange und wesentliche Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Landratsamt Rhön Grabfeld - Verkehrswesen, Stellungnahme vom 30.03.2022

Dem Landratsamt wird aus den Unterlagen eine den Bedürfnissen von zu Fuß Gehenden in gebotener Form entsprechende fußläufige Anbindung an den Ortskern von Herschfeld nicht ersichtlich. Dementsprechend sollte der westlich angrenzende geschotterte Weg ausgebaut werden, um eine fußläufige Anbindung zum Altort in baulich ausreichendem Zustand, unter Beachtung von Rettungswegen zu gewährleisten.

→ **Eine fußläufige Anbindung an den Ortskern von Herschfeld wurde als geplanter Gehweg im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt. Eine genaue Definition der Gehwegbreite und Querschnittsgestaltung ist im Rahmen der**

Erschließungsplanung zu vereinbaren. Hinsichtlich der Gewährleistung zur Beachtung/Anlage von Rettungswegen wird auf die Stellungnahmen des Kreisbrandrates verwiesen. Diese fachlichen Informationen und Empfehlungen auf den abwehrenden Brandschutz wurden an den Grundstückseigentümer zur Beachtung im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung bzw. der späteren Baueingabeplanung weitergegeben und wurden als Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Hinsichtlich der Zufahrtssituation von/auf öffentliche/n Verkehrsflächen merkt das Landratsamt an, dass dafür Sorge zu tragen ist, dass die Sicht auf diese nicht von sichtbehindernder Vegetation bzw. Bebauung beeinträchtigt wird.

→ Hinsichtlich der Zufahrtssituation von/auf öffentliche/n Verkehrsflächen wurden im Bebauungsplan die entsprechenden Sichtdreiecke zur Zufahrt zur Tiefgarage und zum Stellplatz in die Planzeichnung aufgenommen und erläutert.

Weiter wird nochmals auf die gebotene Gewährleistung der Vermeidung einer unzumutbaren Lärmbelastung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens herausgestrichen.

→ Die Untere Immissionsschutzbehörde hat gemäß ihrer Stellungnahme zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB dem der Planung zugrunde liegenden schallschutztechnischen Gutachten aus fachlicher Sicht nichts hinzuzufügen. Aus Sicht des Immissionsschutzes ist somit gegen die Planung nichts einzuwenden. In Anbetracht der angesprochenen Lärmproblematik wird dem Immissionsschutz und dem Ergebnis der vorgenommenen schalltechnischen Untersuchungen besonderes Gewicht beigemessen. So wurde unter anderem ein Fachgutachten erarbeitet, welches den Verkehrslärm der angrenzenden Verkehrsflächen untersucht hat. Ergänzend liegt nun eine fachliche Stellungnahme vor, die anhand aktueller Verkehrszählungen aufzeigt, dass sich in der Kirchstraße sogar eine Verkehrsentlastung gegenüber dem Ist-Zustand 2014 eingestellt hat. Hingegen ergibt sich für die NES20 wie für die von-Guttenberg-Straße ein höherer Wert als prognostiziert wurde. Die Stellungnahme wurde der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Darüber hinaus wurden unter Zugrundelegung der aktualisierten Verkehrslärberechnungen bzgl. der relevanten Straßen im Umfeld die schalltechnischen Untersuchungen aktualisiert. Hierauf wird auch in den Ausführungen zum Immissionsschutz in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen. Basierend auf den Ergebnissen des schallschutztechnischen Gutachtens wurden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans passive Maßnahmen zum Schallschutz der geplanten Wohngebäude gegenüber dem Lärm der angrenzenden Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Stellungnahme vom 12.04.2022

Bezgl. der Landwirtschaft weist das AELF auf die von landwirtschaftlichen Hofstellen und landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) hin. 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.

→ **Die Textpassage zu den landwirtschaftlichen Emissionen wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.**

Bezgl. der Forstwirtschaft stimmt das AELF der notwendigen Rodungen zu, unter Beachtung entsprechend in der Stellungnahme vorgetragener Vorgaben und Auflagen. Hierzu wurden auch noch Anmerkungen zu Formulierungen in den Planunterlagen vorgetragen, die anzupassen sind.

→ **Die Bebauungsplanunterlagen wurden entsprechend ergänzt.**

Weiter wurde auf die durch die Planung hervorgerufenen Bewirtschaftungerschwernisse, im Fall von Holzerntemaßnahmen hingewiesen und dem damit verbundenen erhöhten Zeit- und Kostenaufwand.

Das AELF weist bezüglich des Gebäudeabstands der geplanten Bebauung zum Wald bzw. zum Waldrand, dass ein Baumfall nach Südost, Süd oder Südwest (und damit eine Schädigung von Grundstücken, Gebäuden oder Personen) zwar sehr unwahrscheinlich, gleichwohl prinzipiell möglich und nicht mit absoluter Sicherheit auszuschließen ist. Diese Eventualität könnte durch eine Haftungsausschlussklärung seitens der Investoren zugunsten des unmittelbar angrenzenden Waldeigentümers berücksichtigt werden. Andernfalls wären an die Waldbewirtschaftung erhöhte, über das übliche Maß hinausgehende Anforderungen in puncto Verkehrssicherungspflicht zu stellen.

→ **Die Bewirtschaftungerschwernisse wurden bereits beschlussmäßig im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB behandelt und wurden nochmals an die Grundstückseigentümer weitergegeben.**

„Ein Eingriff in den südlich benachbarten Wald ist nicht vorgesehen. Die vorgebrachte Anmerkung zur Waldbrandgefahr ist im Rahmen des Bauantrages und des darin zu erbringenden Brandschutznachweises zu beachten. Der konkrete Abstand der künftigen Bebauung zum bestehenden Waldbestand wird durch Baugrenzen im Rahmen der Bebauungspläne festgesetzt. Ein Haftungsausschluss ist im Rahmen einer vertraglichen Regelung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festzulegen.“

Regierung von Unterfranken - Höhere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 14.04.2022

Die vorgelegte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde als WorstCase-Betrachtung erstellt. Es erfolgten dementsprechend keine Kartierungen für einzelne Arten oder

Artengruppen. Bei Betroffenheit besonders geschützter Arten wird es notwendig, durch geeignete Maßnahmen den Eintritt von Verbotstatbeständen auszuschließen. Sollte trotz geeigneter Maßnahmen der Eintritt von Verbotstatbeständen nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden können, so wird eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den artenschutzrechtlichen Verboten notwendig. Diese wird in den Unterlagen beantragt.

In den Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplans werden verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen dargelegt. Diese wurden im Hinblick auf die Haselmaus, Fledermäuse und Vögel, Reptilien und eine Umweltbaubegleitung seitens der Höheren Naturschutzbehörde aus naturschutzfachlicher Sicht bewertet und zum Teil ergänzt. Die Höhere Naturschutzbehörde fordert diese Ergänzungen im weiteren Verfahren in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.

→ **Die geforderten Ergänzungen zu den Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden in die saP aufgenommen sowie die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aktualisiert (Herausnahme CEF-Maßnahme Zauneidechsen). Durch eine Reptilienkartierung konnte das Vorkommen von Zauneidechsen und anderen Reptilien ausgeschlossen werden. Die von einem Fachbüro durchgeführte Begleitung zur Umsetzung der CEF-Maßnahmen (Aufhängen von Ersatzquartieren für höhlenbrütende Vogelarten und Fledermäuse sowie Anbringen von Haselmauskästen) fand entsprechend der Anforderungen an die Umweltbaubegleitung bereits statt. Die Standorte für die Ersatzquartiere und Haselmauskästen wurden in den Planteil zum Bebauungsplan übernommen.**

Rhön-Klinikum AG / BGL Grundbesitzverwaltungs GmbH, Stellungnahme vom 09.03.2022

Es wurde auf die von-Guttenberg-Straße als Rettungsweg hingewiesen, die grundsätzlich im Bauablauf nicht zu Behinderungen führen darf. Die Lärm- und Vibrationsbelastungen sollten begrenzt werden, um Probleme mit radiologischen Großgeräten zu verhindern.

→ **Die gegebenen Hinweise im Hinblick auf die Sicherstellung einer störungsfreien Befahrung der von-Guttenberg-Straße rund um die Uhr durch Rettungsfahrzeuge / Notarzt / Feuerwehr, die Einschränkung des Klinikalltags durch Lärm und Erschütterungen (vor allem auch auf die hochsensiblen radiologischen Großgeräte) sowie auf die Einhaltung der Nachtruhe werden an den Grundstückseigentümer zur Beachtung im Rahmen der weiteren Planung bzw. der späteren Baueingabeplanung weitergeleitet.**

4.5 Umweltbelange und wesentliche Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs.3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Private Stellungnahme 1, Stellungnahme vom 08.01.2024

Die Stellungnahme spricht sich mit verschiedenen Argumenten grundlegend gegen die Bebauungsplanung sowie bisherige Abwägungen aus. Aus umweltbezogener Sicht werden aber keine inhaltlich neuen Punkte hervorgebracht, die an dieser Stelle nochmals auszuführen wären.

4.6 Umweltbelange und wesentliche Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Stellungnahme vom 30.01.2024

Das AELF bittet den Kompensationsfaktor der überplanten landwirtschaftlichen Fläche zur verringern, da dieser nach Ansicht des AELF nicht der tatsächlichen Flächennutzung entspricht. Weiter bittet das AELF um Reduzierung des Kompensationsfaktors für die überplanten Wald- und Heckenflächen. Die Berechnung der ökologischen Ausgleichsflächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Zusätzlich wird eine Verlegung der auf den Fl.-Nrn. 13028 und 13062, Gemarkung Hollstadt, geplanten Ausgleichsflächen vorgeschlagen.

→ **Die Wahl der Kompensationsfaktoren ergibt sich aus dem Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Ergänzte Fassung; Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003). Gemäß Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde wurden die Feldstücke schon seit vielen Jahren nicht mehr zur Ackernutzung umgebrochen, sondern gemäht und somit „grünlandartig“ bewirtschaftet. Die damalige Bestandserhebung und Einwertung durch das Planungsbüro ist daher plausibel. Der gewählte Ausgleichsfaktor (0,8) ist aus Sicht der Naturschutzbehörde beizubehalten. Der Ausgleichsfaktor von 1,0 für die Eingriffe in Wälder und Hecken wurde ebenfalls bereits im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Eine Reduzierung der Faktoren ist nicht vorgesehen. Bei den Fl.-Nrn. 13028 und 13062, Gemarkung Hollstadt handelt es sich um als Blühbrache genutzte Flächen innerhalb von Waldlichtungen. Nördlich der Fl.-Nr. 13028 besteht bereits ein Streuobstgürtel. Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen wurden bereits im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Zusätzlich ist anzumerken, dass es sich gem. dem Kartenviewer Agrar des integrierten Bayerischen Landwirtschaftlichen Informations-Systems (iBALIS) des Bayerischen Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Tourismus, bei den Flächen größtenteils um Flächen, die einer hohen Erosionsgefahr durch Wasser ausgesetzt sind, handelt. Eine geschlossene Vegetationsdecke, wie z.B. bei Brachflächen oder Grünland, reduziert die Erosion von Boden gegenüber Anbau mit einem hohen Anteil an offenem Boden, wie z. B. bei Getreide oder Mais. Daher eignet sich die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme, um einen sinnvollen Biotopverbund zu schaffen und den Boden zu schützen. Eine Verlegung der Ausgleichsflächen bzw. Änderung der Maßnahme ist daher nicht vorgesehen.**

Das AELF nimmt aufgrund der waldnahen Bebauung wie bereits in der Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB (siehe Kapitel 4.4 dieser Zusammenfassenden Erklärung) Stellung zur Verkehrssicherungspflicht bzw. den durch die Planung entstehenden Bewirtschaftungserschwernissen. Zusätzlich dazu wird nun noch auf eine etwaige Waldbrandgefahr durch Funkenflug von Heizanlagen und offen Feuerstellen hingewiesen. Es wurde gebeten die Anregungen

hinsichtlich der Gebäudeabstände, der Bewirtschaftungerschwernisse, der erhöhten Verkehrssicherungspflicht und der möglicherweise erhöhten Waldbrandgefahr in den Entwurf einzuarbeiten.

→ **Der Vorhabensträger hat mit den Waldeigentümern Verpflichtungserklärungen zur Waldbewirtschaftung einzuholen. Darin muss durch geeignete Waldbewirtschaftungsmaßnahmen sichergestellt werden, dass die Wuchshöhe der jeweiligen Gehölze den Abstand zur Baugrenze nicht überschreitet, sodass sie nicht in das Baufeld fallen können.**

Landratsamt Rhön-Grabfeld - Bodenschutz, Stellungnahme vom 10.01.2024

Zusammengefasst weist das Landratsamt auf die seit 01.08.2023 gültige Mantelverordnung hin, welche u.a. als Kernstück die Ersatzbaustoffverordnung (EBV) und die Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) beinhaltet. Im Zusammenhang damit werden auch die Deponieverordnung und die Gewerbeabfallverordnung geändert. Die (EBV) enthält erstmalig bundeseinheitliche und rechtsverbindliche Anforderungen an die Herstellung und den Einbau mineralischer Ersatzbaustoffe. Darunter fallen u.a. Recycling-Baustoffe aus Bau- und Abbruchabfällen, Bodenaushub, Baggergut, Gleisschotter sowie Schlack etc. Mit der Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird das Auf- oder Einbringen von Materialien unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht z.B. auf landwirtschaftlichen Flächen neu geregelt.

→ **Die Stellungnahme des Landratsamt Rhön-Grabfeld – Bodenschutz wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an den Vorhabensträger weitergegeben.**

5. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Ergänzend zu den Ausführungen zum geplanten Vorhaben unter Kapitel 1 dieser Zusammenfassenden Erklärung wird folgendes ausgeführt:

Die Ausweisung der Flächen orientiert sich am Bedarf der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale nach Wohnraum in Mehrfamilienhäusern. 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 bzw. weisen keine vergleichbar gute Verknüpfung zwischen Arbeiten, Wohnen und ÖPNV-Anbindung auf. Gleichzeitig wird das Anbindegebot berücksichtigt, sodass es sich hierbei insgesamt um eine angemessene Weiterentwicklung des gewachsenen Siedlungsbestands handelt. Technische Infrastruktur und Leitungsnetze sind

bereits im näheren Umfeld vorhanden und benötigen daher und aufgrund der geplanten baulichen Dichte keinen großflächigen Ausbau.

6. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans „Nördlich der von-Guttenberg-Straße / 1. Erschließungsabschnitt“, wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt sowie die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Umweltbericht beschrieben. Dabei wurden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft. Inhalt der Prüfung waren alle in der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB aufgeführten Umweltbelange, insbesondere die zu erwartenden Auswirkungen auf Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, die menschliche Gesundheit und Erholung sowie das Landschaftsbild. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dargestellt, der einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan bildet und am Aufstellungsverfahren teilgenommen hat. Die potenziellen Auswirkungen des Vorhabens auf einzelne Arten im Sinne des § 44 i. V. m. § 5 BNatSchG wurden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Beurteilung auf Grundlage von Potenzialanalysen und Kartierungen abgehandelt.

Die Auswertung der Datengrundlage und die Vorgehensweise bei der Bewertung erfolgten nach anerkannten Methoden und anhand der einschlägigen Fachliteratur. Die Bewertung des Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt erfolgte anhand des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in der Fassung von 2003 (2. Erweiterte Auflage).

Das Untersuchungsgebiet stellte zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme zur Hälfte artenarme landwirtschaftlich genutzte Fläche dar, welche mit Luzerne bestanden ist. Sowohl in der nordwestlichen als auch in der südöstlichen Hälfte des Plangebietes befinden sich Wälder mittlerer Ausprägung, welche von Kiefern dominiert sind. Das stark nach Norden hin abfallende Grünland wird durch längliche Heckenstrukturen gegliedert, welche teils mit Obstgehölzen durchsetzt sind. Die zum Teil alten Obstgehölze weisen neben Höhlenstrukturen auch abgeplatze Rinde und Bruchholz auf, welche als potenzielles Habitat für Fledermäuse und höhlenbrütende Vogelarten genutzt werden können.

Die Änderung des allgemeinen Wohngebiets schließt direkt an den Ortsrand an. Hieraus und aufgrund der hochfrequentierten von-Guttenberg-Straße ergibt sich bereits eine gewisse Störung, welche auf die Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet wirkt. Zudem führen die von-Guttenberg-Straße sowie die Kirchstraße zu einer Zerschneidung des Biotopverbundes.

Die Aufstellung des Bebauungsplans führt durch zulässige Versiegelung und Überbauung, zu einem Eingriff, der im Sinne des § 14 BNatSchG die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes beeinträchtigt.

Für die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter ergeben sich, bei Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, durch das Vorhaben keine bis geringe Erheblichkeiten.

Die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gemäß des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung bilanziert und werden auf externen Ausgleichsflächen (Flur-Nrn. 13028 und 13063 Gemarkung Hollstadt) kompensiert. Der forstrechtliche Ausgleichsbedarf, der sich durch den Eingriff in Wald ergibt, wird über eine externe Waldumbaumaßnahme (Flur-Nr. 3286 Gemarkung Lebenhan) erbracht. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wurden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung entsprechende Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen formuliert.

AUFGESTELLT

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

Haßfurt, 09.12.2024

Markus Schlichting
Abteilung Städtebau

Anna Roßmanith
Abteilung Landschaftsarchitektur