

# BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung vom 27.07.2023, ergänzt am  
15.05.2024

## **VORHABEN**

Bebauungsplan „Am Wethfeld, 1. EA“  
Gemarkung Dürrnhof

## **LANDKREIS**

Rhön-Grabfeld

## **VORHABENSTRÄGER**

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

## **VERFASSER**

BAURCONSULT Architekten Ingenieure  
Adam-Opel-Straße 7  
97437 Haßfurt

---

Haßfurt, 27.07.2023 ergänzt am  
15.05.2024

---

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen .....	5
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung .....	5
1.2	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes.....	9
1.3	Ziel und Zweck der Planung .....	11
2.	Bestandssituation .....	12
2.1	Bebauung und Nutzung .....	12
2.2	Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmäler).....	13
2.3	Grün- und Freiflächen, Natur- und Artenschutz .....	14
2.4	Wasserwirtschaft .....	15
2.5	Altlasten, Bodenschutz .....	15
2.6	Fließender und ruhender Verkehr / ÖPNV .....	16
2.7	Ver- und Entsorgung.....	16
3.	Verfahrenshinweise .....	18
3.1	Art des Verfahrens.....	18
3.2	Prüfung UVP-Pflicht.....	18
3.3	Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB.....	18
4.	Planungsvorgaben.....	19
4.1	Landesentwicklungsplan.....	19
4.2	Regionalplan.....	20
4.3	Flächennutzungsplan.....	23
4.4	Bestehende Bebauungspläne .....	23
4.5	Sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte ISEK, VU, Sanierungsgebiet .....	24
5.	Planinhalte und Begründung .....	25
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	25
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	25
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	26
5.4	Nebenanlagen und Garagen .....	26
5.5	Stellplätze .....	27
5.6	Verkehrsflächen.....	27
5.7	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen .....	27
5.8	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen .....	28
5.9	Grünflächen .....	29
5.10	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	30
5.10.1	Festsetzungen zur Grünordnung und deren Begründung.....	30

5.10.2	Kompensationsmaßnahmen - Festsetzungen zum Ausgleich .....	33
5.11	Immissionsschutz .....	34
5.12	Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken .....	35
5.13	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	35
5.14	Abstandsflächen .....	35
5.15	Geländegestaltung.....	36
5.16	Örtliche Bauvorschriften, bauliche und städtebauliche Gestaltung .....	36
5.16.1	Ver- und Entsorgungsleitungen .....	36
5.16.2	Außenwandbehandlung.....	36
5.16.3	Dachgestaltung, Dacheindeckung.....	36
5.16.4	Dachaufbauten .....	37
5.16.5	Einfriedungen.....	37
5.16.6	Stützmauern .....	37
5.16.7	Bewegliche Abfallbehälter .....	38
5.16.8	Werbeanlagen .....	38
5.17	Weitere Hinweise.....	38
5.17.1	Landwirtschaftliche Immissionen.....	38
5.17.2	Regenwasserbewirtschaftung – Zisternen .....	38
5.17.3	Geogefahren.....	38
5.17.4	Abfallrecht.....	38
5.17.5	Vorsorgender Brandschutz.....	39
5.17.6	Löschwasserversorgung.....	39
5.17.7	Überflutungen infolge von Starkregen .....	40
5.17.8	Grundwasser .....	41
5.17.9	Pflanzungen an abwassertechnischen Erschließungen.....	41
6.	Wesentliche Abwägungsgesichtspunkte .....	42
6.1	Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB.....	42
6.2	Umweltschutz .....	42
6.3	Klimaschutz .....	42
6.4	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung .....	43
6.5	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung .....	43
6.6	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung .....	44
6.7	Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile .....	44
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 .....	44
6.9	Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften.....	45
6.10	Belange der Wirtschaft .....	45
6.11	Belange der Land- und Forstwirtschaft.....	45

6.12	Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen .....	45
6.13	Belange des Post- und Telekommunikationswesens.....	45
6.14	Versorgung mit Energie und Wasser, einschließlich Versorgungssicherheit.....	46
6.15	Sicherung von Rohstoffvorkommen .....	46
6.16	Belange des Personen- und Güterverkehrs, Mobilität der Bevölkerung .....	46
6.17	Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes, zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften .....	46
6.18	Ergebnisse städtebauliche Entwicklungskonzepte.....	46
6.19	Belange des Hochwasserschutzes.....	46
6.20	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung.....	47
7.	Flächenbilanz.....	48
8.	Bodenordnerische Maßnahmen .....	49

## **ANLAGEN**

Anlage 1: Umweltbericht mit integrierter Grünordnung (i.d.F. vom 27.07.2023, ergänzt am 15.05.2024)

Anlage 2: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit integrierter Grünordnung (i.d.F. vom 27.07.2023, ergänzt am 15.05.2024)

Anlage 3: Geotechnischer Bericht (PGU, Projekt Nr. 200974-01) vom 02.02.2021

Anlage 4: Verträglichkeitsuntersuchung zum Schallimmissionsschutz (WÖLFFEL, Bericht Nr. Y0089.014.02.001) vom 28.06.2023

Anlage 5: Schallimmissionsprognose Verkehrslärm, Machbarkeitsuntersuchung (WÖLFFEL, Bericht Nr. Y0089.014.03.001) vom 26.06.2023

Anlage 6: Verträglichkeitsuntersuchung Geruchsmissionen (WÖLFFEL, Bericht Nr. Y0089.014.01.001) vom 28.06.2023

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

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

Im nördlichen Bereich des Ortsteil Dürrnhof, befinden sich entlang der Straße „Am Wethfeld“ und der „Neuhauser Straße“ zwei kleinere Einfamilienhausbereiche, die sich in südlicher Richtung an den gemischten Dorfkern anschließen. Für diesen Bereich existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne, aber ein Bebauungskonzept aus den frühen 2000er Jahren, das basierend auf der bestehenden Bebauung eine Ortsabrundung vorsieht (siehe hierzu Ziff. 4.4, S. 23 f.). Diese Idee aufgreifend und basierend auf der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland beabsichtigt die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale nun die Erschließung einer 1,4 ha großen Fläche zur Ausweisung von Bauplätzen.

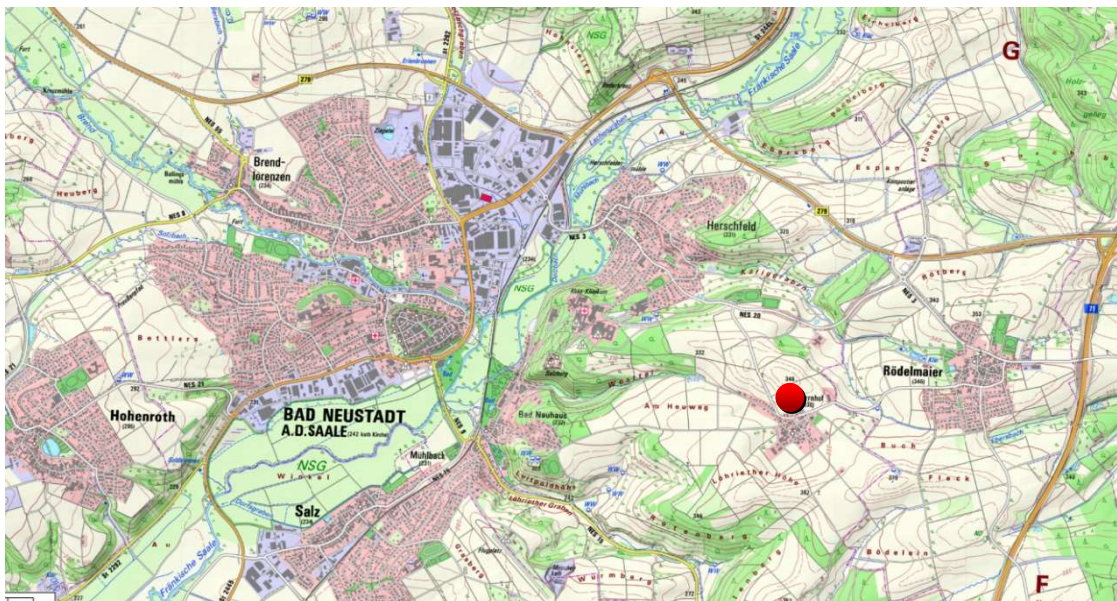


Abb. 1: Lage des Plangebietes innerhalb der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale, Plangebiet rot (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung).

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

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

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

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

### 1. Strukturdaten:

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

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

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

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

etwa 14.600 sinken wird. Eine ähnliche Entwicklung wird auch für den gesamten Landkreis Rhön-Grabfeld vorausgesagt.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße Bad Neustadts beträgt bei 7.994 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden rd. 1,9 Einwohner je Wohnung (Stand 2020). Hierbei stehen jedem Einwohner im Durchschnitt 50,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu. Zwischen 2013 und 2020 wurden jährlich 15-25 neue Wohngebäude errichtet.

## 2. Bestehende Flächenpotenziale:

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

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

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

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

Konkrete Flächenpotenziale, also 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, zusammen mit den Stadtteilen, ca. 226 Baulücken im Privatbesitz. Hiervon sind ca. 74 Baulücken dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Die genannten Flächen finden sich vor allem im nordöstlichen Teil von Herschfeld, am südwestlichen Ortsrand von Bad Neustadt sowie im nördlichen Teil von Brendlorenzen. Auch in den kleineren Ortsteilen Dürrnhof, Lebenhan und Löhrieth finden sich freie Bauplätze. Diese Verdichtungsmöglichkeiten mit bestehendem Baurecht sind aber differenziert zu betrachten. So befinden sich die angeführten Flächen überwiegend in privater Hand, in zumeist bereits älteren Baugebieten, ohne Bauzwang. Der Großteil der Privateigentümer ist

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

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

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

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

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

### 3. Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen – Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs:

Zwischen 2019 und 2021 hat die Stadt Bad Neustadt a.d. Saale 49 Interessenten für unbebaute und bebaute Grundstücke Wohngrundstücke im Rahmen des Flächenmanagements registriert.

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

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



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

#### 4. Abschätzung der Folgekosten

Die Folgekosten für die Erschließung des Baugebietes, können als wirtschaftlich vertretbar abgeschätzt werden. Das Baugebiet grenzt unmittelbar an die bestehende Wohnstraße „Am Wethfeld“, so dass die Parzellen über die bestehende Straße „Am Wethfeld“ erschlossen werden können. Dadurch ergeben sich, gegenüber anderen Standorten, Kostenvorteile durch eine bessere Auslastung der bestehenden technischen Infrastrukturen.

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

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 1,4 ha und befindet sich am nördlichen Ortsrand von Dürrnhof, einem Ortsteil der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale.

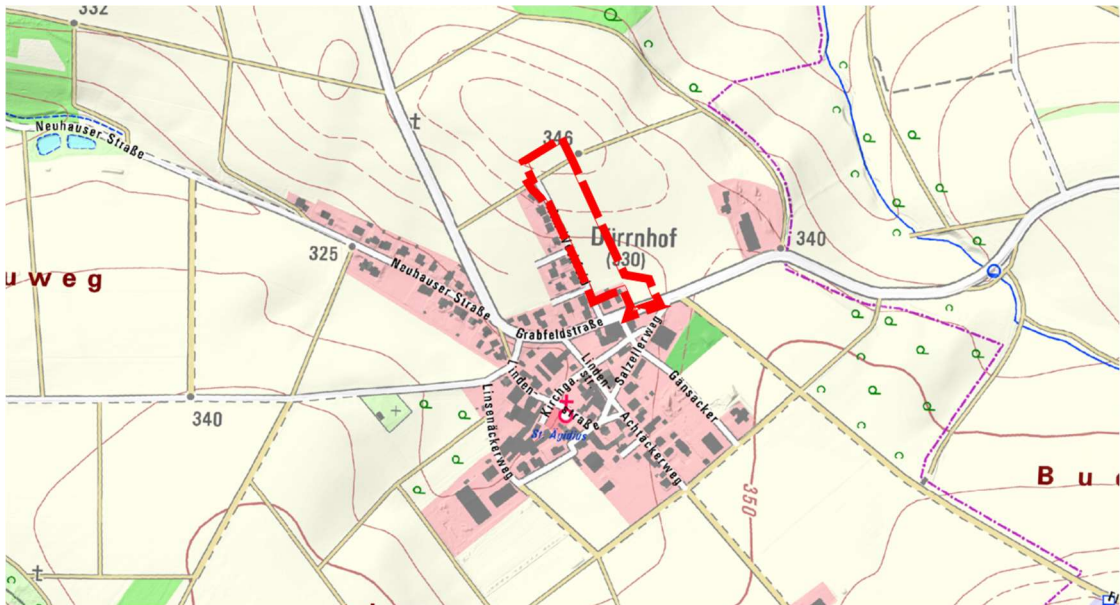


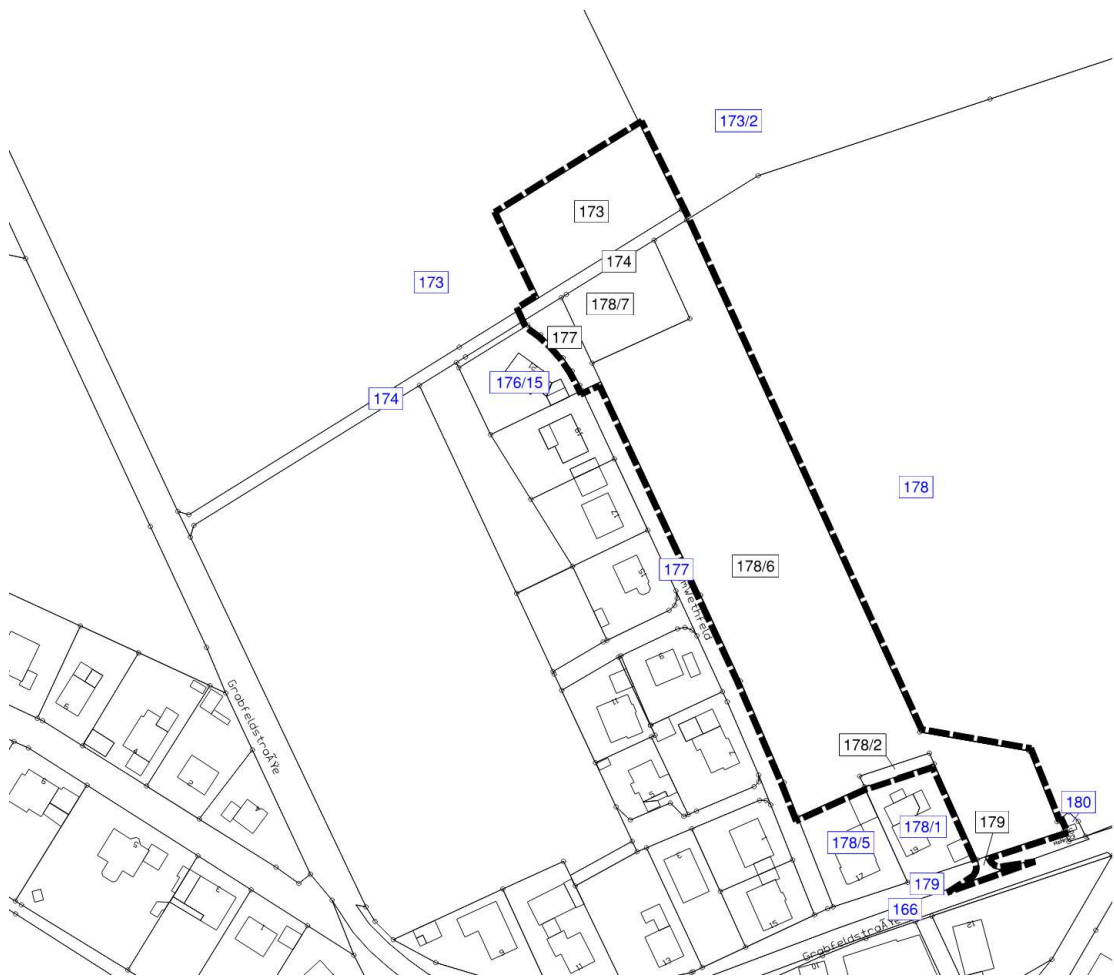
Abb. 2: Lage des Plangebietes innerhalb des Ortsteils Dürrnhof, Plangebiet rot abgegrenzt (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung).

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

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die Flurstücke Nrn. 173 (teilweise), 174 (teilweise), 177 (teilweise), 178/7, 178/2, 178/6 und 179 (teilweise), jeweils Gemarkung Dürrnhof.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

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



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

### **1.3 Ziel und Zweck der Planung**

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

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

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

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

Weiter führt das Baugesetzbuch diesbezüglich aus, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Hierzu ist anzumerken, dass der konkrete Bedarf nach Wohnbauflächen derzeit nicht ausreichend durch bestehende Flächenpotenziale im Innenbereich sowie in den bestehenden Wohnbaugebieten abgedeckt werden kann. Die bestehende Wohnstraße am Wethfeld ist bisher nur einseitig bebaut. So trägt die nun geplante beidseitige Bebauung zu einer östlichen Abrundung der Siedlungsstruktur bei.

**2. Bestandssituation**

**2.1 Bebauung und Nutzung**

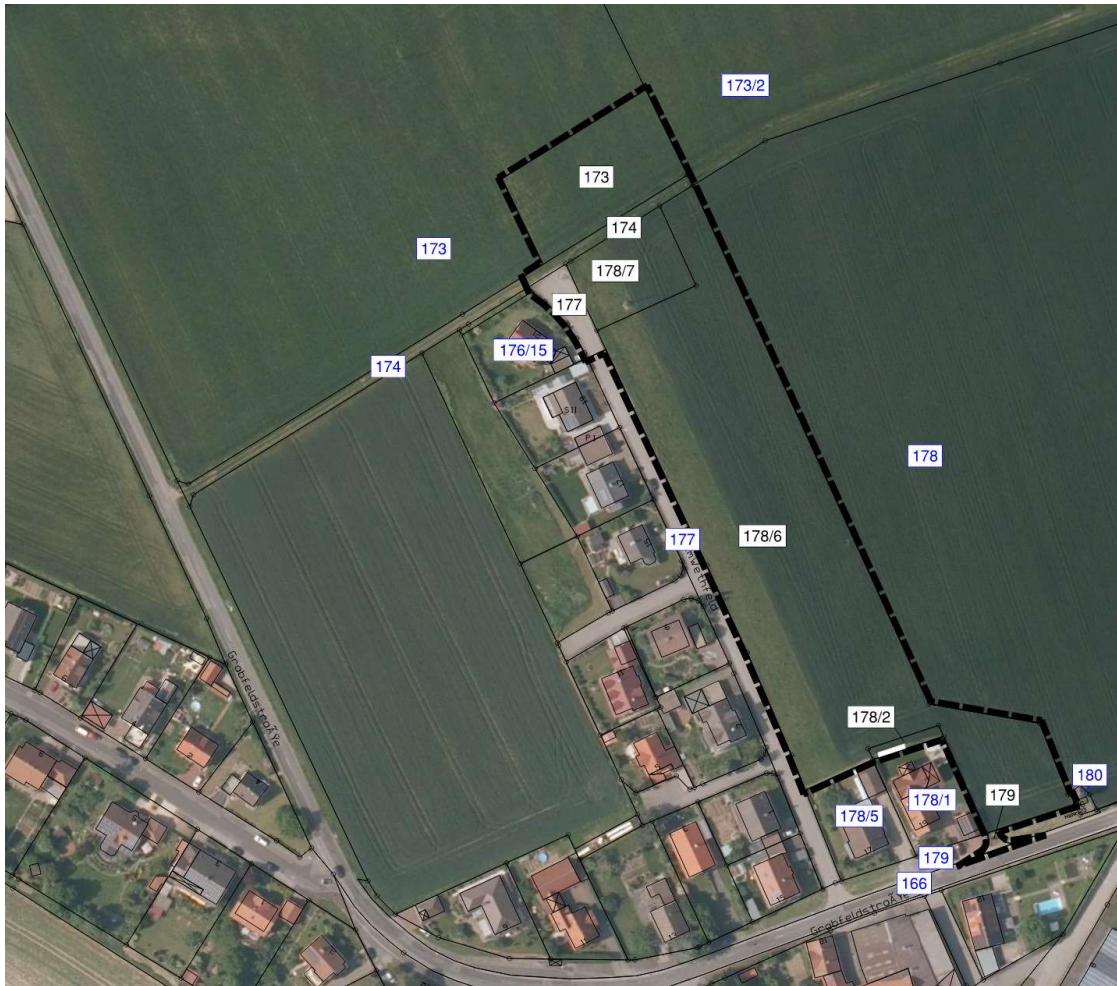


Abb. 4: Kataster u. Luftbild; schwarz - Flurstücknummern im Geltungsbereich; blau - an den Geltungsbereich angrenzende Flurstücknummern (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung).

Die Eigentums- und Nutzungssituation stellt sich wie folgt dar:

Flurstück	Beschreibung der Nutzung	Eigentumssituation
173	Ackerfläche	öffentlich
174	Flurweg (Grünweg)	öffentlich
177	Straße „Am Wethfeld“	öffentlich
178/2	Ackerfläche	öffentlich
178/6	Ackerfläche, z.T. mit Grünlandeinsaat	öffentlich
178/1	Ackerfläche, z.T. mit Grünlandeinsaat	öffentlich
179	Straße „Grabfeldstraße“	öffentlich

## 2.2 Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmäler)



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

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

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

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

Zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern ist auf folgendes hinzuweisen:

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

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

## 2.3 Grün- und Freiflächen, Natur- und Artenschutz

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

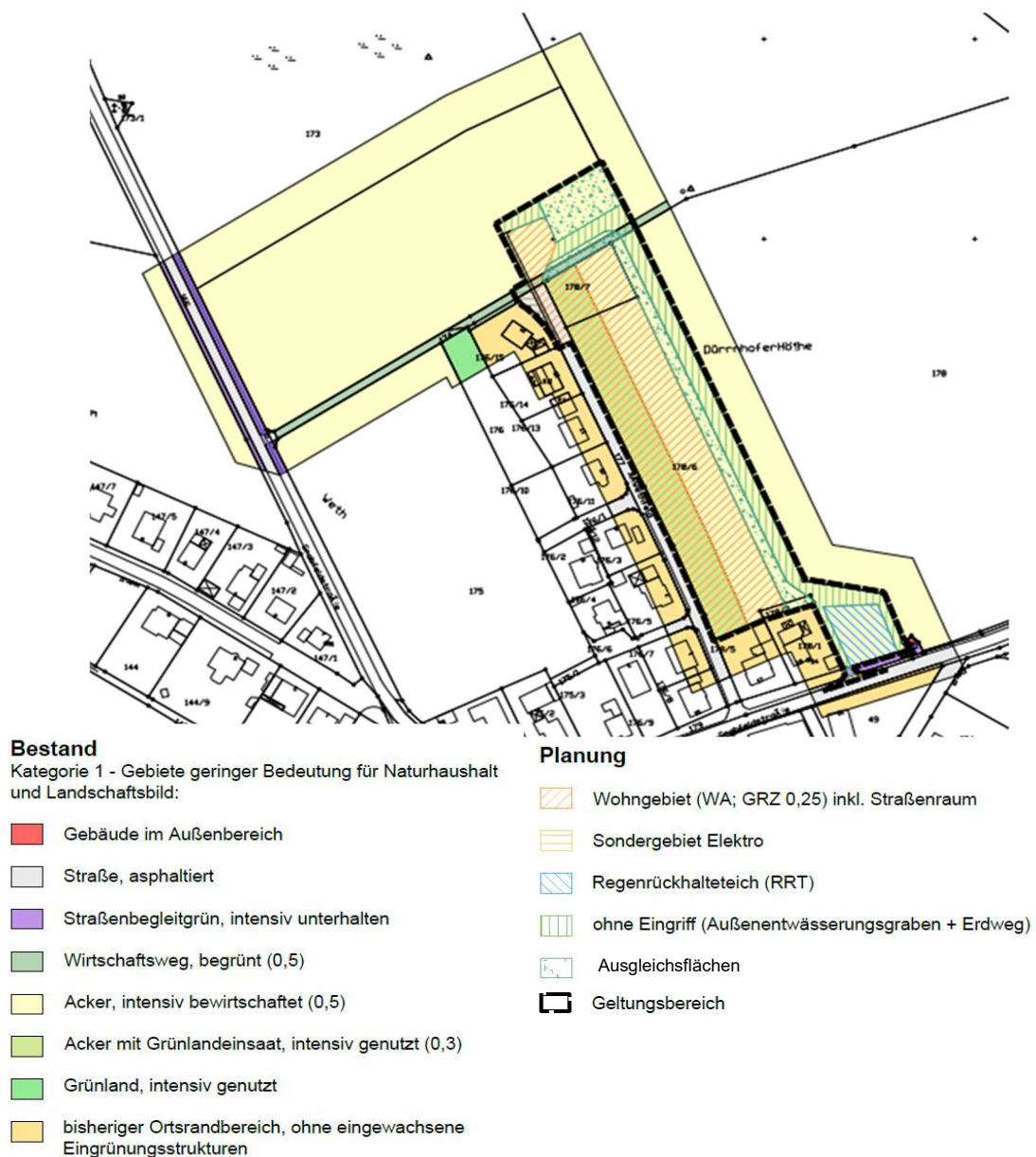


Abb. 6: Bestandsplan zur Grünordnung mit geplantem Eingriff (ohne Maßstab; Quelle: Stadt Bad Neustadt a. d. Saale, Stadtbauamt, E-Mail vom 05.05.2022)

Eine ausführliche Beschreibung des Natur- und Artenschutzes ist dem Umweltbericht zu entnehmen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m

Abs. 5 BNatSchG wurden im Rahmen einer Worst-Case Betrachtung geeignete Vermeidungsmaßnahmen formuliert. Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird verwiesen (siehe Anlage 2).

## 2.4 Wasserwirtschaft

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

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

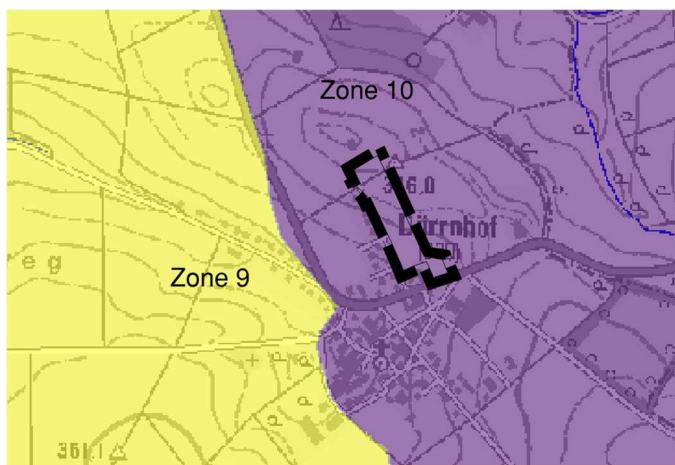


Abb. 7: Heilquellenschutzgebiet Bad Neustadt, Geltungsbereich schwarz (Kartengrundlage: WWA Bad Kissingen).

## 2.5 Altlasten, Bodenschutz

Altablagerungen und Altlasten innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

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

## 2.6 Fließender und ruhender Verkehr / ÖPNV

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

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



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

## 2.7 Ver- und Entsorgung

### Trink- und Löschwasserversorgung

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

### Abwasser

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



### Strom

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

### Gas

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

### Telekommunikation

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

### **3. Verfahrenshinweise**

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

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

#### **3.2 Prüfung UVP-Pflicht**

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

#### **3.3 Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB**

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

## **4. Planungsvorgaben**

### **4.1 Landesentwicklungsplan**

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

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

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

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

- 3.1 Flächensparen

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

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

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

- 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung  
(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.  
→ Bei der vorliegenden Planung handelt es sich zwar nicht um eine Innenentwicklung. Dennoch wird durch die Anbindung an den bestehenden Siedlungsbestand (siehe nachfolgend 3.3) eine kompakte Siedlungsstruktur beibehalten und die Siedlungsfläche lediglich geringfügig als Arrondierung des 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.  
  
Das geplante Baugebiet schließt an eine bereits bestehende, einreihige Wohnbebauung an, die dornenförmig etwa 240 m in die Landschaft hineinragt. Die bestehende Erschließungsstraße ist nur einseitig von Bebauung erschlossen. Die Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt berücksichtigt. Das geplante Baugebiet kann somit einerseits an bestehende Infrastrukturen anschließen und andererseits zu einer städtebaulichen klaren Ortsabrundung beitragen. Somit handelt es sich hiermit seitens der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale insgesamt um eine angemessene Abrundung und Weiterentwicklung des gewachsenen Siedlungsbestands.

Das Vorhaben entspricht somit den übergeordneten Vorgaben der Landesplanung

## **4.2 Regionalplan**

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

Auch der Regionalplan der Region Main-Rhön definiert Bad Neustadt a. d. Saale zusammen mit der Stadt Bad Kissingen im Verbund als gemeinsames Oberzentrum und verortet die Stadt ebenso im allgemeinen ländlichen Raum, der als Raum mit besonderem Handlungsbedarf charakterisiert ist.

Das Plangebiet befindet sich gänzlich außerhalb zeichnerischer Darstellung des Regionalplanes:

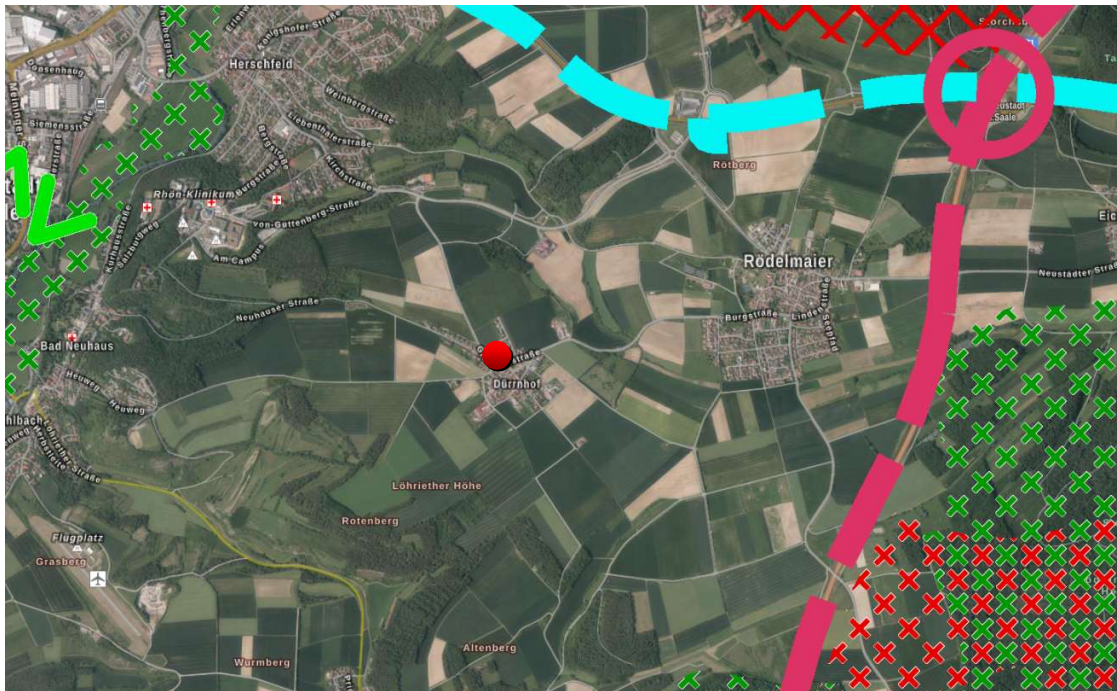


Abb. 9: Darstellung der regionalplanerischen Flächenausweisungen, Plangebiet rot (Kartengrundlage: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie; Bayerische Vermessungsverwaltung).

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

- Kapitel B II Siedlungswesen, Ziffer 1.1:

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

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

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

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

  - Den Belangen des Naturhaushalts und der Landschaft ist Rechnung zu tragen.

- Die weitere Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung vor allem der im LEP aufgezeigten Möglichkeiten so flächensparend wie möglich erfolgen.
- Die zusätzliche Versiegelung soll so gering wie möglich gehalten, eine Reduzierung bereits versiegelter Flächen angestrebt werden.
- Bei der weiteren Siedlungsentwicklung sind die Erfordernisse des Hochwasserschutzes verstärkt zu beachten.
- Bei Planung und Nutzung der Baugebiete soll auf einen sparsamen und umweltfreundlichen Energie- und Wasserverbrauch hingewirkt werden.

→ Die Belange von Naturhaushalt und Landschaft werden dahingehend berücksichtigt, dass durch die vorliegende Planung eine klar strukturierte Ortsabrundung, entlang eines bisher unklar abgegrenzten Siedlungsrand geschaffen wird. Dabei nimmt die vorgesehene landschaftliche Hecke aus gebietseigenen Gehölzen eine wichtige Rolle zur Eingrünung und Strukturierung des Ortsrandes ein. Gleichzeitig werden keine natur- und landschaftlich bedeutsamen Flächen überplant und die verursachten Eingriffe in die Natur entsprechend den gesetzlichen Vorgaben auf hierfür abgestimmten Flächen ausgeglichen.

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

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

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

Insgesamt entspricht das Vorhaben somit den übergeordneten Vorgaben der Regionalplanung.

### 4.3 Flächennutzungsplan

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

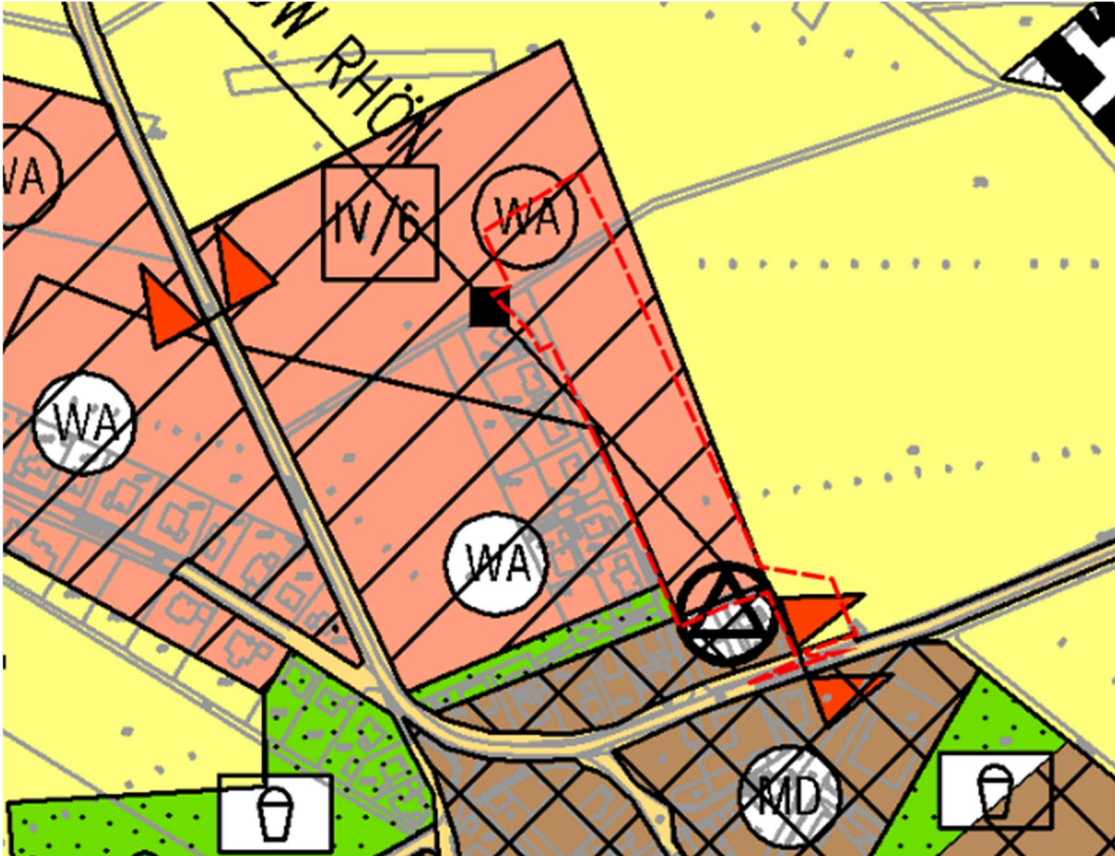


Abb. 10: Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan, Geltungsbereich rot (Kartengrundlage: Stadt Bad Neustadt; Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung).

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

### 4.4 Bestehende Bebauungspläne

Im Planbereich sind keine bestehenden Bebauungspläne vorhanden. Anfang der 2000er Jahre wurde für diesen Bereich bereits ein Bebauungsplanverfahren angestoßen, das aber nie fortgeführt worden ist. Der damalige Vorentwurf sah vor eine geschlossene Ortsabrundung am nördlichen Ortsrand, zwischen den Straße „Am Wethfeld“ und der „Neuhauser Straße“ zu schaffen.



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

#### 4.5 Sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte ISEK, VU, Sanierungsgebiet

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

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

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



## **5. Planinhalte und Begründung**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

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

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

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

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

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

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

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

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

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

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

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

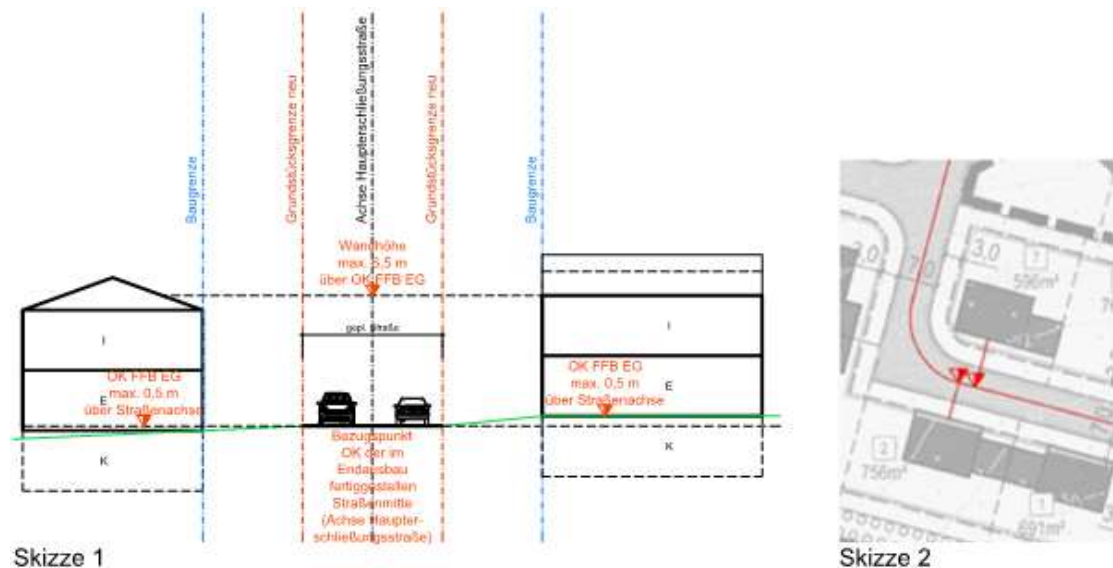


Abb. 12: Modellschnitt mit Erläuterungsskizze

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

### 5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

### 5.4 Nebenanlagen und Garagen

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

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

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

Je Parzelle ist eine untergeordnete Nebenanlage (bis 9 m<sup>2</sup>), die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen auch außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

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

## **5.5 Stellplätze**

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

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

## **5.6 Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr sowie den Fuß- und Radverkehr erfolgt über die bestehende Straße „Am Wethfeld“. Die Bauparzellen 1 bis 8 liegen dabei an der bereits bestehenden Fahrbahn. Nördlich der Bauparzelle 8 wird ein Wendehammer vorgesehen. Für die Fortführung der Straße „Am Wethfeld“ ist eine Fahrbahn mit einer Breite von 5,55 m und ein daran anschließender Gehweg mit einer Breite von 1,5 m vorgesehen. Die genaue Straßenraumgliederung ist im Rahmen der Erschließungsplanung vorzunehmen.

Rund um das Baugebiet ist ein 3,0 m breiter Erdweg zur Pflege der geplanten Randeingrünung sowie des Entwässerungsgrabens vorgesehen.

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

Im Planteil wurden zwei „Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen“ festgesetzt. Im Norden eine Fläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ sowie im Süden eine Fläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltung“ (vgl. hierzu Ziffer 5.8).

## 5.8 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

### Trink- und Löschwasserversorgung

Das Baugebiet wird an das bestehende Trink- und Löschwassernetz der Stadtwerke Bad Neustadt a. d. Saale angeschlossen. Dies ist über die angrenzenden vorhandenen Leitungen möglich.

Für die Löschwasserversorgung müssen gemäß Kreisbrandrat 800 Liter pro Minute mit 1,5 bar bereitgestellt werden.

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

### Abwasser

Es wird auf die Stellungnahme der Tiefbauabteilung der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale vom 30.06.2023 verwiesen:

- 1. Die nördlichen 6 Grundstücke (Nr. 3 bis 8) entwässern im Trennsystem. Die Schmutzwasseranschlüsse erfolgen an den vorh. Mischwasserkanal in der Straße 'Am Wethfeld'. Das Regenwasser wird über einen neuen RW-Kanal, welcher entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze im neuen Erdweg verläuft in ein neu zu bauendes Regenrückhaltbecken eingeleitet. Die angeschlossene Grundstücksflächen sind nur ca. ca. 0,5 ha groß.*
- 2. Die beiden Grundstücke (Nr. 1 und 2 – Größe ca. 0,2 ha) entwässern im Mischsystem an den vorhandenen Kanal in der Straße „Am Wethfeld“, da bedingt durch die vorhandene Topographie eine Entwässerung im Trennsystem nicht möglich ist, da der neue Regenwasserkanal sowie auch das RRB sehr tief sein müsste bzw. ein Anschluss der Überlaufleitung des RRB an den Bestand nicht möglich wäre. Im Zuge der Entwurfsplanung wird höhenmäßig nochmals genau geprüft, ob nicht das Grundstück 2 doch noch im Trennsystem erschlossen werden könnte.*
- 3. Das Regenrückhaltebecken liegt an der süd-östlichen Grenze des Baugebiets. Da im Stadtteil Dürnhof weder eine Vorflut noch ein Regenwasserkanal vorhanden ist, muss die gedrosselte Ablaufleitung, sowie auch der Notüberlauf, an den vorhandenen Mischwasserkanal in der „Grabfeldstraße“ angeschlossen werden. Um die vorhandene Entwässerungssituation nicht zu verschlechtern, wird das RRB größer dimensioniert, wie laut der Bemessung erforderlich (Erhöhung der Überschreitungshäufigkeit)*
- 4. Bis auf den Wendehammer werden keine zusätzlich befestigten Straßenflächen erstellt. Die Straße „Am Wethfeld“ ist Bestand und entwässert in den vorh. Mischwasserkanal. Für die Flächen des Wendehammers muss in der Erschließungsplanung geprüft werden, ob ein Anschluss höhenmäßig an den neuen Regenwasserkanal möglich und sinnvoll ist.*
- 5. Zum Schutz vor Überflutung infolge von Sturzregen ist entlang des Erdwegs ein Entwässerungsgraben zur Ableitung des Außeneinzugsgebietswasser vorgesehen. Dieser wird in das neue Regenrückhaltebecken eingeleitet und somit der Abfluss gepuffert. Die Außeneinzugsgebietsfläche ist relativ klein, da sich das Baugebiet fast auf der Kuppe befindet.*
- 6. Bedingt durch die örtlichen Gegebenheiten ist eine Versickerung vor Ort nicht möglich. Im Zuge des Baugrundgutachtens wurde ein Versickerungsversuch als Open-End-Test durchgeführt. Die Bestimmung der Infiltrationsrate erfolgte mittels instationärem Verfahren.*

*Nach einer Stunde konnte in der Schürfgrube keine nennenswerte Abnahme des Wasserspiegels ausgemacht werden. Demnach werden für den maßgeblichen Untergrund stark wasserstauende Eigenschaften mit Wasserdurchlässigkeiten von  $< 10^{-8}$  m/s abgeleitet.*

7. *In der aktuellen Schmutzfrachtsimulationsberechnung ist die Erweiterungsflächen bereits inbegriffen.*
8. *Bisher sind keine nennenswerte Schadens- bzw. Sturzflutereignisse auf Grund von Starkregen im Bereich des Bebauungsplans bekannt. Aus diesem Grund wird das Risiko für und durch das Gebiet bei Starkregenereignissen hinsichtlich der Gefährdung durch Überflutungen auch unter der Zuhilfenahme des vom Bayerischen Staatsministerium herausgegebenen Fragebogens „Hochwasserrisikomanagement in der Bauleitplanung“ als nicht problematisch gesehen.*

*-> Durch die Erschließung des Baugebiets, incl. Bau des Abfanggrabens auf der östlichen Grenze, kann von keiner Verschlechterung der Bestandssituation ausgegangen werden. Vielmehr führt der Abfanggraben mit dem RRB zu einer Verbesserung der Bestandssituation für die Anwesen Grabfeldstraße 17 und 19.*

#### Strom

Der Geltungsbereich ist an das bestehende Stromversorgungsnetz der Überlandwerke Rhön GmbH anzuschließen. Zur Versorgung des Baugebietes mit Strom, wurde im Geltungsbereich eine Fläche für eine Umspannstation, mit dem Symbol „Elektrizität“ ausgewiesen. Diese Transformatorstation stellt die Versorgung des Plangebietes sicher.

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

#### Energieversorgung (Wärme)

Die Energieversorgung ist individuell von den Bauherren herzustellen.

#### Telekommunikation

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

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

## **5.9 Grünflächen**

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

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

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

#### Pflegemaßnahmen:

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

#### Freiflächengestaltungsplan:

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

#### Öffentliche Grün- und Freiflächen:

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

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

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

#### Regenrückhaltung:

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

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

### Begrünung Straßenraum

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

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

### Private Grün- und Freiflächen:

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

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

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

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

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

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

### Auswahllisten standortgerechter Gehölzarten:

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

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

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

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

### **Artenliste 1: Laubgehölze gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 5.1)**

Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, StU 12/14

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

### **Artenliste 2: Obstgehölze**

Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, StU 10/12

Apfel in Sorten:	Brettacher“, „Engelberger“, „Erbachshöfer“, „Goldparmäne“, „Hauxapfel“, „Jakob Lebel“, „Landsberger Renette“, „Maunzenapfel“
Birne in Sorten:	„Großer Katzenkopf“, „Gellerts Butterbirne“, „Gelbmostler“, „Weilersche Mostbirne“
Kirsche in Sorten:	„Große Schwarze Knorpelkirsche“, „Büttners Rote Knorpelkirsche“, „Haumüllers Mitteldicke“
Pflaume in Sorten:	„Bühler Frühzwetschge“, „Fränkische Hauszwetschge“, „Wangenheims Frühzwetschge“, „Graf Althans Reneklode“, „Große Grüne Reneklode“, „Mirabelle von Nancy“

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

Pflanzmindestgröße: Str 2xv, h 60-100

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel (+)
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen (+)
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrieffliger Weißdorn



<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster (+)
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyrus pyraister</i>	Holzbirne
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i>	Hecken-Rose
<i>Rosa dumalis agg.</i>	Artengruppe Blaugrüne Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Schneeball (+)

(+) = giftige Pflanzenbestandteile

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

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

#### Pflanzabstände:

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

### **5.10.2 Kompensationsmaßnahmen - Festsetzungen zum Ausgleich**

Aus naturschutzfachlicher Sicht ergibt sich durch das Bauvorhaben ein Kompensationsbedarf von 3.215 m<sup>2</sup>. Intern kann durch die Eingrünung ein Ausgleich von 1.826 m<sup>2</sup> erbracht werden. Es verbleibt ein Bedarf von ca. 1.390 m<sup>2</sup>. Dieser wird extern auf dem Flurstück Fl.- Nr. 14237, Gemarkung. Herschfeld (Teilfl.) ausgeglichen. Da das Entwicklungsziel nur der Aufwertung um eine halbe Wertstufe entspricht, ist die externe Ausgleichsmaßnahme mit einem Faktor von 0,5 anzurechnen. Demnach umfassen sie eine Fläche von insgesamt 2.782 m<sup>2</sup>.

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

### Vollzugsfristen

Festgesetzte Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Beginn der Baumaßnahmen abzuschließen. Festgesetzte interne Ausgleichsmaßnahmen sind im Zuge der Erschließung herzustellen. Die externe, multifunktionale Ausgleichsfläche ist spätestens im Winter vor Erschließungsbeginn herzustellen.

## **5.11 Immissionsschutz**

Hinsichtlich Verkehrslärm, Geruch und Geräuschemissionen sind vom Büro Wölfel folgende Gutachten erstellt worden:

- Schallimmissionsprognose Verkehrslärm, Machbarkeitsuntersuchung vom 26.06.2023

### Ergebnis:

*„... dass der Orientierungswert (OW) der DIN 18005-1 für Verkehrslärmimmissionen in WA-Gebieten sowohl tags als auch nachts im Plangebiet weitestgehend eingehalten oder unterschritten wird. Die Überschreitungen betreffen Bereiche des Plangebietes im Westen und im Süden.“*

Die Bereiche im Westen entfallen nun durch die Verkleinerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. (siehe Entwurf des Bebauungsplanes vom 27.07.2023). Im Süden handelt es sich um eine nicht schutzwürdige Fläche (Regenrückhaltebecken).

- Verträglichkeitsuntersuchung Geruchsmissionen vom 28.06.2023

### Ergebnis:

*„.....dass die zu erwartenden Geruchsstundenhäufigkeiten nach TA Luft 2012 in Höhe von 10% (allgemeine Wohngebiete) im Plangebiet deutlich unterschreiten. Die prognostizierten Geruchsstundenhäufigkeiten erreichen Werte von 1% im Westen und maximal 6% im Südosten des Plangebietes.“*

- Verträglichkeitsuntersuchung Geräuschemission vom 28.06.2023

### Ergebnis:

*.....durch den Betrieb der landwirtschaftlichen Hofstellen sowie der gewerblichen Nutzungen .....der Orientierungswert (OW) der DIN 18005-1 für Gewerbelärmimmissionen in WA-Gebieten im Tagzeitraum im gesamten Plangebiet „Wethfeld) bei allen untersuchten Szenarien eingehalten wird.“*

*„Im Nachtzeitraum kann es während des regulären Betriebes im Südosten und Nordosten zu Überschreitungen der OW der DIN 18005-1 kommen. Hier sind die Emissionsansätze (Betriebsweiterungen) aber mit großen Unsicherheiten behaftet, da noch keine genauen Planungen vorliegen. Weitere geringfügige Überschreitungen durch seltene Ereignisse und unzulässige Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums treten lediglich in einem kleinräumigen Bereich im Südosten des Plangebietes auf.“*

Diese Untersuchungen zeigen, dass die landwirtschaftlichen Betriebe und deren Entwicklungsmöglichkeit hinreichend berücksichtigt wurde. Eine Verträglichkeit mit der geplanten

Wohnbebauung ist gegeben, da die Überschreitung im Südosten die Fläche der nicht schutzwürdigen Regenrückhaltung betreffen. Im Nordosten befindet sich die Fläche der Überschreitungen außerhalb der Baugrenze.

Mit der Prüfung der Verträglichkeit der geplanten Bebauung mit den Belangen Geruch und Lärm (Verkehrs- und Gewerbelärm) wurde die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in der Bauleitplanung gemäß §1 Abs 6 (1) entsprechend gewürdigt und berücksichtigt.

### **5.12 Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken**

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

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

Nicht zugelassen sind Schwarzdeckenflächen und geschlossene Betonflächen.

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

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

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

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

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

### **5.14 Abstandsflächen**

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

## **5.15 Geländegestaltung**

Der natürliche Geländeverlauf ist weitestgehend zu erhalten.

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

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

### **5.16.1 Ver- und Entsorgungsleitungen**

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

### **5.16.2 Außenwandbehandlung**

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

### **5.16.3 Dachgestaltung, Dacheindeckung**

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

oder

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

Zusätzlich sind zwingend einzuhaltende Firstrichtungen im Planteil vorgegeben.

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

#### **5.16.4 Dachaufbauten**

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

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

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

#### **5.16.5 Einfriedungen**

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

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

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

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

#### **5.16.6 Stützmauern**

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

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

### **5.16.7 Bewegliche Abfallbehälter**

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

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

### **5.16.8 Werbeanlagen**

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

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

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

## **5.17 Weitere Hinweise**

### **5.17.1 Landwirtschaftliche Immissionen**

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

### **5.17.2 Regenwasserbewirtschaftung – Zisternen**

Die Nutzung bzw. das Sammeln des anfallenden unverschmutzten Dach- und Oberflächenwasser in Zisternen ist erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen empfohlen.

### **5.17.3 Geogefahren**

Im Plangebiet sind keine konkreten Georisiken bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus verkartsungsfähigen Karbonatgesteinen des Oberen Muschelkalks, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden.

Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr kann daher nicht ausgeschlossen werden.

### **5.17.4 Abfallrecht**

Sollten grundsätzlich bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen,

Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, oder offensichtliche Störungen, wie z.B. künstliche Auffüllungen und Altablagerungen oder andere Verdachtsmomente, wie z.B. Geruch und Optik festgestellt werden, ist umgehend die Untere Bodenschutzbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld zu informieren.

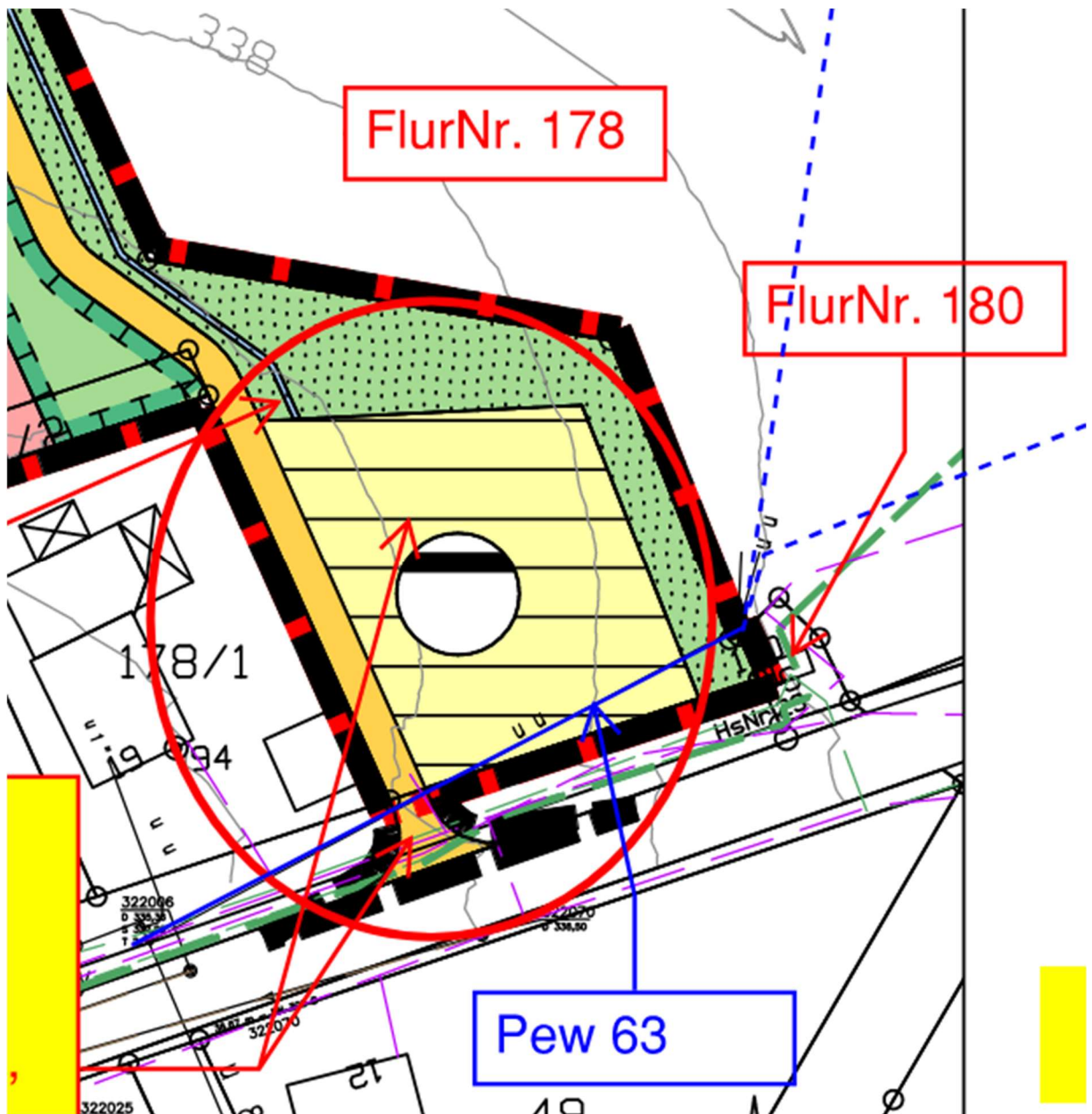
Sollten darüber hinaus mineralische Ersatzbaustoffe wie Recycling-Baustoffe aus Bau- und Abbruchabfällen, Bodenaushub, Baggergut, Gleisschotter sowie Schlack etc. in technischen Bauwerken verwendet bzw. eingebaut werden, so sind grundsätzlich die Vorgaben der Mantelverordnung in der Fassung vom 01.08.2023 zu beachten. Diese beinhaltet u.a. als Kernstück die Ersatzbaustoffverordnung (EBV) und die Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Die Vorgaben dieser Verordnung zum Schutz und Erhalt der Böden vor Ort und insbesondere die Grenzwerte bzw. Einbauklassen/Materialklassen sind im Zusammenhang mit der Lage im Heilquellenschutzgebiet von Bad Neustadt a.d. Saale vollumfänglich zu beachten. Weiterhin sind in den Planungen ab 01.08.2023 die erweiterten Vorgaben dieser Verordnung zum physikalischen Bodenschutz, der bodenkundlichen Baubegleitung sowie der Gefahrenabwehr von schädlichen Bodenveränderungen aufgrund von Bodenerosion und Wind umzusetzen.

#### **5.17.5 Vorsorgender Brandschutz**

Bauanträge, die die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von den Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Gebäude oder Betriebe besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen).

#### **5.17.6 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung ist über den Bestand des Versorgungsnetzes der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale gewährleistet. Im Bereich der Flurnummern 178 und 180 sollte die Anschlussleitung Pew 63 gesichert oder im Bedarfsfall umgelegt werden.



### 5.17.7 Überflutungen infolge von Starkregen

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

Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.



### **5.17.8 Grundwasser**

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

### **5.17.9 Pflanzungen an abwassertechnischen Erschließungen**

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

## **6. Wesentliche Abwägungsgesichtspunkte**

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

### **6.1 Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB**

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

### **6.2 Umweltschutz**

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

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

### **6.3 Klimaschutz**

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

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

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

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

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

Zur Beurteilung möglicher Schall- und Geruchsimmissionen wird auf die Gutachten des Büro Wölfel Anlage 4, 5 und 6 sowie Pkt. 5.11 der Begründung verwiesen.

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

#### **6.5 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **6.10 Belange der Wirtschaft**

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

### **6.11 Belange der Land- und Forstwirtschaft**

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

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

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

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

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

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

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

### **6.13 Belange des Post- und Telekommunikationswesens**

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

#### **6.14 Versorgung mit Energie und Wasser, einschließlich Versorgungssicherheit**

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

#### **6.15 Sicherung von Rohstoffvorkommen**

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

#### **6.16 Belange des Personen- und Güterverkehrs, Mobilität der Bevölkerung**

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

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

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

#### **6.18 Ergebnisse städtebauliche Entwicklungskonzepte**

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

#### **6.19 Belange des Hochwasserschutzes**

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

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

**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. 1,4 ha. Die Fläche gliedert sich wie folgt auf:

<b>Geltungsbereich</b>	<b>Fläche</b>	<b>in %</b>
<b>Größe des Geltungsbereichs</b>	<b>13.542 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>
./. Allgemeines Wohngebiet	7.240 m <sup>2</sup>	53,5 %
<i>davon innerhalb der Baugrenzen</i>	1.991 m <sup>2</sup>	14,7 %
<i>davon innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Carports</i>	437 m <sup>2</sup>	3,2 %
./. Straßenverkehrsflächen	638 m <sup>2</sup>	4,7 %
/. gepl. Erdweg	880 m <sup>2</sup>	6,5 %
/. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Gehweg)	94 m <sup>2</sup>	0,7 %
./. Flächen für die Abwasserbeseitigung (gepl. Regenrückhaltung)	697 m <sup>2</sup>	5,1 %
./. Flächen für Versorgungsanlagen (Elektrizität)	112 m <sup>2</sup>	0,8 %
./. Grün- und Freiflächen, einschließlich Entwässerungsgraben	1.663 m <sup>2</sup>	12,3 %
./. Interne Ausgleichsflächen (hier: Ortsrandeingrünung)	2.218 m <sup>2</sup>	16,4 %



## **8. Bodenordnerische Maßnahmen**

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

### **AUFGESTELLT**

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

Haßfurt, 27.07.2023, ergänzt am 15.05.2024

---

Markus Schlichting  
Abteilung Städtebau