

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

VORHABEN

Bebauungsplan „Am Wethfeld/1.EA“ im Stadtteil 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, 01.07.2024

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	4
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.....	5
4.3	Umweltbelange und wesentliche Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	12
4.4	Umweltbelange und wesentliche Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB.....	12
5.	Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	13
6.	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen.....	14

1. Aufgabe und Ziel der Planung / Beschreibung des Vorhabens

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 Baukonzept aus den frühen 2000er Jahren, das basierend auf der bestehenden Bebauung eine Ortsabrundung vorsieht. 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.

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 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Daraufhin hat die Stadtverwaltung in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro BAURCONSULT ein Baukonzept erarbeitet und dem Stadtrat in dessen Sitzung am 16.09.2021 vorgestellt. Das Baukonzept 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.

2. Verfahrensverlauf

Der Stadtrat der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale hat in der Sitzung vom 15.09.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Wethfeld 1.EA“ im Stadtteil Dürrnhof beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Stadtrat hat am 15.09.2022 den Vorentwurf des Bebauungsplans „Am Wethfeld 1.EA“ im Stadtteil Dürrnhof in der Fassung vom 15.09.2022 gebilligt und auf Grundlage dessen die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans „Am Wethfeld 1.EA“ im Stadtteil Dürrnhof wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 10.10.2022 bis 10.11.2022 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 06.10.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte per E-Mail vom 06.10.2022 mit Frist zur Stellungnahme bis 10.11.2022.

Der Stadtrat hat am 14.09.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes „Am Wethfeld 1.EA“ im Stadtteil Dürrnhof in der Fassung vom 27.07.2023 gebilligt und die Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Am Wethfeld 1.EA“ im Stadtteil Dürrnhof wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.03.2024 bis 15.04.2024 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 14.03.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 14.03.2024 bis 15.04.2024 stattgefunden.

Die Stadt Bad Neustadt a.d. Saale hat mit Beschluss des Stadtrates vom 20.06.2024 den Bebauungsplan „Am Wethfeld 1.EA“ im Stadtteil Dürrnhof gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 15.05.2024 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 4.4 aufgelisteten inhaltlich wesentlichen Stellungnahmen, wurden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 und 2 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§3 Abs. 1 und 2 BauGB) jeweils abgegeben, geprüft und durch den Stadtrat abgewogen. Die Inhalte der für das Bebauungsplanverfahren wesentlichen 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 „Am Wethfeld 1.EA“ im Stadtteil Dürrnhof.

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

Dachformen und Dachneigung im Plangebiet

In einer Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung weisen die Verfasser auf die Nachteile von Flachdächern und flachgeneigten Dächern, wie u.a. eine fehlende baulich Verschattung im Sommer und einen geringen Ertrag im Sommer.

Demgegenüber werden größere Freiräume bei der Wahl der Dachformen, der Dachneigung der Firstrichtung ebenso wie keine Begrenzung der Aufständigung von Solaranlagen gefordert. Weiterhin wird auf die Möglichkeit zur Rückhaltung von Regenwasser über Zisternen hingewiesen.

→ **Die Festsetzungen in Bezug auf einen größeren Bereich zulässiger Dachneigungen in den Baugebieten „Am Wethfeld /1.EA“ im Stadtteil Dürrnhof sowie „Westlich des Lebenhaner Weges /2.EA“ im Stadtteil Brendlorenzen, einer freieren Ausrichtung der Firstrichtung sowie keiner Begrenzung der Aufständigung von Solaranlagen auf die Höhe der Attika sollen zugunsten einer ganzheitlichen städtebaulichen Gestaltung nicht verändert werden. Eine Errichtung einer Zisterne ist bereits als Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen worden.**

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

Abwasserverband Saale-Lauer, Stellungnahme vom 14.10.2022

Der Abwasserverband Saale Lauer fordert, dass zusätzlich zum geplanten Trennsystem sämtliche Möglichkeiten der Niederschlagswasserspeicherung wie versickerungsfähige Flächenbefestigungen, Einbau von Zisternen oder extensive Dachbegrünung zu nutzen sind.

Der Abwasserverband bittet um eine gesammelte Übermittlung der Berechnungen und detaillierten Erschließungsplanung vor Baubeginn und verweist zusätzlich auf das DWA-Merkblatt M162, das entlang abwassertechnischer Erschließungen keine Pflanzung großkroniger Bäume zulässt, einzig unter Beachtung baulicher Schutzmaßnahmen.

→ **Möglichkeiten der Niederschlagswasserspeicherung wie versickerungsfähige Flächenbefestigungen, der Bau von Zisternen sowie extensive Dachbegrünungen sind bereits in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan enthalten.**

Die detaillierten Berechnungen für das Regenrückhaltebecken sowie die gedrosselte Ableitung ins Mischsystem werden dem Abwasserverband Saale-Lauer vor Baubeginn übergeben.

Ein Hinweis auf das DWA-Merkblatt M162 wurde im Planteil und in die Begründung aufgenommen.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Stellungnahme vom 22.11.2022

Das AELF weist auf eine für die Region unterdurchschnittliche Bodenbonität hin. Weiterhin soll eine zukünftige Entwicklungsfähigkeit der ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe gewährleistet werden sowie eine Veränderung der Betriebe in Struktur und Größe. Die Befahrbarkeit der Flurwege mit landwirtschaftlichen Maschinen muss sichergestellt sein und das AELF weist auf die notwendige Duldung der von landwirtschaftlichen Hofstellen und landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen betriebsüblich einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) hin.

→ **Die Hinweise zu Bodenbonität und Flurwegenetz werden zur Kenntnis genommen und festgestellt, dass Flurwege nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhanden sind. Im Bebauungsplan wurde bereits in den Hinweisen auf die zumutbaren und zu duldbaren Immissionen aus der Landwirtschaft hingewiesen. Hinsichtlich der Entwicklungsfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe wird auf die Gutachten des Büros Wölfel zur Verträglichkeitsuntersuchung Geruchsimmissionen sowie Verträglichkeitsuntersuchung zum Schallimmissionsschutz verwiesen. Diese werden gebilligt und führen zu keiner Änderung der Planunterlagen. Sie werden als Anlagen der Begründung beigelegt.**

Bayerischer Bauernverband, Stellungnahme vom 08.11.2022

Der Bayerische Bauernverband stimmt der Aufstellung des Bebauungsplanes grundsätzlich zu, regt aber noch die Beachtung von landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet sowie deren Pflege durch örtliche Landwirte an (u.a. durch Festmistdüngung). Dabei wird auf die Beachtung des verfassungsrechtlichen Eigentumsschutz verwiesen, so dass die landwirtschaftlichen Tätigkeiten uneingeschränkt und ohne Entschädigung hinzunehmen sind. Weiterhin bittet der Bayerische Bauernverband um Beachtung von Restgrundstücken deren maschinelle Bewirtschaftung aufgrund der ungünstigen Form und geringen Größe erheblich erschwert wird. Weiterhin wird eine getauschte Anordnung des Erdwegs mit dem Entwässerungsgraben angeregt, für eine bessere Befahrbarkeit und Wendemaßnahmen.

→ **Die Bewirtschaftung der Flurstücks-Nr. 178, 173, 173/2 ist weiterhin sichergestellt. Sie sind über die Flurwege Flurstück Nrn. 170 und 172 anfahrbar. Sie haben eine Größenordnung von ca. 3,6 ha bis ca. 6,4 ha und sind somit in ihrer wirtschaftlichen Nutzung nicht eingeschränkt. Die Wahl der Ausgleichsflächen im direkten Anschluss an das Wohngebiet bedingt sich unter anderem auch durch das Schutzgut Landschaftsbild. Durch die Hecke im Osten (Ausgleichsfläche A1) und die Staudensäume im Norden (Ausgleichsfläche A2) ergibt sich eine landschaftliche Einbindung des Ortsrandes. Landwirtschaftliche Flächen werden hierfür nur im mindestens notwendigen Umfang in Anspruch genommen. Die Größe der verbliebenen Flurstücks Nr. 173 ist hinreichend bemessen und in ihrer Nutzung nicht eingeschränkt.**

Abschließend kann festgestellt werden, dass die landwirtschaftlichen Tätigkeiten uneingeschränkt möglich sind. Eine Verlegung des Erdwegs ist nicht möglich, da

ansonsten keine gesicherte Entwässerung des Außeneinzugsgebietes möglich ist. Des Weiteren muss der Weg angrenzend an die geplante Hecke liegen, damit Pflegemaßnahmen an dieser möglich sind. Im Bebauungsplan wurden bereits auf die zumutbaren und zu dulddenden Immissionen aus der Landwirtschaft hingewiesen. Der Standort der Ausgleichsfläche A2 wird beibehalten.

Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stellungnahme vom 17.10.2022

Das Bayerische Landesamt für Umwelt gibt einen Hinweis auf mögliche Geogefahren im Plangebiet. Es sind zwar keine konkreten Georisiken bekannt, jedoch besteht der Untergrund aus verkarstungsfähigen Karbonatgesteinen des Oberen Muschelkalks, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr kann daher nicht ausgeschlossen werden.

→ **Der Hinweis auf mögliche Geogefahren wurde im Planteil und die Begründung aufgenommen.**

Landratsamt Rhön-Grabfeld – Baurecht, Stellungnahme vom 17.11.2022

Das Landratsamt Rhön Grabfeld Sachgebiet Baurecht hinterfragt vor dem Hintergrund der Ausführungen zum Bedarf neuer Siedlungsflächen in der Begründung zum Bebauungsplan den Umfang der im Vorentwurf vorgenommenen Ausweisung von Wohnbauland. Es wird eine Prüfung angeregt, ob die beabsichtigte Anzahl von Bauplätzen im Stadtgebiet tatsächlich notwendig ist, besonders im Hinblick auf das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Westlich des Lebenhaner Weges / 2. Erschließungsabschnitt“ in Brendlorenzen.

→ **In der Stadt Bad Neustadt werden ständig Bauplätze gesucht. Trotz der Förderung der Innenentwicklung mit einem kommunalen Förderprogramm, kann die aktuelle Nachfrage der Bauwerber und Mieter nach Wohnhäusern und Wohnungen nicht mit dem vorhandenen Angebot gedeckt werden. Im Bereich der rechtskräftigen Bebauungspläne sind alle städtischen Bauplätze vergeben und meist bebaut. Private Bauplätze stehen zurzeit nur vereinzelt zum Verkauf. Bei Immobilien in den Wohngebieten gibt es kaum Leerstand und die angebotenen Wohngebäude und Eigentumswohnungen werden sehr zügig verkauft. In einem Ortstermin bei der Regierung von Unterfranken wurde insbesondere die bandartige Siedlungsstruktur der Parzellen 9 – 21 seitens der Regierung als nicht vereinbar mit den Zielen der organischen Siedlungsstruktur bewertet. Der Geltungsbereich des Baugebietes „Am Wethfeld / 1. Erschließungsabschnitt“ wird entsprechend in der Entwurfsfassung verkleinert. Es erfolgt eine organische Abrundung des östlichen Siedlungsrandes in Form einer beidseitigen Bebauung der Straße „Am Wethfeld“.**

Landratsamt Rhön-Grabfeld – Bodenschutz, Stellungnahme vom 02.11.2022

Es sind amtlicherseits keine Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen im Plangebiet bekannt. Bei Verdachtsmomenten ist umgehend die Untere Bodenschutzbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld zu informieren. Darüber hinaus gibt das Landratsamt Hinweise zum Bodenschutz (Bodenmanagement, Baugrunduntersuchung, bodenkundliche Baubegleitung, Umgang mit überschüssigem Boden), der Verwendung von Recycling-Materialien und der Vermeidung und dem Umgang mit Abfällen.

- ➔ **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind in der weiteren Planung und bei der Erschließung zu beachten. Sie werden hierzu im Planteil und in die Begründung aufgenommen.**

Landratsamt Rhön-Grabfeld – Kreisbrandrat, Stellungnahme vom 18.10.2022 // Regierung von Unterfranken – Höhere Katastrophenschutzbehörde, Stellungnahme vom 12.10.2022

Der Kreisbrandrat sowie die Höhere Katastrophenschutzbehörde beziehen sich in ihren Stellungnahmen auf den abwehrenden Brandschutz. Dieser dient dazu, den evtl. notwendigen Einsatz der Feuerwehr vorzubereiten und möglichst erfolgreich zu machen. Hierfür weisen die Behörden auf verschiedene Anforderungen des abwehrenden Brandschutzes hin. Dies betrifft u.a. die Sicherstellung der Befahrbarkeit der Zufahrtsstraßen im Plangebiet mit Feuerwehrfahrzeugen, eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser und Hydranten sowie Vorgaben im Rahmen von Bauanträgen.

- ➔ **Die aus Sicht der Brandschutzdienststelle genannten Anforderungen zum vorliegenden Bebauungsplan werden in der weiteren Planung und bei der Erschließung beachtet. Ein Hinweis, dass 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, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen sind, wurde in den Planteil und in die Begründung aufgenommen.**

Landratsamt Rhön-Grabfeld – Straßenverkehrsbehörde, Stellungnahme vom 25.10.2022

In Abstimmung mit der zuständigen Straßenbaubehörde und der örtlichen Verkehrsbehörde ist straßenrechtlich und technisch zu prüfen ist, inwieweit besonders im Hinblick auf Linksabbiegende der Grabfeldstraße aus Fahrtrichtung Norden entsprechende straßenbau- bzw. verkehrsrechtliche Lösungen geboten erscheinen z.B. in Form einer Linksabbiegespur. In Bezug auf den Lärmschutz weist die Straßenverkehrsbehörde auf die nicht mögliche Versetzung der Ortstafel mangels verkehrsrechtlicher Voraussetzungen hin. Damit ist eine mögliche Lärmschutzproblematik zu prüfen. Nach Rücksprache mit der Polizei weist die Straßenverkehrsbehörde noch auf die Errichtung eines Gehweges zur Sicherheit für Fußgänger hin.

- ➔ **Eine Beteiligung der örtlichen Verkehrsbehörde bei der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale ist erfolgt. Die Abwägung zu einer Linksabbiegespur ist hinfällig. Der Geltungsbereich wurde verkleinert, so dass die bestehende Straße „Am Wethfeld“ nach Norden**

verlängert wird, mit einem Wendehammer als nördlichen Abschluss. Im Entwurf des Bebauungsplanes und in der Begründung wird anstatt Mehrzweckstreifen die Bezeichnung Gehweg angeführt. Die Schallimmissionsprognose Verkehrslärm, Machbarkeitsuntersuchungen vom 26.06.2023 des Büro Wölfel wurde als Anlage zu den Planunterlagen mitaufgenommen. Die Begründung und der Umweltbericht wurden entsprechend ergänzt.

Landratsamt Rhön-Grabfeld – Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 07.11.2022

Die Untere Immissionsschutzbehörde verweist auf laufende Untersuchungen zu Lärm- und Geruchsbelastungen hin, deren Ergebnisse zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) noch nicht vorlagen.

→ **Die Gutachten des Büros Wölfel (Schallimmissionsprognose Verkehrslärm und Verträglichkeitsuntersuchung Geräuschimmission) werden gebilligt und als Anlagen in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.**

Die Untersuchungen zeigen, dass die landwirtschaftlichen Betriebe und deren Entwicklungsmöglichkeit sowie der Verkehrslärm hinreichend berücksichtigt wurden. Eine Verträglichkeit mit der geplanten Wohnbebauung ist gegeben, da die Überschreitungen im Südosten der Fläche, die nicht schutzwürdige 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) wurden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs 6 (1) BauGB entsprechend gewürdigt und berücksichtigt.

Regierung von Unterfranken-Höhere Landesplanungsbehörde, Stellungnahme vom 15.11.2022 // Regionaler Planungsverband Main-Rhön, Stellungnahme vom 16.11.2022

Die Behörden regen bei der Planung neuer Siedlungsflächen eine Bedarfsprüfung für die Flächeninanspruchnahme an. Mit Blick auf die Nachfrage und die Schwierigkeiten die bestehenden Potentiale von Leerstand und Baulücken zu aktivieren, kann von Seiten der Behörden grundsätzlich ein Bedarf an Neubaufäche nachvollzogen werden. Dennoch wird der Umfang der geplanten Ausweisung in Verbindung mit dem sich parallel im Verfahren befindlichen Bauleitplanentwurf für den Stadtteil Brendlorenzen (4,9 ha) kritisiert, da dieser den Bedarf für neue Wohnbauflächen aus landesplanerischer Sicht übertrifft. Zusätzlich wird die fehlende Ausschöpfung von Reaktivierungspotenzialen der Leerstände und Baulücken im Stadtgebiet über eine Abfrage der Eigentümer kritisiert und gefordert, diese nachzuholen. Zuletzt wird angeregt auch kleinere Wohneinheiten (Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser) für eine flächensparende Siedlungsentwicklung sowie eine stärkere Siedlungsdichte zu bedenken. Im Ergebnis entspricht der Bauleitplanentwurf

nur bei einer Reduzierung des Vorhabens, einer stärkeren Siedlungsdichte sowie der Nutzung von Potenzialen der Innenentwicklung den Erfordernissen der Raumordnung.

- **Auch aktuelle Abfragen von 2022 zeigen auf, dass private Eigentümer nicht bereit sind ihre Grundstücke und/oder leerstehende Gebäude zu veräußern. Aus Gründen der Eigentumsverhältnisse (keine Verkaufsbereitschaft) kann eine Ausweisung direkt an den Siedlungsbestand im Süden nicht erfolgen. So wurde sich mit dem Belang der Flächeninanspruchnahme auseinandergesetzt und in Abwägung mit dem bestehenden Bedarf und Nachfrage dem Belang der Wohnraumschaffung Vorrang gegeben. Gleichwohl wurde erkannt, dass der „Querriegel“ im nördlichen Bereich Parzellen 9-21 keine organische Siedlungsentwicklung darstellt und entsprechend aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Hinsichtlich der Anpassung der Ziele an die Raumordnung § 1 Abs. 4 BauGB wird der Umfang des Geltungsbereiches um die Parzellen 9-21 reduziert.**

Regierung von Unterfranken – Höhere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 09.11.2022

Die Höhere Naturschutzbehörde regt Ergänzungen zur CEF-Maßnahme 1 an (Schaffung von Lebensräumen für Feldvögel). Um die Entwicklungsziele der CEF-Maßnahme zusammen mit den Entwicklungszielen der Ausgleichsmaßnahmen auf derselben Fläche erreichen zu können, muss eine abgestimmte Herstellung und Pflege (Entbuschung zur Entwicklung des Grünlands und Einwanderung von Nahrungstieren, Abstimmung der Beweidungsgänge und Mahd auf Brutzeiten der Vögel) erfolgen.

- **Die geforderten Ergänzungen zur Herstellung und den Pflegezeiträumen der externen Ausgleichsfläche werden in die saP, die Begründung zum Bebauungsplan und den Umweltbericht aufgenommen sowie die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aktualisiert.**

Stadtwerke Bad Neustadt a.d. Saale, Stellungnahme vom 03.11.2022

Die Erschließung des Baugebietes ist durch die Erweiterung des Versorgungsnetzes gesichert. Weiterhin wird die Löschwasserversorgung im weiteren Verfahrensverlauf gewährleistet. Es wird noch eine Sicherung und Umleitung der Anschlussleitung im Bereich der Flurnummern 178 und 180 erfolgen.

- **Die Erschließung des Baugebietes ist durch den Bestand des Versorgungsnetzes der Stadtwerke Bad Neustadt mit der vorhandenen Leitung GGG DN 100 in der Straße „Am Wethfeld“ gesichert. Ein entsprechender Hinweis auf die Anschlussleitung im Bereich der Flurnummern 178 und 180 wurde in den Planteil sowie in die Begründung aufgenommen.**

Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen, Stellungnahme vom 11.11.2022

Das Wasserwirtschaftsamt weist auf die Beachtung der Belange des Hochwasserschutzes und der -vorsorge (Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden) im Bauleitplanverfahren hin. Dazu wurden behördliche Vorgaben (StMUV, StMB, „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“) herausgegeben. Weiterhin werden Anregungen zur Vorsorge vor Überflutungen durch Starkregen gegeben. Die Umleitung des Außeneinzugsgebiets über einen Entwässerungsgraben um das Baugebiet ist noch final zu klären. Für die Dimensionierung der Entwässerungsmulde sind topographische und hydrologische Verhältnisse entscheidend. Aus diesem Grund wird vor der Dimensionierung eine entsprechende Erhebung für sinnvoll erachtet. Dabei werden vom Wasserwirtschaftsamt Fragen zu Risiken bei Starkregenereignissen, Nachteile für Dritte durch Niederschlagswasser sowie einer generellen Verringerung von Risiken als mögliche Überlegungen angeführt. Für die Aufnahme in den Planteil werden Festsetzungsformulierungen zu Starkregen, Grundwasser, Altlasten, Wasserversorgung sowie der Abwasserentsorgung vorgetragen.

Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz zum unbebauten Zustand zu achten. Daher sollte das Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, sofern wasserrechtliche und sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften und wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen.

Es sollten zusätzlich zu den vorgesehenen Regenrückhaltemaßnahmen weitere Möglichkeiten zur Ableitung (Zuleitung in eine Versickerungsfläche außerhalb des Baugebietes, Ableitung in namenloses Gewässer) geprüft werden. Die Einstufung der Gewässer sowie die Schadstoffbewertung der gesammelten Niederschlagswässer sollte aufgrund unterschiedlicher Rahmenbedingungen rechtzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen abgestimmt werden. Das Wasserwirtschaftsamt fordert die Nachreichung der Unterlagen zur Versickerung, Abwassermengen/-frachten, Nachweis zur Leistung der Abwasseranlagen und Beurteilung der Risiken des Baugebietes bei Starkregen an.

→ Die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Hinweise

- **zur Überflutung infolge von Starkregenereignissen;**
- **dem Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefergelegene Räume;**
- **der eigenverantwortlichen Erkundung der Grundwasserverhältnisse sowie**
- **den Umgang mit etwaigen Altlastenverdachten**

wurden in den Planteil und in die Begründung aufgenommen.

Stadt Bad Neustadt a.d. Saale, Sachgebiet 30.2 (Städtisches Tiefbauamt), Stellungnahme vom 27.10.2022

Das Tiefbauamt weist u.a. darauf hin, dass der östliche Entwässerungsgraben nur zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers dient. Dieser muss ebenfalls ins geplante Regenrückhaltebecken (RRB) eingeleitet werden. Daher wird vorgeschlagen die Lage des Erdwegs, anstatt

östlich am RRB vorbeizuführen, auf die westliche Seite des RRB zu verlegen, sodass der Graben bis ins RRB verlängert werden kann. Weiter werden u.a. Vorschläge zur Breite sowie der Einmündung des Erdwegs in die Grabfeldstraße gegeben.

→ **Der Erdweg wurde in seiner Lage, Breite und seinen Einmündungsradien angepasst. Darauf aufbauend wurde auch der Entwässerungsgraben angepasst.**

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

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

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

Abwasserverband Saale-Lauer, Stellungnahme vom 14.03.2024

Der Abwasserverband weist darauf hin, dass für die geplanten Regenrückhaltebecken und ihre Dimensionierung noch die detaillierten Berechnungen vor Baubeginn dem Abwasserverband Saale-Lauer zu übergeben sind. Das gleiche Vorgehen wird für die Berechnungen der gedrosselten Ableitung ins Mischsystem angefordert. Außerdem wird der Einbau von Zisternen zum Sammeln von Dach- und Oberflächenwasser erwünscht. Vor Bauumsetzung ist dem Abwasserverband Saale-Lauer der Entwurf der Kanalerschließungsplanung vorzulegen. Nach baulicher Umsetzung der abwassertechnischen Maßnahme ist an den Abwasserverband Saale-Lauer der Kanalbestandsplan in digitaler Form zu übergeben.

→ **Vor Baubeginn wird dem Abwasserverband Saale-Lauer ein Entwurf der Kanalerschließungsplanung und die detaillierte Berechnung für die Dimensionierung des Regenrückhaltbeckens, sowie der gedrosselten Ableitung in ein Mischsystem durch die Stadt Bad Neustadt a.d. Saale übermittelt. Ebenso ist dem Abwasserverband der Kanalbestandsplan in digitaler Form (dxf- oder dwg-Format) durch die Stadt Bad Neustadt a.d. Saale zu übergeben.**

Hinweise zum Bau von Zisternen, auf das DWA-Merkblatt M162 sowie die extensiven Dachbegrünung waren bereits im Entwurf des Bebauungsplanes enthalten.

Bayerischer Bauern Verband, Stellungnahme vom 15.04.2024

Der Bayerische Bauernverband regt in seiner Stellungnahme die Rücksichtnahme auf bestehende Bewirtschaftungseinheiten im Plangebiet an. Die Flächen stehen alle im Eigentum der Stadt. Weiterhin wird die Lage der internen nördlichen Ausgleichsfläche und des Wendehammers sowie seine Funktion für die Erschließung angesprochen. Die gleiche Vorgehensweise hinterfragt der Bauernverband beim geplanten Erdweg im Vorhabensgebiet. Für den

Ausgleichsbedarf regt der Bauernverband eine Veränderung der GRZ an, aufgrund eines vergleichsweise geringen Versiegelungsgrades. Damit wäre eine Verminderung des Ausgleichsbedarfs verbunden, wenn auch der Erdweg zusätzlich als Grünfläche einbezogen wird. Ein externer Ausgleich wäre in diesem Fall nicht mehr notwendig. Es wird auf Unstimmigkeiten bei den Flächenangaben zur Ausgleichsfläche 3 hingewiesen. Des Weiteren wird angemerkt, dass die Verwendung des Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft von 2021 ebenfalls einen reduzierteren Ausgleichsbedarf gegenüber dem verwendeten Leitfaden von 2003 bedeuten würde.

→ **Die Bewirtschaftung der Flurstücks-Nrn. 178,173, 173/2 ist weiterhin sichergestellt. Die internen Ausgleichsflächen dienen auch der landschaftlichen Einbindung des Ortsrandes. Landwirtschaftliche Flächen werden hierfür nur im mindestens notwendigen Umfang in Anspruch genommen. Die Ausdehnung wird beibehalten. Die Lage des Erdwegs ergibt sich auch durch seine Nutzung als Pflweg für die Hecke sowie zur Sicherung der Entwässerung. Die Lage wird beibehalten. Aufgrund der langen Planungsdauer wurde der Ausgleich mit dem Leitfaden von 2003 berechnet und beibehalten. Die Faktoren sowie die Ausgleichsmaßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde im Laufe des Verfahrens abgestimmt. Es ergeben sich keine Änderungen. Die Unstimmigkeiten der Flächenangaben zu den Ausgleichsflächen werden redaktionell angepasst, der Hinweis, dass überschüssiger Ausgleich in ein kommunales Ökokonto eingespeist werden könnte, ergänzt.**

Landratsamt Rhön-Grabfeld – Bodenschutz, Stellungnahme vom 03.04.2024

Die untere Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde weist in ihrer Stellungnahme, ergänzend zur Aussage der frühzeitigen Beteiligung, auf das Inkrafttreten der Mantelverordnung ab 01.08.2023 hin. Diese enthält u.a. als Kernstück die Ersatzbaustoffverordnung (EBV) und die Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Beim Einbau von etwaige Ersatzbaustoffe im Sinne dieser Verordnung in technischen Bauwerken sind grundsätzlich die Vorgaben dieser Verordnung und insbesondere die Grenzwerte bzw. Einbauklassen/Materialklassen im Zusammenhang mit der Lage im Heilquellenschutzgebiet von Bad Neustadt a.d. Saale vollumfänglich zu beachten. Weiterhin sind diese Anforderungen zum Schutz und Erhalt der Böden vor Ort sowie für die Gefahrenabwehr von schädlichen Bodenveränderungen aufgrund von Bodenerosion durch Wind zu beachten.

→ **Die vorgebrachten Hinweise werden im Planteil und in der Begründung ergänzt und sind im Rahmen weiterführender Planungen eigenverantwortlich zu berücksichtigen.**

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: Basierend auf den eingegangenen

Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und deren Abhandlung bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurde der Umfang des Baugebietes auf 1,4 ha reduziert. Damit wurde auf eine stärkere Siedlungsdichte hingewirkt und somit eine nachhaltige Stadtentwicklung garantiert. Das Plangebiet führt zu einer beidseitigen Erschließung einer bereits bestehenden und lediglich einseitig bebauten Straße und stellt in diesem Sinne eine organische Siedlungsentwicklung dar.

6. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans „Am Wethfeld, 1. EA“, 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 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 wird größtenteils durch ackerbaulich genutzte Fläche dominiert. Östlich der Straße „Am Wethfeld“ verläuft ein intensiv genutzter Grünlandstreifen mit einer Breite von ca. 15 bis 17 m. Die Wiese weist einen geringen Krautanteil auf, vereinzelt finden sich Bestände von Natternkopf, Schafgarbe, Hornklee, Wiesenlabkraut und Distel. Luzerne findet sich häufiger. Des Weiteren finden sich auch punktuelle Gehölzaufwüchse. Auf der Fläche findet sich altes Gras, da die Fläche vermutlich nur gemulcht und das Mahdgut nicht abgefahren wurde. Das Grünland steht unter starkem Einfluss durch die angrenzende Wohnnutzung. Es wurde eine starke Verunreinigung durch Katzenkot, sowie Tierhaare und Kehrriecht festgestellt. Die Straße „Am Wethfeld“ stößt im Norden auf einen Grünweg.

Nördlich und östlich schließen Ackerflächen an, südlich und westlich bestehendes Siedlungsgebiet. Die südöstliche Grenze verläuft entlang der Grabfeldstraße / Verbindungstraße zur NES 20. Im Südosten grenzen artenarmes Straßenbegleitgrün, sowie eine Trafostation an.

An der nördlichen und östlichen Grenze des Plangebietes soll ein Streifen Grünfläche angelegt werden. Diese geplante Grünfläche stellt gegenüber dem Ausgangszustand keinen Eingriff dar und wurde daher bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs nicht berücksichtigt.

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 werden durch interne und externe Ausgleichsmaßnahmen (Flur-Nr. 14237, Gemarkung Herschfeld (Teilfläche)) kompensiert. Die internen Maßnahmen tragen zu einer Eingrünung des Baugebietes bei. Die externe Maßnahme wird multifunktional sowohl für den naturschutzrechtlichen als auch den artenschutzrechtlichen Ausgleich genutzt. Sie trägt zu einem sinnvollen Biotopverbund im Bereich verbuschter Böschungen und Magerrasen bei sowie zur Förderung von Arten der Agrarlandschaft, v.a. bodenbrütender Vögel.

Neben der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme wurden Vermeidungsmaßnahmen formuliert, um keine Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auszulösen.

AUFGESTELLT

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

Haßfurt, 01.07.2024

Felix Kastl
Abteilung Städtebau

Anna Roßmanith
Abteilung Landschaftsarchitektur