

Zusammenstellung der Beschlüsse

aus der öffentlichen Sitzung des Stadtrates

vom 24.02.2021

TOP 4	Anschaffung von Lehrerdienstgeräten (Tablets) für die Werner-von-Siemens-Realschule
--------------	--

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, den Auftrag zur Beschaffung von 38 Lehrerdienstgeräten (Tablets) für die Werner-von-Siemens-Realschule gemäß Angebot vom 18.02.2021 mit einer Angebotssumme von 31.789,66 € (inkl. MWSt.) an die Firma Draiconsult aus Schweinfurt zu vergeben.

Die Geräte werden aus dem Sonderbudget Lehrerdienstgeräte (SoLD) der Bayerischen Staatsregierung zu 100 % finanziert.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	21
Ja-Stimmen:	21
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

TOP 5.1	Stadt Bad Neustadt a. d. Saale Mittelschule Bad Neustadt a. d. Saale - Modernisierung, Umbau, Teilneubau Fl.Nr.2872, Gemarkung Bad Neustadt a. d. Saale, Lage: Schulstraße 15 Bauantrag Nr. 17/2021
----------------	--

Beschluss:

Gegenstand des Bauantrages ist die Modernisierung, der Umbau und Teilneubau der Mittelschule Bad Neustadt a. d. Saale. Die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale plant einen Teilabbruch des im Nordosten befindlichen Schultraktes 3 und den Neubau eines neuen Schulgebäudeteils – Trakt 3 neu – im Bereich des Abbruchs. Im neuen Trakt 3 wird unter anderem eine Mensa errichtet. Zusätzlich soll ein Verbindungsgang an Trakt 2 angebaut werden. Innerhalb des Schulgebäudes werden teilweise neue Raumaufteilungen und der Einbau eines Aufzuges durchgeführt.

Das Baugrundstück Fl.Nr. 2872 der Gemarkung Bad Neustadt a. d. Saale (Lage: u. a. Schulstraße 15) liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich). Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt daher nach § 34 BauGB. Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt für den betroffenen Bereich eine Gemeinbedarfsfläche für Schule dar. Das Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert.

Für die Mittelschule sind insgesamt 20 Stellplätze nachzuweisen. Der rechnerische und zeichnerische Stellplatznachweis liegt den Unterlagen bei.

Die Abwasserbeseitigung ist durch Kanalisation im Mischsystem gesichert. Die Stellungnahme des Abwasserverbandes Saale-Lauer vom 17.02.2021 ist Bestandteil dieser

Stellungnahme und zwingend zu beachten. Das Landratsamt wird gebeten, die Stellungnahme als Bestandteil der Baugenehmigung zu erklären.

Weitere bauordnungsrechtliche Belange werden durch das Landratsamt Rhön-Grabfeld geprüft. Die betroffenen Nachbarn wurden am Verfahren beteiligt und haben zugestimmt.

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird erteilt.

Keine weiteren Erinnerungen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	21
Ja-Stimmen:	21
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

TOP 6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) - 1. Änderung des Bebauungsplanes "Friedhof Brendlorenzen" im beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB) - Beteiligung der Öffentlichkeit sowie von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange - Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen

Beschluss 1:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Die aktuelle Änderung des Bebauungsplanes dient der Nachverdichtung im beplanten Innenbereich von Brendlorenzen und entspricht damit im vollen Umfang der Zielsetzung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sowohl der Bundes- als auch der Landesregierung, der sich die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale vollumfänglich anschließt. Auf diese Weise soll der Flächenverbrauch auf der „grünen Wiese“ soweit als möglich reduziert werden. Eine Nachverdichtung ist nicht nur in Großstädten sondern gerade auch in ländlichen Bereichen anzustreben. Die Reduzierung des Flächenverbrauchs durch Nachverdichtung in den bebauten Innenbereichen soll somit nicht nur auf Großstädte und Ballungszentren begrenzt sein, sondern für alle Städte und Gemeinden gelten und Anwendung finden.

Die Annahme von ca. 100 Neubürger in den vorgesehenen 20 bis 30 Wohneinheiten ist unberechtigt. Das Angebot richtet sich an eine gemischte Zielgruppe. Hauptsächlich sind Singlewohnungen und Wohnungen für Paare geplant. Auch voraussichtlich ältere Personen, die die Tagespflegeeinrichtung nutzen, sind als Zielgruppe für die dortigen Wohnungen gedacht. Aufgrund dessen sind die Befürchtungen hinsichtlich der genannten hohen Anzahl der zukünftigen Bewohner unbegründet.

Die betreffenden Ver- und Entsorgungsträger wurden im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange am Änderungsverfahren beteiligt. Im Hinblick auf die hierzu abgegebenen Stellungnahmen kann festgestellt werden, dass die Ver- und Entsorgung des durch die Bebauungsplan-Änderung betroffenen Bereichs als gesichert angesehen werden kann.

Die vorhandene Bebauungsstruktur findet durchaus Berücksichtigung. Das überplante Grundstück befindet sich im Übergang zwischen der noch dörflich geprägten Struktur

und der direkt angrenzenden gewerblichen Strukturen mit der schon bestehenden Bebauung mit Flachdächern. Von daher fügen sich Gebäude mit Flachdach durchaus städtebaulich in die dortige Umgebung ein. Zudem ist ein Flachdach mit Dachbegrünung als Ausgleich zur höheren Verdichtung der Grundstücksflächen zu begrüßen. Begrünte Dächer sorgen für eine natürliche Dämmwirkung der zukünftigen Gebäude, die Pflanzen erhöhen die biologische Vielfalt und die Flächen dienen als Regenrückhalte-raum.

Die Flächen befinden sich innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale. Im Westen des überplanten Gebietes befinden sich dörflich geprägte Strukturen des ehemaligen Dorfes Brendlorenzen. Jedoch hat sich die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale in den letzten 50 Jahren stark vergrößert und weiter entwickelt. Von Osten sind gewerbliche Strukturen immer mehr an Brendlorenzen herangewachsen. Hier muss der Gesamteindruck bewertet werden. Auch das moderne Bankgebäude unweit des Plangebietes fällt aus den dörflichen Strukturen heraus. Dennoch ist die dortige Umgebung noch als dörflich geprägt erkennbar. Durch die aktuelle Änderung des Bebauungsplanes in einem räumlich sehr begrenzten Umfang wird die dörflich geprägte Gesamtstruktur des langgestreckten „Straßendorfes“ von Brendlorenzen nicht verändert, da sich diese kleinräumliche Änderung direkt am Übergang von der durch gewerbliche Nutzungen geprägten Struktur zur dörflich geprägten Struktur erfolgt.

Es ist nur eine Grundstückszufahrt auf der östlichen Seite der Gebäude geplant. Über diese werden sowohl die Tiefgarage als auch die oberirdischen Stellplätze angefahren. Die Zufahrt liegt insoweit außerhalb des Einmündungsbereiches der Bündstraße. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der städtischen Kfz.-Stellplatzsatzung und wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

Im Hinblick auf eine zeitgemäße Nutzung der dortigen Grundstücksflächen ist eine Änderung der bisherigen MD-Flächen (Dorfgebiet) in MI-Flächen (Mischgebiet) nur folgerichtig, zumal diese Flächen bereits direkt an eine ausgewiesene Mischgebietsfläche angrenzen. Sie stellt somit lediglich eine Erweiterung der bereits vorhandenen MI-Fläche dar. Das angrenzende MD-Gebiet bleibt hiervon völlig unberührt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 entspricht der in § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebenen Obergrenze. Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 liegt dagegen unter der in § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenze von 1,2. Damit liegt die moderate Erhöhung der GRZ und GFZ innerhalb des von § 17 BauNVO vorgegebenen Rahmens für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung.

Nachdem das Ziel des Bebauungsplans eine Nachverdichtung im Innenbereich ist und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, ist die Erhöhung von GRZ und GFZ, die sich im Rahmen der von § 17 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung vorgegebenen Obergrenzen bewegen, städtebaulich nicht überzogen.

Die angesprochenen Punkte zur Wirtschaftlichkeit bzw. Gewinnerzielung sind nicht bauplanungsrechtlicher Natur und von daher im Bauleitplanverfahren irrelevant.

Evtl. Lärmbeeinträchtigungen durch Kirchenglocken wurden nicht untersucht, da sich auf dem überplanten Grundstück sowie im direkten Umfeld bereits Wohnbebauung befindet. Von Seiten der zuständigen Immissionsschutzbehörde wurden gegen die Vorgehensweise keine Bedenken geäußert. Auch hinsichtlich eventuell auftretender Geruchsbelästigungen wurden keine weiteren Untersuchungen gefordert. In den Hinwei-

sen des Bebauungsplanes wird ergänzt, dass mögliche Geruchsbelästigung aufgrund von Tierhaltungen möglich sein könnten.

Im Hinblick auf die angrenzende denkmalgeschützte Pfarrkirche St. Johannes der Täufer wurde auch das Landesamt für Denkmalpflege am Verfahren beteiligt. Seitens des Landesamtes für Denkmalpflege wurden keine grundlegenden Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung geäußert.

Nachdem die geplanten Gebäude nicht höher werden als die Bestandsbebauung, kann eine Beeinträchtigung von Sichtachsen grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Die Situierung der Aufenthaltsräume obliegt dem Architekten im Rahmen der Erstellung der konkreten Baueingabeplanung unter Einhaltung der Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens.

Nachdem sowohl die östlichen als auch die westlichen Flächen keine Beeinträchtigungen hervorrufen, können die Aufenthaltsräume in beide Richtungen orientiert werden. Es ist nicht zutreffend, dass von den westlichen Flächen Lärmimmissionen ausgehen, zumal sich im Osten ein Gewerbegebiet befindet. Den Kinderspielplatz in Richtung Hauptstraße zu orientieren ist ebenfalls nicht zielführend, da dies zu einer erhöhten Gefährdung der spielenden Kinder führt.

Abstimmungsergebnis 1:

Anwesend:	21
Ja-Stimmen:	21
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Beschluss 2:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Die aktuelle Änderung des Bebauungsplanes dient der Nachverdichtung im beplanten Innenbereich von Brendlorenzen und entspricht damit im vollen Umfang der Zielsetzung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sowohl der Bundes- als auch der Landesregierung, der sich die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale vollumfänglich anschließt. Auf diese Weise soll der Flächenverbrauch auf der „grünen Wiese“ soweit als möglich reduziert werden. Ziel der Nachverdichtung ist es, mehr Wohnraum auf einer geringeren Fläche zu schaffen und somit maßvoll mit dem zur Verfügung stehenden Grund und Boden umzugehen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 entspricht der in § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebenen Obergrenze. Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 liegt dagegen unter der in § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenze von 1,2. Damit liegt die moderate Erhöhung der GRZ und GFZ innerhalb des von § 17 BauNVO vorgegebenen Rahmens für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung.

Nachdem das Ziel des Bebauungsplans eine Nachverdichtung im Innenbereich ist und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, ist die Erhöhung von GRZ und GFZ, die sich im Rahmen der von § 17 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung vorgegebenen Obergrenzen bewegen, städtebaulich vertretbar. Auch die Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse auf 3 Vollgeschosse ist unter dem Gesichtspunkt der Nachverdichtung ge-

rechtfertigt, zumal durch diese Festsetzung in Bezug auf die Höhenentwicklung der Gebäude gegenüber der bisherigen Festsetzung - Satteldach mit einer Dachneigung bis 45° - keine höheren Gebäude entstehen.

Die Erhöhung von GRZ, GFZ und Zahl der Vollgeschosse erfolgt somit in einem verträglichen Maß und dient vorrangig dem Ziel der Nachverdichtung im Innenbereich.

Die Festsetzung, dass Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,5 m außerhalb der Baugrenzen hervortreten dürfen, entspricht der Bestimmung des § 23 BauNVO. Danach können bauliche Anlagen, soweit sie in den Abstandsflächen zulässig sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Die getroffene Festsetzung bewegt sich somit im Rahmen der vom Gesetzgeber baurechtlich eingeräumten Zulässigkeit.

Auch die Reduzierung der Abstandsflächen im Bebauungsplan auf $\frac{2}{3}$ H zu den Nachbargrundstücken bewegt sich im baurechtlich zulässigen Rahmen. In einem Bebauungsplan können abweichend von den in der Bauordnung festgelegten Abstandsflächentiefen geringere Abstandsflächentiefen festgelegt werden. Die ausreichende Belichtung und Belüftung wird durch diese Verkürzung der Abstandsflächen nicht beeinträchtigt. Die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

Das überplante Grundstück befindet sich im Übergang zwischen der noch dörflich geprägten Struktur von Brendlorenzen und der direkt angrenzenden gewerblichen Strukturen mit der schon bestehenden Bebauung mit Flachdächern. Von daher fügen sich Gebäude mit Flachdach durchaus städtebaulich in die dortige Umgebung ein. Zudem ist ein Flachdach mit Dachbegrünung als Ausgleich zur höheren Verdichtung der Grundstücksflächen zu begrüßen. Begrünte Dächer sorgen für eine natürliche Dämmwirkung der zukünftigen Gebäude, die Pflanzen erhöhen die biologische Vielfalt und die Flächen dienen als Regenrückhalteraum.

Zur Abschirmung der geplanten Bauflächen gegenüber den Nachbargrundstücken sind blickdichte Hecken und Bäume geplant. Dies ist entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Die vorhandene Bebauungsstruktur findet durchaus Berücksichtigung. Im Westen des überplanten Gebietes befindet sich die noch dörflich geprägte Struktur des ehemaligen Dorfes Brendlorenzen. Jedoch hat sich die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale in den letzten 50 Jahren stark vergrößert und weiter entwickelt. Von Osten sind gewerbliche Strukturen immer mehr an Brendlorenzen herangewachsen. Hier muss der Gesamteindruck bewertet werden. Auch das moderne Gebäude der VR-Bank unweit des Plangebietes fällt aus den dörflichen Strukturen heraus. Dennoch ist die dortige Umgebung noch als dörflich geprägt erkennbar. Durch die aktuelle Änderung des Bebauungsplanes in einem räumlich sehr begrenzten Umfang wird die dörflich geprägte Gesamtstruktur des landgestreckten „Straßendorfes“ von Brendlorenzen nicht verändert, da sich diese kleinräumliche Änderung direkt am Übergang von der durch gewerbliche Nutzungen geprägten Struktur zur dörflich geprägten Struktur erfolgt.

Auf den von der Bebauungsplan-Änderung betroffenen Grundstücken wird lediglich der Umfang der möglichen Bebauung angepasst. Im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan sind genaue Baugrenzen festgelegt, in deren Grenzen die Gebäude errichtet werden dürfen. Zur Abschirmung der Grundstücke ist eine blickdichte Hecke mit Bäumen geplant. Nach Auffassung des Stadt Bad Neustadt a. d. Saale fügen sich die Gebäude in dem geplanten Umfang in die dortige Umgebung ein. Die Abschirmung der Flächen in Richtung Gewerbegebiet ist ebenfalls positiv zu sehen. Die geplanten Baukörper rücken im Vergleich zum bisherigen alten Baubestand weiter von den westlichen Nach-

bargrundstücken weg. Es werden abgesehen von der Einsehbarkeit, die durch die Ausführung einer blickdichten Hecke mit Bäumen reduziert wird, keine gravierenden Nachteile für die benachbarten Grundstücke seitens der Stadt Bad Neustadt gesehen. Zudem übersteigt die geplante Gebäudehöhe nicht die Firsthöhen der Nachbarbebauung sowie der bereits abgerissenen Gebäude.

Vor dem Hintergrund des erklärten Ziels der Nachverdichtung in den innerstädtischen Bereichen und des bestehenden Bedarfs an Pflegeeinrichtungen sowie des hohen Bedarfs an weiteren Wohnraum wird diese Änderung des Bebauungsplanes seitens der Stadt Bad Neustadt a .d. Saale befürwortet.

Abstimmungsergebnis 2:

Anwesend:	21
Ja-Stimmen:	21
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Beschluss 3:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ein Hinweis auf die Erforderlichkeit der Anpassung des Stromnetzes bei der Entstehung von mehr als 3 Wohneinheiten wird in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen. Eine dahingehende Abstimmung ist bereits erfolgt.

Abstimmungsergebnis 3:

Anwesend:	21
Ja-Stimmen:	21
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Beschluss 4:

Die in der Stellungnahme aus wasserrechtlicher Sicht gegebenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine nachrichtliche Übernahme bezüglich der Vorgaben des Heilquellenschutzgebietes ist im Bebauungsplan bereits enthalten. Diese wird dahingehend ergänzt, dass bei Grabungs- und Bohrarbeiten tiefer als 10 m eine Ausnahmegenehmigung erforderlich ist.

Abstimmungsergebnis 4:

Anwesend:	22
Ja-Stimmen:	22
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Beschluss 5:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Entsprechende Festlegungen hinsichtlich des Umgangs mit Dach- und Oberflächenwasser, der Verwendung von versickerungsfähigem Material innerhalb von Bereichen ohne LKW-Verkehr sowie begrünten Dächern sind bereits getroffen. Im zukünftigen

Bauantragsverfahren wird auf Drän-Pflastersteine im Bereich der Stellplätze hingewiesen. Die Festsetzung B 4.1 zur Versickerung und Sammlung von Regenwasser wird als hinreichend konkret erachtet.

Abstimmungsergebnis 5:

Anwesend:	22
Ja-Stimmen:	22
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Beschluss 6:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Eine nachrichtliche Übernahme zur Beachtung der Auflagen und Verbote des Heilquellenschutzgebietes Bad Neustadt a. d. Saale ist bereits im Bebauungsplan enthalten.

Gemäß den immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen (Punkt E) ist das schalltechnische Gutachten als Anlage 1 Bestandteil des Bebauungsplans und von daher zwingend einzuhalten.

Abstimmungsergebnis 6:

Anwesend:	22
Ja-Stimmen:	22
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Beschluss 7:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im schalltechnischen Gutachten der Fa. Auktor Ingenieur GmbH wird festgestellt, dass es zu Überschreitungen der Orientierungspegel der DIN 18005 sowie der Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV kommt. Mit den immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan wird auf diese Überschreitungen reagiert, sodass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Inneren der Gebäude gewährleistet sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass die geplanten Nutzungen bereits gemäß dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig sind.

Im weiteren Verlauf der Kreisstraße NES 8 sind ebenfalls Wohn- und gemischt genutzte Gebäude vorhanden, die den städtebaulichen Charakter der Hauptstraße wesentlich prägen.

Die festgesetzten Vorgaben hinsichtlich des Immissionsschutzes ermöglichen die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den geplanten Gebäuden auch ohne eine Geschwindigkeitsreduzierung auf der Kreisstraße. Die aus immissionsschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Maßnahmen sind technisch möglich und finanziell tragbar.

Die Einhaltung der Hinweise bzgl. Sichtachsen und Blickbezügen sowie die Einfahrt auf die Kreisstraße ist im Rahmen der Objektplanung sicherzustellen, da auf Bebauungsplanebene keine dahingehenden Festlegungen möglich sind.

Abstimmungsergebnis 7:

Anwesend:	22
Ja-Stimmen:	22
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Beschluss 8:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auf die Darlegung der derzeitigen Planung wurde verzichtet, da die Bebauungsplanänderung allgemein gültig sein soll. Bei einer Änderung der geplanten Bebauung bzw. Nutzung soll keine erneute Änderung des Bebauungsplans erforderlich werden. Dennoch werden aus Gründen der Transparenz einige Details der Planung in die Unterlagen aufgenommen.

Zugelassen wird eine Gebäudekubatur, die nach Auffassung des Stadt Bad Neustadt a. d. Saale mit der dortigen Umgebung städtebaulich verträglich ist. Die festgesetzten Firsthöhen sind niedriger als die der bereits abgerissenen Gebäude auf dem überplanten Grundstück. Somit werden keine Beeinträchtigungen des Stadtbildes befürchtet. Entsprechende Ausführungen hierzu werden in der Begründung des Bebauungsplanes ergänzt. Der geplante Gebäudeversatz gründet auf der maximal denkbaren Höhenentwicklung sowie dem Erscheinungsbild der Gebäude aus Sicht des öffentlichen Raumes.

Durch den Versprung wirken die zukünftigen Gebäude weniger massiv. Gleiches gilt für den Versprung in Richtung der Nachbargrundstücke.

Die Reduzierung der Abstandsflächen auf $\frac{2}{3}$ H soll eine verdichtete Bebauung im Innenbereich ermöglichen und legt im Hinblick auf das neue Abstandsflächenrecht der ab 01.02.2021 geltenden neuen BayBO höhere Abstandflächentiefen als nach der neuen BayBO fest.

Abstimmungsergebnis 8:

Anwesend:	22
Ja-Stimmen:	22
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Beschluss 9:

Die in der Stellungnahme aus abfall- bzw. bodenschutzrechtlicher Sicht gegebenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Vorgaben der gültigen abfallrechtlichen Rechtsvorschriften sowie die allgemeinen Vorgaben des Bodenrechts haben generell Gültigkeit. Gleiches gilt für die fünfstufige Abfallhierarchie gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), die Vorgaben zur Verwertung sowie Entsorgung von Boden (siehe LAGA M 20 sowie Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)) sowie den Leitfaden „Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz. Die Vorgehensweise beim Auffinden von

Altlastenverdachtsflächen ist im BBodSchG geregelt. Dies ist ebenfalls im Geltungsbereich eines Bebauungsplans zu beachten.

Die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises zu diesem Themenkomplex in der Begründung wird vorgenommen.

Abstimmungsergebnis 9:

Anwesend:	22
Ja-Stimmen:	22
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Beschluss 10:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die nachrichtliche Übernahme F1 wird wie folgt ergänzt:

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

Diese Erlaubnis wurde durch den zukünftigen Bauherren bereits beantragt. Die archäologischen Untersuchungen haben bereits begonnen. Nach einer ersten Abschätzung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege sind keine weiterführenden Festsetzungen erforderlich. Die weiteren Untersuchungen erfolgen auf Grundlage der denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Die weiteren fachlichen Informationen und Empfehlungen werden auf nachgelagerter Ebene im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis 10:

Anwesend:	22
Ja-Stimmen:	22
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Beschluss 11:

Die in der Stellungnahme zum abwehrenden Brandschutz gegebenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung sind keine öffentlichen Verkehrsflächen geplant. Eine Wendemöglichkeit ist nach Rücksprache mit dem Kreisbrandrat nicht vorzuhalten. Die gegebenen Hinweise werden in Auszügen nachrichtlich in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.

Die weiteren fachlichen Informationen und Empfehlungen werden auf nachgelagerter Ebene im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis 11:

Anwesend:	22
-----------	----

Ja-Stimmen: 22
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt: 0

Beschluss 12:

Die in der Stellungnahme aus wasserwirtschaftlicher Sicht gegebenen Hinweise und Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen.

Die nachrichtliche Übernahme F 2 wird um einen Hinweis zu dem Erfordernis einer Ausnahmegenehmigung für Bohr- und Grabarbeiten mit einer Tiefe von mehr als 10 Metern ergänzt.

Bei den überplanten Grundstücken handelte es sich um bereits seit langem bebaute Grundstücke, die entsprechend bebaut / versiegelt waren. Durch die getroffenen Festlegungen zur versickerungsfähigen Ausführung von Wegen und Zufahrten sowie der empfohlenen Rückhaltung ist von daher nicht von einer Verschlechterung der derzeitigen Situation auszugehen.

Die zum Themenkomplex Grundwasser (4.3) sowie Altlasten und Bodenschutz (4.4) gegebenen Hinweise werden in die Begründung mitaufgenommen.

Die Stadtwerke Bad Neustadt a. d. Saale und das Landratsamt Rhön-Grabfeld - Kreisbrandrat - wurden an der Planung beteiligt. Die diesbezüglich gegebenen Hinweise werden in der Planung berücksichtigt.

Der Abwasserverband Saale-Lauer wurde ebenfalls an der Planung beteiligt. Der Verband hat die abwassertechnische Erschließung geprüft. Durch das bestehende Trennsystem ist die abwassertechnische Erschließung sicher gestellt.

Im Bebauungsplan ist bereits eine Festsetzung hinsichtlich der Verwendung von versickerungsfähigen Materialien enthalten. Weitergehende Vorgaben werden nicht für erforderlich gehalten. Der Hinweis auf die Beachtung der Rückstauenebene wird in die Begründung aufgenommen.

Abstimmungsergebnis 12:

Anwesend: 22
Ja-Stimmen: 22
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt: 0

Beschluss 13:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das geplante Mischgebiet liegt in einem Bereich, der nach dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als Dorfgebiet festgesetzt ist. Nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung sind sowohl im Dorfgebiet als auch im Mischgebiet Wohngebäude als auch sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Die auf den überplanten Flächen zuvor vorhandene und zwischenzeitlich abgerissene Gebäude waren ebenfalls schon Wohngebäude.

Die östlich angrenzenden Flächen sind bereits als Mischgebiet festgesetzt. Diese Flächen besitzen von daher den gleichen Schutzgrad wie die überplanten Flächen. Der Bereich des Autohauses Kehm ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als beschränktes

Gewerbegebiet mit den Richtwerten der TA-Lärm für Mischgebiete, tagsüber 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) festgesetzt. Von daher ist davon auszugehen, dass die Beurteilungspegel vom Autohaus Kehm eingehalten werden.

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan sind keine Baugrenzen festgesetzt. Die inzwischen abgerissenen Bestandsgebäude auf dem überplanten Grundstück befanden sich direkt an der Straßenfront. Dies trifft ebenfalls für viele weitere Wohngebäude entlang der Hauptstraße in westlicher Richtung zu. Für diese Gebäude bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen.

In den zukünftigen Gebäuden ist eine gemischte Nutzung vorgesehen. Die im Gutachten beschriebenen Lösungen, welche sich auf die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 beziehen, führen dazu, dass die anzustrebenden Innenschallpegel gemäß VDI 2719, Tabelle 6, sichergestellt sind. Dies geht deutlich aus dem schalltechnischen Gutachten hervor. Somit ist sichergestellt, dass im Inneren der Gebäude gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bestehen. Freibereiche, die dem Aufenthalt dienen, befinden sich überwiegend im von der Straße abgewandten Teil der Grundstücke.

Aufgrund dessen spricht aus Sicht des Stadtrates nichts gegen eine Errichtung von Wohngebäuden als auch Gebäuden mit gemischter Nutzung unter Einhaltung der schalltechnischen Festsetzungen in dem überplanten Bereich. Es werden weitere Ausführungen zu diesem Sachverhalt in der Begründung ergänzt.

Weitere Gründe, die für die geplante Entwicklung sprechen, sind die geplante Nachverdichtung im Innenbereich, die von der Bundesregierung befürwortet wird, sowie die geringe Flächenversiegelung im Vergleich zu Baugebieten auf der grünen Wiese.

Abstimmungsergebnis 13:

Anwesend:	22
Ja-Stimmen:	22
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

TOP 8 **Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)**
Bauleitplanung der Nachbargemeinde Hohenroth
Aufstellung des Bebauungsplanes "Burgblick" mit integrierter Grün-
ordnung
Stellungnahme der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale im Rahmen des § 4
Abs. 2 BauGB

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Burgblick“ der Gemeinde Hohenroth zur Kenntnis. Der vorliegenden Planung vom 18.01.2021 wird in dieser Form nicht zugestimmt.

Seitens der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB folgende Einwendungen erhoben:

- Die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale möchte an eine maßvolle Entwicklung im Sinne des Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzeptes (ILEK) erinnern. Eine Ausweisung eines Wohngebietes in der geplanten Größe sollte zumindest in mehreren Erschließungsabschnitten erfolgen.
- Für die Entwässerung des Plangebietes ist ein Trennsystem vorgesehen. Das Schmutzwasser wird in Richtung Hohenroth abgeleitet. Das Oberflächenwasser soll über die Gemarkung der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale in die Fränkische Saale eingeleitet werden. Die Begründung (Seite 15, Nr. 1.8.5 Erschließung, Abwasserbeseitigung, letzter Absatz) verlagert die konkrete Ausführung auf die Erschließungsplanung. Mit diesem Vorgehen erklärt sich die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale nicht einverstanden. Die offenen Fragen der Stadt sind innerhalb der Bauleitplanung zu erläutern und abzustimmen.

In der städtischen Stellungnahme vom 06.07.2017 wurde darauf hingewiesen, dass der Saurüsselgraben bereits heute hydraulisch ausgelastet ist. Die hieraus massiven Entwässerungsprobleme würden auf die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale verlagert werden. Im Protokoll zum darauffolgenden Abstimmungsgespräch am 24.07.2017 wurde eine alternative Planung (Lösung B) erarbeitet. Hohenroth plant demnach die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens, welches für ein 10-jähriges Regenereignis ausgelegt ist. Im Anschluss soll die Drosselung des Abflusses so ausgerichtet werden, dass dies mit dem Abfluss von Oberflächenwasser auf natürlichem Gelände vergleichbar wäre. Für diese Einleitung des Oberflächenwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die die Gemeinde Hohenroth beim Landratsamt Rhön-Grabfeld beantragen möchte.

Die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale hält die Bemessung des Regenrückhaltebeckens für nicht ausreichend und fordert als Mindestanforderung ein Volumen des Stauraumes für ein 100-jähriges Regenereignis. Die punktuellen Starkregenereignisse mit urbanen Sturzfluten werden bei der kurzsichtigen Planung nicht berücksichtigt. Die Versiegelung mit dem Baugebiet erhöht den Abfluss von Oberflächenwasser im Vergleich zu einem unbebauten Gebiet.

Des Weiteren wird in den Bauleitplanungen nicht dargestellt, wie ein Verlauf der Entwässerung zur Fränkischen Saale vorgesehen ist. Es besteht die hohe Wahrscheinlichkeit, dass bei einer künftigen Erweiterung des westlichen Stadtgebietes eine hydraulische Überlastung der alternativen Lösung B (siehe Protokoll zum Abstimmungsgespräch am 24.07.2017) zu erwarten ist. Aus diesen Gründen ist die Lösung B keine Alternative für die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale, da eine gemeinsame Lösung von Seiten der Gemeinde Hohenroth nicht kommuniziert wurde. Die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale vermisst in diesem Fall einen gemeinsamen solidarischen Lösungsansatz der Gemeinde Hohenroth. Die Problematik wird auf die anstehende Erschließungsplanung verschoben. Mit dieser Vorgehensweise erklärt sich daher die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale nicht einverstanden.

Die Gemeinde Hohenroth sollte eine von der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale unabhängige Entwässerung überprüfen, die das Oberflächenwasser vollständig auf ihrer Gemarkung in Richtung Südwesten entwässert.

Die Nachweise und Berechnungen zu den genannten Problemen bei der Oberflächenwasserentwässerung sind der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale vorzulegen.

Weitere Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, liegen der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale nicht vor.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 22
Ja-Stimmen: 21
Nein-Stimmen: 1
Persönlich beteiligt: 0

TOP 9 Hort Schulberg – Neubau: Bemusterung der Fassaden- und Innengestaltung

Beschluss:

Der Stadtrat stimmt den in der Bemusterung durch das Bauamt vorgeschlagenen Oberflächen, Materialien und Farben für die Maßnahme „Hort Schulberg – Neubau“ zu.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 22
Ja-Stimmen: 18
Nein-Stimmen: 4
Persönlich beteiligt: 0

TOP 10 Höchstspannungsleitung Brunsbüttel - Großgartach (Vorhaben 3), Abschnitt D2 (Südlich Bundeslandgrenze Thüringen / Bayern - Landkreisgrenze Schweinfurt / Bad Kissingen (BY))
Höchstspannungsleitung Wilster - Grafenrheinfeld (Vorhaben Nr. 4), Abschnitt D2 (Südlich Bundeslandgrenze Thüringen / Bayern - Konverterstation Grafenrheinfeld/West (BY))
Planfeststellung - Stellungnahme der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale

Beschluss:

Die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale nimmt zu den Vorhaben 3 und 4 des Bundesbedarfplangesetzes (BBPIG) im Rahmen der Planfeststellung wie folgt Stellung:

Der Trassenvorschlag für die Höchstspannungsleitung Brunsbüttel – Großgartach (Vorhaben 3), Abschnitt D2 (Südlich Bundeslandgrenze Thüringen / Bayern – Landkreisgrenze Schweinfurt / Bad Kissingen (BY)) berührt die Belange der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale nicht.

Der Trassenvorschlag für die Höchstspannungsleitung Wilster – Bergheinfeld / West (Vorhaben 4), Abschnitt D2 (Südlich Bundeslandgrenze Thüringen / Bayern – Konverterstation Bergheinfeld / West (BY)) berührt die Belange der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale nicht.

Die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale weist darauf hin, dass der Gesundheits- und Erholungsstandort, insbesondere der Heilquellen, durch die Realisierung der Höchstspannungsleitungen keine negativen Beeinträchtigungen für die Stadt darstellen darf. Weitere Hinweise bzw. Einwendungen werden nicht erhoben.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	22
Ja-Stimmen:	22
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0