

Zusammenstellung der Beschlüsse

aus der öffentlichen Sitzung des Stadtrates

vom 24.11.2021

TOP 3 Elektromobilität: Fortsetzung der Stiftungsprofessur 2022-2026

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale stimmt - vorbehaltlich der Anerkennung dieser Mitfinanzierung als kommunale Aufgabe i.S.d. Art. 57 GO durch die Kommunalaufsicht - der Fortsetzung der Finanzierung der Stiftungsprofessur für einen Zeitraum von 5 Jahren (2022 - 2026) mit einem jährlichen Betrag in Höhe von 20.000 € zu.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	19
Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

TOP 4 Antrag des Volkshochschule Bad Neustadt und Rhön-Saale e. V. auf Gewährung eines Zuschusses zur Erwachsenenbildung im Haushaltsjahr 2022

Beschluss:

Die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale gewährt dem Volkshochschule Bad Neustadt und Rhön-Saale e. V. zur Deckung der Aufwendungen für die Erwachsenenbildung im Geschäftsjahr 2022 einen Zuschuss in Höhe von 140.000 Euro.

Die Finanzmittel werden bei HhSt. 3501.7180 im Haushaltsplan 2022 zur Verfügung gestellt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	20
Ja-Stimmen:	20
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

TOP 5 Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Nördlich der von-Guttenberg-Straße/1. Erschließungsabschnitt" sowie 13. Änderung des Flächennutzungsplanes; Beschlussfassung zu den im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen

Beschluss 1:

Die Stellungnahme der Regierung von Unterfranken – Höhere Katastrophenschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen.

Die darin gegebenen Hinweise zu Fragen des Brandschutzes werden ebenfalls zur Kenntnis genommen.

Der Kreisbrandrat wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt. Der Kreisbrandrat hat in seiner Stellungnahme Hinweise zum abwehrenden Brandschutz vorgetragen.

Abstimmungsergebnis 1:

Anwesend:	20
Ja-Stimmen:	20
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Beschluss 2:

Die Stellungnahme des Abwasserbandes Saale-Lauer wird zur Kenntnis genommen.

Die abwassertechnischen Vorgaben zur Einleitung des Schmutz- und Oberflächenwassers in den Mischwasserkanal in der Kirchstraße, insbesondere die Drosselung der Einleitungsmenge auf 25 l/s (Gesamtmenge aus Schmutz- und Oberflächenwasser), sind exakt einzuhalten. Die maximale Einleitungsmenge von 25 l/s in der Kirchstraße wird auch bei einer späteren Erweiterung des Baugebietes in einem 2. Erschließungsabschnitt nicht verändert. Eine Regenrückhaltung für den 2. Erschließungsabschnitt ist analog den Festlegungen aus dem 1. Erschließungsabschnitt zu berechnen. Der Einbau einer entsprechenden manuellen Drossel (Rohrblende) ist zu veranlassen.

Der berechnete Rückhaltevolumenbedarf von 475 m³ ist nach Vorlage der Ausführungsplanung erneut zu aktualisieren. Der Entwurf der abwassertechnischen Erschließungsplanung sowie der Kanalbestandsplan ist nach baulicher Umsetzung der abwassertechnischen Maßnahmen in digitaler Form dem Abwasserverband Saale-Lauer zu übergeben.

Die abwassertechnischen Vorgaben werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und sind im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung zu beachten.

Abstimmungsergebnis 2:

Anwesend:	21
Ja-Stimmen:	20
Nein-Stimmen:	1
Persönlich beteiligt:	0

Beschluss 3:

Die Stellungnahme des Überlandwerks Rhön GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Wie unter Punkt „5.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen“, Unterpunkt „Strom“, der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, wurde in Abstimmung mit dem Überlandwerk Rhön ein Standort für eine Transformatorenstation in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierfür wurde im westlichen Bereich ein entsprechender Standort im Planteil vorgesehen und mit dem Symbol „Elektrizität“ gekennzeichnet. Der Standort wurde wie in der jetzigen Stellungnahme angeregt bereits südlich der Flurnummer 683 eingetragen.

Der Hinweis auf die Größe des Standortes wird unter 5.6 in der Begründung zum Bebauungsplan auf 6 m x 4 m aktualisiert.

Abstimmungsergebnis 3:

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

Beschluss 4:

Die Stellungnahme des Gesundheitsamtes wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird bereits unter dem Punkt „2.4 Wasserwirtschaft“ auf die Lage im Heilquellenschutzgebiet hingewiesen.

Der Hinweis bezüglich der Auflagen und Verbote der Heilquellenschutzgebietsverordnung und deren Verbotskataloge wird zur Beachtung entsprechend weitergegeben.

Abstimmungsergebnis 4:

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

Beschluss 5:

Die Stellungnahme des Landratsamtes - Kreisstraßenverwaltung wird zur Kenntnis genommen.

Die Erschließung des Baugebietes „Nördlich der von-Guttenberg-Straße / 1. Erschließungsabschnitt“ ist über die bestehende von-Guttenberg-Straße vorgesehen.

Hierzu wird auch auf die Ausführungen unter Punkt 5.4 „Verkehrsflächen“ in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Dass im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung zusätzlich zur Erschließung über die von-Guttenberg-Straße auch die NES 20 (Kirchstraße) aufgezeigt wurde, liegt darin begründet, dass sich die Geltungsbereiche der Flächennutzungsplanänderung und der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung unterscheiden. Die Flächennutzungsplanänderung umfasst im Gegensatz zum vorliegenden Bebauungsplan noch die Flächen FlurNrn. 685, 686, 689 und 690 und grenzt somit unmittelbar an die Kirchstraße an. Demnach wäre für einen künftigen 2. Erschließungsabschnitt, für den wiederum ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren notwendig ist, auch eine Anbindung an die Kreisstraße NES 20 denkbar. Ob und unter welchen Auflagen dies möglich ist, ist im Rahmen eines künftigen Bebauungsplanverfahrens zum 2. Erschließungsabschnitt zu klären.

Abstimmungsergebnis 5:

Anwesend:	21
Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	2

Persönlich beteiligt: 0

Beschluss 6:

Die Stellungnahme des Landratsamtes – Wasserrechtsverwaltung wird zur Kenntnis genommen.

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

Das Wasserwirtschaftsamt wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt. Das WWA hat in seiner Stellungnahme u.a. Hinweise zur Vorsorge gegenüber Starkregenereignissen, dem Schutz des Grundwassers, dem Umgang mit Altlasten und der Entwässerung gegeben. Unter Beachtung der vorgebrachten Hinweise bestehen seitens des WWA keine Bedenken.

Abstimmungsergebnis 6:

Anwesend:	21
Ja-Stimmen:	17
Nein-Stimmen:	4
Persönlich beteiligt:	0

Beschluss 7:

Die Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken - Luftamt Nordbayern wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan werde nachrichtlich folgende Hinweise aufgenommen:

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

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

Abstimmungsergebnis 7:

Anwesend:	21
Ja-Stimmen:	17
Nein-Stimmen:	4
Persönlich beteiligt:	0

Beschluss 8:

Die Stellungnahme des Kreisbrandrates in Bezug auf den abwehrenden Brandschutz wird zur Kenntnis genommen.

Die fachlichen Informationen und Empfehlungen im Hinblick auf den abwehrenden Brandschutz werden an den Grundstückseigentümer zur Beachtung im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung bzw. der späteren Baueingabeplanung weitergegeben. Hierfür werden sie entsprechend als Hinweis in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Abstimmungsergebnis 8:

Anwesend:	21
Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	2
Persönlich beteiligt:	0

Beschluss 9:

Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sowie die darin gegebenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden nachrichtlich in den Bebauungsplan und die Begründung aufgenommen.

Die Untere Naturschutzbehörde und die Untere Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld sowie das Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen wurden am Verfahren beteiligt.

Abstimmungsergebnis 9:

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

Beschluss 10:

Die Stellungnahme der Unteren Abfallrecht- und Bodenschutzbehörde sowie die darin aus abfall- bzw. bodenschutzrechtlicher Sicht gegebenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die angesprochenen Punkte zum Bodenschutz werden als Hinweise in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und sind im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung zu beachten.

Unter Punkt 2.5 „Altlasten, Bodenschutz“ der Begründung zum Bebauungsplan findet sich bereits ein Hinweis darauf, dass bei Hinweisen für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen während der Bauarbeiten, diese der zuständigen Bodenschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen sind. Der Hinweis wird ergänzt sowie in den Bebauungsplan unter Pkt. VI „Hinweise“ aufgenommen.

Abstimmungsergebnis 10:

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

Beschluss 11:

Die Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde am Landratsamt mit den gegebenen Anmerkungen und Hinweisen werden zur Kenntnis genommen.

Die verkehrsmäßige Erschließung der im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung geplanten Bebauung ist ausschließlich über die von-Guttenberg-Straße vorgesehen. Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung ist somit keine neue Einmündung in die Kreisstraße NES 20 beabsichtigt.

Dass im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung zusätzlich zur Erschließung über die von-Guttenberg-Straße auch die NES 20 (Kirchstraße) aufgezeigt wurde, liegt darin begründet, dass sich die Geltungsbereiche der Flächennutzungsplanänderung und der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung unterscheiden. Die Flächennutzungsplanänderung umfasst im Gegensatz zum vorliegenden Bebauungsplan noch die Flächen FlurNrn. 685, 686, 689 und 690 und grenzt somit unmittelbar an die Kirchstraße an. Demnach wäre für einen künftigen 2. Erschließungsabschnitt, für den wiederum ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren notwendig ist, auch eine Anbindung an die Kreisstraße NES 20 denkbar. Ob und unter welchen Auflagen dies möglich ist, ist im Rahmen eines künftigen Bebauungsplanverfahrens zum 2. Erschließungsabschnitt zu klären.

Das Technische Bauamt - Tiefbau des Landkreises Rhön-Grabfeld hat in seiner Stellungnahme auf Vorgaben hingewiesen, die bei einer Anbindung des Baugebietes über die NES 20 (Kirchstraße) zu beachten sind.

Die Untere Immissionsschutzbehörde hat gemäß Ihrer Stellungnahme vom 03.08.2021 dem der Planung zugrundeliegenden schallschutztechnischen Gutachten aus fachlicher Sicht nichts hinzuzufügen. Aus Sicht des Techn. Immissionsschutzes ist somit gegen die Planung nichts einzuwenden.

In Anbetracht der angesprochenen Lärmproblematik wird dem Immissionsschutz und dem Ergebnis der vorgenommenen schalltechnischen Untersuchungen besonderes Gewicht beigemessen.

Dabei kommt dem Verursacherprinzip eine maßgebliche Bedeutung zu. Hiernach hat derjenige, der durch seine Maßnahmen einen Konflikt auslöst, auch maßgeblich zur Konfliktlösung beizutragen. So wurde unter anderem ein Fachgutachten erarbeitet, welches den Verkehrslärm der angrenzenden Verkehrsflächen untersucht hat. Das Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Weiter wird auch auf die Ausführungen zum Immissionsschutz in der Begründung zum Bebauungsplan unter Pkt. 5.9 hingewiesen, darin ist u.a. folgendes zusammengefasst:

Aus den Ergebnissen des Gutachtens geht hervor, dass „insbesondere an den straßenzugewandten Fassaden der geplanten Wohnhäuser Beurteilungspegel durch den Straßenverkehrslärm zu erwarten sind, die Vorkehrungen zum Lärmschutz erfordern. Im Hinblick auf die vorgesehene Ausweisung des Plangebietes als ein allgemeines Wohngebiet werden im Rahmen der konkreten Gebäudeplanung für künftige Wohnnutzungen weitergehende Maßnahmen zum Schallschutz, z.B. im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe erforderlich, wie z.B. die Grundrissorientierung der schutzbedürftigen Räume (Wohnen, Schlafen, ...) auf die weniger vom Lärm betroffenen Fassaden. Darüber hinaus wird ein passiver Schallschutz notwendig. Zur Bemessung des passiven Schallschutzes gegen Außenlärm (Verkehrslärm) wurden die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel gem. DIN 4019 (2016) für die Tag- und Nachtzeit ermittelt.“

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

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

Basierend auf den Ergebnissen des schallschutztechnischen Gutachtens, wurden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans passive Maßnahmen, zum Schallschutz der geplanten Wohngebäude gegenüber dem Lärm der angrenzenden Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese sind im Rahmen des Bauantrages entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis 11:

Anwesend:	21
Ja-Stimmen:	16
Nein-Stimmen:	5
Persönlich beteiligt:	0

Beschluss 12:

Die für den parallel durchzuführenden Bebauungsplan notwendigen Ausgleichsflächen werden im Rahmen des Bebauungsplanes auf der Gemarkung der Nachbargemeinde Hollstadt festgesetzt. Hier ist keine Darstellung im Rahmen des Flächennutzungsplanes vorgesehen, da es sich hierbei um ein Grundstück auf der Gemarkung der Nachbargemeinde Hollstadt handelt. Ein weitere Ausgleichsfläche wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 3286 (Gmrk. Lebenhan) festgesetzt.

Die Formulierung „Feldgehölz“ unter dem Pkt. 2.1 der Begründung zum Flächennutzungsplan wird in „Wald“ geändert.

Die Formulierung unter dem Pkt. 6.11 der Begründung zum Flächennutzungsplan wird wie folgt geändert:

„Das Amt für Landwirtschaft und Forsten weist in seiner Stellungnahme vom 31.07.2021 darauf hin, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches mit den Fl.Nrn. 685 und 686 zwei vollständig bewaldete Grundstücke, sowie eine bewaldete Teilfläche im Norden des Grundstücks Fl.Nr. 682 befinden.

Das Vorhaben nimmt daher direkt „Wald“ im Sinne des Art. 2 des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) in Anspruch. Sollten Waldflächen vorhabenbedingt beseitigt werden, ist dies als Rodung i.S. des Art. 9 (8) BayWaldG zu betrachten.

Als Ausgleich für die verlorengelassene Waldfläche und der damit untergegangenen Waldfunktionen sind auf Bebauungsplanebene entsprechende Ausgleichsmaßnahmen, in Form von nahegelegenen Ersatzaufforstungen oder Aufwertungen bestehender Waldbestände zu erbringen.“

Der Umweltbericht wird unter Pkt. 2 „Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei der Durchführung der Planung“ entsprechend ergänzt.

Ein Eingriff in den südlich benachbarten Wald ist nicht vorgesehen.

Die vorgebrachte Anmerkung zur Waldbrandgefahr ist im Rahmen des Bauantrages und des darin zu erbringenden Brandschutznachweises zu beachten.

Der konkrete Abstand der künftigen Bebauung zum bestehenden Waldbestand wird durch Baugrenzen im Rahmen der Bebauungspläne festgesetzt.

Ein Haftungsausschluss wäre im Rahmen einer vertraglichen Regelung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festzulegen.

Abstimmungsergebnis 12:

Anwesend:	22
Ja-Stimmen:	16
Nein-Stimmen:	6
Persönlich beteiligt:	0

Beschluss 13:

Die Stellungnahme der Regierung von Unterfranken – Höhere Landesplanungsbehörde sowie des Regionalen Planungsverbandes Main-Rhön werden mit den gegebenen Hinweisen zur Kenntnis genommen.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird bereits auf das Heilquellenschutzgebiet und die darin maximal zulässigen Grabungstiefen hingewiesen.

Die zuständigen Wasser- und Forstwirtschaftsbehörden (Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen, Landratsamt Rhön-Grabfeld – Wasserrecht, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten) wurden am Verfahren beteiligt.

Das Landratsamt Rhön-Grabfeld-Wasserrecht hat keine grundsätzlichen Bedenken. Es verweist lediglich auf die entsprechenden Auflagen im Heilquellenschutzgebiet.

Das Wasserwirtschaftsamt hat in seiner Stellungnahme Hinweise zur Vorsorge gegenüber Starkregenereignisse, dem Schutz des Grundwassers, dem Umgang mit Altlasten und der Entwässerung gegeben. Unter Beachtung der gegebenen Hinweise bestehen seitens des WWA keine Bedenken.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) hat in seiner Stellungnahme als einer der wesentlichen Punkte einen Ausgleich der verlorengehenden Waldflächen gefordert, welcher in den Bebauungsplan aufgenommen wird. Darüber hinaus wurde auf die Baumfallgrenze hingewiesen.

Die Höhere Landesplanungsbehörde erhält nach Abschluss des Verfahrens eine digitale Kopie der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes sowie des geänderten Flächennutzungsplanes.

Abstimmungsergebnis 13:

Anwesend:	22
Ja-Stimmen:	17
Nein-Stimmen:	5
Persönlich beteiligt:	0

Beschluss 14:

Die Stellungnahme des Amtes für Ländliche Entwicklung Unterfranken mit den darin gegebenen Hinweisen wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis 14:

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

Beschluss 15:

Die Stellungnahme der Stadtwerke Bad Neustadt a. d. Saale wird zur Kenntnis genommen.

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

Abstimmungsergebnis 15:

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

Beschluss 16:

Die Stellungnahme des Landratsamtes – Baurecht wird mit den gegebenen Hinweisen zur Kenntnis genommen.

Die entsprechenden Höhenangaben (Höhenlinien) werden im Planteil des Bebauungsplanes eingetragen.

Der Zufahrtsbereich liegt südwestlich des Bereichs 4b. Zur besseren Lesbarkeit und der besseren Unterscheidung gegenüber der Geltungsbereichsgrenze wird das Planzeichen eingefärbt.

Abstimmungsergebnis 16:

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

Beschluss 17:

Die Stellungnahme der Rhön-Klinikum AG wird zur Kenntnis genommen.

Das Vorhaben liegt im Interesse der Rhön-Klinikum AG. Von daher werden von der Rhön-Klinikum AG keine Einwände geltend gemacht.

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

Abstimmungsergebnis 17:

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

Beschluss 18:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Bad Kissingen mit den darin gegebenen Hinweisen und Anmerkungen wird zur Kenntnis genommen.

Ein Hinweis, dass im Rahmen der Erschließungsplanung auch entsprechende Starkregen-niederschläge zu berücksichtigen sind, ist in der Begründung zum Bebauungsplan unter dem Punkt 6.19 aufgeführt.

Die Festsetzung 1.6 wird wie folgt ergänzt:

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

Die vorgeschlagenen Formulierungen zum Grundwasser sowie zu Altlasten werden als Hinweise in den Bebauungsplan unter Punkt VI „Hinweise“ aufgenommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Der Fachplaner hat die Tabelle unter 5.4 überprüft, korrigiert und das erforderliche Rückhaltevolumen nochmals berechnet. Demnach kommt es zu einer Reduzierung des erforderlichen Rückhaltevolumens. Der Bericht wurde entsprechend korrigiert.

Abstimmungsergebnis 18:

Anwesend:	22
Ja-Stimmen:	20
Nein-Stimmen:	2
Persönlich beteiligt:	0

Beschluss 19:

Die Stellungnahme der Regierung von Unterfranken - Höhere Naturschutzbehörde wird mit den gegebenen Bewertungen und Ergänzungen zur Kenntnis genommen. Die aus naturschutzfachlicher Sicht gemachten Ergänzungen werden in den Bebauungsplan mit aufgenommen und eingearbeitet.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sowie der Bebauungsplan wird entsprechend um die Standorte der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ergänzt:

- Fläche für Zauneidechsenhabitat: Flurstücks-Nr. 155 Dürrnhof. Das Flurstück befindet sich außerhalb des 40m Radius des Vorkommens, somit ist eine Ausnahmegenehmigung gemäß Arbeitshilfe zur artenschutzrechtlichen Prüfung – Zauneidechse des LfU bei der Höheren Naturschutzbehörde zu beantragen. Die Genehmigung hierzu muss vorliegen, bevor die Umsiedlung der Zauneidechsen erfolgt.
- Pflanzung von Sträuchern zur Erhöhung des Nahrungsangebotes Anbringen von Haselmausröhren, sowie Vogelbrut- und Fledermauskästen auf Flurstück. Nr. 682 muss vor der Erschließung erfolgen.

Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgegebenen Zeiträume sowie in enger Abstimmung mit der Unteren sowie der Höheren Naturschutzbehörden mit ökologischer Baubegleitung durchzuführen.

Die genauen Standorte der Ersatzquartiere und Lebensräume zu den drei vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind im Entwurf enthalten.

Die Höhere Naturschutzbehörde wird im Rahmen der Benachrichtigung der Behörden von der öffentlichen Auslegung erneut beteiligt.

Abstimmungsergebnis 19:

Anwesend:	23
Ja-Stimmen:	20
Nein-Stimmen:	3
Persönlich beteiligt:	0

Beschluss 20:

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wird mit den gegebenen Hinweisen und Anmerkungen zur Kenntnis genommen und entsprechend in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Belange der Landwirtschaft:

Wie in der Stellungnahme beschrieben, handelt es sich bei der überplanten Fläche um Ackerland, dessen Bonität im unteren Durchschnitt des Gemeindegebietes liegt. Darüber hinaus ist die Fläche kleinteilig strukturiert, durch Ihre Insellage von anderen landwirtschaftlichen Flächen abgeschnitten und topografisch stark geneigt. Daher wird die Fläche als landwirtschaftlich eher ungünstig zu bewirtschaften eingeschätzt. Insofern wird in der Würdigung dem Bedarf der Öffentlichkeit nach Wohnraum den Belangen der Landwirtschaft Vorrang eingeräumt. Die Ausführungen unter Ziff. 6.11 werden dementsprechend ergänzt.

Belange der Forstwirtschaft:

Die als „Feldgehölz“ dargestellte Fläche wird gem. Art. 2 BayWaldG als „Wald“ dargestellt. Der Umweltbericht wird an den angegebenen Stellen entsprechend angepasst und um den Hinweis auf eine Rodung ergänzt.

Die Erlaubnis zur Rodung ist rechtzeitig vor Erschließungsbeginn durch die Bauherren zu stellen. Ein Hinweis hierauf wird in Planteil und Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Der Umweltbericht wird um den geforderten Ausgleich ergänzt. Der Ausgleich findet auf Flurst.-Nr. 3286 Gemarkung Lebenhan statt. Diese Fläche wird im Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Weitere Gesichtspunkte von forstlichem Belang:

Bewirtschaftungerschwernisse:

Es handelt sich um ein vergleichsweises kleines Waldstück, welches durch Größe und Lage als „Insel“ vom umgebenden Waldbestand abgeschnitten ist. Die aktuelle Größe wird durch die vorliegende Planung darüber hinaus noch reduziert. Entsprechend handelt es sich hierbei um keine forstwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche. Die Erschwernisse in der Bewirtschaftung werden daher als vertretbar angesehen.

Gebäudeabstand zum Wald bzw. zum Waldrand:

Ein entsprechender Haftungsausschluss wäre in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Ersatzaufforstung auf südwestlich angrenzender Freifläche des Flurstücks Nr. 249 Gemarkung Bad Neuhaus:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die geplante Baugrenze liegt gemäß der vorliegenden Vermessung in einem Abstand zur Grundstücksgrenze Fl.Nr. 249 von ca. 16 m bis ca. 21 m.

Abstimmungsergebnis 20:

Anwesend:	23
Ja-Stimmen:	21
Nein-Stimmen:	2
Persönlich beteiligt:	0

Beschluss 21:

Zum Bebauungsplan wurde bereits ein entsprechendes Entwässerungskonzept erstellt. Seitens der Fachbehörden werden gegenüber der geplanten Entwässerung keine grundlegenden Bedenken geäußert.

Zum Bauantrag ist ein Entwässerungsgesuch einschließlich eines Überflutungsnachweises sowie ein Freiflächengestaltungsplan den zuständigen Behörden zur fachlichen Prüfung vorzulegen.

Bei der vorliegenden Planung für das Baugebiet wird die Siedlungsfläche lediglich geringfügig als Arrondierung des Siedlungsrandes erweitert sowie durch die Anbindung an den bestehenden Siedlungsbestand und unter Berücksichtigung der umgebenden Infrastruktur gleichzeitig eine kompakte Siedlungsstruktur beibehalten. Somit wird insgesamt eine zurückhaltende Ausweisung vorgenommen, welche notwendig ist, da der konkrete Bedarf nach Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau derzeit nicht ausreichend durch Flächenpotenziale im Innenbereich sowie in den bestehenden Wohnbaugebieten abgedeckt werden kann.

Der Wohnraumbedarf muss dabei differenziert nach den unterschiedlichen Wohnformen betrachtet werden. Die vorliegende Planung tritt dabei nicht in unmittelbare Konkurrenz zu den in der Stellungnahme genannten in naher Zukunft aus Altersgründen zum Verkauf stehenden Wohnhäuser. Dabei handelt es sich überwiegend um Einfamilienhäuser.

Dieses Wohnsegment ist für Alleinstehende und kinderlose Paare aus Gründen der Wohn- und Arbeitsflexibilität, aber auch aus finanziellen Gründen meist noch nicht interessant. Hier besteht überwiegend eine Nachfrage nach Miet- oder z.T. auch nach Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern. Aber auch Senioren, welche über kein Wohneigentum verfügen oder sich künftig aufgrund von Themen wie dem

barrierearmen Wohnen oder dem alltäglichen Aufwand im Haushalt „verkleinern“ wollen, sind eine mögliche Zielgruppe dieses Wohnsegments.

Aber auch kleinere Familien, welche kein eigenes Einfamilienhaus benötigen oder erwerben können, sind Zielgruppen.

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

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

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

Das geplante Verkehrsaufkommen ist in einem Immissionsschutzgutachten entsprechend betrachtet worden. Zu dem Gutachten wurden keine Einwände seitens des Landratsamtes Untere Immissionsschutzbehörde vorgetragen.

Um gemäß Verursacherprinzip zur Konfliktlösung beizutragen und die betroffenen Nachbarn vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen, wurde in der vorliegenden Planung eine Tiefgarage vorgesehen, welche aus südlicher, d.h. der der nördlich angrenzenden Wohnbebauung abgewandten Seite erschlossen wird.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist gemäß der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale entsprechend im Bauantrag nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis 21:

Anwesend:	23
Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	9
Persönlich beteiligt:	0

Beschluss 22:

Zu 1. Öffentlicher Belang:

Gezielte Einschränkung des künftigen Wohlergehens der Gesundheitsvorsorge

Das Rhön-Klinikum hat im Rahmen der Beteiligung keine Angaben zur Notwendigkeit an diesen Flächen für eine künftige Erweiterung vorgebracht.

Das Rhön-Klinikum steht dem Vorhaben in seiner Stellungnahme vielmehr ausdrücklich konstruktiv gegenüber. Die Beschäftigten des Campus werden nach Sicht des Rhön-Klinikums von einer attraktiven Wohnbebauung profitieren können. Somit liegt das Vorhaben auch im Interesse des Rhön-Klinikums.

Seitens der höheren Landesplanungsbehörde der Regierung von Unterfranken wurden ebenfalls keine Einwände gegen den geplanten Wohnstandort in unmittelbarer Nähe des Rhön-Klinikums erhoben.

Das neue Campus-Areal wurde erst 2019 fertiggestellt und grenzt nicht unmittelbar an das Plangebiet an. Auch die Neurologische Klinik grenzt nicht unmittelbar an das Plangebiet an.

Eine eher kleinteilig strukturierte und unmittelbar an benachbarte Wohnbebauung angrenzende Fläche erscheint in Anbetracht dessen weniger gut zur Erweiterung des Krankenhausbetriebs geeignet, als vielmehr für ergänzende Nutzungen, die ebenfalls positive Impulse zur Entwicklung und Sicherung des gesamten Krankenhausareal beitragen können.

Bzgl. des Hinweises auf die Schwierigkeiten des Abrisses von Wohnhäusern mit gleichzeitiger Entschädigung der Eigentümer wird folgendes angemerkt: Bei einem Neubau, egal ob in Besitz von nur einem einzelnen Eigentümer oder einer Eigentümergemeinschaft, sollte es im Hinblick auf Aspekte einer nachhaltigen Stadtentwicklung (u.a. Ressourcenverbrauch) und dem sozialen Aspekt der Wohnraumversorgung, um Langlebigkeit und nicht um einen zeitnahen Abriss und die damit verbundene Verdrängung von Bewohnern gehen.

Der Einwand, dass das künftige Wohlergehen der Gesundheitsvorsorge gezielt eingeschränkt wird, ist demnach nicht zutreffend.

Zu 2. Öffentlicher Belang:

Falsches Grundstück für das Motiv Wohnen und Arbeiten nebeneinander

Die Wohnortwahl wird durch unterschiedliche Faktoren geprägt, die durch die Wohnungssuchenden persönlich nach individuellen Wünschen abgewogen wird. Während für die einen Wohnungssuchenden u.a. kurze Wege zur Arbeit wichtig sind (u.a. im Hinblick auf die Reduzierung von Pendelzeiten und Fahrtkosten) suchen andere Wohnungssuchende eher einen räumlichen Abstand zur Arbeit. Durch die geschaffenen Wohnungen soll und kann auch kein Wohnraum für die gesamte Belegschaft des RhönKlinikums geschaffen werden, sodass hier durchaus die Nachfrage und das Interesse von einem Teil des Personals des Rhön-Klinikums erwartet wird. Dagegen ist das Thema Rufbereitschaft kein immobilienwirtschaftlicher bzw. planerischer Aspekt der im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens abgehandelt und geregelt werden kann. Hierzu erscheinen die jeweils gültigen arbeitsrechtlichen und tariflichen Vorschriften und deren Einhaltung maßgeblich.

Darüber hinaus wurde für den Standort Wohnen in unmittelbarer Nähe des Rhön-Klinikums seitens der Höheren Landesplanungsbehörde der Regierung von Unterfranken sowie des Rhön-Klinikums in den jeweiligen Stellungnahmen keine Einwände erhoben.

Zu 3. Öffentlicher Belang:

Imageverlust für die Stadt Bad Neustadt

Das gesamte Krankenhausareal hat bereits heute durch seine topografische Lage und die Gebäudehöhen einen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild. Auch die angesprochene neurologische Klinik weist bereits eine Gebäudekubatur von fünf Geschossen mit einem darauf gesetzten ausgebauten Dachgeschoss auf. Unmittelbar im Bereich des Campus verfügen die Gebäude sogar über noch mehr Geschosse. U.a. im Hinblick auf die Fernwirkung der geplanten Wohnbebauung, auch im Bezug auf die angrenzende niedrige Wohnbebauung, wurde daher bewusst die Entscheidung getroffen das hangabwärtsliegende Waldstück größtmöglich zu erhalten. Dies mildert die Fernwirkung der Planung und trägt somit zu einer besseren Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild bei.

Weiterhin wurde bei der Wahl der gestalterischen Festsetzungen darauf geachtet, dass trotz der Länge des zusammenhängenden Baukörpers dennoch die Wahrnehmung von kompakt errichteten Einzelhäusern gewahrt wird. Die getroffenen Höhenfestsetzungen

sollen zu einer maßvollen Höhenentwicklung und einer verträglichen Einbindung in die bestehende Topografie beitragen.

Der 2. Erschließungsabschnitt ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanung. Konkrete Planungen zur künftigen Ausgestaltung liegen daher noch nicht vor. Da der 2. Erschließungsabschnitt im Hinblick auf die abschließende Arrondierung des Standortes aber städtebaulich sinnvoll erscheint, wurde diese Fläche bereits im parallel durchzuführenden Flächennutzungsplanänderungsverfahren als Wohnbaufläche berücksichtigt.

Zu 4. Öffentlicher Belang:

Kurzfristige private monetäre Gründe können nicht Bauleitplan- bestimmend sein

Zu 5. Öffentlicher Belang:

Planung mit Städtischer Starthilfe

Wirtschaftliche Interessen des Investors sind nicht bauplanungsrechtlicher Natur und von daher im Bauleitplanverfahren irrelevant.

Die Folgekosten für die Erschließung können als wirtschaftlich vertretbar abgeschätzt werden. Das Baugebiet grenzt unmittelbar an die von-Guttenberg-Straße an, so dass kein Neubau von Erschließungsstraßen und damit verbundenen auch keine zusätzlichen Unterhaltskosten erforderlich werden.

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

Sowohl dadurch als auch im Hinblick auf die beabsichtigte Wohndichte (Geschosswohnungsbau) können die tatsächlichen Herstellungs- und Unterhaltskosten je künftigen Bewohner reduziert werden. Im Gegensatz dazu weisen Einfamilienhauswohngebiete, welche immer noch einen Großteil der Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum ausmachen, vergleichsweise höhere Herstellungs- und Unterhaltskosten je künftigen Bewohner auf.

Abstimmungsergebnis 22:

Anwesend:	23
Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	8
Persönlich beteiligt:	0

Beschluss 23:

Zu Vorbemerkungen:

Zur Klarstellung wird darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan über ein reguläres Aufstellungsverfahren (sog. „Angebotsbebauungsplan“) aufgestellt wird, das lediglich durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB flankiert werden soll.

Ein städtebaulicher Vertrag, der keine zwingende Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist, wird aktuell erarbeitet.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Investor bereits vor der frühzeitigen Beteiligung seine Planungsvarianten dem Stadtrat und somit auch der Öffentlichkeit vorgestellt hat. Die vorliegende Bebauungsplanung baut auf diesen Planungen auf.

Demnach sind keine Versäumnisse von Transparenz festzustellen.

Zu Pkt. 1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung:

Basierend auf den Einwendungen und Bedenken aus dem Bürgerdialog wurde der Umfang der Bebauung (Dichte und überplante Grundfläche) deutlich reduziert sowie die Einbindung der Bebauung in die Topografie angepasst. Hierzu fand zuvor ein Ortstermin mit den Bürgern statt.

Inhaltliche Bedenken zur Planung werden im Rahmen der Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen behandelt.

Zum Anlass und Erforderlichkeit der Planung kann weiterhin mitgeteilt werden, dass die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale eine Wohnbebauung plant, die soziale Aspekte berücksichtigt bei einem vergleichbaren geringen Flächenverbrauch. Vorhandene Erschließungseinrichtungen können genutzt werden. Eine städtebauliche Entwicklung an dieser Stelle wurde vom Stadtrat mehrheitlich beschlossen.

Zu Pkt. 1.3 Ziel und Zweck der Planung – Wohnraumbedarf

Bezüglich des Wohnraumbedarfes ist festzuhalten, dass die privaten Investoren für sich den Bedarf ermittelt haben. Die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale hat keine Bedarfsermittlung durchgeführt. Ebenso wird im Raum der NES-Allianz keine abschließende und konkrete Bedarfsermittlung durchgeführt.

Bezüglich des Einwandes an den Aussagen zum Bedarf im Hinblick auf das Rhön-Klinikum, wird auf die seitens des Rhön-Klinikums abgegebene Stellungnahme verwiesen. Demnach steht das Rhön-Klinikum dem Vorhaben konstruktiv gegenüber. Die Beschäftigten des Campus werden nach Sicht des Rhön-Klinikums von einer attraktiven Wohnbebauung sehr profitieren können. Somit liegt das Bauvorhaben auch im Interesse des Rhön-Klinikums.

Bezüglich der angeführten Baugebieterschließungen Helfert (Herschfeld), Am Wethfeld (Dürrnhof) sowie westl. des Lebenhaner Weges (Brendlorenzen) wird darauf hingewiesen, dass hier nur Einfamilienhäuser vorgesehen sind und damit der Bedarf im Segment der Mehrfamilienhäuser durch die genannten Baugebiete nicht gedeckt werden kann. Somit ist für die Deckung des Bedarfs an Mietwohnungen verschiedener Größenordnung die geplante Wohnbebauung erforderlich.

Bzgl. der Umnutzung des Geländes um die ehemalige Kreisklinik strebt die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale an, ein förmliches Sanierungsgebiet festzusetzen. Die Vorbereitenden Untersuchungen werden derzeit durchgeführt. Eine Bürgerbeteiligung ist in Vorbereitung.

Für die Darlegung und Begründung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen wurde im Bebauungsplan die Auslegungshilfe des Schreibens des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie vom 23.01.2020 zugrunde gelegt. Auf die diesbezüglichen Ausführungen unter „1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung“ in der Begründung zum Bebauungsplan wird hingewiesen. Diese enthalten neben einer Ermittlung von bestehenden Flächenpotenzialen auch Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen, die sich u.a. auf den Wohnbaulandbedarfsrechner des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Flächenmanagement-Datenbank 4.0) stützen.

Mit dem vorgenannten Wohnbaulandbedarfsrechner wurden für den Zeitraum von 2017 bis 2031 ein Wohnraumbedarf von 6,9 ha bzw. 183 Wohneinheiten ermittelt, 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). Ebenso wurde dabei die Bedarfsminderung aus der leicht rückläufigen Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt.

Eine Aktualisierung der Ermittlung für den Zeitraum 2019 bis 2033 (Flächenmanagement-Datenbank 4.1 vom LfU) kommt noch immer auf einen Wohnraumbedarf von 6,5 ha bzw. 170 Wohneinheiten.

Bzgl. der Anregung zu Immobilien und Mietangeboten auf eBay-Kleinanzeigen wird auf folgendes hingewiesen:

Auf eBay-Kleinanzeigen sowie zwei großer deutscher Immobilienplattformen (ImmoScout24 und ImmoWelt) fanden sich (Stand 22.10.2021) zwei Doppelhaushälften und zwei 2-Familienhäuser zum Verkauf. Weiter wurden eine Eigentumswohnung und acht Mietwohnungen auf den o.g. Plattformen angeboten.

Noch zu Pkt. 1.3 Ziel und Zweck der Planung – Anbindung an den bestehenden Siedlungsbestand

Bauanträge im Außenbereich sind nach § 35 BauGB zu beurteilen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich aber nicht um einen Bauantrag, sondern um die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Demnach ist der angeführte § 35 BauGB nicht relevant für die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich der von-GuttenbergStraße / 1. Erschließungsabschnitt“.

Ein Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes ist nach § 30 BauGB und nicht nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Die Frage der Splittersiedlung stellt sich im Aufstellungsverfahren nicht. Im Gegensatz zur unerwünschten Splittersiedlung ist die Festsetzung von Wohnbaufläche am Standort im Rahmen der städtebaulichen Planung gewünscht und gewollt.

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an den bestehenden Siedlungsrand des Stadtteils Herschfelds an und ordnet sich dabei organisch zwischen Klinikum, dem angrenzenden Wohngebiet und einer örtlichen Verkehrsstraße (von-Guttenberg-Straße) ein. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der parallel stattfindenden Flächennutzungsplanänderung auch die Flächen östlich des Bebauungsplangeltungsbereiches als Wohnbauflächen dargestellt werden. Daraus sollen künftig weiteres Wohnbauland entwickelt werden können.

Das Plangebiet grenzt an die bestehenden Bauten des Rhön-Klinikums. Das gesamte Krankenhausareal hat bereits heute durch seine topografische Lage und die Gebäudehöhen einen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild. So weist die unmittelbar angrenzende neurologische Klinik bereits eine Gebäudekubatur von fünf Geschossen mit einem darauf gesetzten ausgebauten Dachgeschoss auf. Unmittelbar im Bereich des Campus verfügen die Gebäude sogar über noch mehr Geschosse.

U.a. im Hinblick darauf, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden sowie die Fernwirkung der geplanten Wohnbebauung und den damit verbundenen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild abzumildern, auch in Bezug auf die angrenzende niedrige Wohnbebauung, wurde daher bewusst die Entscheidung getroffen, das hangabwärtsliegende Waldstück größtmöglich zu erhalten. In den Herbst- und Wintermonaten verfügen die Bäume tatsächlich über weniger bis kein Laub. Aber auch die dichte Verästelung, wenngleich weniger gut als mit Laub, trägt zu einer Abmilderung der Fernwirkung bei. Dennoch ist das Waldstück auch durch Kiefernbestand durchsetzt, welcher auch im Winter sein Grün nicht verliert.

Unter Verweis auf das vorliegende Immissionsschutzgutachten sowie den bisherigen Visualisierungen der Bauherren kann von einer Verschlechterung der Lebensqualität der Einwohner nicht gesprochen werden.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird weiterhin durch die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen sowie den Festsetzungen zur Durchgrünung des geplanten Wohngebietes minimiert. So wurde bei der Wahl der Festsetzungen u.a. darauf geachtet, dass trotz der Länge des zusammenhängenden Baukörpers dennoch die

Wahrnehmung von kompakt errichteten Einzelhäusern gewahrt wird. Die getroffenen Höhenfestsetzungen sollen zu einer maßvollen Höhenentwicklung und einer vertraglichen Einbindung in die bestehende Topografie beitragen.

Die Überschreitung der GFZ ist aufgrund des der Planung zugrundeliegenden Bebauungskonzeptes notwendig. So soll der nördlich angrenzende Waldbestand soweit wie möglich erhalten werden, um nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden. Gleichzeitig hat der dicht gewachsene Gehölzbestand eine abschirmende Wirkung, die die Sichtbarkeit der Planung für die angrenzende Bestandswohnbebauung deutlich reduziert. Dadurch reduziert sich aber die der Berechnung der GFZ zugrundeliegenden Bezugsfläche des eigentlichen Baugrundstücks. So wird die Überschreitung notwendig für die Realisierung des Bebauungskonzeptes, bei gleichzeitig größtmöglichem Erhalt des nördlich angrenzenden Waldbestands.

Die Erschließung der Wohnbaufläche am Standort im Rahmen der städtebaulichen Planung ist gewünscht und gewollt. Durch die im Rahmen der parallel stattfindenden Flächennutzungsplanänderung östlich des Bebauungsplangeltungsbereiches dargestellten Wohnbauflächen soll künftig weiteres Wohnbauland entwickelt werden können. Somit handelt es sich hier um eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Bei der Planung handelt es sich um die kleinteilige städtebauliche Arrondierung einer verkehrlich erschlossenen Ortrandlage. Wie bereits ausgeführt, werden durch die Ausweisung von Geschosswohnungsbau an dieser Stelle deutlich weniger Flächen als durch Einfamilienhäuser und kleine Mehrfamilienhäuser in typischen Einfamilienhausgebieten in Anspruch genommen. Demnach wird dem Anspruch des Flächensparens durchaus Rechnung getragen.

Unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanvorhaben wird die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale auch weiterhin die Innenentwicklung fördern und vorantreiben. Hierzu wird u.a. auf die o.g. Ausführungen zum Kreisklinikum verwiesen. Bezüglich des Bedarfs und den Flächenpotenzialen wird auf die hierzu bereits zuvor gemachten Ausführungen hingewiesen.

Zu Pkt. 4.0 Planungsvorgaben – Verkehrsbelastung

Das Rhön-Klinikum steht dem Vorhaben in seiner abgegebenen Stellungnahme konstruktiv gegenüber. Die Beschäftigten des Campus werden nach Sicht des Rhön-Klinikums von einer attraktiven Wohnbebauung sehr profitieren können. Somit liegt das Bauvorhaben auch im Interesse des Rhön-Klinikums.

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

Das geplante Verkehrsaufkommen ist in einem Immissionsschutzgutachten entsprechend betrachtet worden. Zu dem Gutachten wurden keine Einwände seitens des Landratsamtes - Untere Immissionsschutzbehörde vorgetragen.

Bzgl. des planinduzierten Verkehrs wurden im o.g. Gutachten eine Einschätzung getroffen (S. 13).

Demnach ergibt sich mit Einbeziehung des Planinduzierten Verkehrs auf der von-Guttenberg-Straße eine Steigerung des Fahrzeugaufkommens tags um ca. 4 % und nachts um ca. 3 %. Infolge der damit einhergehenden Anhebung des Schallemissionspegels des Verkehrsweges um tags 0,2 dB bzw. nachts 0,1 dB, berechnen sich z.B. an den straßenzugewandten Fassenden der geplanten Wohnhäuser 0,1 bis 0,2 dB höhere Beurteilungspegel. Mit der vergleichsweise geringen Pegelzunahme ist keine relevante Erhöhung der subjektiv wahrnehmbaren Verkehrslärmeinwirkungen zu erwarten.

Vor diesem Hintergrund wird keine Verschlechterung der Lebensqualität erwartet.

Zum Umweltbericht 5.1 Eingriffsbilanzierung

Bezüglich des durch den geplanten Bebauungsplan notwendigen Eingriffs in die Natur wurden von Seiten der Unteren und der Höheren Naturschutzbehörde keine Einwände zur vorgenommenen Eingriffsbilanzierung erhoben. Die Eingriffsbilanzierung wurde entsprechend dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Hrsg. Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen erarbeitet.

Der Ausgleich muss im gleichen Naturraum wie der Eingriff erfolgen. Dies ist erfolgt.

Die angeführte Ablehnung einer Bauvoranfrage auf Bebauung im Außenbereich durch den Stadtrat am 08.07.2021 für ein Grundstück in der Gemarkung Löhrieth ist mit dem Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan nicht vergleichbar.

Denn die Zulässigkeit eines nicht privilegierten Vorhabens im bauplanungsrechtlichen Außenbereich unterliegt anderen rechtlichen Voraussetzungen als die Bauleitplanung, in deren Rahmen sämtliche Eingriffe naturschutzrechtlich in enger Abstimmung mit den Fachbehörden auszugleichen sind.

Für das Einzelbauvorhaben im Stadtteil Löhrieth wurden die bauplanungsrechtlichen Vorgaben nicht erfüllt. Dies hat der Stadtrat mit seinem gefassten Beschluss so festgestellt.

Im Gegensatz zum diesem Einzelbauvorhaben kann für das Baugebiet „Nördlich der von-Guttenberg-Straße“ durch den Bebauungsplan Baurecht geschaffen werden. Die hierfür erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden entsprechend durchgeführt.

Beide Vorhaben können daher nicht verglichen werden.

Bezüglich der Aussage des Stadtbaumeisters zum Erhalt des Heckenstreifens auf dem Grundstück des Neubaus der Kindertagesstätte in Herschfeld ist folgendes zu konkretisieren:

Grund für den Wegfall der Wohnbebauung war primär der größere Flächenbedarf der Kindertagesstätte, dessen Grundfläche mit den Parkplätzen die Fläche von drei der vier geplanten Wohngebäude mitbeansprucht. Die Fläche für das vierte Wohngebäude soll als mögliche Erweiterungsfläche für die Kindertagesfläche freigehalten werden.

Die Fläche des Heckenstreifens war in keiner Planung der Stadt zur Bebauung vorgesehen, da die Hecke auf einer schwer zu bebauenden Böschung liegt.

Zusammenfassende Bewertung:

Bezüglich der zusammenfassenden Bewertung, u.a. im Hinblick auf den hier angesprochenen Bedarf, die zulässige Gebäudekubatur (u.a. GFZ, GRZ) sowie die städtebauliche Einbindung, wird auf die hierzu bei den zuvor genannten einzelnen Punkten bereits gemachten Ausführungen verwiesen.

Fiskalische Interessen des Investors sind nicht bauplanungsrechtlicher Natur und von daher im Bauleitplanverfahren irrelevant. Dass eine Bauleitplanung von einem Investor beantragt, vorangetrieben und finanziert wird, ist nicht verwerflich. Auch an anderer Stelle wurde bereits auf diese Weise die Einleitung einer Bauleitplanung angestoßen.

Dies entbindet die Gemeinde nicht von ihrer Verpflichtung der ordnungsgemäßen Aufstellung des Bebauungsplanes nach den im BauGB vorgeschriebenen Verfahren unter der Beteiligung der Öffentlichkeit und aller von der durch die Bauleitplanung berührten Träger öffentlicher Belange.

Von einer Willkür- bzw. Gefälligkeitsplanung kann deshalb im Hinblick auf die rechtlichen Vorgaben zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht gesprochen werden.

Abstimmungsergebnis 23:

Anwesend: 23
Ja-Stimmen: 13
Nein-Stimmen: 10
Persönlich beteiligt: 0

TOP 6	Sanierungsgebiete „Westliche Altstadt“, „Östliche Altstadt“ und „Meininger Straße/Rederstraße/Siemensstraße“; Festlegung bzw. Verlängerung der Durchführungsfrist
--------------	--

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale beschließt, die Frist zur Durchführung der Sanierung für die Sanierungsgebiete „Westliche Altstadt“, „Östliche Altstadt“ und „Meininger Straße/Rederstraße/Siemensstraße“ auf der Grundlage des § 235 Abs. 4 i.V.m. § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB um weitere 10 Jahre bis zum 31.12.2031 zu verlängern.

Die Verlängerung der Durchführungsfrist erfolgt, da die Sanierung in diesen drei Sanierungsgebieten noch nicht abgeschlossen ist und in diesem Zeitraum noch Sanierungen im Sinne der Städtebauförderung vorgenommen werden sollen.

Seitens der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale sind derzeit die Sanierung des Fronhofes im Bereich des Sanierungsgebietes „Westliche Altstadt“ sowie die Neugestaltung des Bahnhofumfeldes im Bereich des Sanierungsgebietes „Meininger Straße/Rederstraße/Siemensstraße“ in Vorbereitung, die mit Mitteln der Städtebauförderung durchgeführt werden sollen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 23
Ja-Stimmen: 23
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt: 0

TOP 7	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) Bauleitplanung der Nachbargemeinde Hohenroth Aufstellung des Bebauungsplanes "Burgblick" mit integrierter Grünordnung Erneute Stellungnahme der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale im Rahmen des § 4a Abs. 3 BauGB
--------------	---

Beschluss 1:

Der Stadtrat nimmt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Burgblick“ der Gemeinde Hohenroth zur Kenntnis. Der vorliegenden Planung vom 18.10.2021 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 § 4a Abs. 3 BauGB folgende Einwendungen erhoben:

- 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. In der Begründung (Nr. 1.8.5 Erschließung, Abwasserbeseitigung, ab Seite 15) wird beschrieben, welche Grundstücke für die Sammlung der Regenabwässer genutzt werden sollen und dass ein großflächiger Retentionsraum mittels Dammschüttung geplant sei. Jedoch soll die Ausführung erst im Rahmen der Erschließungsplanung konkretisiert werden. Dabei sollen die Erschließungsplanung ausschließlich mit dem Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen und dem Abwasserverband Saale-Lauer abgestimmt werden. Die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale wird dabei nicht beteiligt.

Die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale merkt positiv an, dass mit der geplanten Regenrückhaltung ein natürlicher Abfluss durch Drosselung errichtet werden soll. Der zu schaffende Rückhalteraum soll hinsichtlich seiner Aufnahmekapazitäten deutlich über den wasserwirtschaftlich geforderten Vorgaben geplant werden. Maßgabe hierbei soll der rechnerische Nachweis sein, der eine Beeinträchtigung der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale (als Unterlieger) ausschließt. Diese hydraulische Nachweisführung soll Bestandteil einer wasserrechtlichen Erlaubnis werden (vgl. 4. Absatz in diesem Kapitel).

Diese positiven Zielvorgaben für das geplante Regenrückhaltebecken können einen richtigen Ansatz darstellen. Sie sind jedoch inhaltsleer, weil keine konkrete Entwässerungsplanung bisher konzipiert worden ist. Daher bestehen seitens der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale weiterhin Bedenken in der Realisierung. Die Gemeinde Hohenroth sieht diese Art der Entwässerung als alternativlos an. Wenn das Oberflächenwasser nicht schadlos an Bad Neustadt a. d. Saale vorbeigeleitet werden könne, ist eher die Umsetzung des Bebauungsplanes in Frage zu stellen. Daher ist die Entwässerungsplanung innerhalb der Bauleitplanung zu konzipieren und auch mit der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale abzustimmen.

Aufgrund der oben genannten Punkte stellt die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale weiterhin die Forderung auf, die offenen Fragen innerhalb der Bauleitplanung zu erläutern und abzustimmen. Der Inhalt der letzten Stellungnahme bleibt daher weiterhin gültig.

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

Abstimmungsergebnis 1:

Anwesend:	23
Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	8
Persönlich beteiligt:	0

Beschluss 2:

Der Stadtrat nimmt die Aufstellung des Bebauungsplanes ‚Burgblick‘ der Gemeinde Hohenroth zur Kenntnis. Der vorliegenden Planung vom 18.10.2021 wird zugestimmt. Allerdings ist die Stadt Bad Neustadt im Rahmen des ausstehenden Wasserrechtsverfahrens eng in die weitere Planung einzubinden.

Abstimmungsergebnis 2:

Anwesend:	23
Ja-Stimmen:	8
Nein Stimmen:	15
Persönlich beteiligt:	0

TOP 8 Mietkonditionen für die Überlassung des Foyers der Stadthalle zum Betrieb einer Corona-Teststrecke
--

Beschluss:

Die zunächst bis zum 10.10.2021 befristete Gültigkeit des Stadtratsbeschlusses vom 16.09.2021 über die Überlassung des Foyers der Stadthalle an die LABOKLIN GmbH & Co. KG zum Betrieb einer Corona-Teststrecke gegen ein tägliches Nutzungsentgelt von netto 100 € (montags bis freitags) bzw. 200 € (an den Wochenenden), jeweils zzgl. 19 % Umsatzsteuer, bei gleichzeitiger Zuschussgewährung seitens der Stadt Bad Neustadt i.H.v. 50 % des Netto-Nutzungsentgeltes wird bis zum 31.03.2022 verlängert.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	23
Ja-Stimmen:	20
Nein-Stimmen:	3
Persönlich beteiligt:	0