

STADT BAD NEUSTADT A. D. SAALE
LANDKREIS RHÖN-GRABFELD
BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

AM ERLNBRUNNEN

BEGRÜNDUNG VOM 30.06.2026

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

A	BEGRÜNDUNG	5
1.	Vorbemerkungen	5
1.1.	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	5
1.2.	Planungsrechtliche Grundlagen	5
1.3.	Gesetzliche Grundlagen	5
2.	Rahmenbedingungen	6
2.1.	Lage und Beschaffenheit des Plangebiets	6
2.2.	Flächenausweisung und geltende Darstellung im Flächennutzungsplan	6
2.3.	Gebietskulisse	7
2.4.	Landes- und Regionalplanung	7
2.5.	Umweltverträglichkeitsprüfung	7
2.6.	Fachgesetze	7
2.7.	Standortwahl	7
3.	Anlagenbeschreibung	8
4.	Festsetzungskonzept zum Bebauungsplan	8
4.1.	Geltungsbereich	8
4.2.	Bestimmung und Nutzungszweck der Teilflächen	9
4.3.	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
4.4.	Überbaubare Grundstücksfläche - Baugrenzen	10
4.5.	Maßnahmen zum Schutz von Boden und Grundwasser	10
4.6.	Textliche Festsetzungen zur Grünordnung	10
5.	Erschließung	11
5.1.	Verkehr	11
5.2.	Stromnetzanschluss	11
5.3.	Wasserver- und -entsorgung	11
6.	Immissionsschutz	11
7.	Altlasten	12
8.	Denkmalschutz/-pflege	12
B	BEGRÜNDUNG GRÜNORDNUNG	12

C	UMWELTBERICHT	12
D	GUTACHTEN	13
E	VERFAHREN	13
I.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	13

Quellen:

1. Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert 22.12.2025
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert 03.07.2023
3. Regionalplan Region Main-Rhön (3), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.01.2008 sowie der in Kraft getretenen Fortschreibungen
4. Landesentwicklungsprogramm Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.2013, sowie der in Kraft getretenen Fortschreibungen

A BEGRÜNDUNG

1. Vorbemerkungen

1.1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Speicherkraftwerks innerhalb der Gemarkung Brendlorenzen der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale im Landkreis Rhön-Grabfeld.

Hierzu hat der Stadtrat von Bad Neustadt a. d. Saale die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Erlenbrunnen“ beschlossen.

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien“, um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Speicher- und Energieverwertungsanlagen, insbesondere Gas- und Wärmepufferspeichern sowie Blockheizkraftwerken, zu ermöglichen.

Künftig soll das u. a. in der Biogasanlage Unsleben (Betreiber: Agrokraft Streital GmbH & Co. KG) erzeugte Biogas am Standort Bad Neustadt a. d. Saale zwischengespeichert und dort mehreren Blockheizkraftwerken zugeführt werden.

Die u. a. in der Biogasanlage Unsleben produzierten Gasmengen sollen zur Verbesserung der städtischen (Energie-)Versorgungssituation, insbesondere der kommunalen Wärmeversorgung der Stadtteile Brendlorenzen und der Innenstadt auf Grundlage der kommunalen Wärmeplanung aus dem Jahre 2025 genutzt werden. Dies erfolgt in enger Kooperation mit der Bayerischen Rhöngas GmbH und der Biomasse-Wärmeversorgung Bad Neustadt GmbH & Co. KG.

1.2. Planungsrechtliche Grundlagen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Erlenbrunnen“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Speicherkraftwerk geschaffen.

In einem Parallelverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan wird die 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale vorgenommen. Die entsprechende Fläche wird in eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen, die der Nutzung erneuerbarer Energien dienen“ umgewandelt. Damit wird dem Gebot des § 8 Abs. 2 und 3 BauGB entsprochen.

1.3. Gesetzliche Grundlagen

Die Rechtsgrundlagen des Bauleitplanverfahrens sind unter anderem

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert 22.12.2025
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert 03.07.2023
- Regionalplan Region Main-Rhön (3), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.01.2008 sowie der in Kraft getretenen Fortschreibungen
- Landesentwicklungsprogramm Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.2013, sowie der in Kraft getretenen Fortschreibungen
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZVO), in der Fassung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025

2. Rahmenbedingungen

2.1. Lage und Beschaffenheit des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Gemarkung Brendlorenzen der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale im Landkreis Rhön-Grabfeld. Das Plangebiet wird im Süden durch die Bundesstraße B 279 und im Osten durch die Staatsstraße ST 2292 begrenzt. Im Norden und Westen schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Östlich der Staatsstraße befinden sich das Industriegebiet „Am Altenberg“. Südlich der Bundesstraße liegt das Umspannwerk „Brendlorenzen“.

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich südwestlich in einer Entfernung von ca. 470 m. Ein Aussiedlerhof liegt nordwestlich in ca. 350 m Entfernung.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 2,5 ha wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es liegt auf Höhen zwischen ca. 243 m ü. NHN im Südosten und knapp 251 m über NHN im Südwesten.

Das Areal wird derzeit noch von mehreren Strom-Freileitungen überspannt. Diese werden jedoch größtenteils rückgebaut und künftig als Erdleitungen ausgeführt.

Eine detaillierte Beschreibung des Geltungsbereichs ist im Umweltbericht enthalten.



2.2. Flächenausweisung und geltende Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird für diesen Teilbereich in einem Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert und aktualisiert (18. Änderung).

Die entsprechende Fläche wird in eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen, die der Nutzung erneuerbarer Energien“ umgewandelt.

2.3. Gebietskulisse

Das Plangebiet liegt

- im Naturpark Bayerische Rhön
- in der Entwicklungszone des Biosphärenreservat Rhön
- im quantitativen Heilquellenschutzgebiet Zone G

Im nördlichen Bereich angrenzend befindet sich das Biotop Nr. 5627-1073 „Feuchtf Flächen in landwirtschaftlich intensiv genutzter Gegend nördlich Bad Neustadt“.

2.4. Landes- und Regionalplanung

Laut der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayern Stand 2023 und der Karte „Raumstruktur“ des Regionalplans Würzburg (2) in der aktuell gültigen Fassung vom 03.02.2023 liegt das Plangebiet im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Grundsätzlich entspricht die Errichtung des Speicherkraftwerks dem landesplanerischen Ziel durch den Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur eine sichere, effiziente und klimaschonenden Energieversorgung von Bevölkerung und Wirtschaft sicher zu stellen (LEP 6.1.1).

Zur Energieinfrastruktur gehören insbesondere Anlagen der Energieerzeugung und -umwandlung, Energienetze sowie Energiespeicher.

Darüber trägt das Planvorhaben dazu bei, die Potenziale der Bioenergie nachhaltig zu nutzen (6.2.5).

Die Ausweisung von Flächen für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien hat raumverträglich unter Abwägung aller berührten fachlichen Belange (u. a. von Natur und Landschaft, Siedlungsentwicklung) zu erfolgen. Diesem Grundsatz wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Rechnung getragen.

2.5. Umweltverträglichkeitsprüfung

Die notwendigen Unterlagen zur Umweltverträglichkeitsprüfung werden im Zuge des Zulassungsverfahrens vorgelegt.

2.6. Fachgesetze

Die gesetzlichen Vorgaben einschlägiger Fachgesetze (Naturschutzrecht, Bodenschutzrecht, Immissionsschutzrecht, Wassergesetz, Denkmalschutzrecht, Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung u. a.) sind zu beachten.

Die allgemeinen, übergeordneten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus § 1 BNatSchG und Art.1 BayNatSchG.

2.7. Standortwahl

Bei der Wahl des Standortes waren folgende Aspekte ausschlaggebend:

- Verfügbarkeit der erforderlichen Flächen
- Direkte Anbindung an das bestehende öffentliche Verkehrsnetz (Staats- und Bundesstraßen) für Bau, Wartung und Betrieb der Anlage
- Unmittelbare Nähe zum Umspannwerk Brendlorenzen für eine mögliche Stromeinspeisung
- Unmittelbare Nähe zu den Wärmeabnehmern und dadurch geringe Leitungsverluste

- Lage außerhalb dichter Siedlungsstrukturen und damit Verringerung potenzieller Nutzungskonflikte
- Geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch bereits technisch und infrastrukturelle Vorprägung (Umspannwerk und ansässige Industriebetriebe)
- Keine bzw. möglichst geringe Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß BNatSchG

3. Anlagenbeschreibung

Im Speicherkraftwerk Bad Neustadt a. d. Saale soll das in nahe liegenden Biogasanlagen, wie z. B. in Unsleben, erzeugte Biogas energetisch verwertet werden.

Um eine entsprechend der gesetzlichen Vorgaben (EEG) hochflexible Fahrweise und damit bedarfsgerechte Energielieferung für die Verbraucher sicher zu stellen, muss das Biogas direkt am Standort zunächst zwischengespeichert werden.

Folgende Anlagen und Gebäude sind geplant:

- Speicheranlagen
 - o Gasspeicher mit Notfackel, 1 Stück, maximales Volumen von ca. 38.000m³;
Auf der Erweiterungsfläche ist in Abhängigkeit des Betriebes und der zukünftigen Entwicklung der Anlage ein weiterer Gasspeicher angedacht.
 - o Wärmepufferspeicher, 1 Stück, maximales Volumen von 10.000 m³, inkl. zugehöriger Anlagenteile
- Energie- bzw. Gasverwertungsanlagen
 - o Blockheizkraftwerke, derzeit 8 Stück, Feuerungswärmeleistung insgesamt < 50 MW
 - o Transformatoren, PV-Anlagen, Batteriespeicher, Wärmepumpen und dergl.
- Lagereinrichtungen, wie z. B. Tanks für Betriebsstoffe (Harnstoff, Frischöl, Altöl und dergleichen)
- Betriebsgebäude wie Technikgebäude inkl. Büronutzungen
- sonstige, der Zweckbestimmung des Speicherkraftwerkes dienende Komponenten und Anlagenteile
- Kamine

Innerhalb der Anlage sind für Betrieb und Wartung geschotterte und asphaltierte Straßen sowie eine Wendemöglichkeit für LKW vorgesehen.

Zu den Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen ist eine ca. 1,80 m hohe Umzäunung geplant, die als Maschendraht- oder Stabgitterzaun ausgeführt wird.

4. Festsetzungskonzept zum Bebauungsplan

4.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die ca. 2,5 ha große Fläche der Flurstücke 7620, 7617/1, 7616 (TF) und 7608 (TF) der Gemarkung Brendlorenzen.

4.2. Bestimmung und Nutzungszweck der Teilflächen

Der Geltungsbereich untergliedert sich wie folgt:

Festsetzung der Flächen im Geltungsbereich als	Fläche
Eingriffsgebiet	24.939 m ²
davon Sondergebiet	18.902 m ²
überbaubare Grundstücksfläche	16.584 m ²
davon öffentliche Verkehrsfläche	1.312 m ²
davon Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	991 m ²
davon öffentliche Grünfläche	486 m ²
davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (s. separate Begründung des Grünordnungsplans)	3.248 m ²
zusätzliche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (s. separate Begründung des Grünordnungsplans), sog. „externe Ausgleichsflächen“: 1.707 m ²	
Geltungsbereich	24.939 m²

4.3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß Planungsziel der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale wird ein Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Anlagen, die der Nutzung erneuerbarer Energien dienen“ ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 19 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Durch sie wird festgelegt, wieviel Quadratmeter Sondergebietsfläche mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Mit der festgesetzten GRZ von 0,8 wird dem Orientierungswert für sonstige Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO entsprochen. Dieser Wert ermöglicht eine maximale Ausnutzung des Grundstücks und gewährleistet zugleich eine räumlich konzentrierte Umsetzung der Anlage.

Die Höhenfestsetzungen erfolgen gemäß den funktionalen und technischen Anforderungen der im Sondergebiet zulässigen Anlagen und dienen der Sicherung des vorgesehenen Nutzungszwecks.

Aufgrund der innerhalb des Plangebiets vorhandenen topografischen Unterschiede wird das Sondergebiet in die Teilbereiche SO 1 bis SO 3 untergliedert. Die Festsetzung der maximal zulässigen Bauhöhen in Metern über Normalhöhennull (NHN) trägt den unterschiedlichen Geländehöhen Rechnung und stellt zugleich eine eindeutige Steuerung der baulichen Höhenentwicklung sicher.

Für die überwiegende Zahl der Anlagen und Gebäude wird eine maximale Höhe von 11,0 m über der fertigen Geländeoberkante festgesetzt. Diese Höhe ermöglicht die Errichtung der für den Betrieb erforderlichen technischen Einrichtungen und Betriebsgebäude und begrenzt zugleich deren städtebauliche und landschaftliche Wirkung.

Für Speichieranlagen wird aufgrund ihrer spezifischen technischen Anforderungen eine Höhe von bis zu 20,0 m zugelassen.

Die zulässige Höhe von Kaminen bis 30,0 m trägt den betrieblichen und immissions-schutzrechtlichen Anforderungen an eine ordnungsgemäße Abgasableitung Rechnung.

4.4. Überbaubare Grundstücksfläche - Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt, die der geordneten räumlichen Steuerung der zulässigen Bebauung innerhalb des Sondergebiets dienen.

Sie gewährleisten, dass entlang der Randbereiche ausreichend Flächen für die Eingrünung der Anlage zur Verfügung stehen und damit eine angemessene Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erfolgen kann. Darüber hinaus stellen die Baugrenzen sicher, dass das geplante Retentionsbecken dauerhaft von einer Bebauung freigehalten wird und seine wasserwirtschaftliche Funktion uneingeschränkt erfüllen kann. Ebenso wird durch die Festsetzung ein ausreichender Abstand zu den Einfriedungen des Betriebsgeländes gewährleistet, sodass die Zugänglichkeit und Unterhaltung der Anlagen sichergestellt bleiben.

Weiterhin berücksichtigen die Baugrenzen den Schutzstreifen der im Plangebiet verlaufenden unterirdischen Gasleitung. Der Schutzstreifen ist von baulichen Anlagen freizuhalten, um die Betriebssicherheit der Leitung zu gewährleisten und die Anforderungen des Versorgungsträgers einzuhalten.

4.5. Maßnahmen zum Schutz von Boden und Grundwasser

Nach erster Einschätzung des Bodengutachters (Intergeo Ingenieurgesellschaft mbH, Mellrichstadt) liegen im Bereich des geplanten Speicherkraftwerkes ca. 2,5 bis 3 m mächtige Lößlehmschichten vor, die sich aufgrund ihrer feinkörnigen Ausbildung nicht für die Versickerung eignen. Daher ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens als Erdbecken mit anschließender, gedrosselter Einleitung in einen Vorfluter vorgesehen.

Nach Rücksprache mit dem Staatlichen Bauamt Schweinfurt kann das Regenrückhaltebecken innerhalb der Anbauverbotszone der Staatsstraße errichtet werden, sofern die Tiefe des Beckens 1,0 m nicht überschreitet.

Die Bewertung und Behandlung des Niederschlagswassers erfolgen gemäß den Anforderungen des Arbeitsblattes DWA-A 102 (Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer) unter Berücksichtigung von DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) bzw. den jeweils geltenden Vorschriften.

In den Bereichen, in denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, werden die Anforderungen der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) berücksichtigt und eingehalten. Dies umfasst insbesondere die Ausführung entsprechender Anlagen mit geeigneten Sicherungseinrichtungen, wie beispielsweise doppelwandigen Lagertanks oder einwandigen Tanks mit Auffangwannen.

4.6. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

Da es sich bei dem vorliegenden Verfahren um einen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan handelt, werden die textlichen Festsetzungen zur Grünordnung in den Planteil des Bebauungsplans aufgenommen. Die jeweiligen Erläuterungen erfolgen in der Begründung des Grünordnungsplans sowie im Umweltbericht zum Bebauungsplan.

5. Erschließung

5.1. Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Staatsstraße St 2292 sowie den Flurweg „Sandheide“ (Flurnummer 7608, Gemarkung Brendlorenzen). Der Flurweg wird zur Abwicklung des Betriebs- und Schwerlastverkehrs bedarfsgerecht ausgebaut und als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg“ festgesetzt. Seine bisherige Funktion zur Erschließung der außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen bleibt hierbei uneingeschränkt erhalten.

Betriebsinterne Verkehrsflächen sind in geschotterter und asphaltierter Bauweise vorgesehen. Da deren Lage flexibel dem jeweiligen Betriebsablauf angepasst werden soll und keine städtebauliche Relevanz besteht, erfolgt keine gesonderte Festsetzung als Verkehrsfläche. Sie sind vielmehr Bestandteil des Sondergebiets und dort allgemein zulässig.

5.2. Stromnetzanschluss

Der am Standort erzeugte Strom wird in das öffentliche Netz eingespeist.

5.3. Wasserver- und -entsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Sanitärabwassers erfolgt durch einen Anschluss an die öffentliche Kläranlage oder, in Abstimmung mit der Behörde, über eine abflusslose Sammelgrube bzw. Kleinkläranlage.

Die Wasserversorgung wird über einen Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung sichergestellt.

6. Immissionsschutz

Die Anlagen unterliegen den Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzrechts.

Die nächstgelegenen Wohnnutzungen werden entsprechend ihrer Schutzbedürftigkeit im Rahmen des Genehmigungsverfahrens berücksichtigt.

Durch technische und organisatorische Maßnahmen werden Emissionen in Form von Lärm (Anlagengeräusche, Verkehr), Geruch und Luftschadstoffe auf ein immissionsschutzrechtlich zulässiges Maß begrenzt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Erlenbrunnen“ wurde durch die Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB (Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut) mit Datum vom 17.06.2026 ein immissionsschutztechnisches Gutachten bezüglich Schalls erstellt.

Gegenstand des Gutachtens ist die Prognose der zu erwartenden anlagenbedingten Lärmbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb der schutzbedürftigen Nachbarschaft.

Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit des Vorhabens wurden die ermittelten Beurteilungspegel den maßgeblichen Immissionsrichtwerten der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) gegenübergestellt.

Auf dieser Grundlage wurde überprüft, ob die Anforderungen an den Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche eingehalten werden.

In dem o. g. Gutachten wird nachgewiesen, dass der Geltungsbereich der geplanten Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne dass dadurch ein unlösbarer städtebaulicher Konflikt verursacht wird. Es wird aufgezeigt, dass auf den Planungsflächen durch verhältnismäßige und übliche Schallschutzmaßnahmen gewerbliche Nutzungen realisiert werden können und damit keine unzulässige Konfliktverlagerung auf ein nachfolgendes Genehmigungsverfahren erfolgt.

Darüber hinaus liegt auch ein immissionsschutztechnisches Gutachten zur notwendigen Schornsteinhöhe vor (Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB, 07.06.2026).

Aus diesem ist folgendes zu entnehmen:

“Im Rahmen der Begutachtung wurde eine Schornsteinhöhenbestimmung nach den Vorgaben der Nr. 5.5.2 der TA Luft i. V. m. der Richtlinie VDI 3781 Blatt 4 durchgeführt.

Für die Gewährleistung der ausreichenden Verdünnung sowie dem ungestörten Abtransport der Luftschadstoffe ist eine Schornsteinhöhe von 25,0 bzw. 25,3 m über GOK erforderlich.

Unter Einhaltung dieser Mündungshöhen steht das Vorhaben in keinem Konflikt mit den immissionsschutzfachlichen Anforderungen und schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG sind nicht zu erwarten.“

7. Altlasten

Sollten bei den Arbeiten zum Erstellen der Anlage organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

8. Denkmalschutz/-pflege

Für das Plangebiet selbst sind keine Bodendenkmale bekannt (Internet-Seite des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege/Denkmalatlas).

Das nächstgelegene Bodendenkmal (D-6-5627-0008/Bestattungsplatz der Hallstadtzeit) befindet sich nordwestlich in ca. 215 m Entfernung.

Da die Internetseite jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, wird vorsorglich auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (Art. 8 BayDSchG).

B BEGRÜNDUNG GRÜNORDNUNG

Die vom Büro PB GLANZ aus Leutershausen erstellte Begründung des Grünordnungsplans liegt als Anlage bei.

C UMWELTBERICHT

Der vom Büro PB GLANZ aus Leutershausen erstellte Umweltbericht zum Bebauungsplan „Am Erlenbrunnen“ liegt als Anlage bei.

D GUTACHTEN

Die vom Büro Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB aus Landshut erstellte Schornsteinhöhenbestimmung vom 07.06.2026 liegt als Anlage bei.

Das vom Büro Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB aus Landshut erstellte Immissionstechnische Gutachten zum Schallimmissionsschutz vom 17.06.2026 liegt als Anlage bei.

E VERFAHREN

I. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadt Bad Neustadt an der Saale hat in der Sitzung vom 18.06.2026 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Erlenbrunnen“ beschlossen.

Aufgestellt: 30.06.2026

Armin Röder Architekten, Nina Baier-Schaub