

BAD KÖNIGSHOFEN

**BEBAUUNGSPLAN
„AM ALTEN SCHWIMMBAD“
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
BAD KÖNIGSHOFEN IM GRABFELD**

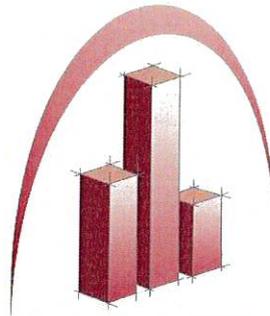
BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Ausfertigung

Aufgestellt: 08.11.2022 / Geändert: 09.11.2023 / Ergänzt: 22.02.2024

Aufstellungsbeschluss vom: 28.01.2021
Billigungsbeschluss vom: 09.11.2023
Satzungsbeschluss vom: 22.02.2024

Stadt Bad Königshofen i. Gr., Stadtteil Bad Königshofen i. Gr.
Landkreis Rhön-Grabfeld
Regierungsbezirk Unterfranken



▪ Bautechnik - Kirchner ▪
Planungsbüro für Bauwesen

Aufgestellt:

Stadt Bad Königshofen i. Gr.
vertreten durch
1. Bürgermeister Th. Helbling
Marktplatz 2
97631 Bad Königshofen

Tel.: 09761 / 409-0
Fax: 09761 / 409-999

Thomas Helbling
1. Bürgermeister



Bearbeitung:

BAUTECHNIK - KIRCHNER
Planungsbüro für Bauwesen
Raiffeisenstraße 4

97714 Oerlenbach

Tel.: 09725 / 89493-0

Matthias Kirchner
Inhaber



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 ALLGEMEINES	4
1.1 Planungsanlass und Verfahren.....	4
1.2 Planungsauftrag	4
1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
1.4 Vorabstimmung / Scoping / Voruntersuchungen	6
1.5 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes.....	7
1.6 Übersichtslageplan (unmaßstäblich).....	8
1.7 Luftbildausschnitt / 3D-Darstellung	9
1.8 Bestandsfotos	10
1.9 Fachgutachten	10
1.10 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.....	11
1.11 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption	11
1.11.1 Städtebau	11
1.11.2 Art der baulichen Nutzung	12
1.11.3 Maß der baulichen Nutzung	13
1.11.4 Bauweise, Baugrenzen sowie Flächen die von Bebauung frei zu halten sind	14
1.11.5 Werbeanlagen.....	15
1.11.6 Eingrünung.....	15
1.11.7 Erschließung	16
1.12 Heilquellenschutz.....	17
1.13 Überschwemmungsgebiete / Hochwasserschutz	18
1.14 Bodendenkmalschutz	19
1.15 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	20
1.16 Umweltbelange	21
1.17 Bodenordnende Maßnahmen	21
1.18 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach BauGB	21
1.19 Abwägung öffentlicher und privater Belange	22
2 GRÜNORDNUNG	23
2.1 Leitbild der Grünordnung.....	23
2.1.1 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches	23
2.1.2 Flächenbefestigungen	23
3 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	24
3.1 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter.....	24
3.2 Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume	24
3.3 Ermittlung der Eingriffsschwere	26
3.4 Ausgleichsumfang und Bilanzierung	27
4 ARTENSCHUTZ.....	30



4.1	Betroffenheit von Arten	30
4.1.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	30
4.1.2	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) und Kompensationsmaßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen).....	30
4.1.3	Zusammenfassung	31
5	HINWEISE	31
5.1	Kostenträger grünordnerischer Maßnahmen	31
5.2	Wasserwirtschaftliche und wasserrechtliche Belange	31
5.3	Landwirtschaftliche Belange	32
5.4	Klimaschutz/Ökologie	32
6	UMWELTBERICHT / UMWELTPRÜFUNG	32
6.1	Einleitung	32
6.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes	32
6.1.2	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung	33
	Für Bad Königshofen i. Gr. steht die Stärkung der zentralörtlichen Funktionen im Vordergrund.	34
6.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen	35
6.2.1	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	35
6.2.2	Schutzgut Mensch	36
6.2.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	36
6.2.4	Schutzgut Luft und Klima	37
6.2.5	Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild	38
6.2.6	Schutzgut Boden	38
6.2.7	Schutzgut Wasser	39
6.2.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	39
6.2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	40
6.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung	40
6.4	Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	41
6.5	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	42
6.6	Zusätzliche Angaben	42
6.6.1	Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)	42
6.6.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung	42
7	UMWELTVERTRÄGLICHKEIT	43
7.1	Umweltverträglichkeitsprüfung	43
	Literaturverzeichnis	44

Anlagen Begründung:

Anlage 1: Artenauswahlliste Bäume und Sträucher

Anlage 2: Bestandsplan, M. 1 / 1000

Anlage 3: Bewertung Eingriff, M. 1 / 1000



1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und Verfahren

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die geplante Betriebserweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes, auf dem bestehenden Betriebsgrundstück in der Bamberger Straße 52. Diese ist aus Platzgründen nur dann möglich, wenn Sozialräume, Büro und Parkplätze vom Bestandsgrundstück auf das gegenüberliegende, betriebseigene Grundstück Fl.Nr. 2351 (Gemarkung Bad Königshofen i. Gr.) verlagert werden können.

Da das Grundstück im derzeit unbeplanten Außenbereich liegt, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB¹ erforderlich. Im Parallelverfahren bedarf der städtische Flächennutzungsplan zudem seiner Änderung, um dem Entwicklungsgebot des BauGB zu entsprechen.

Das aktuell landwirtschaftlich genutzte Grundstück im Bereich des Gewerbegebietes „Am Rotkreuzlein“, soll einer sinnvollen und einer der Weiterentwicklung der Stadt Bad Königshofen i. Gr. zuträglichen Nutzung zugeführt werden. Dem örtlichen Unternehmen kann auf dem Areal eine adäquate Erweiterungsmöglichkeit zur Verfügung gestellt werden, um den Fortbestand des Betriebes und der Arbeitsplätze zu sichern. Aus diesem Grund macht sich die Stadt Bad Königshofen i. Gr. die Planung des Bauherrn (= Vorhabenträger) zu Eigen und führt die notwendigen Bauleitplanverfahren durch.

1.2 Planungsauftrag

Der Stadtrat der Stadt Bad Königshofen i. Gr. hat am 28.01.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am alten Schwimmbad“ gefasst.

In gleicher Sitzung wurde die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Königshofen i. Gr. im Parallelverfahren beschlossen.

Mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen wurde das Planungsbüro für Bauwesen, Bautechnik-Kirchner, beauftragt. In der Sitzung vom 08.12.2022 wurden die Planentwürfe vom Stadtrat Bad Königshofen i. Gr. anerkannt.

1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bauleitplanung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am alten Schwimmbad“, sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für den zur Betriebserweiterung erforderlichen Büroneubau, inkl. der Bereitstellung von Mitarbeiterparkplätzen auf dem Vorhaben Grundstück Fl.Nr. 2351 (Gem. Bad Königshofen i. Gr.) geschaffen werden.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung, und da die Zulässigkeit des Vorhabens abschließend geregelt werden soll, ist als planerische Grundlage für die Bebauung und Nutzung des Grundstückes, die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Art, Maß und Gestaltung der baulichen Nutzung orientieren sich an der hochbaulichen Planung des Antragstellers und enthalten einen angemessenen Spielraum für eine plangerechte Umsetzung.

¹ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023



Die Planung geht vom Grundstückseigentümer bzw. Bauherrn aus und weist einen konkreten Vorhabenbezug auf (dem best. Gewerbebetrieb zugehörige Büronutzung, Mitarbeiterparkplätze).

Da den Kommunen die Wahl des Planungsinstrumentes im Rahmen ihrer hoheitlichen Bauleitplanung freisteht, wird vorliegend auf die Aufstellung eines „vorhabenbezogenen“ Bebauungsplanes verzichtet, damit das Verfahren nicht an den bindenden Gesetzesvorgaben für derartige Bauleitpläne und deren Konkretisierungsgrad scheitert. Um das gemeinsame Planungsziel zu erreichen und ausreichend Flexibilität für Plankonkretisierungen des Vorhabenträgers oder nachträgliche Änderungen zu ermöglichen, erfolgt die Aufstellung eines „projektbezogenen“ Bebauungsplanes (sog. Angebotsbebauungsplan). Die Bauleitplanung führt die Stadt Bad Königshofen i. Gr. durch. Die Kosten für die Bauleitplanung sowie die Erschließung des Grundstückes werden vom Bauherrn übernommen. Die erforderlichen Vereinbarungen hierzu, werden im Rahmen städtebaulicher Verträge zwischen der Stadt Bad Königshofen i. Gr. und dem Bauherrn getroffen.

Bebauungsplan

Für den zur Bebauung und Nutzung vorgesehenen Grundstücksteil, wird aus städtebaulichen Gründen beschränktes Gewerbegebiet (GE/b) festgesetzt.

Aufgrund der Lage im Bereich eines bekannten Bodendenkmales und des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes, sind die Belange des Denkmalschutzes² und des Hochwasserschutzes³ betroffen. Diesbezüglich bereits im Rahmen der Grundlagenermittlung erfasste bzw. durch Vorabstimmung (Scopingtermin) bekannte Beschränkungen des Plangebietes, wurden berücksichtigt (sh. Ziffer 1.4).

Ebenfalls wurde im Rahmen des Scopings mitgeteilt, dass bei einer Teilfläche des Vorhabengrundstückes von einer mageren Wiese auszugehen ist, die in Teilen die Kriterien der Biotopkartierung bzw. des § 30 BNatSchG⁴/Art. 23 BayNatSchG⁵ erfüllt. Dies wurde fachgutachterlich im Zuge des Verfahrens ebenso abgeprüft, wie mögliche Lebensraumbeeinträchtigungen geschützter Tierarten. Eine Teilfläche der Bestandswiese kann erhalten bzw. zu Ausgleichszwecken verwendet werden.

Für die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen im Sinne der Eingriffsregelung⁶, kann innerhalb des Vorhabengrundstückes ein Areal am Ostrand bereitgestellt werden.

Flächennutzungsplan

Aus Gründen des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB, muss der aktuell wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Königshofen i. Gr. im Parallelverfahren geändert werden. Dieser stellt im Plangebiet „Grünfläche“ dar.

Der Änderungsbeschluss wurde am 28.01.2021 gefasst.

² Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG), vom 25. Juni 1973, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2023

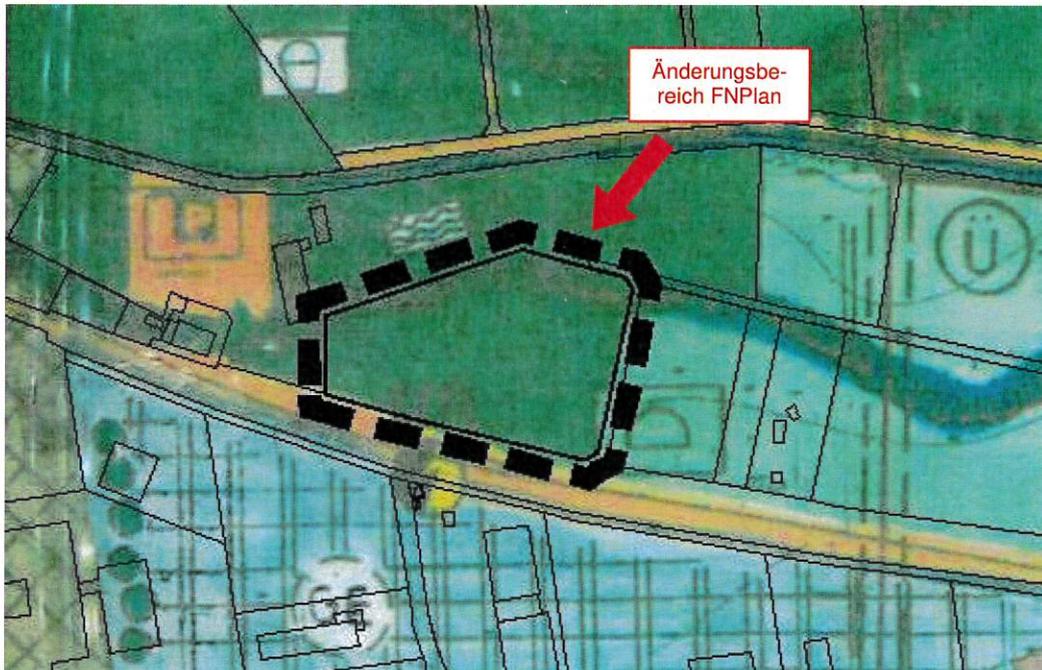
³ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz -WHG), vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023

⁴ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG), vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022

⁵ Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG), vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022

⁶ Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, Fassung Dezember 2021, herausgegeben vom Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Das Flächennutzungsplanänderungsverfahren wird vor dem Bebauungsplanverfahren zu Ende gebracht. Nach Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung stimmt die Nutzung des Bebauungsplanes „Am alten Schwimmbad“ mit dem Flächennutzungsplan überein, sodass dieser aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.



Planansatz wirksamer FNPL. der Stadt Bad Königshofen i. Gr. mit Plangebiet⁷

1.4 Vorabstimmung / Scoping / Voruntersuchungen

Das Vorhaben wurde im Rahmen der Bauantragstellung, bereits im Jahr 2020 vom zuständigen Landratsamt Rhön-Grabfeld bauordnungsrechtlich beurteilt. Bei der Prüfung ergingen folgende Hinweise:

- ⇒ Genehmigung stehen öffentlich-rechtliche Belange entgegen, da
- Beurteilung als Außenbereich, somit planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 35 BauGB
 - keine Übereinstimmung mit Flächennutzungsplan, da Plangrundstück keine gewerbliche Nutzung vorsieht
 - keine gesicherte Erschließung vorhanden (Erschließungsvertrag erforderlich)
 - Aufstellung Bebauungsplan zur Realisierung des Vorhabens erforderlich
 - Lage im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Fränk. Saale, somit stehen Überplanung wasserwirtschaftliche Belange entgegen (ggf. Ausnahme erforderlich); aufgrund HQ-extrem hochwasserangepasste Ausführung erforderlich, hierzu u.a. Herstellung Parkfläche geländegleich mit Bestandsgelände, keine Störung Abflussverhalten im Überschwemmungsgebiet zulässig
 - Lage im quantitativen Heilquellenschutzgebiet
 - Verweis auf Bodendenkmal D-6-5728-0001, Eingriffe erlaubnispflichtig, Voruntersuchung durch Oberbodenabtrag erforderlich
 - Ausgleichspflicht im Sinne BNatSchG aufgrund geplanter Bebauung

⁷ Quelle: Stadt Bad Königshofen i. Gr.



Abschließend erging ein Vorschlag für einen Scopingtermin mit den Fachbehörden, sofern am Vorhaben festgehalten werden soll.

Diesem wurde am 08.06.2021 im Rahmen einer Gesprächsrunde, unter Beteiligung verschiedener Fachstellen des Landratsamtes Rhön-Grabfeld, des WWA Bad Kissingen, der Stadtverwaltung, dem Bauherrn und dem beauftragten Planungsbüro entsprochen. Dabei wurde folgendes mitgeteilt:

- Gebietseinstufung als Gewerbegebiet (GE) sinnvoll
- fachliche Anforderungen an den vermuteten Schutzstatus des im Vorhabenbereich vorh. Grünlandes und dessen Einstufung als „Flachlandmähwiese“
- hochwasserangepasste Bauweise und ungehinderter Hochwasserabfluss muss sichergestellt werden
- fachliche Anforderungen an die zum Denkmalschutz erforderlichen Oberbodensondagen

Die daraufhin vom Vorhabenträger eingeleiteten archäologischen Untersuchungen zum konkreten Bodendenkmalschutz, wurden unter Beteiligung des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege (BLFD), sowie nach Einholung einer Grabungserlaubnis und einer eigens hierfür erforderlichen naturschutzrechtlichen Befreiung/Ausnahme, im Frühjahr 2022 abgeschlossen.

Bei der Voruntersuchung wurde das bereits bekannte Bodendenkmal durch weitere Befunde im Bereich des Bauvorhabens bestätigt, sodass seitens des BLFD im Zuge der Baumaßnahmen eine archäologische Baubegleitung für erforderlich gehalten wird.

Die aus den gesamten Vorabstimmungen gewonnenen Erkenntnisse, sind in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen bzw. werden beachtet. Sie bilden die Grundlage für die Realisierung des Baugebietes.

1.5 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Größe: ca. 0,737 ha (7.365 m²)

Lage: Südlich des Stadtgebietes bzw. der Altstadt von Bad Königshofen i. Gr.; nördlich anliegend an Bamberger Straße, gegenüber Gewerbegebiet „Am Rotkreuzlein“, mittlere Geländehöhe 272 m ü. NHN seitlich begrenzt durch

im Norden: gewerblicher Gebäudebestand, WC-Anlage, überwiegend gehölzüberstandene Grünflächen, Holzlagerflächen, Anwandweg, Überschwemmungsgebiet der Fränk. Saale

im Osten: Anwandweg, dahinter Acker- und Wiesenflächen
im Süden: Bamberger Straße mit Geh- und Radweg, angrenzende landwirtschaftlich genutzte Freifläche sowie Gewerbebauten GE-Gebiet „Am Rotkreuzlein“ mit Erschließungsstraße

im Westen: Bestandsgebäude (Imkerverein Bad Königshofen e.V.), Schotterparkplatz mit Zufahrt zur Bamberger Straße

Betroffene Schutzgebiete:

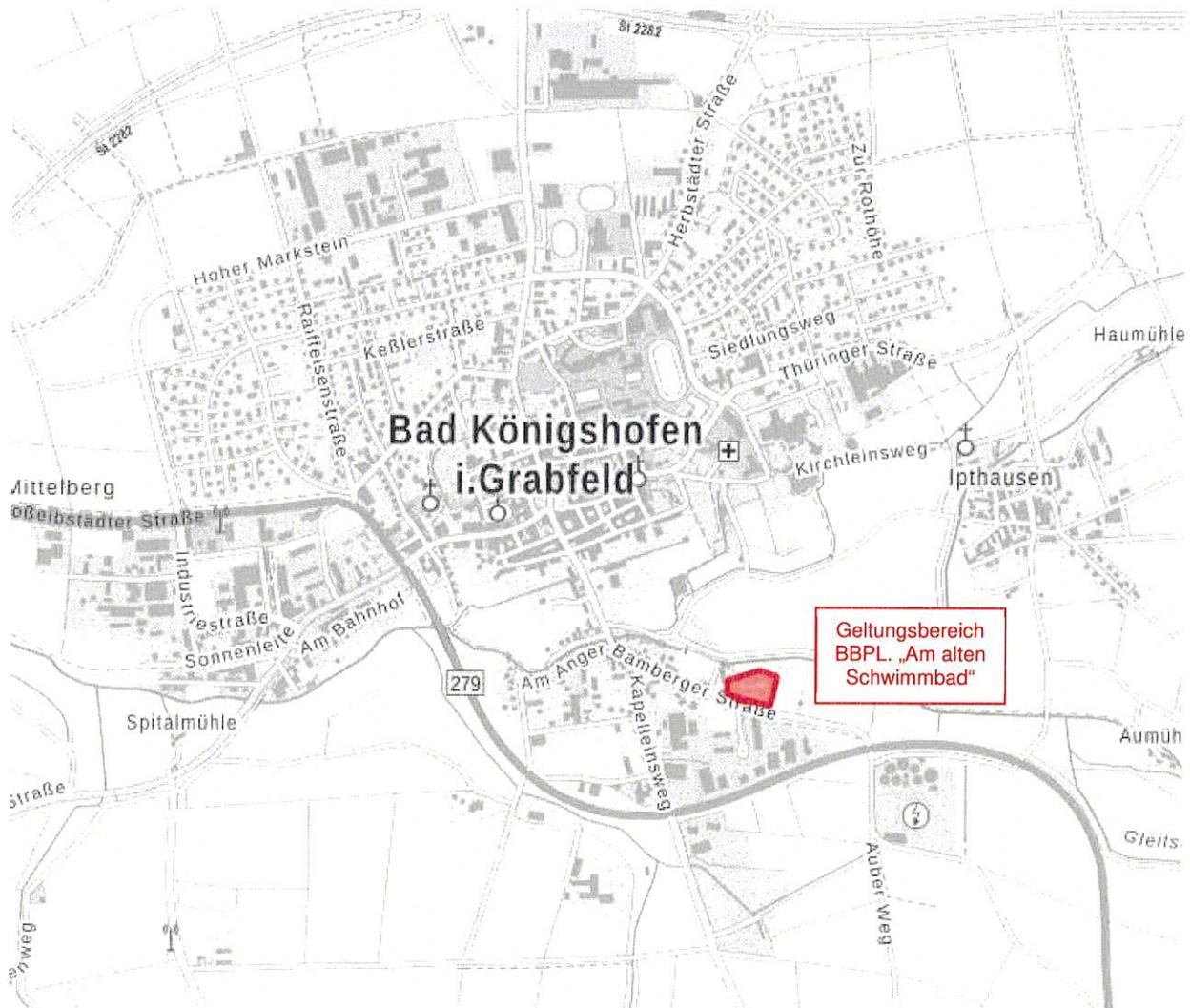
- amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Fränkischen Saale
- ermitteltes Überschwemmungsgebiet der Fränkischen Saale
- Schutzzone C des quantitativen Heilquellenschutzgebietes der Stadt Bad Königshofen
- Bodendenkmal D-6-5728-0001; Siedlung der Urnenfelderzeit,



Hallstattzeit, der jüngeren Latènezeit, der römischen Kaiserzeit, der Völkerwanderungszeit und des frühen Mittelalters

- Gemarkung: Bad Königshofen i. Gr.
Grundstücke: Fl.Nr. 2351 (ganz), 2321/7 (Teilfläche)
Bestehende Nutzung: landwirtschaftlich extensiv genutztes Grünland im Westen, östlich Ackerstreifen, Seitenstreifen Bamberger Straße mit Entwässerungsgraben
Geplante Nutzung: beschränktes Gewerbegebiet (GE/b) für Gewerbebetriebe, Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungs- oder Windenergie, Lagerflächen, Geschäfts- und Bürogebäude etc.; gepl. Errichtung zweigeschossiges Bürogebäude in aufgeständerter Bauweise (hochwasserangepasst), Anlage von Mitarbeiterplätzen mit Zufahrt, randlich Gehölzstreifen, Wiesenfläche, Ausgleichsfläche

1.6 Übersichtslageplan (unmaßstäblich)



Karte⁸

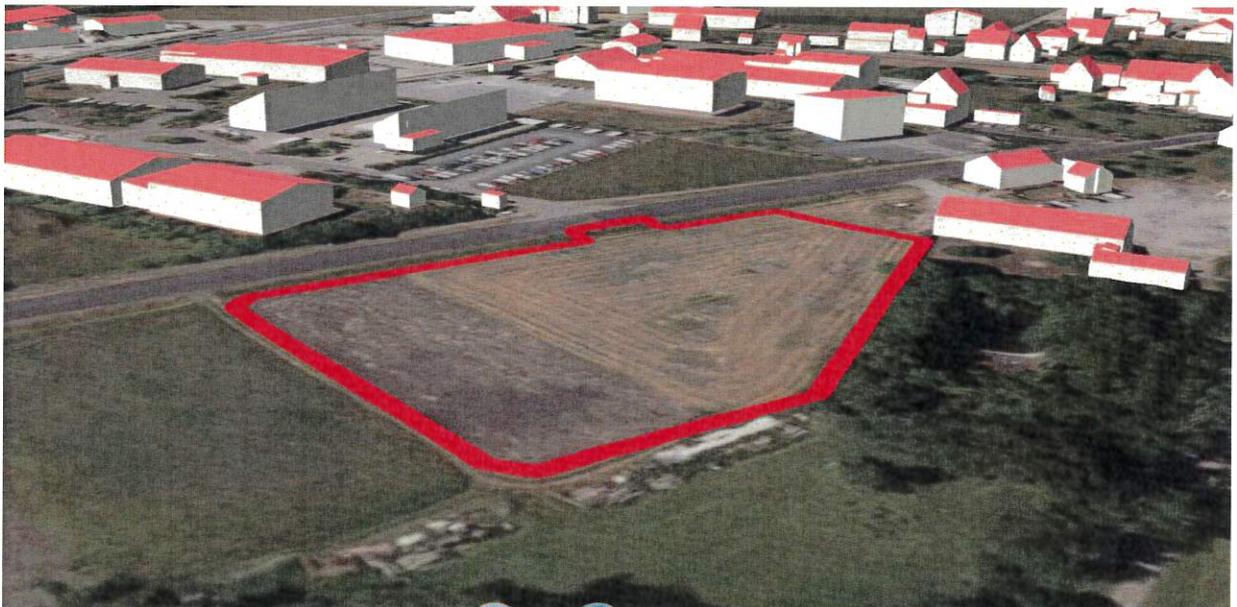
⁸ Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



1.7 Luftbildausschnitt / 3D-Darstellung



Luftbild mit Parzellarkarte⁹



3D-Darstellung Plangebiet (Luftbild mit visualisierter Bestandsbebauung)¹⁰

⁹ Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

¹⁰ Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



1.8 Bestandsfotos¹¹



Wiesenbestand Vorhabenfläche (Blick von Westen)



Ackerfläche am Ostrand (Blick von Südosten)



Übergang Wiese / Acker an Bamberger Straße
(Blick von Westen)



Rückwärtiger Rand Wiesenfläche mit Gehölzbestand
außerhalb (Blick von Osten)

1.9 Fachgutachten

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben, sind bereits im Rahmen der Bauleitplanung, die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und national gleichgestellte Tier- und Pflanzenarten zu überprüfen. Zur Prüfung, ob dem Bebauungsplan die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG entgegenstehen, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), durch ein hierfür geeignetes Fachbüro beauftragt. Im Rahmen des Gutachtens wurde auch das von der Planung betroffene Grünland, auf den im Vorfeld vermuteten Schutzstatus im Sinne von § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG geprüft.

Die im Laufe des Verfahrens gutachterlich gewonnenen Ergebnisse zeigen auf, dass durch den Bebauungsplan keine Betroffenheit von saP-relevanten Arten ausgelöst werden. Die Prüfung des Grünlandes ergab zudem, dass die Artenzusammensetzung nicht den Anforderungen für einen Schutz im Sinne der v.g. Gesetze genügt (Details sh. Ziffer 4 der Begründung).

¹¹ Quelle: Bautechnik-Kirchner, Aufnahmedatum 13. September 2022



Der erarbeitete Fachbeitrag¹² ist verbindlicher Bestandteil der Bebauungsplanung und ist den Unterlagen beigelegt.

1.10 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Die Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms Bayern¹³ (LEP) sehen für die regionalen Ordnungsräume, grundsätzlich eine Verbesserung der Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung vor. Daneben sind die Grundsätze Hochwasserschutz, Schutz des Wassers und Denkmalschutz des LEP betroffen.

Bad Königshofen i. Gr. ist im Regionalplan Main-Rhön (3)¹⁴ als *Mittelzentrum* eingestuft und liegt gemäß der Raumstrukturkarte im *allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf*. Mittelzentren haben die Grundversorgungsfunktion für ihren Nahbereich in besonderem Maße zu erfüllen. Sie haben im Vergleich mit den zentralen Orten niedrigerer Stufen, ein in Quantität und Qualität gesteigertes Angebot an Gütern und Dienstleistungen auf wirtschaftlichem, sozialem und kulturellem Gebiet bereitzustellen und sind in der Regel bedeutende Einzelhandelsstandorte. Verkehrliche Standortvorteile, bestehende Potenziale sowie Flächenreserven der Region, zur Weiterentwicklung gewerblichen Nutzungen, sollen bedarfsgerecht und nachhaltig genutzt werden.

Das Vorhaben trägt dazu bei, den raum- und landesplanerischen Zielen und Grundsätzen gerecht zu werden und den Gewerbestandort Bad Königshofen i. Gr. zu erhalten bzw. auszubauen.

1.11 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

1.11.1 Städtebau

Die Stadt Bad Königshofen i. Gr. bietet, eingebettet in die Kommunale Allianz Fränkischer Grabfeldgau, eine gesunde Mischung aus verschiedenen Branchen. Ansässig sind Handwerk und Dienstleister, die Metall- und Baubranche, bis zum Gesundheits- und Energiesektor. Die Verkehrslage an überregionalen Bundes- und Staatsstraßen ermöglicht eine gute Erreichbarkeit.

Anhand dieser positiven Standortfaktoren hat sich Bad Königshofen i. Gr. als attraktiver Gewerbestandort für zahlreiche Firmen und Unternehmen etabliert.

Die gewerbliche Entwicklung in Bad Königshofen i. Gr. hat sich bislang auf die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen an der B 279 und der St 2282 beschränkt. Ansiedlungen dieser oder ähnlicher Art sollen auch künftig in diesen Gebieten orientiert werden, um die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten.

Aus diesem Grund macht sich die Stadt Bad Königshofen i. Gr. den Expansionswunsch des im Gewerbegebiet „Am Rotkreuzlein“ ansässigen Unternehmens zu Eigen und führt für das in unmittelbarer Nachbarschaft gelegene Grundstück des Vorhabensträgers die Bauleitplanung durch, damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung und Nutzung des Areals geschaffen werden können.

¹² Spezieller artenschutzrechtlicher Beitrag für den Bebauungsplan "Am alten Schwimmbad", Stadt Bad Königshofen (Relevanzprüfung sowie Prüfung von Grünland auf Schutz nach § 30 BNatSchG/Art. 23 BayNatSchG, inkl. Anlagen, Stand 04.07.2023), Planungsbüro Ledermann, Am Bach 18, 97638 Mellrichstadt

¹³ Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.06.2023

¹⁴ Regionalplan der Region Main-Rhön (3), in Kraft getreten am 18. Januar 2008, geändert am 03.12.2020



1.11.2 Art der baulichen Nutzung

Das Vorhabengrundstück wird in dem zur baulichen Nutzung vorgesehenen Westteil, als *beschränktes Gewerbegebiet (GE/b)* gemäß § 8 i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO¹⁵ festgesetzt. Dort soll die Ansiedlung von *nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben* zulässig sein.

→ Während des Bauleitplanverfahrens „Am Alten Schwimmbad“, wurden – im Zusammenhang mit dem Gesetz zur Änderung des Bayerischen Klimaschutzgesetzes und weiterer Rechtsvorschriften – die Bayer. Bauordnung (BayBO¹⁶) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) geändert, um künftig eine klimaangepasste Bebauung und Nutzung von Nichtwohnbauflächen zu fördern.

1. Änderung BayBO:

Gemäß Art. 44a der geltenden Fassung der BayBO vom 23.06.2023, müssen „Eigentümer von Nichtwohngebäuden, ab dem 01. März 2023 für Gebäude, die ausschließlich gewerblicher oder industrieller Nutzung dienen, oder von sonstigen Nichtwohngebäuden, sicherstellen, dass Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden können.“ Gemäß den Vollzugshinweisen zur BayBO des Bayer. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, liegt dann eine angemessene Auslegung vor, wenn die Modulfläche mindestens einem Drittel der geeigneten Dachfläche entspricht.

2. Änderung BauNVO:

In Gewerbegebieten waren, gemäß § 8 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO, in der vor dem 03.07.2023 geltenden Fassung (alt), „Gewerbegebiete aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe“ allgemein zulässig. U.a. zur bauleitplanerischen Steuerung der durch die Änderung der BayBO gegebenen Dach-PV-Pflicht für Nichtwohngebäude, können in der aktuell geltenden Fassung der BauNVO vom 03.07.2023, in Gewerbegebieten „Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie,“ allgemein zugelassen werden.

Zur Erreichung des konkreten Planungsziels, sowie unter Berücksichtigung geltender rechtlicher Grundlagen und im Sinne einer klimagerechten Bauweise, werden folgende Nutzungen zugelassen:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bezeichneten, ausnahmsweise zulassungsfähigen Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke werden ebenfalls zugelassen.

¹⁵ Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023

¹⁶ Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023, durch § 4 des Gesetzes vom 07. Juli 2023 und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023



Ausschluss von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Tankstellen und Vergnügungsstätten;

Da zu befürchten ist, dass Tankstellen und Vergnügungsstätten mit den bestehenden Nutzungen kollidieren oder zu städtebaulich unerwünschten Effekten führen können, werden diese ausgeschlossen. Damit soll einer Niveauabsenkung des Gebietes (sog. „Trading-Down-Effekt“) begegnet werden. Zudem befindet sich in der Bamberger Straße bereits eine Aral-Tankstelle.

- Wohnungen sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke;

Da sich Wohn- oder wohnähnliche Nutzungen aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten (Verkehr Bamberger Straße, Gewerbenutzung „Am Rotkreuzlein“) für das Plangebiet städtebaulich als zu konfliktbehaftet (Lärm) erweisen, ist eine bauleitplanerische Steuerung notwendig, die den Schutzanspruch dieser Nutzungen umgeht. Die gemäß BauNVO § 8 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 ausnahmsweise zulassungsfähigen „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter,...“, sowie „Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke“ werden deshalb ebenfalls ausgeschlossen.

Büronutzungen unterliegen hingegen im immissionsschutzfachlichen Sinn einem geringeren Schutzanspruch (z.B. i.d.R. keine Nutzung während Nachtzeit, kein Daueraufenthalt von Personen). Die Errichtung von Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden ist somit gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 2 allgemein zulässig bzw. wird nicht eingeschränkt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO, sind Tankstellen, Wohnungen jeglicher Art, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten jeglicher Art, somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes „Am alten Schwimmbad“. Die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes bleibt dadurch gewahrt.

Nutzungseinschränkungen durch amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Fränkischen Saale

Innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sollen lediglich Lagerflächen, Parkplätze und Einzelbaumpflanzungen zugelassen werden, um den Hochwasserabfluss nicht zu beeinträchtigen. Lagerflächen und Parkplätze müssen auf dem vorhandenen Geländeniveau errichtet werden. Geländeänderungen oder die Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen, sind ausschließlich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes zulässig.

Natur- und Artenschutz

Der komplette Ostteil des Grundstückes, bleibt aus natur- und artenschutzrechtlichen Gründen, dem Erhalt und der Anlage von Grünland vorbehalten.

1.11.3 Maß der baulichen Nutzung

Im beschränkten Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Damit ist ausreichend gewährleistet, dass eine nutzungstypische, gewerbliche Bebauung möglich ist.

Auf der Basis des Bauantrages, wird für das Hauptgebäude eine max. II-geschossige Bebauung zugelassen. Die Gebäudehöhe darf max. 8,50 m über Oberkante des Fertigfußbodens nicht überschreiten.



Zur Errichtung von technisch erforderlichen Aufbauten oder untergeordneten Bauteilen auf der Dachfläche, darf die zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise um max. 2 m überschritten werden. Allgemein und ohne Höhenbeschränkung werden Schornsteine, Mobilfunk- und Blitzschutzanlagen zugelassen

Alle Gebäude sind aus Gründen des Hochwasserschutzes aufzuständern. Zusätzlich ist sicherzustellen, dass die Gebäudeunterkante mindestens über der Wasserspiegellage des ermittelten hundertjährigen Hochwassers liegt (= 272,095 m ü. NHN, sh. nachstehende Abbildung).

Der Fertigfußboden darf zur Gewährleistung dieser hochwasserangepassten Bauweise, bis zu max. 1,70 m über der natürlichen Geländeoberkante am Gebäudestandort liegen (bei der Baueingabe nachzuweisen).



ermittelte HW100-Höhenkote bei Grundstück Planvorhaben¹⁷

1.11.4 Bauweise, Baugrenzen sowie Flächen die von Bebauung frei zu halten sind

Für das beschränkte Gewerbegebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO (Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und max. 50 m Länge).

¹⁷ Quelle: Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen, 13.07.2023



Die mit Gebäuden oder baulichen Anlagen überbaubaren Grundstücksflächen, sind durch Baugrenzen außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes festgesetzt und enthalten einen Spielraum, um Flexibilität für die Bebaubarkeit zu gewährleisten. Mit der Anordnung und Größe des Baufensters wird das städtebauliche Konzept ausreichend gesichert. Park- und Lagerflächen sowie ihre Zufahrten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets liegende Fläche ist grundsätzlich von Gebäuden, sonstigen baulichen Anlagen (z.B. Werbeanlagen, Einfriedungen) und Geländeauffüllungen frei zu halten, um den besonderen Belangen des Hochwasserschutzes zu entsprechen. Lager- und Parkflächen sowie die Anpflanzung von Einzelbäumen sind hier nur zulässig, wenn durch diese das derzeitige Geländeniveau und damit das Abflussverhalten sowie der Retentionsraum des Hochwassers nicht nachteilig verändert wird.

1.11.5 Werbeanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen, nicht jedoch im festgesetzten Überschwemmungsgebiet, freistehende Werbeanlagen (Werbepylon) bis zu 10 m Höhe über Gelände zulässig.

Werbeanlagen auf der Dachfläche oder mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig. Falls Lichtwerbeanlagen errichtet werden, sind zum Schutz der Nachbarschaft die einschlägigen Regelwerke zur Minderung von Lichtimmissionen zu beachten (LAI-Hinweise¹⁸).

1.11.6 Eingrünung

Um eine adäquate Eingrünung der Gewerbefläche zu erreichen, werden unterschiedliche grünordnerische Festsetzungen getroffen, die sowohl für die innere Durchgrünung, als auch für eine raumoptische Abgrenzung in Richtung Innenstadt Sorge tragen. Übergeordnet sind dabei die Belange des Hochwasserschutzes zu beachten. Nördlich angrenzend stockt ein eingewachsener Gehölzbestand aus Bäumen und Sträuchern, sodass hier auf die Festsetzung einer Randeingrünung verzichtet werden kann. Zudem soll aufgrund der Lage im festgesetzten Überschwemmungsbereich, hier keine Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses in Form von zusätzlichen, geschlossenen Anpflanzungen entstehen. Im Osten bilden die Ausgleichsfläche und die darauf festgesetzten Einzelbaumpflanzgebote den Übergang zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, direkt dahinter liegen weitere dichte Gehölzstrukturen. Am Westrand ergeht bis zur Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebietes ein Pflanzgebot für eine 3-reihige Hecke, zur randlichen Eingrünung und optischen Kaschierung von entstehenden Baukörpern. Im Zusammenwirken von festgesetzten Begrünungsmaßnahmen im Gebietsinnern und außenliegendem Gehölzbestand, kann das gesamte Baugebiet landschaftsoptisch wirkungsvoll integriert werden.

Das Leitgerüst bei der Pflanzenauswahl künftiger Neupflanzungen, wird durch die Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und der realen Vegetation gebildet. Aufgrund des naturschutzfachlich hochwertigen und artenreichen Wiesenbestandes

¹⁸ Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen¹⁸ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI)



im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes, wurde im Gebietsinnern eine nicht zur Bebauung vorgesehene Teilfläche zum dauerhaften Erhalt festgesetzt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Gras- und Krautflur, sind hier unzulässig.

1.11.7 Erschließung

Alle öffentlichen Haupterschließungsanlagen sind vollständig vorhanden, weitere Maßnahmen sind zunächst nicht erforderlich oder vorgesehen.

Die Zufahrt zum Vorhabengrundstück erfolgt direkt über die Bamberger Straße, wofür auf höchstens 15 m Länge der bestehende Wegseitenstreifen mit Graben überbaut werden muss. Das Abflussverhalten des Entwässerungsgrabens muss mittels Verrohrung sichergestellt werden.

Für den Grundstücksanschluss werden neue Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt.

Die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser wird aus dem im öffentlichen Bereich vorhandenen Leitungsnetz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Bad Königshofen - Gruppe Mitte sichergestellt. Zur Herstellung des Grundstücksanschlusses, ist eine gesonderte Vereinbarung mit dem WZV abzuschließen. Die Kosten sind vom Grundstückseigentümer zu tragen.

Die Stromversorgung erfolgt über die im Bestand vorhandenen Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH. Vor Baubeginn ist eine Einweisung in den Leitungsbestand durchzuführen. Die Sicherheitsvorschriften sind zwingend einzuhalten. Bei Pflanzmaßnahmen ist darauf zu achten, dass ein Abstand von mindestens 2,50 m zu den Stromversorgungsleitungen gewährleistet ist, andernfalls sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen (z.B. Wurzelschutzplatten).

Die Fernmeldekommunikation ist durch die Anlagen der Deutschen Telekom GmbH gewährleistet. Die Breitbandversorgung stellt die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH sicher. Für die hierzu notwendigen Arbeiten, muss sich der Grundstückseigentümer mit den jeweiligen Versorgungsträgern rechtzeitig in Verbindung setzen.

Für eine mögliche Gasversorgung des Grundstückes, stehen die Versorgungsanlagen der Bayer. Rhöngas GmbH zur Verfügung.

Das Gebiet soll im Trennsystem, durch Versickerung bzw. Einleitung in die Fränkischen Saale, entwässert werden. Das im Rahmen der Nutzung anfallende Schmutzwasser wird den städtischen Abwasseranlagen zugeführt.

Hierzu ist die abwassertechnische Schmutzwasserentsorgung des Grundstückes, über einen Neuanschluss an den in der Bamberger Straße vorhandenen Schmutzwasserkanal vorgesehen, der stadteinwärts der städtischen Kanalisation zufließt. Abflussprobleme im Bestand sind nicht vorhanden. Da nur 1 Grundstück an den Schmutzwasserkanal angeschlossen wird, ist davon auszugehen, dass die bestehenden Abwasseranlagen für die Aufnahme der geringen Schmutzwasserfracht ausreichend bemessen sind.

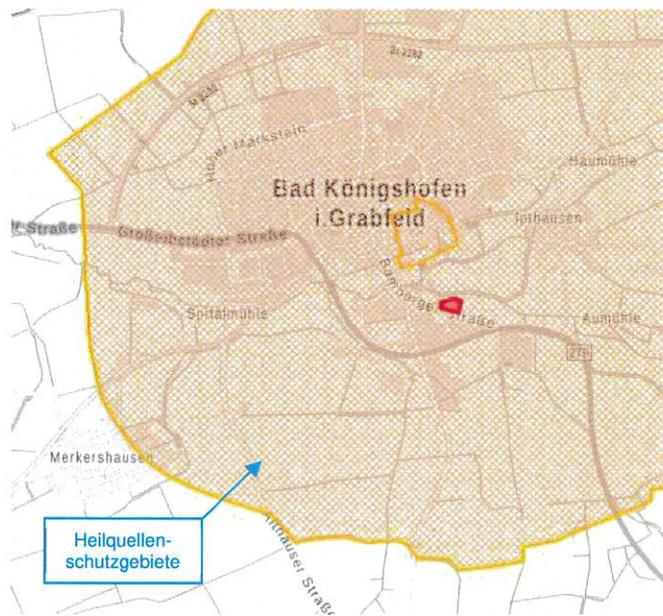
Das mengenmäßig relevante Niederschlagswasser wird getrennt abgeleitet. Hierzu soll das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser einer Versickerung, Verdunstung oder Rückhaltung zugeführt werden. Falls eine Versickerung nachweislich (Sickertest, Baugrundgutachten, ...) nicht möglich ist, kann gemäß Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes das Wasser über einen Regenwasserkanal oder -graben



der Fränkischen Saale zugeleitet werden (**erlaubnispflichtig**). Die Erkundung des Baugrundes, einschließlich der Grundwasserverhältnisse, obliegt dem jeweiligen Bauherrn. Zum Hochwasserschutz muss die Einleitungsstelle gegen rückstauendes Wasser abgesichert werden (z.B. durch Rückstauklappen).

Die Belange des Heilquellenschutzes und des Hochwasserschutzes sind im Rahmen der tiefbautechnischen Arbeiten besonders zu berücksichtigen (sh. Ziffern 1.12 und 1.13 der Begründung).

1.12 Heilquellenschutz



Die Gewerbegebietsfläche erstreckt sich vollständig in der „Schutzzone C“ des quantitativen Heilquellenschutzgebietes der staatlich anerkannten Heilquellen (Urban- und Regiusquelle) der Stadt Bad Königshofen im Grabfeld¹⁹.

In der „Schutzzone C“ sind gemäß Schutzgebietsverordnung tiefbautechnische Bodeneingriffe lediglich bis max. 8 m unter Geländeoberkante gestattet. Ausnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Ausnahme genehmigung durch das Landratsamt Rhön-Grabfeld.

Karte²⁰

Bodeneingriffe in Tiefen über 8 m sind nicht vorgesehen. Auf die Schutzgebietslage und die Einhaltung der Schutzgebietsverordnungen wird im Planentwurf unter Buchstabe C, Ziffer 14 hingewiesen.

Seitens der Stadt Bad Königshofen i. Gr. wurde die Neufestsetzung des Heilquellenschutzgebietes beantragt. Das beim Landratsamt Rhön-Grabfeld anhängige Verfahren hierzu, ist aktuell noch nicht beendet. Gemäß der im Aufstellungsverfahren vorgetragene Stellungnahme der Wasserrechtsbehörde²¹ liegt das Grundstück Fl.Nr. 2351 der Gemarkung Bad Königshofen i. Gr., nach dem aktuellen Entwurf in Schutzzone B quantitativ (Äussere Schutzzone). Darin sind gemäß Schutzgebietsverordnung Grab- und Bohrarbeiten nur bis zu 3 m Tiefe grundsätzlich gestattet. Bei über diese Tiefe hinausgehenden Bodeneingriffen, ist eine wasserrechtliche Ausnahme genehmigung einzuholen.

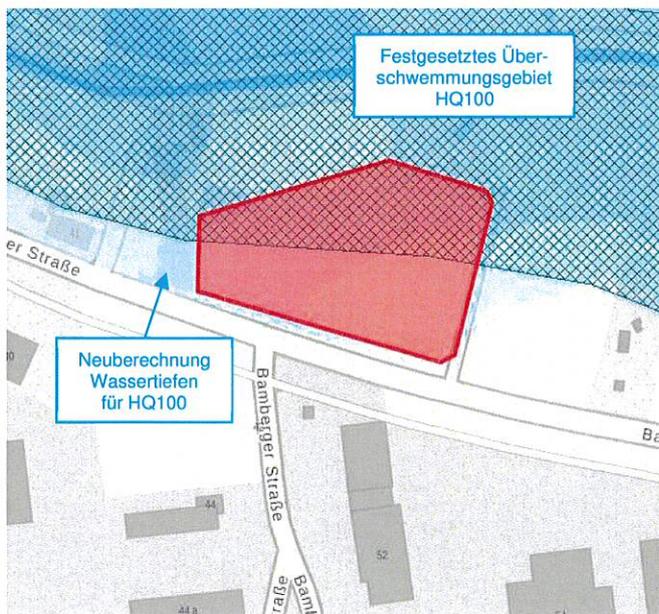
¹⁹ Verordnung des Landratsamtes Rhön-Grabfeld vom 25.10.1985

²⁰ Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

²¹ Quelle: Stellungnahme SG Wasserrechtsverwaltung, Landratsamt Rhön-Grabfeld, vom 04.01.2023



1.13 Überschwemmungsgebiete / Hochwasserschutz



Das Überschwemmungsgebiet an der Fränkischen Saale in der Gemarung Königshofen i. Gr. wurde am 18.11.1958 festgesetzt. Im Jahr 2010 wurde das Überschwemmungsgebiet durch eine hydraulische Modellierung neu ermittelt. Dieses ist im Bereich der Bamberger Straße deutlich größer als das festgesetzte Überschwemmungsgebiet. Das Vorhabengrundstück Fl.Nr. 2351 liegt auf der Basis der Neuberechnung bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ₁₀₀) ca. einen halben Meter unter Wasser. Bei einem extremen Hochwasserereignis, steht der Vorhabenbereich bis zu einem Meter unter Wasser.

Karte²²

Das überplante Gelände liegt damit im Bereich des *faktischen* Überschwemmungsgebietes der Fränkischen Saale. Faktisches Überschwemmungsgebiet bedeutet, dass das Gelände Überschwemmungsbereich ist, das Überschwemmungsgebiet jedoch noch nicht amtlich festgesetzt oder durch eine Rechtsverordnung vorläufig gesichert wurde.

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind u. a. die Belange des Hochwasserschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB zu berücksichtigen.

Gemäß § 77 WHG sind Überschwemmungsgebiete (auch faktische) in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten, soweit keine überwiegenden Gründe des Allgemeinwohls dem entgegenstehen. Bereits bei der Beurteilung des Bauantrages durch das Landratsamt Rhön-Grabfeld, wurde aufgrund der allgemeinen Hochwassergefahr, auf das Erfordernis einer hochwasserangepassten Bauweise hingewiesen. Beim Scopingtermin sowie im Zuge des Beteiligungsverfahrens wurde vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen einer Bebauung nur bei aufgeständerter (hochwasserangepasster) Bauweise von Gebäuden zugestimmt, sodass ein Unterströmen der Bodenplatte möglich ist. Dabei muss sichergestellt werden, dass die Gebäudeunterkante mindestens über der Wasserspiegellage für das ermittelte HW₁₀₀ liegt. Zudem muss durch eine höhengleiche Herstellung des Parkplatzes mit dem Bestandsgelände, sichergestellt werden, dass keine Veränderungen des Hochwasserrückhaltes und des -abflussverhaltens entstehen. Auf eine Ausnahmegenehmigung gemäß den Bestimmungen des § 78 WHG kann folglich verzichtet werden.

Das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet (HQ 100) wurde im Planentwurf dargestellt und bildet die räumliche Abgrenzung für Hochbaumaßnahmen auf dem Vorhabengrundstück. Die Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen in Form von Garagen, Nebenanlagen, Werbelagen, Einfriedungen sowie

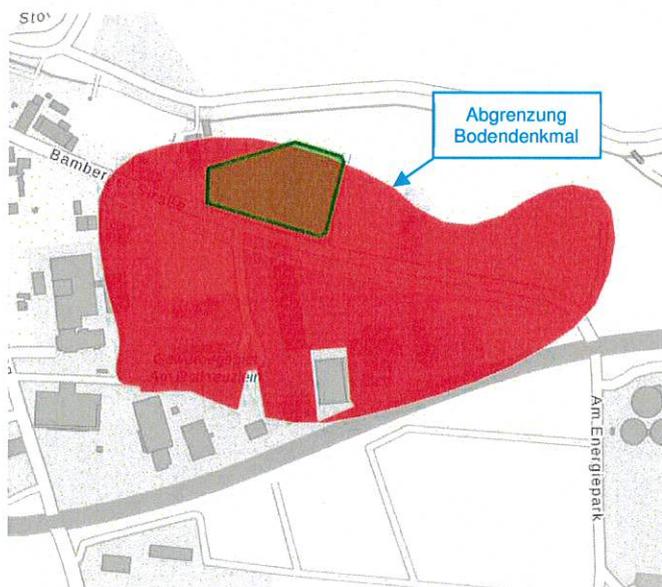
²² Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

Geländeauffüllungen sind innerhalb des HQ 100 verboten. Parkplätze und Einzelbaumpflanzungen sind nur zugelassen, wenn der Hochwasserabfluss dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Zusätzlich wurde auch die ermittelte faktische Überschwemmungsgrenze (HW 100) inklusive der Höhe der Wasserspiegellage (= 272,095 m ü. NHN) dargestellt. Für die nur im Bereich des HW 100 zulässige Bebauung bzw. Nutzung, gelten ausnahmslos die unter Buchstabe B, Ziffern 10.8.1 – 10.8.6 im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen. Diese sind zwingend zu beachten.

Den bauleitplanerischen Erfordernissen zum Hochwasserschutz sowie zur Lage des Geltungsbereiches im überschwemmungsgefährdeten Bereich wird somit durch die Bebauungsplanfestsetzungen entsprochen. Unter diesen Voraussetzungen wurde von wasserwirtschaftlicher sowie wasserrechtlicher Seite Einverständnis mit der Maßnahme bekundet.

1.14 Bodendenkmalschutz



Das GE/b-Gebiet erstreckt sich mit nahezu seiner Gesamtfläche innerhalb eines kartierten Bodendenkmals (*D-6-5728-0001; Siedlung der Urnenfelderzeit, Hallstattzeit, der jüngeren Latènezeit, der römischen Kaiserzeit, der Völkerwanderungszeit und des frühen Mittelalters*)²³. Bodendenkmäle sind gemäß Art. 4 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Die bauleitplanerischen Schritte sollen diesen Aspekt deshalb bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabwiesbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Karte²⁴

Die amtliche Kartierungsgrenze wurde anhand der verfügbaren Geobasisdaten nachrichtlich im Planentwurf dargestellt und erläutert.

Die einschlägigen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten. Im Zuge von Erdbaumaßnahmen aufgefundene Bodendenkmäle unterliegen gemäß Art. 8 BayDSchG der Mitteilungspflicht (sh. Ziffer C.16 des Planentwurfes).

Vom Landratsamt Rhön-Grabfeld wurde frühzeitig darauf hingewiesen, dass zur Vorerkundung Oberbodensondagen erforderlich sind. Unter Beteiligung des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) wurden von einer hierfür qualifizierten Grabungsfirma, im Zeitraum vom 29.11.2021 bis 01.04.2022 insgesamt 14 Schnitte angelegt, aufgenommen und dokumentiert.

²³ Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung, Daten Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

²⁴ Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

Während der archäologischen Begleitung konnten 15 Befunde festgestellt und mehrere Fundstücke geborgen werden (hauptsächlich frühneuzeitliche Keramik und Pfostengruben, sh. Abbildung).



Randscherbe mit bandartigem Henkel (Mitte 16. Jh.) / Pfostengrube²⁵

Im Rahmen der wissenschaftlichen Bewertung der Funde wurde festgestellt, dass das Bodendenkmal D-6-5728-001 auf dem Vorhabengrundstück weiterläuft und die maximale Ausdehnung wohl noch nicht erreicht ist.

Seitens des BLfD werden folglich folgende Maßnahmen, im Rahmen der zur Bebauung und Nutzung des Grundstückes erforderlichen Bautätigkeiten, für notwendig erachtet:

⇒ Vollflächige archäologische Begleitung des Oberbodenabtrages im Bereich des geplanten Gebäudes und der zum Rückhalt von Regenwasser geplanten Entwässerungseinrichtung. Zusätzlich archäologische Begleitung bis zur Zieltiefe, im Bereich von Streifenfundamenten, Leitungsgräben und sonstigen tiefgreifenden Bodeneingriffen. Im Bereich des geplanten Parkplatzes muss nur begleitet werden, wenn die Eingriffstiefe 30 cm unter best. Geländeoberkante überschreitet. Bei den Erdarbeiten zu Tage tretende Funde müssen fachgerecht dokumentiert und qualifiziert ausgegraben und geborgen werden.

Gemäß Art. 7.1 BayDSchG bedürfen in Bereichen von Bodendenkmälern, sowie in Bereichen wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, welche in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. In diesem Verfahren werden die fachlichen Anforderungen für das Plangebiet formuliert.

Im Bebauungsplan wurden die spezifischen Regelungen zum Denkmalschutz für das Plangebiet festgesetzt (Buchstabe B, Ziffer 8.1).

1.15 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch den Bebauungsplan wird aus naturschutzrechtlichen Gründen die Ausweisung von Ausgleichsflächen durch Anwendung der Eingriffsregelung erforderlich.

²⁵ Quelle: Grabungsbericht vom April 2022, IN TERRA VERITAS (ITV), Archäologische Dienstleistungen, Julian Decker (Inh.), Ottostraße 15, 96047 Bamberg



Nach dem Ergebnis der Grünlandprüfung (kein Schutzstatus, sh. 1.9 der Begründung), kann eine vollständige Kompensation des Ausgleichsbedarfes „vor Ort“ – in der Osthälfte des Bebauungsplangeltungsbereiches – erfolgen. Hierzu ist auf dem Vorhabengrundstück Fl.Nr. 2351, im Bereich der außenliegenden Ackerfläche sowie einem Teil des angrenzenden Grünlandes, die Entwicklung eines Streuobstbestandes im Komplex mit Extensivgrünland vorgesehen. Im Verbund wird ein Wiesenrest der im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt, zum dauerhaften Erhalt vorgesehen. Für den im faktischen Überschwemmungsbereich liegenden Teil des Ausgleichsareals, ergehen Festsetzungen für insgesamt 12 Wildobstbäume.

Die Festsetzungen zur Eingriffsregelung wurden unter Buchstabe B, Ziffer 7 des Planentwurfes getroffen.

1.16 Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Belange der Umwelt besonders berücksichtigt. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter können dem Umweltbericht entnommen werden.

1.17 Bodenordnende Maßnahmen

Das Vorhabengrundstück befindet sich in Privatbesitz. Für die Zufahrt zum GE-Gebiet wird das städtische Grundstück der Bamberger Straße beansprucht. Neue Grundstücksgrenzen werden durch eine Vermessung neu gebildet, sofern dies erforderlich wird.

Als Planungsgrundlage wurde die aktuelle amtliche digitale Flurkarte (DFK) verwendet.

1.18 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach BauGB

- 1) Landratsamt Rhön-Grabfeld, Baurecht
- 2) Landratsamt Rhön-Grabfeld, Kreisplanungsbehörde
- 3) Landratsamt Rhön-Grabfeld, Untere Immissionsschutzbehörde
- 4) Landratsamt Rhön-Grabfeld, Untere Naturschutzbehörde
- 5) Landratsamt Rhön-Grabfeld, Wasserrechtsverwaltung
- 6) Landratsamt Rhön-Grabfeld, Abfall- und Bodenschutzrecht
- 7) Landratsamt Rhön-Grabfeld, Kreisbrandrat
- 8) Landratsamt Rhön-Grabfeld, Gesundheitsamt
- 9) Regionaler Planungsverband Main-Rhön im Landratsamt Bad Kissingen
- 10) Regierung von Unterfranken, SG Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Würzburg
- 11) Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
- 12) Staatliches Bauamt Schweinfurt
- 13) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Außenstelle Bad Neustadt a.d. Saale
- 14) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- 15) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bad Neustadt a.d. Saale



- 16) Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
- 17) Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
- 18) Bayerischer Industrieverband Baustoffe, Steine und Erden e.V., München
- 19) Handelsverband Bayern e.V., Bezirk Unterfranken, Würzburg
- 20) Handwerkskammer für Ufr., Außenstelle Bad Neustadt a.d. Saale
- 21) Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Bayreuth
- 22) Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Bamberg
- 23) Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg
- 24) Bayernwerk Netz GmbH, Schweinfurt
- 25) Bayerische Rhöngas GmbH, Bad Neustadt a.d. Saale
- 26) PLEdoc GmbH, Essen
- 27) Zweckverband zur Wasserversorgung Bad Königshofen i. Gr. – Gruppe Mitte, Bad Königshofen i. Gr.
- 28) Kurverwaltung Franken-Therme, Bad Königshofen i. Gr.
- 29) Kreisheimatpfleger Reinhold Albert, Sulzdorf a.d. Lederhecke
- 30) Benachbarte Kommunen: Gemeinde Großebstadt, Gemeinde Herbstadt, Gemeinde Aubstadt, Gemeinde Sulzfeld i. Gr., Markt Trappstadt, Gemeinde Sulzdorf a.d. Lederhecke

1.19 Abwägung öffentlicher und privater Belange

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist die Realisierung eines (beschränkten) Gewerbegebietes, inklusive der hierfür notwendigen infrastrukturellen Voraussetzungen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Als öffentlicher Belang kann zum jetzigen Zeitpunkt, das landesplanerische Ziel der Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung angeführt werden. Vorliegend soll einem örtlichen Handwerksbetrieb die Möglichkeit für die angestrebte Betriebserweiterung geboten werden. Der Betrieb stellt einen wichtigen Wirtschaftsfaktor und Arbeitgeber für die Stadt Bad Königshofen i. Gr. und seine Einwohner dar. Das Vorhaben befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bestandsbetrieb im Gewerbegebiet „Am Rotkreuzlein“. Alternativstandorte scheiden aus Gründen der Eigentumsverhältnisse aus. Aus diesem Grund räumt die Stadt Bad Königshofen i. Gr. dem Planvorhaben die Möglichkeit zur Umsetzung ein und führt die Bauleitplanung durch.

Die im Verfahren vorgelegten fachlichen Stellungnahmen und sonstige sachdienliche Anregungen werden in die Planung eingebunden, um die Gesamtmaßnahme auf ihre Zulässigkeit zu prüfen und den Belangen der Öffentlichkeit gerecht zu werden.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand wird, ausgehend davon, dass es sich um eine sachgerechte Planung handelt, dem öffentlichen Interesse an der Planung mehr Gewicht beigemessen, als den Belangen die gegen die Planung insgesamt oder gegen einzelne Festsetzungen sprechen könnten. Die vorliegend besonders betroffenen Schutzbelange einzelner Schutzgüter, können angemessen gewürdigt werden.



2 GRÜNORDNUNG

2.1 Leitbild der Grünordnung

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist es, über Festsetzungen für Pflanz- und Saatgebote, ein Mindestmaß an Durchgrünung und landschaftlicher Einbindung des Gewerbegebietes zu gewährleisten. Die festgesetzten Maßnahmen tragen zur Eingriffsminimierung bei.

Über spezifische Festsetzungen und Empfehlungen wird ergänzend der Erhalt der Offenporigkeit des Bodens im unbebauten Bereich gefördert.

Der Nordrand und der erweiterte Ostrand des Plangebietes ist durch Gehölzbestand bereits umfangreich begrünt. Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt die Anlage von teilweise bzw. locker bepflanztem Grünland. Stadteinwärts grenzt eine Freifläche (Schotterparkplatz, Grünfläche) an, sodass eine randliche Abpflanzung des Gewerbegebietes Eingang in die grünordnerische Gestaltung gefunden hat. Auf standortgebundene Pflanzvorgaben wird verzichtet, um das nur beschränkt für eine Nutzung zur Verfügung stehende Flächenangebot nicht zu beeinträchtigen. Bei den Pflanzmaßnahmen müssen die Belange des Hochwasserschutzes besonders gewürdigt bzw. beachtet werden (z.B. keine geschlossenen Pflanzungen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet).

2.1.1 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

Zum Kaschieren der künftigen Gebäudekubaturen sowie zur inneren Durchgrünung der Gewerbegebietsfläche, wird die Anpflanzung von mindestens 3 heimischen Laubbäumen je 2.500 m² Grundstücksfläche festgesetzt. Für grundstücksinterne Freiflächen ist die Anlage und Pflege einer geschlossenen Vegetationsdecke aus Rasen, insektenfreundlichen Wiesenmischungen, Stauden oder Kleingehölzen vorgesehen.

Randeingrünung

Am Westrand des Gewerbegebietes, gilt ein Pflanzgebot für eine 3-reihige landschaftliche Hecke mit Baum- und Strauchanteil. Für die Randsäume der Hecken ist eine Ansaat mit einer Extensivrasenmischung regionaler Herkunft vorgesehen. Die Pflanzung muss an der festgesetzten Überschwemmungsgrenze enden.

Unterstützend wird, im Sinne einer klimaangepassten Bauweise, eine extensive Dachbegrünung der Haupt- und Nebengebäude festgesetzt.

2.1.2 Flächenbefestigungen

Eine offenporige Befestigung, mindert die Oberflächenversiegelung durch Überbauung, sodass ein beschleunigter Oberflächenwasserabfluss reduziert werden kann. Bei der Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen etc. dürfen nur versickerungsgünstige Materialien verwendet werden (Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7).

Der Versiegelungsgrad ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.



3 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

In Zusammenhang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (vgl. § 9 Abs. 1a BauGB), sind Baugebiete gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ausgleichspflichtig.

Auf der Grundlage des im Umweltbericht beschriebenen Umweltzustandes, werden unter Anwendung des Leitfadens, die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild bewertet und der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf ermittelt.

3.1 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter

Die Beschreibung der Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter, erfolgt im Rahmen des Umweltberichts.

Voraussichtliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (nach § 1a Abs. 3 BauGB) sind durch Überbauung und Versiegelung (Gebäude, Zufahrt, Parkflächen) zu erwarten.

3.2 Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Für den Geltungsbereich erfolgte eine Bestandsaufnahme mit Bewertung der Schutzgüter und eine Einstufung der Beeinträchtigungsintensität.

Die vorhandene Natur- und Landschaftsausstattung wird im Bestandsplan (Anhang Begründung) dokumentiert, der die verschiedenen Nutzungen und Strukturen des Geltungsbereichs erfasst und zugleich die Grundlage für die Bewertung des Eingriffscharakters bildet. Hierbei werden nur die ausgleichspflichtigen Flächen des Bebauungsplanes bewertet. Die gewählten grünordnerischen Maßnahmen mindern den bauleitplanerischen Eingriff.

Das Vorhabengrundstück liegt im Übergangsbereich von bebauter zu unbebauter Landschaft, am südöstlichen Stadtrand von Bad Königshofen i. Gr. Die unmittelbar angrenzende und vielbefahrene Bamberger Straße sowie das dahinterliegende, intensiv genutzte Gewerbeareal „Am Rotkreuzlein“ tragen dazu bei, dass das Areal nur eine geringe Wertigkeit für das unmittelbare Landschaftsbild aufweist. Die teils intensive Bewirtschaftung als landwirtschaftliche Nutzfläche (Mähwiese, Acker) trägt zusätzlich zu Störungen bei. Nach dem Ergebnis einer artenschutzfachlichen Prüfung steht fest, dass das Grünland, welches etwa 2/3 der Gesamtfläche des Grundstückes einnimmt – entgegen der beim Scoping geäußerten Einschätzung – kein ausreichendes Artenpotential für eine Einstufung als Biotop bzw. als eine nach § 30 BNatSchG/Art. 23 BayNatSchG geschützte Wiesenfläche aufweist. In der Folge davon, wird der gesamte Wiesenbestand gemäß Gutachten und in expliziter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, als „mäßig extensiv genutztes Grünland“ gemäß der Biotopwertliste eingestuft. Bei der Wiesenfläche handelt es sich damit um einen Biotop- und Nutzungstyp mit einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung für das Schutzgut Arten- und Lebensräume.

Die Ackerfläche unterliegt einer intensiven Bewirtschaftung und verfügt im Rahmen der Eingriffsregelung über eine nur geringe naturschutzfachliche Bedeutung.



Luftbild Bestand²⁶



Realnutzung gem ALKIS-Parzellarkarte²⁷
(grün = Landwirtschaft Grünland / gelb = Landwirtschaft Ackerland)

Das betroffene Gebiet im Bereich des Stadtrandes, enthält mit seinen Grünstrukturen bereits landschafts- und siedlungsoptisch wirksame Elemente. Nördlich angrenzend sowie im erweiterten östlichen Umfeld, befinden sich eingewachsene und dichte Heckenkomplexe aus Bäumen und Sträuchern, welche für die landschaftliche Einbindung des Grundstückes Sorge tragen. Besondere oder landschaftlich weiträumig wirksame Blickbeziehungen nach außen, bestehen aufgrund der Bestandsbebauung sowie der natürlichen Gegebenheiten nicht.



Foto Plangrundstück²⁸

²⁶ Quelle: Geodaten FIS-Natur Online (FIN-Web)

²⁷ Quelle: Geodaten FIS-Natur Online (FIN-Web)

²⁸ Quelle: Bautechnik-Kirchner, Aufnahme datum 13. September 2022



Nach dem Ergebnis der fachgutachterlichen Prüfung sowie nach fachlicher Abstimmung, ist das von der Planung betroffene Grünland gemäß Biotopwertliste²⁹ dem Biotop-/Nutzungstyp **G212**, mäßig extensiv genutztes Grünland (= **8 WP**) zuzuordnen. Gemäß Liste **1b** des Leitfadens wird die Wiesenfläche als Schutzgut mit **mittlerer** Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume bewertet. Die Artenzusammensetzung der Wiese sowie das Ergebnis der Prüfung, kann dem beigefügten Fachbeitrag (saP) entnommen werden.

In der Biotopwertliste entsprechen die Ackerfläche sowie die Straßennebenflächen entlang der Bamberger Straße (für Grundstückszufahrt), den Biotop-/Nutzungstypen **A11** (Intensiv bewirtschaftete Äcker) und **V51** (Grünflächen entlang von Verkehrsflächen). Beide Flächen sind gemäß **Liste 1a**, als Schutzgüter mit **geringer** Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume einzustufen (Pauschal **3 WP**).

3.3 Ermittlung der Eingriffsschwere

Für den baubedingten (Total)Verlust des Grünlandes, ist ein Ausgleich erforderlich.

Grundsätzlich werden aus dem Maß der baulichen Nutzungen Beeinträchtigungsfaktoren abgeleitet, anhand derer die Schwere der Beeinträchtigung ermittelt werden können. Die komplette Ackerfläche und ein Teil des sich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes befindlichen Grünlandes, unterliegen keiner Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung, da das Areal zu Ausgleichszwecken für den Verlust der Wiese herangezogen wird. Die Ausgleichsfläche sowie die zum Erhalt festgesetzte Teilfläche des Wiesenbestandes, werden somit nicht in die weitere Betrachtung einbezogen (= ca. 3.635 m²).

Von der Planung betroffen sind somit ca. **90 m²** Fläche mit geringer Bedeutung und ca. **3.635 m²** Fläche mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung für die Schutzgüter Arten und Lebensräume.

Die Bewertung des Ausgangszustandes der BNT in Wertpunkten erfolgt bei BNT mit geringer und mittlerer Bedeutung nach dem vereinfachten Verfahren. Demnach werden die BNT pauschal anhand des mittleren Wertes der Grundwerte berücksichtigt (hier **3** bzw. **8 WP**).

Gemäß Leitfaden ist für Flächen geringer und mittlerer Bedeutung als Beeinträchtigungsfaktor die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) heranzuziehen. Damit wird im Folgenden der **Beeinträchtigungsfaktor 0,7** in Ansatz gebracht.

Verkehrsflächen gehören den Flächen an, zu denen keine Grundflächenzahl vorliegt, sodass die Eingriffsschwere verbal-argumentativ herzuleiten ist (mögliche Faktorenspanne 0,1 bis 1,0). Da eine Festsetzung zur Verwendung versickerungsgünstiger Beläge erfolgt (hier die Grundstückszufahrt), wird ebenfalls der **Beeinträchtigungsfaktor 0,7** verwendet.

Als eingriffsmindernde Maßnahme erfolgt zur inneren Durchgrünung des Grundstückes, die Festsetzung eines privaten Pflanzgebotes für mindestens 3 Laub- oder Obstbäume je 2.500 m² Grundstücksfläche. Für die unbepflanzten Freiflächen ergehen Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung und Begrünung. Ergänzend ist als Trenngrünelement eine 3-reihige Heckenpflanzung am Westrand des Areals vorgesehen. Zusätzlich können weitere Bebauungsplanfestsetzungen als

²⁹ Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand 28.02.2014



qualifizierte Vermeidungsmaßnahmen angerechnet werden (z.B. Versickerung/Rückhalt Niederschlagswasser, Teilerhalt der Wiese). Derartigen Maßnahmen kann im Rahmen der Eingriffsermittlung, grundsätzlich durch den Ansatz eines **Planungsfaktors** (bis zu minus 20 %) Rechnung getragen werden. Vorliegend wurden die Maßnahmen aus naturschutzfachlicher Sicht in der Gesamtbetrachtung von der UNB jedoch als nicht ausreichend dafür betrachtet, einen Abschlag in Ansatz zu bringen.

Der Ausgleichsbedarf berechnet sich wie folgt:

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche} \times \frac{\text{Wertpunkte BNT}}{\text{m}^2 \text{ Eingriffsfläche}} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)} - \text{Planungsfaktor}$$

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Fläche (m ²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
BNT mittlerer Bedeutung G212, mäßig extensiv genutztes Grünland	3.635	8	0,7	20.356
BNT geringer Bedeutung V51, Grünflächen an Verkehrsflächen	90	3	0,7	189
Summe des Ausgleichsbedarf in Wertpunkten				20.545
Planungsfaktor	Begründung			Sicherung
nicht ansetzbar	wegen unzureichender Minimierung/Festsetzung nicht verifizierbar			-
Summe (max. 20 %)				-
Summe Ausgleichsbedarf				20.545

Somit ergibt sich ein rechnerisches Ausgleichserfordernis von 20.545 Wertpunkten (WP).

3.4 Ausgleichsumfang und Bilanzierung

Zum Ausgleich des Eingriffes, soll als Teilmaßnahme die gesamte auf dem Vorhabengrundstück vorhandene Ackerfläche, in eine Extensivwiese umgewandelt werden. Hierzu ist der Umbruch der Ackerfläche sowie die Neueinsaat einer regionalen Saatgutmischung vorgesehen.

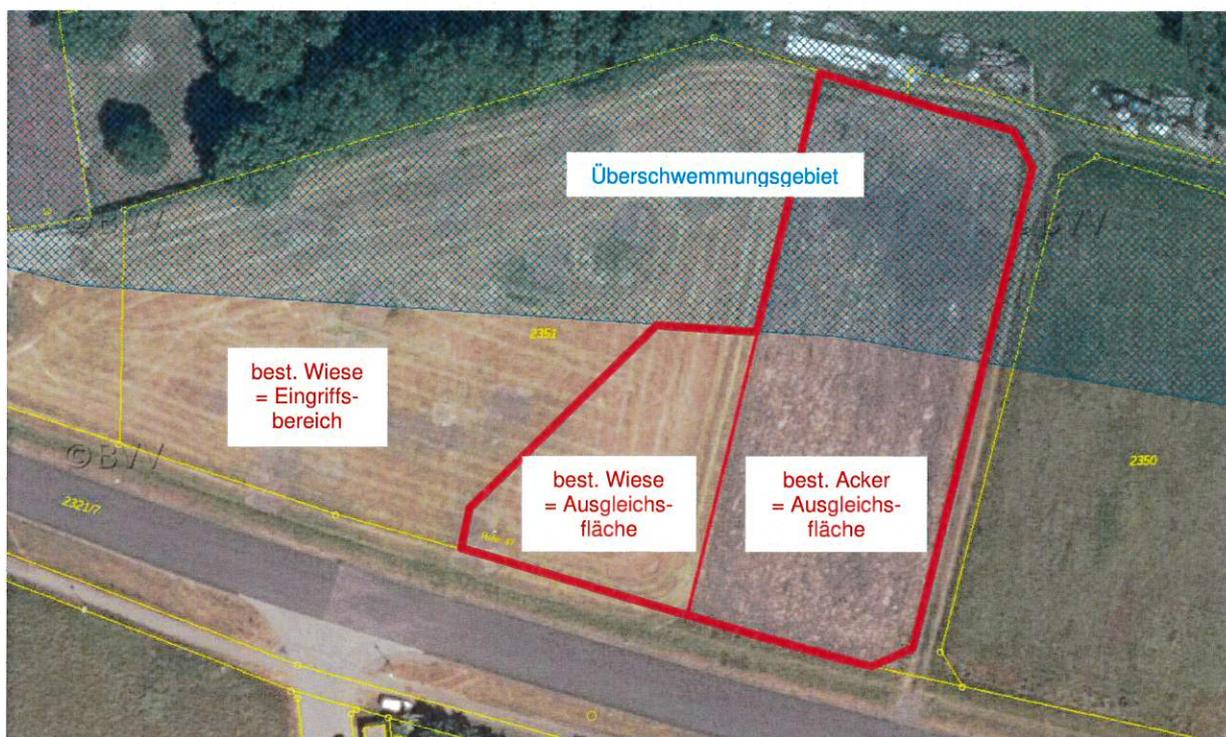
Als weitere Teilmaßnahme soll ein Teil der nicht für das Bauvorhaben benötigten Wiesenfläche sowie die v.g. Ackerfläche, durch Obstbaumpflanzungen naturschutzfachlich optimiert werden. Hierzu ist im außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes gelegen Teilgebiet der Ausgleichsfläche, das Einbringen von insgesamt 12 Obstbäumen vorgesehen.

Die Gehölze sollen das Umfeld der Planfläche gliedern und neue Biotop- und Habitatstrukturen bilden. Über dauerhafte und wiederkehrende Mahd- und Pflegemaßnahmen der Wiesenflächen, wird sukzessive eine extensive Prägung und Artensammensetzung der gesamten Fläche angestrebt, sodass dem Ausgleichszweck entsprochen werden kann.

Somit kann vor Ort eine funktionsgleiche Kompensation des Eingriffes erfolgen.



- **Ausgleichsfläche, Grundstücksteilfläche Fl.Nr. 2351 (Gemarkung Bad Königshofen i. Gr.), Größe ca. 3.255 m²**



Luftbild Bestand mit Überschwemmungsgebiet³⁰

Für das angestrebte Entwicklungsziel, wird in Anlehnung an die Arbeitshilfe „Produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen des Bayer. Landesamtes für Umwelt (Ausgabe 2014a)“, folgende dauerhaft umzusetzende Maßnahme festgelegt:

Umwandlung von Ackerland in artenreiche Wiese

Einzelmaßnahmen:

- 1) Westteil: Zur Extensivierung und Biotopentwicklung ist das gesamte Ackerareal umzubrechen und mit Regiosaatgut neu anzusäen (z.B. Regiosaatgutmischung UG 11, Typ Feuchtwiese von Saaten-Zeller oder gleichwertig).
- 2) Ostteil: Die naturschutzfachlich höherwertige Wiesenfläche soll beibehalten werden; hier sind lediglich Baumpflanzungen zur Biotopergänzung vorgesehen.
- 3) zweischürige Mahd mit Abtransport des Mahdgutes auf der Gesamtfläche, erste Mahd ab dem 15. Juni, zweite Mahd ab dem 15. August
- 4) Walzen, Schleppen max. 1x im Jahr, i.d.R. bis Mitte März
- 5) keine Bodenbearbeitung, kein Pflegeumbruch, keine Neueinsaat/Narbenverbesserung, keine Pflanzenschutzmittel, keine Düngung (eine begrenzte dem Entwicklungsziel angepasste Erhaltungsdüngung, z.B. Festmist, ist im Einzelfall und in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde zulässig)
- 6) Anpflanzung von 12 Wildobstbäumen (je 6 Stück im Ost- und Westteil), in dem Bereich der nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt (z.B. Wildapfel, Speierling, Mispel, Wildbirne); Pflanzstandorte in Anlehnung an die

³⁰ Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



Plandarstellung, Pflanzabstand untereinander mind. 12 m, fachgerechte Erziehungs- und Erhaltungspflege, Ersatz bei Pflanzausfall

Im Bereich der Ausgleichsfläche (Westteil), wird intensiv genutztes Ackerland (A11, 3 WP), in eine artenreiche Extensivwiese gemäß dem Biotop-/Nutzungstyp G214 (12 WP) umgewandelt. Hierdurch ist eine Aufwertung der Fläche um **9 WP**, von geringer zu hoher Bedeutung möglich.

Das vorhandene Grünland (Ostteil, G212, 8 WP) wird durch Streuobstpflanzung optimiert. In konkreter Abstimmung mit der beteiligten UNB, ist damit eine Aufwertung um max. **2 WP** möglich. Es erfolgt eine anerkennungswerte Aufwertung einer Fläche mittlerer Bedeutung (mittlerer zu oberem Wertpunktbereich).

Durch die Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich kurz- bis mittelfristig herstellbare Biotop- und Nutzungstypen, die zur Erhöhung der Biodiversität und zum Biotopverbund mit dem Bestand führen. Zusätzlich trägt die Maßnahme zur Optimierung der natürlichen Bodenfunktionen und Bodenstrukturen bei. Mit der Maßnahme wird, in einem begrenzten Umfang, Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen. Sie dient als Ersatz für den baubedingten Verlust des vorhandenen Grünlandes.

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m ²)	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	A11	intensiv bewirtschaftete Äcker	3	G214	artenreiches Extensivgrünland	12	2.265	9	-	20.385
2	G212	mäßig extensiv genutztes Grünland	8	B43	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland	10*	990	2	-	1.980
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										22.365
Bilanzierung										
Summe Ausgleichsumfang						22.365				
Summe Ausgleichsbedarf						20.545				
Überschuss						1.820				

*Aufwertung um 2 WP gemäß Absprache mit UNB

Durch die Maßnahmen Nr. 1 und 2 können **22.365 WP** zur Kompensation des Eingriffes herangezogen werden. Damit kann der vorstehend unter Ziffer 3.3 berechnete Eingriff in den Naturhaushalt vollständig ausgeglichen werden. Der rechnerische Wertpunkteüberschuss von 1.820 WP, wird den Eingriffen in die Landschaft zugeordnet.

Bei der Realisierung dieser Ausgleichsmaßnahmen gilt das mit dem Bebauungsplan vorbereitete Gewerbevorhaben aus naturschutzrechtlicher Sicht als ausgeglichen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes umzusetzen.



Die Ausgleichsflächen sind mit dem einschlägigen Meldebogen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, an das Bayerische Ökoflächenkataster beim Bayer. Landesamt für Umwelt (LfU) zu melden.

4 ARTENSCHUTZ

4.1 Betroffenheit von Arten

Für das Planungsgebiet wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch das Planungsbüro Ledermann, Mellrichstadt, durchgeführt. Insbesondere wurde im Vorfeld eine artenschutzrechtliche Betroffenheit vermutet, weil Acker- und Grünlandflächen in der freien Landschaft, in der Regel potentielle Habitate für bodenbrütende Feld- und Wiesenvogelarten darstellen. Zusätzlich wurde aufgrund des Artenspektrums der auf dem Eingriffsgrundstück vorhandenen Wiese, im Scoping eine Prüfung des Grünlands auf Schutz nach § 30 BNatSchG/Art. 23 Bay-NatSchG für notwendig befunden.

Im Rahmen mehrerer Ortsbegehungen erfolgte fachgutachtlich eine Relevanzprüfung im Hinblick auf Habitatnutzungen durch Vogel- und Fledermausarten sowie eine Grünlandprüfung auf den vermuteten Schutzstatus.

Tierarten: Es wurden keine Nutzungen durch saP-relevante Arten festgestellt. Gemäß gutachtlicher Einschätzung ist dies auf die räumliche Situation des geplanten Baugebietes im engen Ortszusammenhang sowie die regelmäßige Flächenbewirtschaftung zurückzuführen, die zu Störungen des Lebensraumes beiträgt.

Grünland: Die durch Streifbegänge durchgeführte Grünlandprüfung ergab, dass die für den Schutzstatus erforderliche Anzahl von 12 wiesentypischen Krautarten durchwegs verfehlt wurde. In der Gesamtbetrachtung weist das Grünland zwar einen gewissen Artenreichtum auf, dieser genügt jedoch nicht den Anforderungen für einen Schutz im Sinne von BNatSchG/BayNatSchG.

Das Gutachten liegt den Bebauungsplanunterlagen bei.

4.1.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für boden- und gehölzbrütende Vogelarten sowie Fledermäuse im Sinne des § 44 BNatSchG sicher auszuschließen, enthält der Bebauungsplan unter Buchstabe B, Ziffer 9, vorsorglich Festsetzungen für allgemein gängige Vermeidungsmaßnahmen (Befristung von Boden- und Bauarbeiten sowie Rodungsmaßnahmen).

4.1.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) und Kompensationsmaßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen)

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) oder Ersatzflächen (FCS-Maßnahmen) werden nicht erforderlich, da keine artenschutzrechtlichen Betroffenheiten vorliegen.



4.1.3 Zusammenfassung

Ein Vorkommen saP-relevanter Tier- oder Pflanzenarten auf dem Eingriffsgrundstück, wurde durch mehrere Kartierungsgänge ausgeschlossen. Ein Revierverlust von Leitarten der Avifauna ist nicht zu erwarten. Für europarechtlich geschützte Tier- und Vogelarten wurde somit eine Betroffenheit fachgutachterlich ausgeschlossen. Ebenso wurde für das Grünland keine Artenzusammensetzung festgestellt, die für einen Schutzstatus der Wiese weitere Veranlassung gibt.

Dem Vorhaben stehen damit keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

5 HINWEISE

5.1 Kostenträger grünordnerischer Maßnahmen

Sämtliche Aufwendungen in Zusammenhang mit der fachgerechten Anpflanzung und Gestaltung im privaten Bereich sowie der Gestaltung der Ausgleichsflächen (wie Erd- und Pflanzarbeiten, Ansaaten), werden vom Vorhabenträger erbracht.

Die Ausgleichspflicht umfasst dabei auch die zur Herstellung der Biotopfunktionen erforderlichen Pflegemaßnahmen und die Gewährleistung einer ungestörten Entwicklung der Ausgleichsflächen.

Die Regelungen hierzu werden im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Bad Königshofen i. Gr. und dem Vorhabenträger getroffen.

5.2 Wasserwirtschaftliche und wasserrechtliche Belange

Nördlich des Plangebietes fließt die Fränkische Saale als nächstgelegener Vorfluter. Der Vorhabensbereich liegt im überschwemmungsgefährdeten Bereich (amtlich festgesetztes bzw. faktisches Überschwemmungsgebiet, vgl. Ziffer 1.13 der Begründung). Für die Realisierung des Vorhabens ist eine hochwasserangepasste Bauweise erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass beim Eintritt von Hochwassersituationen, Überflutungen des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden können. Deshalb besteht im derartigen Schadensfall grundsätzlich kein Ersatz- bzw. Haftungsanspruch gegenüber der Kommune oder den zuständigen Behörden.

Aufgrund der Lage im Gewässerbereich, ist im gesamten Plangebiet mit dauerhaft hohem Grundwasserstand zu rechnen. Dies hat sich im Rahmen der bisherigen Untersuchungen zum Denkmalschutz bestätigt. Bei der Gründung von Gebäuden oder technischen Anlagen, ist diesem Umstand Rechnung zu tragen. Es wird vor Baubeginn eine Baugrunduntersuchung empfohlen.

Für die vorgesehene Niederschlagswasserversickerung bzw. Einleitung von Regenwasser in den Vorfluter, muss vom Bauherrn eigenverantwortlich und rechtzeitig vor Baubeginn die dafür notwendige wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rhön-Grabfeld eingeholt werden.

Die Einleitung von Grund- und Quellwasser in den städtischen Schmutzwasserkanal ist unzulässig. Bei Einleitung in Gräben oder einen Regenwasserkanal, wird der Einbau von Rückstausicherungen empfohlen.



5.3 Landwirtschaftliche Belange

Die gesetzlichen Grenzabstände nach Art. 48 AGBGB, für Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken – 4 m mit Bäumen, 2 m mit Sträuchern – sind einzuhalten.

Bestehende landwirtschaftliche Betriebe, werden in ihrem Bestand und in ihrer Entwicklung durch das Gewerbegebiet nicht beeinträchtigt. Aus der landwirtschaftlichen Nutzung entstehende Emissionen (z.B. Staub, Geruch) sind im Gewerbegebiet zu dulden.

5.4 Klimaschutz/Ökologie

Für das Gewerbegebiet ergehen, im Hinblick auf eine ökologisch angelegte Bauleitplanung, Festsetzungen zur Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, zur extensiven Dachbegrünung und zur Errichtung von Dach-Photovoltaikanlagen (vgl. Buchstabe B, Ziffern 10.9.1, 10.9.2 und 10.10 des Bebauungsplanes).

Derartige Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel wirken sich (auch innerhalb der Eingriffsregelung) positiv auf verschiedene Schutzgüter aus. Vor allem die Dachbegrünung kann Eingriffe in Natur und Landschaft vor Ort vermindern und die biologische Vielfalt steigern. Sie kommt aber auch der Klimaanpassung zugute, weil sie gerade bei hohen Substraten oder zusätzlicher Retentionsausrichtung, Wasser speichert, im Sommer kühlt, die Kanalisation entlastet und auch dem Hochwasserschutz dient. Außerdem isoliert ein grünes Dach und hilft dabei Energie zu sparen.

6 UMWELTBERICHT / UMWELTPRÜFUNG

6.1 Einleitung

Der Umweltbericht ist ein zentrales Instrument und unverzichtbarer Teil der Begründung zum Bauleitplanentwurf. Die umweltschützenden Belange werden durch eine „integrative Umweltprüfung“ in der Bauleitplanung berücksichtigt.

Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem so genannten „Umweltbericht“ (§ 2a BauGB) den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vor.

6.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um auf dem gegenüber des städtischen GE-Gebietes „Am Rotkreuzlein“ gelegenen Grundstück Fl.Nr. 2351, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines ortsansässigen Handwerksbetriebes zu schaffen. Auf dem Grundstück ist die Errichtung eines zweigeschossigen Bürogebäudes sowie der zugehörigen Parkplatzflächen durch einen ortsansässigen Betrieb vorgesehen. Zur Erreichung des Planungsziels wird auf einer Teilfläche des Grundstückes ein beschränktes Gewerbegebiet (GE/b) festgesetzt. Dort wird die Errichtung von Gewerbebetrieben aller Art einschließlich Photovoltaik- und Windkraftanlagen zur Strom- und Wärmeenergieerzeugung, Lagerflächen und -gebäuden, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie sportlichen Zwecken dienenden Anlagen, für allgemein zulässig erklärt. Ausnahmsweise werden Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke zugelassen. Aufgrund des Standortes und der



natürlichen Ausprägung des Vorhabenbereiches, sind im Rahmen der Bauleitplanung die besonders betroffenen Belange des Hochwasser-, Denkmal- und Artenschutzes zu würdigen. Die Übernahme der Kosten für die Planung und die Verpflichtung zur Umsetzung des Vorhabens, werden in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt. Besondere öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Zufahrt ist über die Bamberger Straße vorgesehen. Als Grundflächenzahl wird 0,7 festgesetzt, um die vorgesehene, gewerblich geprägte Entwicklung zu ermöglichen. Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet eine Gesamtfläche von ca. 0,737 ha. Auf der östlichen Hälfte des Areals ist die vollständige Kompensation des Ausgleichsbedarfes im Rahmen der Eingriffsregelung möglich. Zur Relevanz- und Grünlandprüfung wurde ein Artenschutzgutachten erstellt.

Art und Umfang der Planung werden vorliegend charakterisiert durch:

- Eine ca. 3.395 m² große beschränkte Gewerbegebietsfläche gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4, sowie Abs. 3, Nr. 2 BauNVO. Die Planung sieht für die bauliche Entwicklung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 vor. Das Grundstück liegt im derzeitigen Außenbereich an der Bamberger Straße. Überplant wird landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie ein Teilgebiet des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Fränk. Saale. Gebäude sind nur in einer ca. 1.500 m² umfassenden Teilfläche des Grundstückes und in hochwasserangepasster Bauweise, außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes zulässig. Innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes dürfen nur Parkplatzflächen auf dem derzeitigen Geländeniveau errichtet werden (ca. 1.895 m² Fläche die von Bebauung frei zu halten ist).
- Private Verkehrsfläche (Neubau 90 m²); Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes ist mittels Errichtung einer Grundstückszufahrt, auf bisherigen Straßenebenenflächen der Bamberger Straße, vorgesehen.
- Private Grünfläche zur Randeingrünung (ca. 240 m²); Auf der Grünfläche ist die Anpflanzung dreireihiger Hecken als Trenngrünelement im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen vorgesehen.
- Etwa 380 m² Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Auf dem Areal kann ein Teil des überplanten extensiven Wiesenbestandes erhalten werden.
- Ausgleichsfläche im Rahmen der Eingriffsregelung (ca. 3.255 m²); Umwandlung einer Ackerfläche in Extensivwiese sowie Ergänzung von geplanter und vorhandener Wiese mit Streuobst zur Kompensation der Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild. Über die Maßnahmen ist der erforderliche Ersatz für die bauleitplanerischen Eingriffe auf dem Eingriffsgrundstück vorgesehen.

Übersicht der derzeit geplanten Realflächen des Geltungsbereiches in ha:

Nettobaupfläche GE/b-Gebiet	ca. 0,340 ha
Private Verkehrsfläche	ca. 0,009 ha
Private Grünfläche	ca. 0,024 ha
Erhaltungsfläche Wiesenbestand	ca. 0,038 ha
<u>Ausgleichsfläche</u>	<u>ca. 0,326 ha</u>
<u>Gesamtfläche Geltungsbereich</u>	<u>ca. 0,737 ha</u>

6.1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung

Die zu beachtenden Fachziele ergeben sich aus den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, dem Naturschutzgesetz, dem



Denkmalschutzgesetz, dem Wassergesetz, aus dem Regionalplan Region Main-Rhön (3) sowie weiteren Fachplanungen, wie dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Königshofen i. Gr.

➤ **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP)**

Das Mittelzentrum Bad Königshofen i. Gr. mit seinen Stadtteilen, liegt gemäß Strukturkarte im „allgemeinen ländlichen Raum“ sowie im „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“. In den Ordnungsräumen sollen die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert werden.

Mit der kleinräumigen, bedarfsmäßigen Bereitstellung von Gewerbegebietsflächen, trägt der Bebauungsplan den Zielen des LEP Rechnung. Durch die Möglichkeiten einer gewerblichen Nutzung, werden Arbeitsplätze gesichert bzw. geschaffen. Das Planungsvorhaben steht damit nicht im Konflikt mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen.

➤ **Regionalplan Region Main-Rhön (3)**

Für Bad Königshofen i. Gr. steht die Stärkung der zentralörtlichen Funktionen im Vordergrund.

Das Vorhaben trägt zur Sicherung und zum Ausbau des Arbeitsplatzplatzangebotes, unter Berücksichtigung einer flächensparenden Siedlungsentwicklung bei. Die Planung widerspricht nicht den regionalplanerischen Grundsätzen und Zielen.

➤ **Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Königshofen i. Gr., stimmt die mit dem Bebauungsplan angestrebte Nutzung des Gebietes, nicht mit den Darstellungen überein.

Um dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) zu entsprechen, wird die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchgeführt.

➤ **Naturschutz**

Die Ausweisung von neuen Baugebieten kann durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt, Bodenstruktur und Nutzung sowie durch Änderungen des Kleinklimas zu nachhaltigen Veränderungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen. Sie sind daher grundsätzlich als Eingriffe in Natur und Landschaft zu werten.

Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. In den Fällen, in denen ein Ausgleich nicht möglich ist und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege keinen Vorrang erhalten, sind entsprechende Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Die Art und den Umfang der erforderlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen, regelt im Rahmen dieser Bebauungsplanung der integrierte Grünordnungsplan. Er trifft die erforderlichen Festsetzungen nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und besitzt gemäß Art. 4 Abs. 2 und 3 BayNatSchG, dieselbe Rechtswirkung wie ein Bebauungsplan.

Die im Rahmen der Eingriffsregelung zum konkreten Natur- und Landschaftsschutz erforderlichen Maßnahmen, wurden in Abstimmung mit der Unteren



Naturschutzbehörde im Bebauungsplan festgesetzt.

➤ **Artenschutz**

In der Planungspraxis sind immer wieder geschützte Arten und Biotope betroffen und die resultierenden artenschutzrechtlichen Aspekte sind in den Bauleitplanverfahren und bei der Genehmigung von Vorhaben zu berücksichtigen. Die Komplexität der Anforderungen hat in den vergangenen Jahren, vor dem Hintergrund der geltenden europarechtlichen Vorschriften und deren Umsetzung in das nationale Recht, sowie durch die Rechtsprechung deutscher Verwaltungsgerichte und des Europäischen Gerichtshofes, deutlich zugenommen. In der Folge hat sich der Artenschutz als fester Prüfungsbestandteil in der Bauleitplanung, der Zulassung von Vorhaben und der Fachplanung etabliert. Hierbei sind die Anforderungen des Artenschutzes frühzeitig zu beachten, um einen geregelten Verfahrensablauf sicherzustellen und letztlich auch die Realisierbarkeit vor dem Hintergrund der naturschutzfachlichen, wirtschaftlichen und kommunalen Interessen gewährleisten bzw. abschätzen zu können. Das Artenschutzgutachten wurde von einem hierfür qualifizierten Planungsbüro erstellt. Im Gutachten wurde auch das von der Planung betroffene Grünland auf Schutzstatus nach § 30 BNatSchG/Art. 23 BayNatSchG abgeprüft.

Gemäß dem gutachtlichen Ergebnis sind von der Planung keine saP-relevanten Tier- und Pflanzenarten betroffen.

6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

6.2.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, unter teilweiser Einbeziehung der unmittelbar angrenzenden Nutzungen. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ, auf der Basis der für das Gebiet bekannten Daten. Bezüglich der Eingriffs- und Ausgleichsthematik, orientiert sich die vorgenommene Bewertung des Bestands sowie der Neuplanung, an dem vom Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegebenen Leitfaden. Das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten wurde artenschutzfachlich geprüft, um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG zu vermeiden. Zur Untersuchung der Schutzgüter und des Umweltzustandes im Planungsgebiet wurden herangezogen:

Allgemeine Datengrundlagen

- Flächennutzungsplan der Stadt Bad Königshofen i. Gr.
- Denkmalliste
- Amtliche Biotopkartierung (LfU)
- Artenschutzkartierung (LfU)
- Geobasis-/Geofachdaten
- Bebauungsplan „Am Rotkreuzlein“

Im Vorfeld der Planung wurden Abstimmungsgespräche und Voruntersuchungen zur allgemeinen Planungssicherheit und zur Grundlagenermittlung angestellt (archäologische Vorerkundung, Scopingtermin, ...). Diese sind u.a. Grundlage für die Beurteilung der umweltschützenden Belange. Detailerkennnisse wurden im Rahmen des Scopings, einer Ortsbegehung mit Fotodokumentation sowie aus dem



Artenschutzgutachten erlangt. Relevante weitergehende Informationen, werden aus den Informationen im Rahmen der Behördenbeteiligungen erwartet.

6.2.2 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes, Auswirkungen auf Gesundheit/Wohnumfeld (Hochwasser, Lärm und andere Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild) von Bedeutung.

Das Planungsgebiet liegt an der stadtauswärts führenden Bamberger Straße, auf landwirtschaftlichen Flächen im unmittelbaren Umfeld bestehender, gewerblich geprägter Nutzungen. Südlich befindet sich das Gewerbegebiet „Am Rotkreuzlein“. Bezüglich Lärm und Emissionen bestehen am Standort somit erhebliche Vorbelastungen. Durch die anthropogene Nutzung des gesamten Gebietes, ist die Erholungseignung am Standort gering.

Aufgrund der räumlichen Situation erweisen sich Wohn- oder wohnähnliche Nutzungen als zu sehr konfliktbehaftet (Lärm). Um deren Schutzanspruch zu umgehen, werden für das Plangebiet die Errichtung von Wohnungen jeglicher Art sowie von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen. Büronutzungen hingegen unterliegen einem geringeren Schutzanspruch, diese werden nicht beschränkt.

Zusätzliche Lärmemissionen gegenüber dem Bestand, gehen primär vom zu erwartenden Verkehr durch Mitarbeiterparkplätze aus. Diese verlagern sich jedoch lediglich geringfügig vom bisherigen Betriebsstandort Bamberger Straße 52 ins Plangebiet. Potenzielle Lärmkonflikte in Verbindung mit der künftigen Nutzung, werden nach dem derzeitigen Kenntnisstand aufgrund der Nutzungsausschlüsse und der Vorbelastung nicht erwartet.

Das Plangebiet am Stadtrand ist durch die Topographie, den Gehölzbestand und die vorgelagerte Bebauung, nicht weiträumig einsehbar. Der visuellen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die künftigen Baukörper, wird durch verbindliche Pflanzgebote für innenliegend situierte Gehölze begegnet. Im Zuge der geplanten städtebaulichen Entwicklung, soll sich ein gut durchgrüntes Areal am künftigen Stadtrand einstellen.

Das Grundstück liegt im überschwemmungsgefährdeten Bereich. Im Rahmen der Realisierung sind hochwasserangepasste Bauweisen verbindlich zu beachten. Auf der Basis der getroffenen Regelungen sind Risiken für die menschliche Gesundheit nicht zu erwarten.

Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zum konkreten Lärm- und Hochwasserschutz wurden mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

⇒ **Auf der Grundlage der Bebauungsplanfestsetzungen sind keine dauerhaft erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Eine umweltverträgliche Realisierung im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist möglich.**

6.2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die reale Natur- und Landschaftsausstattung wird im Bestandsplan dokumentiert. Vorbelastungen für die örtliche Flora und Fauna ergeben sich aus der intensiven



Nutzung des Grundstückes sowie des gesamten Planraumes.

Auf dem Grundstück finden sich landwirtschaftlich genutzte Grün- und Ackerflächen. Gehölzbestand ist nur außenliegend vorhanden. Fachliche Erhebungen zum Vegetations- und Tierbestand wurden im Zuge eines Artenschutzgutachtens angestellt. Besonders zu schützende Tier- und Pflanzenarten sind von der Planung gemäß gutachtlicher Prüfung nicht betroffen. Vorsorglich, wurden dennoch grundsätzlich zu beachtende Befristungen für Bodenarbeiten und Gehölzrodungen, zum besonderen Artenschutz (europäische Vogelarten, Fledermäuse) in die Planung aufgenommen.

Es ist vorgesehen den Teilverlust (ca. 3.635 m²) des Grünlandes „vor Ort“, auf einer Teilfläche des Wiesenbestandes selbst, sowie auf dem östlich anschließenden Acker zu ersetzen. Dies wird durch die Festsetzungen zum Ausgleich im Rahmen der Eingriffsregelung vorbereitet. Die räumlich festgesetzte, insgesamt ca. 3.255 m² große Teilfläche des Eingriffsgrundstückes, wird hierzu durch Ausgleichsmaßnahmen naturschutzfachlich aufgewertet. Damit ist die vollständige Kompensation des Eingriffes möglich. Zudem wird eine ca. 380 m² große Teilfläche des Grünlandes dauerhaft zur Eingriffsvermeidung erhalten.

Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zum konkreten Natur- und Landschaftsschutz wurden mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt.

⇒ **Auf der Grundlage der Bebauungsplanfestsetzungen sind keine dauerhaft erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Eine umweltverträgliche Realisierung im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist möglich.**

6.2.4 Schutzgut Luft und Klima

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima sind grundsätzlich aufgrund von erfolgter Bebauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten.

Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Lage am Rand des Stadtgebietes. Auch hier sind durch die verkehrlichen und gewerblich orientierten Nutzungen, bereits erhebliche Vorbelastungen für das Schutzgut vorhanden. Positiv wirken sich jedoch die nördlich angrenzenden Gehölzbestände entlang der Fränk. Saale aus. Sie tragen zur Sauerstoffanreicherung und Staubbindung bei.

Aufgrund der vorherrschenden Windrichtung aus Westen, ist nicht anzunehmen, dass durch die Bebauung und Nutzung des Areals, erhebliche negative Auswirkungen auf das lokale Kleinklima entstehen. Die für den Luftaustausch wirksamen Flächen der Saaleauen werden nicht bzw. nur gering beansprucht. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft, über Verkehrs- und Heizabgase hinaus, werden nicht erwartet.

Der Bebauungsplan enthält verschiedene ökologisch wirksame Festsetzungen. Bezüglich der Schutzgüter Luft und Klima trägt insbesondere die festgesetzte Dachbegrünung zur Verbesserung des Kleinklimas im Baugebiet bei.

⇒ **Eine umweltverträgliche Realisierung im Hinblick auf das Schutzgut Klima und Luft ist möglich.**



6.2.5 Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild

Die Stadt Bad Königshofen i. Gr. befindet sich naturräumlich im Bereich der Mainfränkischen Platten und dem Grabfeldgau. Der Planraum um Bad Königshofen i. Gr. zählt zur Mitteldeutschen Schichtstufenlandschaft.

Landschaftliche Schutzgebietslagen sind vom Bebauungsplan nicht betroffen.

Das Plangebiet zeigt sich durch die anthropogene Nutzung auch visuell stark beeinflusst. Ausnahmen bilden die vorhandenen Gehölzbestände. Landschaftsoptische Vorbelastungen bilden die vielbefahrenen Verkehrswege im Bereich der Stadtgrenzen. Das Areal liegt im Bereich des Stadtrandes und der Fränkischen Saale und wird im Umfeld geprägt von bestehender, überwiegend großflächiger Bebauung im Bereich des Gewerbegebietes „Am Rotkreuzlein“. Eine weiträumige Einsicht auf die Planfläche ist nicht möglich.

Die unvermeidbaren visuellen Beeinträchtigungen durch neue Gebäude, werden durch die grünordnerische Planung minimiert. Die im Zuge der Grünordnungsplanung festgesetzten Gehölze sorgen für eine adäquate Eingrünung und kaschieren künftige Gebäudekubaturen. Zur Integration der Siedlungsfläche in das Landschaftsbild, tragen maßgeblich die nördlich und östlich bestehenden Gehölze bei. Zur Innenstadt gerichtet, wird ein Trenngrünelement (Hecke) berücksichtigt.

⇒ **Eine umweltverträgliche Realisierung im Hinblick auf das Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild ist möglich.**

6.2.6 Schutzgut Boden

Im Planbereich erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Vorbelastungen in Form von Altlasten/Ablagerungen sind nicht bekannt. Im Untergrund wurden im Vorfeld archäologische Bodenbefunde festgestellt.

Die ökologischen Funktionen liegen generell in den Filtereigenschaften sowie in der Versickerungsleistung des Bodens.

Die geplante Nutzung führt zu einer Inanspruchnahme von bisher nicht versiegelter bzw. un bebauter Fläche. Im un bebauten Bereich besitzt der Boden eine hohe Durchlässigkeit, damit besteht hier eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung. Folge daraus ist z.B. eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung. Im Rahmen der Bautätigkeit und Nutzung sind Beeinträchtigungen des Bodens durch Verdichtung, Bodenauf- und -abtrag, sowie Schadstoffeintrag durch Baumaschinen möglich.

Um den zu erwartenden Auswirkungen zu begegnen, wurden in den Bebauungsplan und die Begründung, verschiedene Festsetzungen und Planhinweise zum allgemeinen Boden- und Ressourcenschutz, sowie zur Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens, aufgenommen.

Auf Grund der Versiegelung des Bodens sind Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden jedoch unvermeidbar. Infolge der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird dafür Ersatz geschaffen.

⇒ **Insgesamt sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden nicht zu vermeiden.**



6.2.7 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Allerdings fließt nördlich, in einer Entfernung von ca. 50 m die Fränkische Saale. Die Grenze des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes verläuft etwa hälftig durch das Vorhabengrundstück. Die zur Nutzung und Bebauung vorgesehene Teilfläche an der Bamberger Straße, liegt im ermittelten faktischen Überschwemmungsbereich (HW 100). Für Parkflächen sowie zur Gebietsentwässerung (Rückhalt oder Versickerung) ist die Inanspruchnahme des festgesetzten Überschwemmungsgebietes vorgesehen.

Durch die mit der Wasserrechtsbehörde und dem WWA abgestimmten Bebauungsplanfestsetzungen (z.B. hochwasserangepasste Bauweise, keine Geländeänderungen innerhalb des Ü-Gebietes) wird sichergestellt, dass das derzeitige Ablaufverhalten des Hochwassers nicht nachteilig beeinträchtigt wird, sodass der Hochwasserabfluss bzw. die hierfür zur Verfügung stehenden Retentionsräume nicht verändert werden.

Grundwasser

Bei den durchgeführten Oberbodensondagen zum Denkmalschutz, trat bereits in den oberen Bodenschichten Grundwasser auf. Dies ist bei der Gründung von Bauwerken zu beachten. Maßgeblich hierfür ist vermutlich die Lage im Nähebereich der Fränkischen Saale (Überschwemmungsgebiet). Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht gestattet.

Bezogen auf den Gebietswasserhaushalt und im Hinblick auf die geringe Größe des Plangebietes, ist die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber der Planung insgesamt als nicht erheblich einzustufen. Etwa die Hälfte des Geltungsbereiches wird im Rahmen der grünordnerischen und naturschutzfachlichen Festsetzungen, nicht versiegelt oder erhalten.

Mit der Errichtung von zusätzlichen Bauten erfolgt jedoch eine Oberflächenversiegelung, wodurch die Regenwasserversickerung weiter reduziert wird.

Eine Minimierung der Auswirkungen erfolgt allerdings bei Verwendung versickerungsgünstiger Beläge für die Freiflächen, als Beitrag zur Reduktion des erhöhten Abflusses.

Heilquellen der Stadt Bad Königshofen i. Gr.

Die Gewerbegebietsfläche erstreckt sich innerhalb des Schutzbereiches der staatlich anerkannten Bad Königshofener Heilquellen (sh. Ziffer 1.12 der Begründung).

Die erlaubnisfrei zulässigen Bohrtiefen (8 m) sowie die Schutzgebietsordnung sind verbindlich zu beachten.

⇒ **Auf der Grundlage der Bebauungsplanfestsetzungen sind keine dauerhaft erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Eine umweltverträgliche Realisierung im Hinblick auf das Schutzgut Wasser ist möglich.**

6.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung darstellen (z.B. Bau- und Bodendenkmäler oder archäologische Schätze) und deren Nutzbarkeit durch die konkrete Bauleitplanung eingeschränkt werden könnte.



Im Bereich des Vorhabens sind früh- und neuzeitliche Siedlungsreste als Bodendenkmal kartiert (sh. Ziffer 1.14 der Begründung).

Um den denkmalschutzrechtlichen Anforderungen zu entsprechen, wurden im Vorfeld archäologische Voruntersuchungen unter Beteiligung des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege durchgeführt. Hierzu wurde innerhalb des Geltungsbereiches ein streifenweiser Oberbodenabtrag fachlich begleitet. Dabei wurde das Bodendenkmal durch archäologisch relevante Bodenfunde bestätigt und eine weitere Ausdehnung innerhalb des Geltungsbereiches vermutet. Zur Abdeckung der denkmalfachlichen Belange, wurden vom BLfD Vorgaben im Rahmen der Bautätigkeiten formuliert (archäologische Baubegleitung). Sämtliche Bodeneingriffe bedürfen zudem einer Grabungserlaubnis gem. BayDSchG. Diesbezüglich wurden konkrete Bebauungsplanfestsetzungen integriert.

Aufgrund dieser Vorgehensweise kann davon ausgegangen werden, dass infolge der Bauleitplanung keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern entstehen.

⇒ **Eine umweltverträgliche Realisierung im Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist möglich.**

6.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sind größtenteils naturgegeben und maßgeblich verantwortlich für das ökologische Gleichgewicht.

Die Oberflächenversiegelung beeinflusst in unterschiedlicher Weise die vorhandene landschaftliche Ausstattung. Die vielfältigen Funktionen des Bodens gehen verloren und die Grundwasserneubildungsrate wird vermindert. Durch die Erschließung bzw. Bebauung des Areals, gehen landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren.

Zur Kompensation der Eingriffe ist somit eine ausgewogene Handlungsweise, über Maßnahmen zum Ausgleich bzw. Ersatz erforderlich.

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren wird dem durch die Anwendung der Eingriffsregelung soweit Rechnung getragen. Sowohl natur- als auch artenschutzrechtliche Belange wurden fachlich und qualifiziert geprüft. Durch die integrierte Grünordnungsplanung wird eine adäquate landschaftsoptische Einbindung des Gebietes gewährleistet.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Plangebietes, sowie angesichts des aktuellen Kenntnisstandes, sind die Umweltfolgen von möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Davon ausgehend, dass innerhalb des Planbereiches die bestehenden Nutzungen weitergeführt werden, ergeben sich für die Fläche kurz- bis mittelfristig keine wesentlichen Veränderungen in Bezug auf den ökologischen Zustand.



6.4 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 1a (3) des Baugesetzbuches sind Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln. Dabei ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft erreicht werden kann. Das Planungsziel als solches kann durch das Vermeidungsgebot nicht in Frage gestellt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung des Eingriffs

Schutzgut Mensch:

- Innere Eingrünung des Areals zur raumoptischen Kaschierung der Gebäudekubaturen und den Schutz des örtlich wahrnehmbaren Landschaftsbildes
- Hochwasserangepasste Bauweise zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Hochwasserabflusses sowie zum Schutz für Leib und Leben

Schutzgut Arten- und Lebensräume sowie Stadt- und Landschaftsbild:

- Festsetzung artenspezifischer Vermeidungsmaßnahmen zum vorsorglichen Artenschutz
- Erhalt geschützter Grünlandflächen soweit als möglich
- Eingrünung des Gewerbegebietes mit standortgerechten, heimischen Gehölzen

Schutzgut Luft und Klima:

- Durchgrünung der Gewerbegebietsfläche zur Unterstützung der Sauerstoffproduktion und Staubbindung
- Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Nutzung solarer Sonnenenergie

Schutzgut Wasser:

- Hochwasserangepasste Bauweise und Festsetzung von Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Hochwasserschutzes, des Hochwasserabflusses und der Retentionsräume
- Niederschlagsentwässerung durch Versickerung oder Rückhaltung zum Schutz des Vorfluters und zur Unterstützung der Grundwasserbildung
- Festsetzung zur Verwendung versickerungsgünstiger Beläge

Schutzgut Boden:

- Ökologische Festsetzungen zur Gestaltung und Bepflanzung für die Offenhaltung des Bodens
- Festsetzung zur Verwendung offener Beläge

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

- Archäologische Voruntersuchungen zur Bodendenkmalerkundung
- denkmalrechtliche Festsetzungen zur archäologischen Baubegleitung und Erlaubnispflicht für Bodeneingriffe

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Realisierung des Gewerbegebietes beansprucht ausgleichspflichtige Flächen im Sinne von Natur- und Landschaftsschutz. Der Eingriff wurde im Zuge des Verfahrens gemäß der in Bayern einschlägigen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung ermittelt. Das sich daraus ergebende Ausgleichserfordernis wird komplett innerhalb des Eingriffsgrundstückes kompensiert.

Die Ermittlung des Eingriffes sowie der Flächennachweis, kann der Ziffer 3 der Begründung entnommen werden.

Besonders geschützte Tier- und Pflanzenvorkommen sind nicht von der Planung betroffen. Die Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erfolgte im Rahmen eines Artenschutzgutachtens.



6.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Entwicklung der Gewerbefläche an der Bamberger Straße, stellt für die Stadt Bad Königshofen i. Gr. einen wichtigen Grundstein im Rahmen ihrer städtebaulichen Weiterentwicklung dar.

Am Standort bieten sich die räumlich-funktionalen Voraussetzungen, um dem im angrenzenden Gewerbegebiet „Am Rotkreuzlein“ ansässigen Handwerksbetrieb, die Möglichkeit zur Expansion bzw. Auslagerung seiner Büro- und Sozialräume, inklusive der Mitarbeiterparkplätze zu ermöglichen. Die straßenbauliche und tiefbautechnische Erschließung kann durch verhältnismäßig geringen Aufwand gesichert werden. Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit dem Vorhaben werden vom Vorhabenträger übernommen.

In der Gesamtbetrachtung fehlen hinsichtlich Infrastruktur und Lage geeignete Alternativflächen.

6.6 Zusätzliche Angaben

6.6.1 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)

Ziel des sog. „Monitorings“ ist es, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen und unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, um ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Aufgrund der vorangegangenen Untersuchungen, sind Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Den Auswirkungen der Planung wird durch Festsetzung von Vermeidungs-, Minimierungs-, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen begegnet.

Nach der Plandurchführung soll überprüft werden, ob unvorhersehbare oder nachteilige Auswirkungen und Beeinträchtigungen aufgetreten sind.

Zur Überprüfung gehört die Überwachung der Umsetzung der notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen.

Als weitere Maßnahme ist im Rahmen der Baueingabeplanung zu überwachen, dass die grünordnerischen Festsetzungen des Grünordnungsplanes und eine hochwassergepasste Bauweise beachtet bzw. umgesetzt werden.

Ebenso muss sichergestellt sein, dass eine fachgerechte Entwässerung des Gebietes auf der Grundlage des Bebauungsplanes erfolgt, und dass die in Bebauungsplan und Begründung klar formulierten Belange zum konkreten Hochwasser- und Denkmalschutz verbindlich beachtet bzw. umgesetzt werden.

Bei der Durchführung sämtlicher Maßnahmen, sind die Vorgaben des Bebauungsplanes, einschließlich der Begründung zu beachten. Die Maßnahmen sind im Benehmen mit den zuständigen Fachbehörden umzusetzen. Diese sind dabei rechtzeitig zu informieren und zu beteiligen.

6.6.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Seitens der Stadt Bad Königshofen i. Gr. soll dem Antrag eines örtlichen Unternehmens zur Betriebserweiterung entsprochen werden. Das Vorhaben dient der Sicherung von Arbeitsplätzen und unterstützt die gewerbliche Weiterentwicklung im Bereich des Gewerbegebietes „Am Rotkreuzlein“. Die Stadt Bad Königshofen i. Gr. führt die zur Bebauung und Nutzung des Privatgrundstückes erforderliche



Bauleitplanung durch. Hierzu ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am alten Schwimmbad“ sowie die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren vorgesehen.

Für etwa 0,737 ha Gesamtfläche sollen, im derzeitigen Außenbereich an der Bamberger Straße, Festsetzungen für eine Nutzung als beschränktes Gewerbegebiet, inklusive der zugehörigen Verkehrs-, Grün- und Ausgleichsflächen getroffen werden. Aufgrund besonders betroffener Belange, sind spezifische Regelungen zum Hochwasser- und Denkmalschutz erforderlich.

Am Standort soll auf diesem Wege eine Bebauung für private und öffentliche Gewerbebetriebe, inklusive Strom und Wärme erzeugender Photovoltaik- und Windkraftanlagen, Lagerflächen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie sportliche Anlagen ermöglicht werden. Der bauleitplanerisch bedingte Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen minimiert. Die naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsflächen werden auf dem Grundstück selbst festgesetzt. Die Belange des Artenschutzes wurden geprüft. Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind nicht betroffen.

Der Umweltbericht zeigt auf, dass durch die Verwirklichung der Planung, vor allem Eingriffe in Form von Bodenversiegelung zu erwarten sind. Der Eingriff wird im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen im naturschutzrechtlichen Sinn kompensiert.

Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse, und nach Abwägung möglicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter, ist bei einer Verwirklichung der Planung, nicht mit erheblichen, oder dauerhaft negativen Auswirkungen für die Umwelt zu rechnen.

7 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

7.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Bei der Ausweisung des beschränkten Gewerbegebietes handelt es sich um kein UVP-pflichtiges Vorhaben.

Der Schwellenwert (ab 20.000 m² überbaubare Grundfläche) für eine Allgemeine Vorprüfungspflicht gemäß Anlage 1, Nr. 18.7 bzw. 18.8 UVPG³¹, wird nicht erreicht.

Anerkannt: Stadt Bad Königshofen i. Gr.
Thomas Helbling, 1. Bürgermeister

ANLAGEN BEGRÜNDUNG:

Anlage 1: Artenauswahlliste Bäume und Sträucher

Anlage 2: Bestandsplan, M. 1 / 1000

Anlage 3: Bewertung Eingriff, M. 1 / 1000

³¹ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. März 2021, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023



Literaturverzeichnis

- **Regionaler Planungsverband Main-Rhön**, *Regionalplan der Region Main-Rhön (3)*, Lesefassung 03.12.2020.
- **Bayer. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie**, Landesentwicklungsprogramm Bayern, *LEP*, 01.06.2023.
- **Bayer. Vermessungsverwaltung**, *Bayernatlas*, 2023
- **Planungsbüro Ledermann, Am Bach 18, 97638 Mellrichstadt** Spezieller artenschutzrechtlicher Beitrag für den Bebauungsplan "Am alten Schwimmbad", Stadt Bad Königshofen, inkl. Anlagen, *Relevanzprüfung sowie Prüfung von Grünland auf Schutz nach § 30 BNatSchG/Art. 23 Bay-NatSchG*. 04.07.2023
- **WWA Bad Kissingen**, Abbildung HW100-Kote, 13.07.2023
- **(LAI) Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz**, *Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen*
- **Stadt Bad Königshofen i. Gr.**, wirksamer Flächennutzungsplan
- **Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr**, *Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“*, Dezember 2021.
- **Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**, Stellungnahmen im Verfahren
- **Landratsamt Bad Königshofen i. Gr.**, Bescheid Nr. 4269/56 *Überschwemmungsgebiet der Fränkischen Saale*. 18.11.1958
- **Landratsamt Rhön-Grabfeld**, Verordnung Nr. III/6-642/33-2.1, *quantitatives Heilquellenschutzgebiet von Bad Königshofen i. Gr.*
- **IN TERRA VERITAS (ITV), Archäologische Dienstleistungen, Julian Decker (Inh.), Ottostraße 15, 96047 Bamberg**, Grabungsbericht, April 2022.
- **Biotopwertliste zur Anwendung der Bayer. Kompensationsverordnung (BayKomV)**, 28.02.2014.

ANLAGE 1 BEGRÜNDUNG

Artenauswahlliste für Gehölzpflanzungen im privaten Bereich, in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation

Bäume

Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Betula pendula - Birke
Carpinus betulus – Hainbuche
Fagus silvatica - Buche
Fraxinus excelsior – Esche
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Prunus avium - Wildkirsche
Pyrus communis - Holzbirne
Pyrus pyraster - Wildbirne
Salix alba - Silberweide
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus domestica - Speierling
Sorbus torminalis - Elsbeere
Tilia cordata – Winterlinde

Sträucher

Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha - zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa arvensis - Kriechende Rose
Rosa canina - Hundsröse
Salix caprea - Salweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa - Traubenholunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Stadt Bad Königshofen i. Gr., Aufstellung Bebauungsplan "Am alten Schwimmbad", ST. Bad Königshofen i. Gr. Bestandsplan



Einstufung Bestand

Nutzungen - Einstufung gem. Leitfaden und Biotopwertliste

Schutzgüter geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Liste 1a Leitfaden) - ca. 2.355 m² / 7.065 Wertpunkte (WP)

- ca. 2.265 m² Ackerland - Einstufung als BNT A11, Intensiv bewirtschaftete Äcker, 2 WP (pauschal gem. Leitfaden 3 WP)
- ca. 90 m² Straßenbegleitgrün - Einstufung als BNT V51, Grünflächen entlang von Verkehrswegen, 3 WP

Schutzgüter mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Liste 1c Leitfaden) - ca. 5.005 m² / 40.040 Wertpunkte

- ca. 5.005 m² "Mähwiese" - Einstufung gemäß Grünlandprüfung auf Schutzstatus sowie in Abstimmung mit der UNB als BNT G212, mäßig extensiv genutztes Grünland, 8 WP

Sonstiges

- Gehölzbestand (außerhalb des Geltungsbereiches)

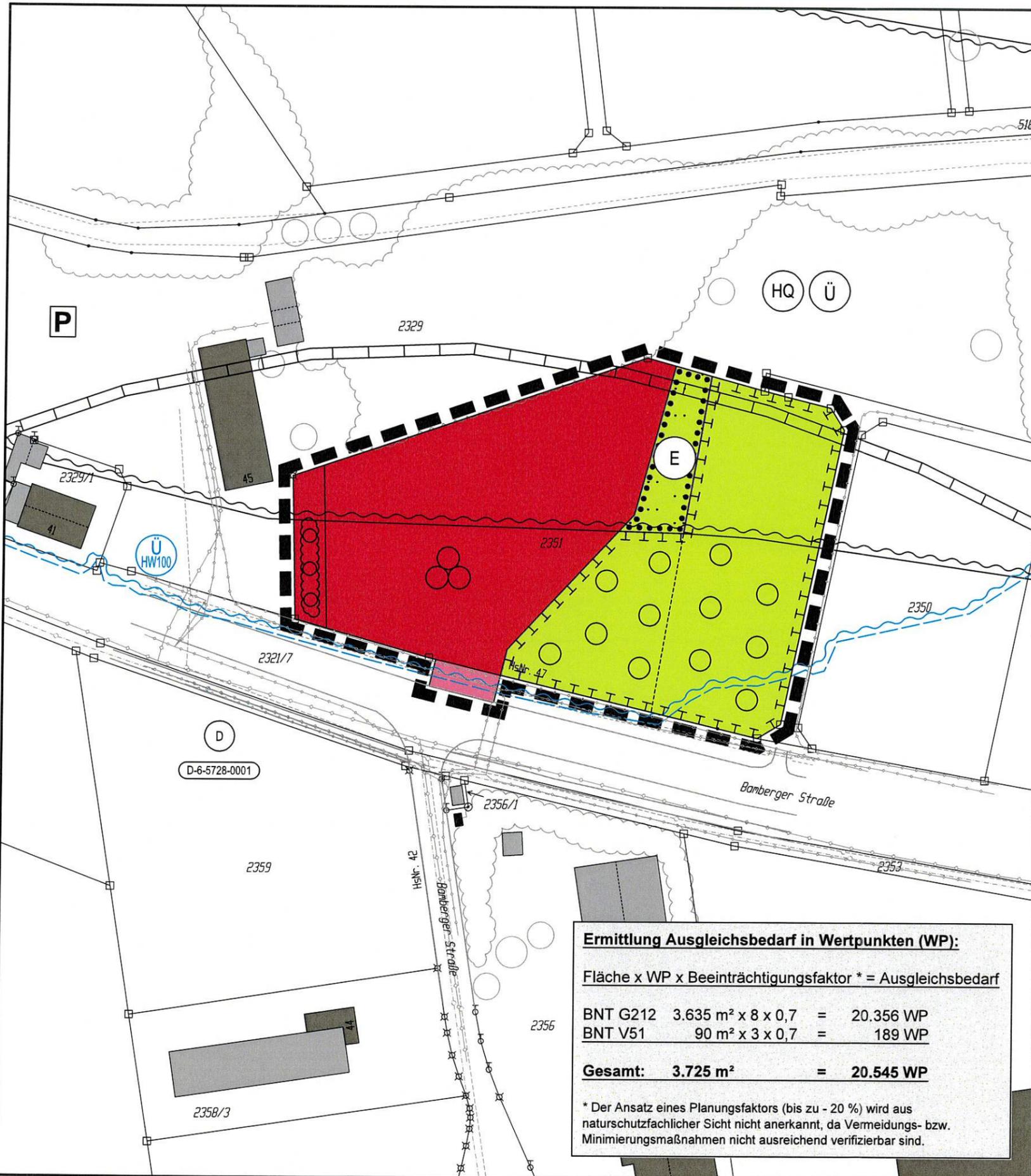
Planlegende

- Geltungsbereich Bebauungsplan - Gesamtfläche real ca. 7.365 m²
- best. Nutzungen (Straßen, Wege, Gewässer etc.)
- Kanalbestand
- Wasserleitungsbestand
- Sonstiger Leitungs- und Kabelbestand
- Höhengichtlinien
- festgesetztes Überschwemmungsgebiet Fränkische Saale
- ermitteltes Überschwemmungsgebiet Fränkische Saale (HW100)
- Umgrenzung Bodendenkmal
- Heilquellenschutzgebiet

Bebauungsplan "Am alten Schwimmbad", ST. Bad Königshofen i. Gr.	
Bestandsaufnahme	
Auftraggeber Stadt Bad Königshofen i. Gr.	
Maßstab 1 / 1000	Stand Juli 2023
Planfertiger 	Anlage 2 Begründung



Stadt Bad Königshofen i. Gr., Aufstellung Bebauungsplan "Am alten Schwimmbad", ST. Bad Königshofen i. Gr. Bewertung Eingriff



Ermittlung Ausgleichsbedarf in Wertpunkten (WP):

Fläche x WP x Beeinträchtigungsfaktor * = Ausgleichsbedarf

BNT G212	3.635 m ² x 8 x 0,7	=	20.356 WP
BNT V51	90 m ² x 3 x 0,7	=	189 WP
Gesamt:	3.725 m²	=	20.545 WP

* Der Ansatz eines Planungsfaktors (bis zu - 20 %) wird aus naturschutzfachlicher Sicht nicht anerkannt, da Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen nicht ausreichend verifizierbar sind.

Einstufung Nutzung

Beeinträchtigung - Einstufung gem. Leitfaden

 Flächen ohne Eingriff - ca. 3.635 m²
(Erhalt Wiesenbestand, Aufwertung Ausgleichsfläche)

Flächen mit Beeinträchtigungsfaktor 1,0 - ca. 3.725 m²

 G212, mäßig extensiv genutztes Grünland
BNT mit mittlerer Bedeutung - Eingriffsschwere = GRZ (0,7) gem. Leitfaden
- ca. 3.635 m², 8 WP

 V51, Grünflächen an Verkehrsflächen,
BNT mit geringer Bedeutung - Eingriffsschwere = GRZ 0,7 (verbal-argumentativ hergeleitet,
da versickerungsgünstige Versiegelung als Verkehrsfläche)
- ca. 90 m², 3 WP

Planlegende

 Geltungsbereich Bebauungsplan
- Gesamtfläche real ca. 7.365 m²

 städtebauliche Planung

 Baumpflanzung

 Heckenpflanzung

 Fläche für Erhalt Wiese

 Erhalt Wiese

 Ausgleichsfläche

 best. Nutzungen (Straßen, Wege,
Gewässer etc.)

 Kanalbestand

 Versorgungsleitungsbestand

 Gehölzbestand

 Überschwemmungsgrenze
Fränkische Saale

 Umgrenzung Bodendenkmal

 Heilquellenschutzgebiet

Bebauungsplan "Am alten Schwimmbad", ST. Bad Königshofen i. Gr.

Eingriffsbewertung

Auftraggeber
Stadt Bad Königshofen i. Gr.

Maßstab
1 / 1000

Stand
Juli 2023

Planfertiger



Anlage 3 Begründung

