



*Stadt Bad Königshofen im Grabfeld*

**STADT BAD KÖNIGSHOFEN  
LANDKREIS RHÖN-GRABFELD  
19. ÄNDERUNG DES  
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES  
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN  
BEGRÜNDUNG VOM 13.04.2022**

**A                    BEGRÜNDUNG ZUR 19. ÄNDERUNG DES  
                                 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
<b>1.1.</b>	<b>Anlass, Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>3</b>
<b>1.2.</b>	<b>Planungsrechtliche Grundlagen</b>	<b>3</b>
<b>1.3.</b>	<b>Lage</b>	<b>3</b>
<b>1.4.</b>	<b>Abgrenzung</b>	<b>3</b>
<b>1.5.</b>	<b>Beschaffenheit</b>	<b>3</b>
<b>1.6.</b>	<b>Vereinbarkeit mit den Zielen der Raum-, Landes- und Regionalplanung</b>	<b>4</b>
<b>1.7.</b>	<b>Fachgesetze</b>	<b>4</b>
<b>1.8.</b>	<b>Schutzgebietsausweisungen und Vorkommen streng geschützter Arten</b>	<b>4</b>
<b>1.9.</b>	<b>Standortwahl</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Flächenausweisung</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Beschreibung des Vorhabens</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>5</b>
<b>4.1.</b>	<b>Verkehr</b>	<b>5</b>
<b>4.2.</b>	<b>Stromnetzanschluss</b>	<b>5</b>
<b>4.3.</b>	<b>Wasserversorgung und Abwasserentsorgung</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>5</b>
<b>5.1.</b>	<b>Schallimmission</b>	<b>5</b>
<b>6.</b>	<b>Altlasten</b>	<b>6</b>
<b>7.</b>	<b>Denkmalschutz/ -pflege</b>	<b>6</b>
<b>B</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>1.</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>7</b>
<b>1.1.</b>	<b>Hinweis</b>	<b>7</b>
<b>C</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>8</b>
<b>I.</b>	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b>	<b>8</b>

# **A BEGRÜNDUNG ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

## **1. Vorbemerkungen**

### **1.1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung**

Der Stadtrat Bad Königshofen hat am 10.06.2021 die 2. Änderung und Erweiterung des qualifizierten Bebauungsplanes „Nord“ in der Gemarkung Bad Königshofen beschlossen. Ziel und Zweck der Planung ist die Vergrößerung des bestehenden Sondergebietes für „großflächigen Lebensmitteleinzelhandel“. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen. Aufgrund der geplanten Änderungen wird der Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert und aktualisiert. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche wird in ein Sondergebiet „großflächiger Lebensmittel Einzelhandel“ umgewandelt.

### **1.2. Planungsrechtliche Grundlagen**

Rechtsgrundlagen der Planaufstellung sind unter anderem:

- der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Bad Königshofen
- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und

die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZVO)

### **1.3. Lage**

Das ca. 0,84 ha große Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Bad Königshofen. Im Norden grenzt der Feldweg 1515/6 an, im Osten befindet sich die Aubstädter Straße, im Süden die Straße Hoher Markstein und im Westen das Flurstück 1493.

### **1.4. Abgrenzung**

Das Plangebiet wird durch folgende Flurstücke umgrenzt:

Im Norden: Flurstück Nr. 1515/6 (Feldweg)

Im Osten: Flurstück Nr. 1236 (Aubstädter Straße)

Im Süden: Flurstücke Nr. 1492/1 (Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel)

Im Westen: Flurstück Nr. 1493 (Ackerland)

### **1.5. Beschaffenheit**

Der Planbereich besteht aus einer landwirtschaftlich genutzten Flächen und ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 279m - 283m ü. NN. Das Gelände ist leicht nach Süden geneigt. Auf der betreffenden Fläche gibt es keinen Gehölzbestand.

## **1.6. Vereinbarkeit mit den Zielen der Raum-, Landes- und Regionalplanung**

Laut der Strukturkarte gilt der Bereich Bad Königshofen als allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Die Stadt Bad Königshofen ist dabei als „Mittelzentrum“ dargestellt, was unter anderem bedeutet, dass die Stadt für die Umgebung zentrale Funktionen insbesondere im Bildungswesen, bei der gesundheitlichen Versorgung, im Einzelhandel und bei der Bereitstellung von Arbeitsplätzen wahrnehmen soll. Des Weiteren sollen die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe erhalten und verbessert werden (LEP 2013).

## **1.7. Fachgesetze**

Die gesetzlichen Vorgaben einschlägiger Fachgesetze (Naturschutzrecht, Bodenschutzrecht, Immissionsschutzrecht, Wassergesetz, Denkmalschutzrecht, Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

u. a.) sind zu beachten.

Die allgemeinen, übergeordneten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus § 1 BayNatSchG und Art.1 BayNatSchG. In Art. 1a werden Grundsätze zur Verwirklichung dieser Ziele genannt.

## **1.8. Schutzgebietsausweisungen und Vorkommen streng geschützter Arten**

Das Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet von Bad Königshofen. Sämtliche Auflagen und Verbote der gültigen Heilquellenschutzverordnung sind strengstens einzuhalten. Sofern Eingriffe in den Untergrund über eine Tiefe von 8 m unter GOK reichen, ist eine Prüfung auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach der Heilquellenschutzgebietsverordnung vorzunehmen.

Das Rohwasser der Heilquelle ist u. a. vor und nach Abschluss der Bauarbeiten fachgerecht zu untersuchen.

Bei der Umsetzung von Bauvorhaben ist zeitnah Kontakt mit der Fachbehörde (Landratsamt Rhön-Grabfeld / Gesundheitsamt) aufzunehmen, um Art und Umfang der geforderten Untersuchungen abzustimmen.

## **1.9. Standortwahl**

Da es um eine Erweiterung des vorhandenen Sondergebietes großflächiger Einzelhandel handelt und zudem an diesem Standort bereits ein Markt besteht und verkehrstechnisch sehr günstig gelegen ist, wurden keine alternativen Standorte untersucht.

## **2. Flächenausweisung**

Der derzeit als Gewerbegebiet dargestellte Bereich wird im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung als Sondergebiet (SO) ausgewiesen. Dieses neue Sondergebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,84 ha.

## **3. Beschreibung des Vorhabens**

Die Firma 3. Edeka Nordbayern-Sachsen-Thüringen Immobilien GmbH, Edekastraße 3 in 97228 Rottendorf beabsichtigt, den vorhandenen Vollsortimenter Verbrauchermarkt, eröffnet im Jahr 1997, auf dem zugekauften Grundstück, Fl. St. Nr. 1492 neu zu erbauen. Da sich

das Konsumverhalten der Käufer geändert hat und um deren Ansprüchen gerecht zu werden, hat sich EDEKA Nordbayern-Sachsen-Thüringen entschlossen, einen modernen, zukunftsfähigen Lebensmittelmarkt zu errichten. Damit werden für die Bevölkerung der umliegenden Wohngebiete die Möglichkeit geschaffen, weitere Wege, insbesondere weitere Fahrwege zu vermeiden, was auch aus ökologischen- und Umweltgesichtspunkten angezeigt ist.

#### **4. Erschließung**

##### **4.1. Verkehr**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Straße „Hoher Markstein“ aus über die Grundstücke Flurstück 1492/1 und 1492/2, auf denen der vorhandene Edeka Markt steht. Die Zufahrt zum Grundstück wird auf ca. 15 m verbreitert.

##### **4.2. Stromnetzanschluss**

das neu zu bebauende Grundstück ist über die vorhandenen Grundstücke erschlossen.

##### **4.3. Wasserversorgung**

das neu zu bebauende Grundstück ist über die vorhandenen Grundstücke erschlossen.

##### **4.4 Abwasser**

###### **4.4.1 Schmutzwasser**

Da der bestehende Markt aufgegeben wird, muss für das neue Gebäude ein neuer Abwasserkanal verlegt werden. Dieser im Grundstück neu zu verlegende Kanal wird an einen bereits im Grundstück liegenden Kanal DN 300 angeschlossen. Dieser Anschluss wurde für einen EDEKA Neubau vorgesehen.

Näheres wird mit dem Tiefbauamt geklärt.

###### **4.4.2 Niederschlagswasser**

Das anfallende Regenwasser wird überwiegend durch Versickerung und Verdunstung beseitigt. Zur verzögernden Abgabe des Regenwassers wird eine externe Dachbegrünung gebaut. Die Stellplätze werden mit Sickerpflaster verlegt. Überschüssiges Dachwasser und Regenwasser der Stellplatzanlage werden in

bewachsene Rigolen geführt die durch Überläufe an ein Rückhalterohr angeschlossen sind. Über ein Drosselbauwerk wird diese Rückhaltung an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen.

#### **5. Immissionsschutz**

##### **5.1. Schallimmission**

Die Firma EDEKA Grundstücksgesellschaft Nordbayern-Sachsen-Thüringen mbH plant den Neubau eines Verbrauchermarktes auf den Grundstücken Flur-Nr. 1492, 1492/1 und 1492/2 an der Aubstädter Straße in Bad Königshofen. Das derzeit auf dem Grundstück vorhandene Marktgebäude soll dazu abgerissen und durch den neuen Markt ersetzt werden.

Zur Ermittlung der mit dem Betrieb der geplanten EDEKA-Filiale zu erwartenden Schallimmissionssituation wurde der Nachweis des Schallimmissionsschutzes für den geplanten Betrieb auf der Grundlage der DIN 18005 in Verbindung mit der TA Lärm erstellt.

Die Ergebnisse und Beurteilung der schalltechnischen Untersuchungen sind im Untersuchungsbericht 15633.1 der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG detailliert dokumentiert.

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass zur Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen in der Nachbarschaft zum Bauvorhaben im Wesentlichen die folgenden organisatorischen und baulichen Maßnahmen für den Betrieb der EDEKA-Filiale zu beachten sind (von den genannten Maßnahmen kann - nach schalltechnischer Überprüfung - grundsätzlich abgewichen werden):

- Kundenfahrverkehre sind ausschließlich im Beurteilungszeitraum tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) zulässig.
- Die Fahrgassen auf dem Betriebsgelände sollen mit einem akustisch neutralen Straßenoberbelag hergestellt werden
- Einhaltung und Nachweis der zulässigen Immissionsrichtwertanteile an den maßgeblichen Immissionsorten, ausgehend vom Betrieb technischer Anlagen (Summenbetrachtung)

Abschließend ist festzustellen, dass die schalltechnischen Anforderungen an den Betrieb des EDEKA-Marktes unter Berücksichtigung der im Untersuchungsbericht 15633.1 dokumentierten Berechnungsvoraussetzungen und Maßnahmen, an allen maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld des Bauvorhabens eingehalten werden.

## **6. Altlasten**

Eine Belastung des Planbereichs durch Altlasten ist nicht bekannt.

## **7. Denkmalschutz/ -pflege**

Laut einer Überprüfung auf der Internetseite „Geoportal Bayern - Bayerischer Denkmal-Atlas“ sind keine Bodendenkmäler im Plangebiet vorhanden. Da die Internetseite jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, wird vorsorglich auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (Art. 8 DSchG).

## **B UMWELTBERICHT**

### **1 Vorbemerkungen**

#### 1.1 Hinweis

Der Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und spezieller Artenschutzrechtlicher Prüfung des Landschaftsarchitekten Michael Maier, Bürgermeister-Froeber-Weg 4 in 97892 Kreuzwertheim ist Bestandteil des Flächennutzungsplanes.

#### 1.2 Zusammenfassung

Für das Vorhaben wurde eine Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes und einer Grünordnungsplanung durchgeführt. Diese umfasst weiterhin eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (hier: Potentialabschätzung in Form einer Prognose und Abschätzung des Verbotstatbestandes) europäischer Vogelarten sowie der Arten des Anhanges IV FFH- Richtlinie sowie von Arten, die nach nationalem Recht streng geschützt sind.

In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen bzw. Eingriffe ermittelt, beschrieben und bewertet.

In der artenschutzrechtlichen Prüfung werden insbesondere Fauna und Flora berücksichtigt. Aus dem Gutachten leiten sich die Vermeidungs-, Verminderungs- und eventuell Ausgleichsmaßnahmen und sonstige naturschutz- und artenschutzfachliche Maßnahmen ab.

Die Maßnahmen fließen in die Grünordnungsplanung mit ein und dienen dazu sowohl Natur und Landschaft als auch Flora und Fauna in der Planung zu berücksichtigen und entsprechend zu schützen.

Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung bildet das Baugesetzbuch (BauGB), hier speziell § 9(1) Abs. 10, 15, 16, 20, 24, 25 sowie § 9 (1a), wonach Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung der Landschaft innerhalb der Bauleitplanung vorzusehen sind sowie das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) Art. 3 und Art. 6 (a, b), welche die Darstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Grünordnungsplan behandeln.

Für die Erarbeitung der Umweltprüfung ist § 2 Absatz 4 BauGB maßgebend. Weiterhin relevant sind die §§ 1, 2a BauGB, die Anlage zu § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB. Hier wird definiert, wie in Zukunft die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt werden sollen.

Bei der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden Pflanzen- und Tierarten nach § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG und Arten nach Art. 6a Abs. 2 S. 2 BayNatSchG untersucht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Bad Königshofen wurde ein Bereich ausgewählt welcher zum großen Teil aus bereits versiegelten Flächen

(bestehender EDEKA-Markt) und aus Ackerflächen besteht. Weiterhin aus Hecken und Baumpflanzungen (ebenfalls beim bestehenden EDEKA-Markt).

Die vorgesehene Bebauung stellt einen Eingriff in Natur- und Landschaft dar. Eine Eingriffs- / Ausgleichsregelung ist jedoch laut der Unteren Naturschutzbehörde im LRA Rhön-Grabfeld, Frau Hahn, nicht notwendig, da für das Planungsgebiet bereits ein Bebauungsplan besteht. Bei dem aktuellen Bebauungsplan handelt es sich nur um eine Änderung eines GE-Gebietes in ein SO-Gebiet.

Trotzdem werden die Beeinträchtigungen von Boden, Wasserhaushalt und den anderen Schutzgütern bei der Planung berücksichtigt. Hierfür werden Vermeidungsmaßnahmen festgelegt.

So wird das Baugebiet durch Pflanzmaßnahmen sowohl im Norden als auch im Planungsgebiet selbst in die Landschaft integriert. Die aufgeführten Maßnahmen führen zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt des Lebensraumes und damit zu einer Erhöhung der Artenvielfalt.

Weitere Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen bzw. FSC-Maßnahmen) werden als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG durchgeführt, um eine Gefährdung der lokalen Populationen zu vermeiden.

Die nicht verminder- und vermeidbaren Beeinträchtigungen der Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie ihre Wechselbeziehungen werden naturschutzrechtlich kompensiert, das zukünftige Baugebiet wird gut in die Landschaft eingebunden. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist nach Abschluss der Maßnahmen ausgeglichen.

Werden alle Maßnahmen durchgeführt, verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen bzw. nachteiligen Umweltauswirkungen.

Der Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

## C Verfahren

### 1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat Bad Königshofen i. Grabfeld hat in der Sitzung vom 10.06.2021 die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 19.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Aufgestellt:

Für die Stadt Bad Königshofen:

Ludwigsburg, den 13.04.2022

Bad Königshofen, den 19.04.2022

  
Helmut Metzger  
Architekt

  
Thomas Helbling  
1. Bürgermeister