



Stadt Bad Königshofen im Grabfeld

**STADT BAD KÖNIGSHOFEN
LANDKREIS RHÖN-GRABFELD
2. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES „NORD“
MIT INTEGRIERTER GRÜNFLÄCHENPLANUNG
BEGRÜNDUNG VOM 13.04.2022
Stand: 30.11.2022**

INHALTSVERZEICHNIS**SEITE**

A	BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „NORD“	
1.	Allgemeines / Bestandsbeschreibung	4
1.1.	Aufstellung	4
1.2.	Planungsgrundlagen	4
1.3.	Derzeitige Nutzung	5
2.	Planungsrechtliche Situation	5
2.1.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	5
2.2.	Ziele der Landesplanung – LEP Bayern	5
2.3.	Schutzausweisungen	6
2.4.	Anlass und Zielsetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes	7
3.	Geplante Festsetzungen und Hinweise	8
3.1.	Art der baulichen Nutzung	8
3.2.	Maß der baulichen Nutzung	8
3.3.	Bauweise	8
3.4.	Garagen, Stellplätze	8
4.	Erschließung	8
4.1.	Verkehrerschließung	8
4.2.	Energieversorgung	9
4.3.	Ver- und Entsorgung / Wasser / Abwasser	9
4.3.1.	Wasserversorgung	9
4.3.2.	Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser)	9
4.3.3.	Regenwasserbeseitigung	9
4.4.	Abfallbeseitigung	9
4.5.	Fernmeldeanlagen /Telefon- und Fernseekabelleitungen	9
4.6.	Erschließungsvoraussetzungen	10
5.	Umwelterheblichkeit und Umweltverträglichkeit	10
5.1.	Mögliche umwelterhebliche Faktoren	10
5.2.	Ausgleichs- und Schutzmaßnahmen	10
5.2.1.	Luftreinhaltung	10

5.2.2. Immissionsschutz	10
5.2.3. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen	11
5.3. Umweltbericht mit integrierter Grünordnung	11
5.4. Grünordnung	11- 12
6. Bodenordnerische Maßnahmen	12

Anlagen:

Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung vom Büro Mayer Landplan, Bürgermeister-Fröber-Weg 4 in 97892 Kreuzwertheim Der Umweltbericht ist Bestandteil des Bebauungsplans

**Lärmschutzgutachten vom Büro Sorge
Südwestpark 100 in 90449 Nürnberg vom
20.09.2022.**

Das Lärmschutzgutachten ist Bestandteil des Bebauungsplans

**Auswirkungsanalyse Verlagerung und Weiterentwicklung EDEKA Markt in Bad Königshofen im Grabfeld Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Niederlassung München Westenriederstraße 19 80331 München**

**Bodengutachten Dr. Spang Erlenstegenstraße 6 in 90491 Nürnberg
Vom 09.07.2022**

**Erläuterungen zur Entwässerung vom 14.09.2022
Ingenieurbüro Meyer & Schmidt
Industriestraße 25 in 91207 Lauf**

1 Allgemeines / Bestandsbeschreibung

1.1. Aufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 2. Änderung des Bebauungsplans „NORD“ (Erweiterung des Sondergebietes „Lebensmittel Einzelhandel“ Fl. St. 1492 und 1492/1 und Änderung der textlichen Festsetzungen Fl. St. 1492/2) erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durch Beschluss des Stadtrates vom 10.06.2021

Der Bebauungsplan enthält auch einen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag. Die integrierten grünordnerischen Maßnahmen erfolgen gem. Art. 3 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG).

Die Planungsgrundlagen bei der Erstellung von Bebauungsplänen bilden folgende gesetzliche Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Bad Königshofen i. Grabfeld (GaStS)
- Entwässerungssatzung (EWS) in der Fassung, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes gilt.

1.2. Planungsgrundlagen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2. Änderung des Bebauungsplanes „Nord“ (Erweiterung des Sondergebietes „Lebensmittel Einzelhandel“) umfasst die Grundstücke mit den Flurstücks Nummern 1492 und 1492/1 und die Änderung der textlichen Festsetzungen des Fl. 1492/2 der Gemarkung Bad Königshofen i. Grabfeld und ist begrenzt

im Norden durch den Feldweg Flurstück Nummer 1515/6,
im Osten durch die Aubstädter Straße, im
Süden durch die Straße Hoher Markstein und
im Westen durch das Flurstück 1493.

Die genaue Abgrenzung geht aus dem Lageplan hervor. (Anlage Geltungsbereich). Das Gelände steigt leicht von Süden nach Norden um ca. 2,8 m an und umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,6 ha Fläche.

1.3. Derzeitige Nutzung

Der Planbereich ist derzeit auf den Flurstücken 1492/1 und 1492/2 mit der Nutzung eines Edeka Marktes belegt.

Das Flurstück 1492 ist intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche.

Die Flurstücke 1492 und 1492/1 weisen im Flächennutzungsplan (FNP) ein Gewerbegebiet aus.

Bedingt durch die Nutzung gibt es auf dem Plangebiet keine wesentlich schützenswerten Bäume, Gehölze und wertvolle landschaftliche Strukturen.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Planfläche als Gewerbegebiet ausgewiesen. Aufgrund der geplanten Änderungen wird der Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert und angepasst. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbegebietsfläche wird in ein Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel umgewandelt.

2.2. Ziele der Landesplanung – LEP Bayern

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).

2.2.1 Lage im Raum

Der Vorhabenstandort „Hoher Markstein 6“ befindet sich in der Stadt Bad Königshofen, der gemäß LEP Bayern sowie Regionalplan Mai-Rhön die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen ist. Die Stadt Bad Königshofen ist daher als Standort für Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich geeignet.

Das LEP-Ziel 5.3.1 (Lage im Raum) ist somit durch das Vorhaben erfüllt.

2.2.2 Integrationsgebot

Der bereits langjährige etablierte Projektstandort „Hoher Markstein 6“ befindet sich im nördlichen Siedlungsgebiet von Bad Königshofen. Der Standort ist aufgrund seiner Nähe zu maßgeblichen Wohngebieten in süd / südwestlicher Richtung als städtebaulich integriert einzustufen. Dies wird durch die fußläufige und Fahrraderreichbarkeit zzgl. ÖPNV-Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes aus den benachbarten Wohngebieten unterstrichen. Weiterhin ist der Standort aufgrund seiner Lage mit Anbindung an die St2282 auch für die Bewohner der räumlich abgesetzten Ortsteile bzw. aus dem Umland sehr gut mit dem PKW zu erreichen.

In der Folge wird der Gesamtstandort „Hoher Markstein“ als integrierter Nahversorgerstandort in Rahmen des Entwicklungskonzeptes Einzelhandel Bad Königshofen im Grabfeld, 2021, eingeordnet.

Zusammenfassend ist zu berücksichtigen, dass mit der geplanten Neuaufstellung des Lebensmittelvollsortimenters ein für die Nah- und Grundversorgung bedeutsamer Versorgungsort zukunftssicher aufgestellt wird.

Die Anforderung des LEP-Ziels 5.3.2 (Lage in der Gemeinde) zur städtebaulichen Integration des Vorhabens ist erfüllt. Mit der geplanten Modernisierung (Abriss, Verlagerung, Erweiterung) des bereits langjährig existierenden EDEKA-Marktes werden die lokalen Versorgungsstrukturen nachhaltig gesichert.

2.2.3 Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot gemäß LEP-Ziel 5.3.3 („Zulässige Verkaufsfläche“) fokussiert auf die Ableitung maximal zulässiger Verkaufsfläche für Einzelhandelsgroßprojekte. Nach landesplanerischer Rechenarithmetik dürfen Einzelhandelsgroßprojekte mit einer

VK > 800 m² 25% des im einschlägigen Bezugsraum vorhandenen, sortimentspezifischen Kaufkraftpotentials für Sortimente des Nahversorgungsbedarfs und Sortimente des sonstigen Bedarfs abschöpfen.

Als Bezugsraum gilt für die Sortimente des Nahversorgungsbedarfs der regionalplanerisch festgelegte Nahbereich der Standortkommune, im vorliegenden Fall die Stadt Bad Königshofen mit rund 13.065 Einwohnern.

Die sortimentspezifischen Pro-Kopf-Ausgabewerte sind der Studie „Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020“ zu entnehmen. I.V. mit dem errechneten sortimentspezifischen Marktpotential ergeben betriebstypische Raumleistungen die landesplanerisch zulässige Verkaufsfläche.

Das Vorhaben am Standort „Hoher Markstein 6“ sieht die Weiterentwicklung eines bestehenden Lebensmittelmarktes von aktuell 1.800 m² VK auf dann (+920 m² VK) vor.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die zur Weiterentwicklung vorgesehene Betriebseinheit (+820 m² VK) den Vorgaben der bayerischen Landesplanung hinsichtlich der maximal zulässigen Verkaufsfläche entspricht. Das LEP Ziel 5.3.3 („Zulässige Verkaufsfläche“; Kongruenzgebot) wird durch das Erweiterungsvorhaben somit erfüllt.

Das Plangebiet liegt lt. Regionalplan Region Main-Rhön (3) innerhalb des Heilquellenschutzgebietes.

Gemäß dem Grundsatz B VIII 2.5 Regionalplan 3 ist anzustreben, den Schutz der Heilquellen so weit wie möglich zu verbessern. Des Weiteren grenzt der Geltungsbereich des Plangebietes an die ausgewiesene Vorrangfläche GI 1 für den Gipsabbau. Beim Abbau dieser Lagerstätte können bei widrigen Witterungsverhältnissen gewisse temporäre Immissionseinwirkungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Der Bauherr wird hiermit auf die Duldung dieser Einwirkungen hingewiesen werden.

2.3. Schutzausweisungen

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.

2.4. Anlass und Zielsetzung zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Firma 3. EDEKA Nordbayern-Sachsen-Thüringen Immobilien GmbH & Co. KG Edekastraße 3 in 97228 Rottendorf beabsichtigt, den vorhandenen Vollsortimenter Verbrauchermarkt, eröffnet im Jahr 1997, auf dem Grundstück, Flst. Nr. 1492 neu zu erbauen. Da sich das Konsumverhalten der Käufer geändert hat und um deren Ansprüchen gerecht zu werden, hat sich die 3. EDEKA Nordbayern-Sachsen-Thüringen Immobilien GMBH & Co. KG 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 nachhaltig ist.

Die auf dem Bestandsgebäude errichtete Photovoltaikanlage soll auch beim Neubau vorgesehen und erweitert werden. Die Gewinnung dieser erneuerbaren Energie entspricht den politisch gewollten Vorgaben des Gesetzes zur Gewinnung erneuerbaren Energien (EEG).

Um auf die o.g. veränderten Marktbedingungen und den verschärften Strukturwandel reagieren zu können und weiterhin konkurrenzfähig zu bleiben, plant die Fa. 3. EDEKA Nordbayern-Sachsen-Thüringen Immobilien GmbH und Co. KG die Filiale an der Straße Hoher Markstein von ca. 2.000 m² auf rund ca. 2.720 m² Verkaufsfläche (zzgl. ca. 100 m² Fläche für Gastronomie) zu vergrößern. Die Geschossfläche wird von 2.697 m² auf 4.195 m² erhöht.

Mit der Erweiterung des bestehenden Betriebes soll insbesondere eine innerbetriebliche Funktionsverbesserung erreicht und der Standort weiterhin als Nahversorgungsstandort gesichert werden. Um das zu ermöglichen, wird die Darstellung im FNP auf den Fl. Nr. 1492 und 1492/2 südlich des Feldweges 1515/6 von Gewerbegebiet in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ geändert. Um diese Ziele erreichen zu können, ist es notwendig, den rechtskräftigen Bebauungsplan 1. Änderung des Bebauungsplans Nord vom 26.09.1996 zu ändern, um die notwendigen Verkaufsflächen und die bauliche Erneuerung bauordnungsrechtlich genehmigen zu können.

Das Verfahren zur 19. Teiländerung des FNP soll im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan erfolgen.

Insgesamt soll die Planung dazu dienen, diesen Standort an der Straße Hoher Markstein zu stärken und dauerhaft zu sichern.

3. Geplante Festsetzungen und Hinweise

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel mit Getränkemarkt und Bäckerei sowie Gastronomie“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baugrenzen und der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen.

Die Grundflächenzahl /(GRZ) wird auf 0.8 festgesetzt.

- Die maximale Grundflächenzahl kann für Zufahrten und Stellplätze bis zu 0,85 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO überschritten werden.
- Die Geschossflächenzahl wird auf 1.0 festgesetzt.

Die Attikahöhe des Gebäudes wird mit max. 9 m festgesetzt.

3.3. Bauweise

Im Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da das Gebäude des Marktes länger als 50 m ist.

3.4. Garagen und Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur in den überbaubaren und in den im Plan festgesetzten Flächen zulässig.

Die Stellplatzverordnung der Stadt Bad Königshofen i. Grabfeld vom 26.05.1988 ist anzuwenden.

Für Fahrradstellplätze wird ein Teiler von 150 m² festgesetzt. (1 Stellplatz je 150 m² Verkaufsfläche)

4. Erschließung

4.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Straße Hoher Markstein durch eine Ein- und Ausfahrt auf das Plangrundstück. Durch die Neubaumaßnahme und die dadurch entstehende größere Verkaufsflächen wird nur wenig mehr Verkehr erfolgen, da die baulichen Maßnahmen zur Übersichtlichkeit des Marktes führen und die jetzt schon vorhandenen Sortimente nur unwesentlich erweitert werden.

4.2. Energieversorgung

Die Stromversorgung für den bestehenden Markt wird durch die Bayern Netz GmbH gewährleistet.

Die Versorgung für des neuen Marktes erfolgt durch dasselbe Unternehmen. Die Leistung wird bei Bedarf erhöht.

4.3. Ver- und Entsorgung / Wasser / Abwasser

4.3.1. Wasserversorgung

Alle Versorgungsleitungen für das Grundstück sind vorhanden. Die Löschwasserversorgung wird in einem Brandschutzgutachten nachgewiesen.

4.3.2. Abwasserbeseitigung (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.

4.3.3. Regenwasserbeseitigung

Das anfallende Regenwasser wird durch offene begrünte Mulden zurückgehalten und verzögert in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet. Zur verzögernden Abgabe des Dachregenwassers wird eine externe Dachbegrünung gebaut.

4.4. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch autorisierte Entsorgungsbetriebe und wird in den entsprechenden Fraktionen entsorgt.

4.5. Fernmeldeanlagen /Telefon- und Fernsehkabelleitungen

Die Leitungen der Fernmeldeanlagen sind vorhanden und unterirdisch verlegt. Sie werden auf dem Grundstück den neuen Anforderungen angepasst.

4.6. Erschließungsvoraussetzungen

Die Erschließung des Plangeländes ist vollständig vorhanden. Sollten sich im Laufe des Verfahrens Notwendigkeiten ergeben, die dazu führen, dass Leitungen verändert werden müssen und hierfür Grundstücke der Stadt Bad Königshofen i. Grabfeld oder der Straßenbehörde benötigt werden, ist dies in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Bad Königshofen i. Grabfeld und dem Versorgungsunternehmen zu regeln.

5. Umwelterheblichkeit und Umweltverträglichkeit

5.1. Mögliche umwelterhebliche Faktoren

Bei der Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich überwiegend um eine Vergrößerung des Bauraumes, eine Anpassung des Bebauungsplanes um eine Änderung der Stellplatzanlage und der daraus resultierenden Anpassung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages mit Änderung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung.

Die wesentlichen umwelterheblichen Faktoren ändern sich nicht und sind mit dem bestehenden Bebauungsplan 1. Änderung zum Bebauungsplan Nord bereits abgearbeitet.

5.2. Ausgleichs- und Schutzmaßnahmen

5.2.1. Luftreinhaltung

Als Beitrag zum Schutz der Luft werden die Luft überdurchschnittlich verunreinigenden Brennstoffe für Feuerungsanlagen weiterhin ausgeschlossen.

5.2.2. Immissionsschutz

Die Firma EDEKA Grundstücksgesellschaft Nordbayern-Sachsen-Thüringen mbH plant den Neubau eines Verbrauchermarktes auf den Grundstücken - Flur-Nrn.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.

5.2.3. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Ökologische Ausgleichsmaßnahmen werden nicht notwendig, da es sich um eine Änderung des Gebietscharakters im vorhandenen Bebauungsplan handelt. Die Ausgleichsmaßnahmen sind bereits mit dem vorhandenen Bebauungsplan abgearbeitet. □

5.3 Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung

5.4 Grünordnung

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 Anhangs 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.

6. Bodenordnerische Maßnahmen

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht notwendig, da das Grundstück nicht vergrößert wird und die Erschließungsmaßnahmen bereit erfolgt sind.