



BAD KÖNIGSHOFEN

**18. ÄNDERUNG
DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
DER STADT BAD KÖNIGSHOFEN I. GR.**

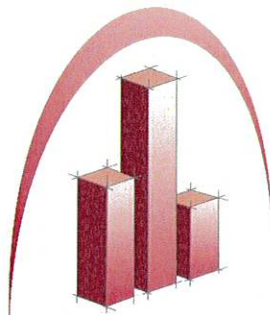
BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Ausfertigung

Aufgestellt: 08.11.2022 / Geändert: 09.11.2023 / Ergänzt: 22.02.2024

Aufstellungsbeschluss vom: 28.01.2021
Billigungsbeschluss vom: 09.11.2023
Feststellungsbeschluss 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.....	2
1.1 Übergeordnete und allgemeine planerische Grundlagen	2
1.2 Planungsanlass und Verfahren	3
1.3 Planungsauftrag	4
1.4 Übersichtslageplan (unmaßstäblich)	4
1.5 Luftbildausschnitt	5
1.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
1.7 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB).....	6
2 FORTSCHREIBUNGSMASSNAHMEN, ZIELE UND ZWECKE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	6
2.1 Umfang der Änderung	6
2.2 Ziele und Zwecke	8
3 GRÜNORDNUNG.....	9
4 UMWELTBERICHT	9
4.1 Einleitung	9
4.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes	10
4.2 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen.....	10
4.2.1 Bestandsaufnahme	10
4.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	13
4.2.3 Geplante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	14
4.2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	14
4.3 Zusätzliche Angaben	14
4.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	14
4.3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)	14
4.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	15
Literaturverzeichnis	16

1 ALLGEMEINES

1.1 Übergeordnete und allgemeine planerische Grundlagen

Bad Königshofen im Grabfeld ist eine Kleinstadt im unterfränkischen Landkreis Rhön-Grabfeld. Bad Königshofen i. Gr. liegt an der Fränkischen Saale in der Region Main-Rhön.

Zur politischen Gemeinde der Kernstadt Bad Königshofen i. Gr. gehören 8 Stadtteile. Es gibt die Gemarkungen Althausen, Aub, Bad Königshofen i. Gr., Eyershausen, Gabolshausen, Ipthausen, Merkershausen und Untereßfeld.



Die Stadt Bad Königshofen i. Gr. besitzt einen von der Regierung von Unterfranken genehmigten Flächennutzungsplan, der bereits zahlreichen Änderungen unterzogen wurde.

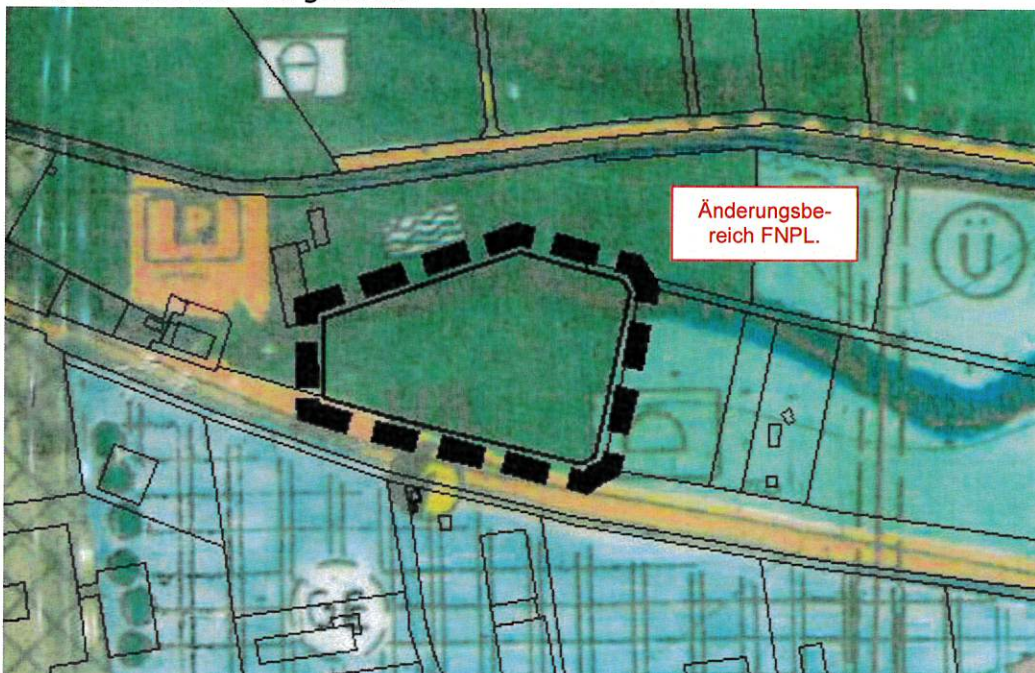
1.2 Planungsanlass und Verfahren

Im Rahmen der städtischen Bauleitplanung, sollen für das im derzeitigen Außenbereich gelegene Grundstück Fl.Nr. 2351 der Gemarkung Bad Königshofen i. Gr., die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung eines ortsansässigen Handwerksbetriebes geschaffen werden.

Für das konkrete Vorhaben wurde in der Stadtratssitzung vom 28.01.2021, der Beschluss zur *Aufstellung des Bebauungsplanes „Am alten Schwimmbad“* gefasst. Zur Sicherung des Entwicklungsgebotes (§ 8 Abs. 2 BauGB¹) und zur städtebaulichen Ordnung, ist im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) die *18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Königshofen i. Gr.* vorgesehen.

Zur Erreichung des Planungsziels ist es erforderlich, den Standort am Bad Königshofener Gewerbegebiet „Am Rotkreuzlein“, im Rahmen der v.g. Bebauungsplanung als (beschränktes) Gewerbegebiet festzusetzen. Auf dem Vorhabengrundstück, ist zudem der kleinflächige Erhalt von Wiesenbestand sowie die Festsetzung der im Rahmen der Eingriffsregelung erforderlichen Ausgleichsflächen geplant. Das Planvorhaben liegt im Bereich eines bekannten Bodendenkmales sowie im Überschwemmungsbereich der Fränkischen Saale.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan, ist das bauleitplanerisch erfasste Areal als „Grünfläche“ dargestellt.



Planauszug wirksamer FNPL. der Stadt Bad Königshofen i. Gr. mit Änderungsgebiet²

Um dem Entwicklungsgebot zu genügen, werden innerhalb des abgegrenzten Teilgebietes, die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechend angepasst.

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

² Quelle: Stadt Bad Königshofen i. Gr.



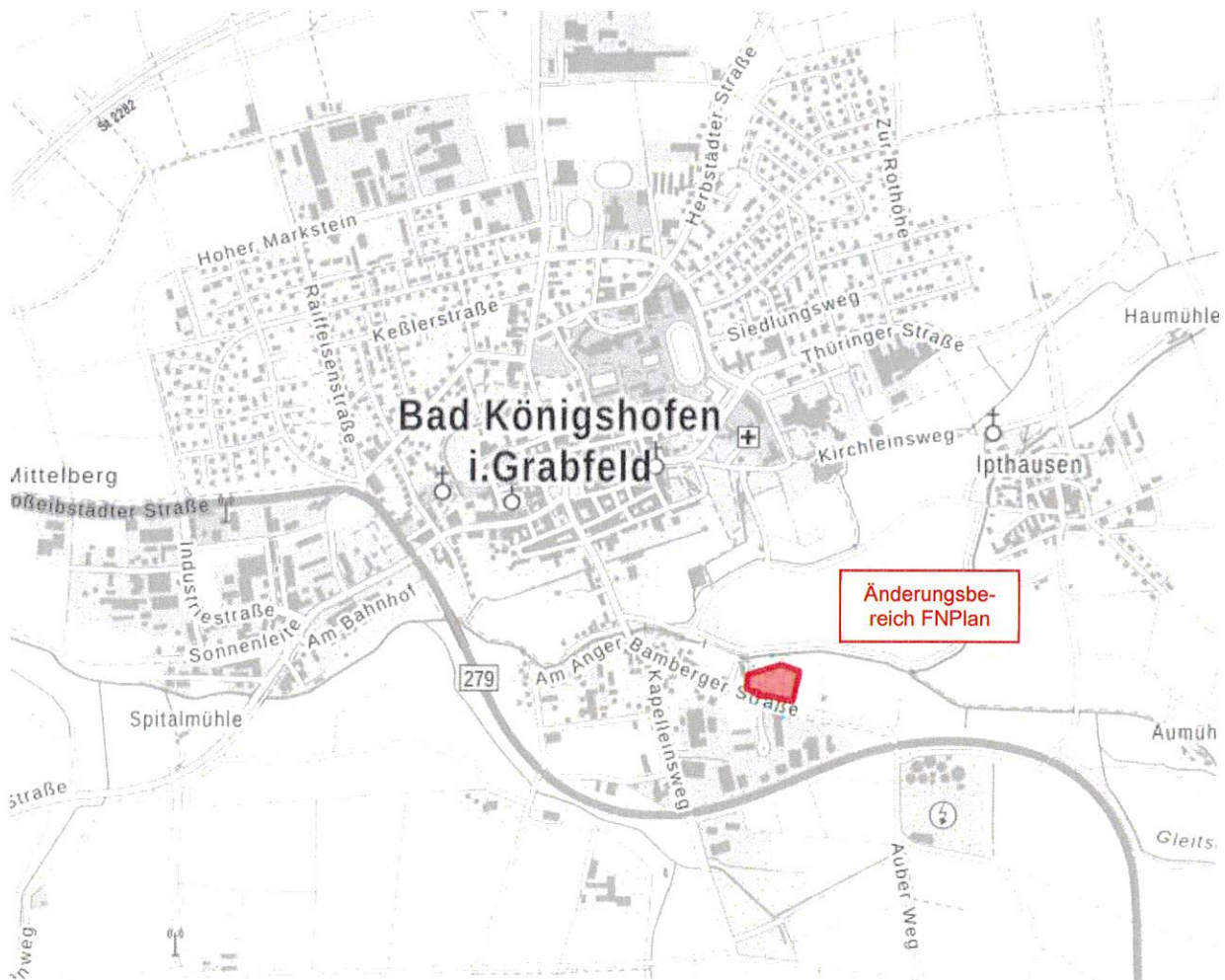
Hierzu ist die Darstellung von „gewerblichen Bauflächen (G)“ und „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (Ausgleichsfläche) vorgesehen. Zusätzlich erfolgt aufgrund der bauleitplanerischen Betroffenheit, die nachrichtliche Darstellung einer Hauptversorgungsleitung (Strom) am Gebietsrand, sowie die Aktualisierung des im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Überschwemmungsgebietes der Fränkischen Saale.

1.3 Planungsauftrag

Der Stadtrat der Stadt Bad Königshofen i. Gr. hat am 28.01.2021 den Beschluss zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes, im Zusammenhang mit der korrespondierenden Aufstellung des Bebauungsplanes „Am alten Schwimmbad“ gefasst, und die notwendigen Bauleitplanverfahren eingeleitet.

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

1.4 Übersichtslageplan (unmaßstäblich)



Karte³

³ Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



1.5 Luftbildausschnitt



Luftbild mit Parzellarkarte⁴

1.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung an die konkreten städtebaulichen Ziele für das Stadtgebiet von Bad Königshofen i. Gr., schafft die notwendigen Voraussetzungen für die angestrebte Erweiterung eines ansässigen Handwerksbetriebes, im bisher unbeplanten Außenbereich.

Die Änderungsfläche für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes beinhaltet ausnahmslos das Vorhabengrundstück Fl.Nr. 2351 der Gemarkung Bad Königshofen i. Gr.

Das Grundstück wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Am alten Schwimmbad“, mit den spezifischen und konkreten Vorgaben für die geplante und umweltverträgliche Gewerbenutzung belegt.

Unter Berücksichtigung von naturschutzrechtlichen Belangen sind, als Ersatz für den bauleitplanerischen Eingriff in Natur und Landschaft, Ausgleichsflächen in den Bebauungsplan zu integrieren.

Desweiteren sind, aufgrund der Lage im Bereich des Überschwemmungsgebietes der Fränkischen Saale und innerhalb eines Bodendenkmales, besondere wasserrechtliche und denkmalschutzrechtliche Belange zu würdigen.

⁴ Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



1.7 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB)

- 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

2 FORTSCHREIBUNGSMASSNAHMEN, ZIELE UND ZWECKE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

2.1 Umfang der Änderung



Die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht die, im Rahmen der zugehörigen Aufstellung des Bebauungsplanes „Am alten Schwimmbad“, notwendige Anpassung vor, um das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu gewährleisten. Durch die 18. Änderung wird sichergestellt, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Die Änderungsmaßnahmen beinhalten zusammen **ca. 0,69 ha** der Gemarkungsfläche der Stadt Bad Königshofen i. Gr., im Bereich des Gewerbegebietes „Am Rotkreuzlein“ an der Bamberger Straße.

• **Änderungsmaßnahme Nr. 1:**

Darstellung von **ca. 0,36 ha gewerbliche Bauflächen (G)**, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am alten Schwimmbad“ (Teilfläche Grundstück Fl.Nr. 2351, Gemarkung Bad Königshofen i. Gr.)

Ein im Gewerbegebiet „Am Rotkreuzlein“ ansässiger Handwerksbetrieb plant die Erweiterung. Diese ist aus Platzgründen nur dann möglich, wenn Sozialräume, Büro und Parkplätze vom Bestandsgrundstück auf das gegenüberliegende, betriebseigene Grundstück Fl.Nr. 2351 verlagert werden. Hierzu ist der Neubau eines Bürogebäudes inklusive Mitarbeiterparkplätze vorgesehen.

Zur Baurechtschaffung ist im Zuge einer Bebauungsplanaufstellung, die Festsetzung von beschränktem Gewerbegebiet (GE/b) vorgesehen. Das städtebauliche Ziel der Stadt Bad Königshofen i. Gr. liegt darin, dem seit Jahren am Standort etablierten Handwerksbetrieb, die Möglichkeit zur Expansion zu geben. Der Betrieb stellt einen wichtigen Wirtschaftsfaktor für die Stadt und Arbeitgeber für die Bevölkerung dar. Die Betriebserweiterung ist aus betrieblich-funktionalen Gründen nur auf dem Nachbargrundstück, im derzeitigen Außenbereich möglich. Den standörtlich bedingten Beschränkungen der Nutzung (Hochwassergefahr, Denkmalschutz), muss bauleitplanerisch und bei der Realisierung des Vorhabens entsprochen werden. Aus Immissionsschutzrechtlichen Gründen sollen Wohnungen und wohnähnliche Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

• **Änderungsmaßnahme Nr. 2:**

Darstellung von insgesamt **ca. 0,33 ha Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)** innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am alten Schwimmbad“ (Teilfläche Grundstück Fl.Nr. 2351, Gemarkung Bad Königshofen i. Gr.)

Der am Ostrand des Vorhabengrundstückes vorhandene Acker sowie eine Teilfläche des angrenzenden Wiesenbestandes, wird im Rahmen von Natur- und Landschaftsschutz zu Ausgleichszwecken herangezogen. Grundlage hierfür bilden die konkreten Bebauungsplanfestsetzungen, über welche die durch die Bebauung und Nutzung des Gebietes zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bewertet werden.

Etwa 2/3 des gesamten Vorhabengrundstückes wird von Extensivgrünland überprägt. Im Rahmen der künftigen Grundstücksnutzung ist ein Teilerhalt der Fläche sowie eine Ergänzung mit Streuobstbeständen im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

• **Änderungsmaßnahme Nr. 3:**

Nachrichtliche Darstellung einer am Gebietsrand bestehenden **unterirdischen Hauptversorgungsleitung** (20 kV-Kabel der Bayernwerk Netz GmbH)



Das im Zuge der Behördenbeteiligung im Verfahren mitgeteilte Bestandskabel, dient der Stromversorgung für die vorhandenen Nutzungen an der Bamberger Straße.

• **Änderungsmaßnahme Nr. 4:**

Aktualisierung der Darstellungen des **amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Fränkischen Saale**, innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am alten Schwimmbad“.

Vom konkreten Planvorhaben ist das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Fränkischen Saale betroffen. Die im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Überschwemmungsgrenzen, stimmen jedoch nicht mit der rechtsgültigen Überschwemmungsgrenze überein. Gemäß WHG⁵ ist in amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete nur in Ausnahmefällen möglich. Durch entsprechende Festsetzungen im korrespondierenden Bebauungsplan, müssen nachteilige Auswirkungen in Bezug auf das Überschwemmungsgebiet ausgeglichen werden, um die Ausnahmemöglichkeit nach § 78 Abs. 2 Satz 1 WHG in Anspruch zu nehmen.

2.2 Ziele und Zwecke

Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes soll die zukunftsorientierte und sinnvolle städtebauliche Weiterentwicklung der Stadt Bad Königshofen i. Gr. gesichert werden. Sie dient vorliegend im Besonderen der Abstimmung von vorbereitender (Flächennutzungsplan) und verbindlicher Bauleitplanung (Bebauungsplan) untereinander und sichert das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

► Änderungsmaßnahme 1

Eine wichtige Zielsetzung zur Weiterentwicklung besteht für die Stadt Bad Königshofen i. Gr. darin, die vorhandenen Strukturen des Stadtgebietes sinnvoll zu nutzen, zu sichern bzw. weiter auszubauen.

Der bestehende Handwerksbetrieb möchte sich in unmittelbarer Nähe seines Betriebsgrundstückes erweitern. Durch die Verlagerung des Bürostandortes in das Plangebiet des Bebauungsplanes „Am alten Schwimmbad“, können die betrieblichen Prozesse auf dem Bestandsgrundstück optimiert werden. Ein ähnlich geeignete Standortalternative ist nicht vorhanden.

Für die Stadt Bad Königshofen i. Gr. stellt das Vorhaben, einen wichtigen Grundstein für eine zukunftsfähige Weiterentwicklung des gesamten Stadtgebietes dar. Die Stadt Bad Königshofen i. Gr., nimmt das Vorhaben deshalb zum Anlass, die notwendige Bauleitplanung durchzuführen.

Mit der Darstellung im Flächennutzungsplan, wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB genüge getan.

► Änderungsmaßnahme 2

In Zusammenhang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, sind Baugebiete gemäß den Bestimmungen zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“⁶ ausgleichspflichtig.

⁵ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023

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



Auf der Grundlage des Umweltzustandes, werden die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild bewertet und der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf ermittelt. Die verbindlichen Angaben hierzu trifft der Bebauungsplan (hier der Bebauungsplan „Am alten Schwimmbad“).

Die Kennzeichnung der Ausgleichsfläche im Flächennutzungsplan dient der Information, zur Beachtung im Rahmen der künftigen Städtebauplanung der Stadt Bad Königshofen i. Gr.

► Änderungsmaßnahme 3

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB sollen u.a. die Hauptversorgungsleitungen im Flächennutzungsplan dargestellt werden, um die städtebauliche Flächenplanung angemessen zu steuern. Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der randlich vorhandenen Stromversorgungsleitung darf durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Die nachrichtliche Darstellung im Flächennutzungsplan dient der Information und zur Beachtung im Zusammenhang mit der vorliegenden und künftigen Städtebauplanung.

► Änderungsmaßnahme 4

Die Grenze des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Fränkischen Saale verläuft etwa hälftig durch das Vorhabengrundstück Fl.Nr. 2351, so dass der nördliche Bereich von wasserrechtlichen Ge- und Verboten betroffen ist. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan stellt einen abweichenden Verlauf der Überschwemmungsgrenzen dar. Zur geplanten Nutzung des Grundstückes sind umfangreiche Regelungen zum Hochwasserschutz im Zuge der konkreten Bebauungsplanung erforderlich. Um eine räumliche Übereinstimmung der Grenzen in Flächennutzungsplan und Bebauungsplan zu erlangen, muss eine zeichnerische Anpassung im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens erfolgen.

Die Aktualisierung im Flächennutzungsplan dient zur Klarstellung und zur Gewährleistung der Nachvollziehbarkeit der verbindlichen Bebauungsplanfestsetzungen sowie der Abwägung im Rahmen des Verfahrens.

3 GRÜNORDNUNG

In den zu erstellenden Bebauungsplan für das Plangebiet, ist ein Grünordnungsplan zu integrieren, um eine angemessene und adäquate Innendurchgrünung zu gewährleisten.

Dieser soll verbindliche Vorgaben für die Bepflanzung und Gestaltung des Gewerbegebietes treffen.

4 UMWELTBERICHT

4.1 Einleitung

Zur Behandlung der umweltschützenden Belange in der Bauleitplanung, dient die „integrative Umweltprüfung“ als Bewertungsmaßstab für die umweltgerechte Verwirklichung der Planungen.



Die Umweltprüfung im FNP führt – vorbereitend für die konkrete Bebauungsplanung – alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem so genannten „Umweltbericht“ den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vor. Der Umweltbericht ist damit ein zentrales Instrument zum Bauleitplanentwurf.

4.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

Die Stadt Bad Königshofen i. Gr. plant, mittels Anpassung des wirksamen Flächennutzungsplanes, die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Bad Königshofener Handwerksbetriebes. Dieser plant auf einer Teilfläche seines Privatgrundstückes Fl.Nr. 2351 (Gemarkung Bad Königshofen i. Gr.), die Errichtung eines Bürogebäudes inklusive Mitarbeiterparkplätze, um auf dem in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Bestandsgrundstück, Raum für eine betriebliche Optimierung zu erhalten. Zur Baurechtschaffung für den Büroneubau und die Parkplätze am gewählten Standort, wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan „Am alten Schwimmbad“ aufgestellt. Städtebauliches Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Darstellung gewerblicher Bauflächen, um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan zu entsprechen. Ergänzend wird ein Grundstücksteil als Ausgleichsfläche gekennzeichnet. Im Zuge der Behördenbeteiligung wurden zusätzlich planerische Anpassungen bezüglich einer Hauptversorgungsleitung und des betroffenen festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Fränkischen Saale erforderlich.

➤ Lage und Ausdehnung

Das Grundstück Fl.Nr. 2351 der Gemarkung Bad Königshofen i. Gr., befindet sich an der Bamberger Straße, am Rand des gewerblich geprägten, südöstlichen Stadtgebietes und ist aufgrund seiner Lage faktischer Außenbereich. Das gegenüber dem Gewerbegebiet „Am Rotkreuzlein“ gelegene Grundstück, wird derzeit als Mähwiese und Ackerland landwirtschaftlich genutzt. Gehölze sind nicht vorhanden.

Etwa 50 m nördlich verläuft die Fränkische Saale. Die Grenze des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes halbiert in etwa das Vorhabengrundstück von West nach Ost.

Das gesamte Grundstück befindet sich innerhalb des Bodendenkmales D-6-5728-001 (Siedlung der Urnenfelderzeit, Hallstattzeit, der jüngeren Latènezeit, der römischen Kaiserzeit, der Völkerwanderungszeit und des frühen Mittelalters)⁷. Bereits durchgeführte Vorerkundungen für das Planvorhaben, haben dies nochmals bestätigt.

Desweiteren liegt das Grundstück innerhalb der Schutzzone C des quantitativen Heilquellenschutzgebietes von Bad Königshofen i. Gr.⁸

Insgesamt wird durch die Änderungsmaßnahmen des Flächennutzungsplanes, ca. 0,69 ha Fläche der städtischen Gemarkung beansprucht.

4.2 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

4.2.1 Bestandsaufnahme

➤ Natürliche Gegebenheiten, derzeitige Nutzung

Das Außenbereichsgrundstück, ist durch die landwirtschaftliche Nutzung bereits

⁷ Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung, Daten Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

⁸ Verordnung des Landratsamtes Rhön-Grabfeld vom 25.10.1985



stark anthropogen überprägt. Naturräumliche Vorbelastungen ergeben sich durch die vorbeiführende und stark befahrene Bamberger Straße, sowie das benachbarte Gewerbegebiet „Am Rotkreuzlein“. Derzeit ist das Grundstück über die leicht aufgedämmte Bamberger Straße zugänglich. Die Fläche wird überwiegend von Grünland überlagert, welches regelmäßig zu Futterzwecken gemäht wird. Am Ostrand erstreckt sich ein intensiv bewirtschafteter Ackerstreifen. Gehölze sind nur außerhalb des Grundstückes, unmittelbar nördlich sowie im erweiterten Umfeld vorhanden. Etwa die Hälfte des Grundstückes liegt im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Fränkischen Saale und somit im überschwemmungsgefährdeten Bereich. Zusätzlich sind ein Bodendenkmal und die Heilquellenschutzzone räumlich betroffen. Am Gebietsrand liegt ein 20 kV-Bestandskabel des Stromversorgers.

➤ **Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge**

• **Mensch, Gesundheit und Bevölkerung**

Das Plangebiet an der Bamberger Straße liegt inmitten einer, bezüglich Lärm und Erholungseignung, vorbelasteten Fläche. Die Bedeutung für das visuell wahrnehmbare Landschaftsbild vor Ort, ist aufgrund der Bestandsnutzungen und der Topographie sehr gering.

Aufgrund der räumlichen Situation erweisen sich für das Plangebiet Wohn- oder wohnähnliche Nutzungen als zu sehr konfliktbehaftet (Lärm). Diese sind bei der Bebauungsplanung auszuschließen.

Zusätzliche Lärmemissionen gehen vom zu erwartenden Verkehr durch die Mitarbeiterparkplätze aus. Diese verlagern sich jedoch lediglich geringfügig vom bisherigen Betriebsstandort ins Plangebiet. Potenzielle Lärmkonflikte mit den Bestandsnutzungen sind nicht zu erwarten.

Das Grundstück liegt im überschwemmungsgefährdeten Bereich, wodurch Maßnahmen zum Hochwasserschutz erforderlich werden (z.B. hochwasserangepasste Bauweise). Auf dieser Grundlage sind Risiken für die menschliche Gesundheit nicht zu erwarten.

⇒ **Erhebliche Umweltauswirkungen bezüglich der Schutzgüter Mensch, Gesundheit und Bevölkerung sind nicht zu erwarten. Die für den Bebauungsplan „Am alten Schwimmbad“ erforderlichen Regelungen zum Lärm- und Hochwasserschutz sind hierzu verbindlich zu beachten.**

• **Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden**

Aufgrund der Bestandssituation, bieten die vorhandenen Strukturen potenziellen Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten. Im Rahmen des konkreten Bebauungsplanverfahrens, sind hierzu fachgutachterliche Erhebungen erforderlich. Im Zuge artenspezifischer Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, muss dafür Sorge getragen werden, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten. Darauf ist besonderes Augenmerk zu legen. Im Bebauungsplan sind hierzu, unter Berücksichtigung des gutachterlichen Ergebnisses, ggf. geeignete Festsetzungen zu treffen. Die Naturschutzbehörde ist zu beteiligen, den im Verfahren vorgelegten Stellungnahmen, kommt besondere Bedeutung zu.

Der bauleitplanerische Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild,



ist im konkreten Bebauungsplan durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Die geplante Nutzung im Plangebiet führt zu einer unvermeidbaren Inanspruchnahme von bisher nicht versiegelter Fläche. Im unbebauten Bereich besitzt der Boden eine hohe Durchlässigkeit, damit besteht hier eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung. Im Rahmen der Bautätigkeit sind Beeinträchtigungen des Bodens unumgänglich.

Durch die Bauleitplanung wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet, der durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen aber reduziert werden kann.

⇒ **Auf Grund des Vorhabens, sind Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Diesen Beeinträchtigungen muss im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung adäquat begegnet werden, um schutzgutbezogen eine umweltverträgliche Realisierung des Plangebietes zu gewährleisten. Die natur- und artenschutzrechtlichen Erfordernisse sind abzarbeiten.**

- **Wasser, Klima, Luft, Vermeidung von Emissionen**

Aufgrund der Lage im Überschwemmungsbereich der Fränkischen Saale, ist ein erhöhter Grundwasserstand anzunehmen. Dies hat sich bei den durchgeführten archäologischen Oberbodensondagen bestätigt. Durch die Lage im Überschwemmungsgebiet, dürfen die erforderlichen baulichen Maßnahmen den Hochwasserabfluss und den Hochwasserrückhalt nicht beeinträchtigen. Dies muss bauleitplanerisch bei der Aufstellung des Bebauungsplanes gesichert werden. Zusätzlich ist die Lage im Heilquellenschutzgebiet zu würdigen (Grabtiefen bis 8 m erlaubnisfrei). Den im Verfahren vorgelegten wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Stellungnahmen, kommt deshalb besondere Bedeutung zu.

Mit der Überbauung erfolgt eine Oberflächenversiegelung, wodurch sich die Regenwasserversickerung reduziert. Eine Minimierung der Auswirkungen kann durch offenporige Bauweise der Außenanlagen erfolgen. Darauf sollte bei der verbindlichen Bebauungsplanung hingewiesen werden.

Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Lage am Stadtrand, im Bereich der Fränkischen Saale. Durch die verkehrlichen und gewerblichen Bestandsnutzungen in diesem Bereich, sind bereits Vorbelastungen für die Schutzgüter Klima und Luft vorhanden. Die Nutzung des Gewerbegebietes kann zu weiteren, jedoch quantitativ unterzuordnenden Belastungen, in Form von Heizungs- und Verkehrsabgasen führen.

Auf der Basis von Gebietsgröße und Vorbelastung des Plangebietes, ist nicht mit einer erheblichen Veränderung des Kleinklimas am Ortsrand zu rechnen. Durch Bepflanzungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann punktuell eine Anreicherung der Luftfeuchtigkeit sowie eine vermehrte Sauerstoffproduktion und Staubbindung erfolgen, sodass maßgeblichen Veränderungen begegnet werden kann.

⇒ **Aufgrund des Vorhabens, sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft zu er-**



warten. Voraussetzung hierfür ist jedoch die verbindliche Beachtung der Überschwemmungslage, die bei den Bebauungsplanfestsetzungen besonders zu würdigen ist.

- **Landschaft(-sbild), Fernwirkung**

Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen. Aufgrund der Kleinflächigkeit, der Topographie und unter Berücksichtigung der Vorbelastungen, sind keine maßgeblich negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Das Areal ist durch die umliegenden Gehölz- und Gebäudebestände nicht weiträumig einsehbar. Exponierte Lagen sind nicht betroffen. Der Planraum unterliegt intensiver Nutzung durch Landwirtschaft, Verkehr und Gewerbe. Die Wertigkeit des Landschaftsbildes im Bereich des Vorhabengrundstückes, ist deshalb untergeordnet. Die visuellen Beeinträchtigungen durch Baukörper können im Zuge der grünordnerischen Planung minimiert werden, die in den verbindlichen Bebauungsplan zu integrieren ist.

⇒ **keine Beeinträchtigung**

- **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. Bei einer bereits im Vorfeld erfolgten archäologischen Erkundung im Grundstücksbereich, hat sich dies durch denkmalrelevante Befunde bestätigt, sodass besondere Bebauungsplanfestsetzungen in Abstimmung mit dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege formuliert werden müssen (archäologische Baubegleitung, Grabungserlaubnis).

Die einschlägigen Bestimmungen des BayDschG⁹ sind zu beachten. Die im Verfahren vorgelegten Stellungnahmen der Unteren Denkmalschutzbehörde und des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, sind besonders zu beachten.

⇒ **Erhebliche Umweltauswirkungen auf das betroffene Bodendenkmal sind nicht zu erwarten. Maßgebend hierfür sind die verbindlich zu beachtenden Bebauungsplanfestsetzungen.**

4.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

> Bei Durchführung der Planung

Bei der Bebauung wird Boden versiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen in diesem Bereich gehen verloren. Zudem entsteht ein (Teil)Verlust von hochwertigem Grünland. Sonstige negative Umweltauswirkungen entstehen nicht.

> Bei Nichtdurchführung der Planung

Davon ausgehend, dass innerhalb des Grundstückes die derzeitigen Nutzungen erhalten bleiben, ergeben sich für das Areal kurz- bis mittelfristig keine wesentlichen

⁹ 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



Veränderungen, in Bezug auf den ökologischen Zustand.

4.2.3 Geplante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen

- Nutzung vorhandener Infrastruktur
- Integrierte Grünordnungsplanung
- Artenschutzfachliche Prüfung
- Erhalt und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung
- Hochwasserangepasste Bauweise

Minimierungsmaßnahmen

- Innere Durchgrünung der Baufläche
- Vorerkundung Bodendenkmal

4.2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Beim Plangrundstück handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, am Rand verkehrlicher und gewerblicher Nutzungen. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der erforderlichen räumlichen Zuordnung zum Bestandsbetrieb, sind keine Standortalternativen vorhanden. Die straßenbauliche Zuwegung ist vorhanden, die tiefbauliche Erschließung ist durch direkte Anschlüsse an die best. Ver- und Entsorgungseinrichtungen möglich. Somit sind die räumlichen und städtebaulichen Voraussetzungen zur Realisierung des Planungszieles vorhanden.

4.3 Zusätzliche Angaben

4.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

- Für Aussagen über den aktuellen Zustand des betroffenen Gebietes und der unmittelbar anschließenden Umgebung, wurde eine Ortseinsicht vorgenommen. Für den für die Flächennutzungsplanänderung maßgeblichen Bebauungsplan, wurde die konkrete Entwurfsplanung des Bürogebäudes mit Parkplatz zugrunde gelegt (Bauantrag). Desweiteren wurden die Unterlagen des Bebauungsplanes für das benachbarte GE-Gebiet „Am Rotkreuzlein“ eingesehen. Die hieraus gewonnenen Informationen bilden die Grundlage zur Beurteilung der vorliegenden Planung im Rahmen des integrierten Umweltberichtes. Dennoch beruhen einige wenige Angaben auf Annahmen.
- Zur weiteren Beurteilung einer umweltverträglichen Realisierung des Gewerbegebietes, wurden die im Rahmen des Scopings mitgeteilten Informationen bzw. die während beider Bauleitplanverfahren (FNP und BBP) abgegebenen Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange herangezogen. Das artenschutzfachliche Gutachten, wurde als wissenschaftliche Grundlage verwendet.

Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung traten nicht auf.

4.3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)

Die Kommunen haben zu überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten (§ 4c



BauGB). Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen.

- integrierte Grünordnungsplanung im Zuge der Bebauungsplanung
- Verwirklichung der durch den Bebauungsplan festzusetzenden natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen
- Beachtung der besonderen Bebauungsplanfestsetzungen zum Lärm-, Hochwasser-, Heilquellen- und Denkmalschutz

4.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Ein in Bad Königshofen i. Gr. ansässiger Gewerbebetrieb, plant zur Erweiterung den Neubau eines Bürogebäudes sowie der Mitarbeiterparkplätze auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 2351 (Gem. Bad Königshofen i. Gr.). Aufgrund der Lage des Vorhabengrundstückes im Außenbereich und zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung, ist zur Schaffung der bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung und Erschließung des Grundstückes, die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am alten Schwimmbad“ vorgesehen. Zur Sicherstellung des Entwicklungsgebotes wird die vorliegende 18. Änderung des städtischen Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das betroffene Plangebiet nicht als Baufläche, sondern als Grünfläche dar. In Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes, ist somit die Anpassung des Flächennutzungsplanes, mittels Darstellung von gewerblichen Bauflächen (G) sowie von Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen vorgesehen. Zusätzliche Ergänzungen bzw. Aktualisierungen erfolgen bezüglich einer Hauptversorgungsleitung (Strom) und des Überschwemmungsgebietes der Fränkischen Saale im Bereich des Vorhabengrundstückes.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung der Planung, Eingriffe in Form von Bodenversiegelung bzw. Überbauung zu erwarten sind. Der mit dem Flächennutzungsplan vorbereitete, bauleitplanerische Eingriff in Natur und Landschaft, muss bei der verbindlichen Bebauungsplanung durch Ausgleichsmaßnahmen im naturschutzrechtlichen Sinn ausgeglichen werden.

Den Erfordernissen zum besonderen Artenschutz, ist Rechnung zu tragen.

Bei Umsetzung der Planung ist nicht mit erheblichen, dauerhaft negativen Auswirkungen für die Umwelt zu rechnen. Eine umweltverträgliche Realisierung wird als möglich erachtet.

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



Literaturverzeichnis

- **Bayer. Vermessungsverwaltung, Bayernatlas, 2023**
- **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 Rhön-Grabfeld,** Verordnung Nr. III/6-642/33-2.1,
quantitatives Heilquellenschutzgebiet von Bad Königshofen i. Gr.