

STADT BAD KÖNIGSHOFEN
LANDKREIS RHÖN-GRABFELD

**BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET „NORD II“**

BEGRÜNDUNG VOM 20.07.2023

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
A BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN	4
1. Vorbemerkungen	4
1.1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	4
1.2. Planungsrechtliche Grundlagen	4
2. Rahmenbedingungen	4
2.1. Lage	4
2.2. Abgrenzung	5
2.3. Beschaffenheit des Plangebietes	5
2.4. Flächenausweisung und geltende Darstellungen im Flächennutzungsplan	5
2.5. Die Ziele der Landesplanung – Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern	5
2.6. Die Ziele der Regionalplanung – Regionalplan Main Rhön (3)	5
2.6.1. Darstellung des Plangebietes auf der Karte „Siedlung und Versorgung“	5
2.6.2. Darstellung des Plangebietes auf der Karte „Landschaft und Erholung“	5
2.6.3. Ziele des Regionalplanes	5
2.7. Fachgesetze	6
2.8. Schutzausweisungen	6
2.9. Bodenbeschaffenheit und Altlasten	7
3. Größe und Nutzung	8
3.1. Größe	8
3.2. Bestimmung und Nutzungszweck der Teilflächen	8
3.3. Art der baulichen Nutzungen	8
3.4. Maß der baulichen Nutzung	9
3.5. Überbaubare Grundstücksfläche	9
4. Erschließung	9
4.1. Zufahrt	9
4.2. Innere Erschließung	9
4.3. Einfahrten	9
5. Wasserversorgung und -entsorgung	9
5.1. Wasserversorgung	9
5.2. Abwasserentsorgung	10
5.3. Regenwassernutzung	10
5.4. Stromversorgung	11

5.5.	Wärmeversorgung	11
6.	Immissionsschutz	11
6.1.	Schallimmission	11
7.	Altlasten	13
8.	Denkmalschutz/ -pflege	13
B	BEGRÜNDUNG GRÜNORDNUNGSPLAN UND UMWELTBERICHT	14
C	VERFAHREN	15
I.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	15
II.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	15
III.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN	16
IV.	BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS	25
V.	BEHÖRDENBETEILIGUNG	25
VI.	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	32
VII.	SATZUNGSBESCHLUSS	34
D	ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG	34
I.	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	34
II.	BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	35
III.	GRÜNDE FÜR DIE PLANWAHL	36

A BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Vorbemerkungen

1.1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der Stadtrat Bad Königshofen hat am 08.03.2018 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes „Nord II“ in der Gemarkung Bad Königshofen beschlossen.

Ziel und Zweck der Planung ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes, um den aktuellen Bedarf nach Gewerbeflächen decken zu können. Die Flächen der bestehenden Gewerbegebiete „Nord“, „Am Gottesacker“ und „Am Rotkreuzlein“ sind alle vollständig bebaut. Ausschließlich ein privates Grundstück steht noch als Gewerbefläche zur Verfügung. Aufgrund dessen konnte in der Vergangenheit einigen Anfragen nach gewerblich nutzbaren Flächen nicht entsprochen werden. Aktuell wird ein ansässiges Unternehmen aufgrund fehlender Gewerbegrundstücke seinen Betrieb im Gewerbegebiet einer benachbarten Gemeinde erweitern und neu aufbauen. Diese räumliche Neuorientierung ist für die Stadt ein herber wirtschaftlicher Verlust und leider kein Einzelfall. Auch andere Unternehmen sind aufgrund fehlender Gewerbeflächen in benachbarte Ortschaften (Caldadrac, Bienen Ruck) abgewandert. Um den Standort Bad Königshofen wirtschaftlich zu stärken, müssen dringend Gewerbeflächen geschaffen werden. Eine Nachverdichtung bzw. ein Lückenschluss nördlich des in der Aubstädter Straße gelegenen Sportplatzes scheitert aufgrund der fehlenden Verkaufsbereitschaft der Eigentümer, die Grundstücke an die Stadt zu übereignen. Die entsprechenden Grundstückseigentümer (rechts der Aubstädter Straße) wurden hierzu im Juli 2021 angeschrieben.

Der Planbereich grenzt direkt an das bereits vorhandene Gewerbegebiet „Nord“ an und dient als Erweiterung der Gewerbefläche Richtung Staatstraße.

1.2. Planungsrechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlagen der Planaufstellung sind:

- 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)

2. Rahmenbedingungen

2.1. Lage

Das ca. 5,20 ha große Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Bad Königshofen. Im Norden grenzt die Staatsstraße St 2282 an, im Süden das bereits vorhandene Gewerbegebiet Nord.

Nordöstlich des Plangebiets liegt durch die Aubstädter Straße getrennt ein im Außenbereich errichteter, früherer landwirtschaftlicher Betrieb mit Wohnhaus, der heute ohne Tierhaltung im Nebenerwerb betrieben wird.

Westlich des Plangebiets befindet sich unbebaute Flächen in Form von Ackerland.

2.2. Abgrenzung

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1511, 1512, 1513, 1514, 1516 und 1517 und Teilflächen der Flurstücke 1515/6, 1143/2, 1230/2 und 1230/3 der Gemarkung Bad Königshofen i. Grabfeld.

2.3. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Planbereich besteht aus landwirtschaftlichen Flächen auf einer Höhe von ca. 280 bis 283 m ü. NN. Das Gelände ist leicht nach Süden und Westen geneigt. Auf der betreffenden Fläche gibt es keinen Gehölzbestand.

2.4. Flächenausweisung und geltende Darstellungen im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Industriegebiet 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 eine Gewerbefläche umgewandelt. Dies betrifft nicht die Fläche im Osten, die ausschließlich Verkehrswege und öffentliches Grün enthält.

2.5. Die Ziele der Landesplanung – Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern

Laut der Strukturkarte der LEP-Teilfortschreibung 2018 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 Stand 1.1.2020).

2.6. Die Ziele der Regionalplanung – Regionalplan Main Rhön (3)

2.6.1. Darstellung des Plangebietes auf der Karte „Siedlung und Versorgung“

Das Plangebiet liegt lt. Regionalplan Region Main-Rhön (3) innerhalb des Heilquellenschutzgebietes. Gemäß dem Grundsatz B VIII 2.5 des Regionalplans 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.

2.6.2. Darstellung des Plangebietes auf der Karte „Landschaft und Erholung“

Für das Plangebiet sind keine zeichnerischen Festsetzungen dargestellt.

2.6.3. Ziele des Regionalplanes

Gemäß Ziel B II 3.2. Abs. 1 des Regionalplans sollen in zentralen Orten Industrie- und Gewerbegebiete konzentriert und in ausreichendem Umfang ausgewiesen werden.

Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen soll insbesondere durch die Sicherung und Schaffung vielseitiger und qualifizierter Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich erheblich verbessert werden. (Ziel A II 2.1)

In der Begründung heißt es dazu: Die in den letzten Jahren festzustellende, teils deutliche Bevölkerungsabnahme im ländlichen Raum ist im Wesentlichen auf Wanderungsverluste zurückzuführen. Sie zu vermindern, ist die wichtigste Aufgabe zur Vermeidung einer passiven Sanierung. Dafür ist neben infrastrukturellen Verbesserungen ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Arbeitsplatzangebot erste Voraussetzung. Die günstigsten Standortbedingungen bieten in aller Regel die zentralen Orte, weil sie das größte Angebot an Infrastruktureinrichtungen und den besten Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz besitzen. Sie kommen deshalb für Bemühungen zur Verbesserung des Arbeitsplatzangebots mit Vorrang in Betracht.

Durch die Schaffung des Gewerbegebietes können die günstigen Standortfaktoren der Staatsstraße St 2282 genutzt und die Zunahme von Arbeitsplätzen ermöglicht werden.

2.7. 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 BNatSchG und Art.1 BayNatSchG. In Art. 1a werden Grundsätze zur Verwirklichung dieser Ziele genannt. In Art. 1 heißt es:

„Aus der Verantwortung des Menschen für die natürlichen Lebensgrundlagen, auch für die künftigen Generationen, sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.“

2.8. Schutzausweisungen

Das Plangebiet liegt in der Zone D des Heilquellenschutzgebiets der Stadt Bad Königshofen i.Gr.. Sämtliche Auflagen und Verbote der gültigen Heilquellenschutzverordnung sind strengstens einzuhalten.

Sofern Eingriffe in den Untergrund über eine Tiefe von 20 m unter GOK reichen, ist vor Bauausführung beim Landratsamt Rhön-Grabfeld, Sachgebiet Wasserrecht, ein Antrag auf Befreiung 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.

Bei der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde von der Wasserrechtsverwaltung des Landratsamts darauf hingewiesen, dass das Heilquellenschutzgebiet aktuell überarbeitet wird und von der Planreife des vorgeschlagenen Schutzgebietes auszugehen ist. Das Plangebiet „Nord II“ würde gemäß Entwurf in Zone A des quantitativen Heilquellenschutzgebietes liegen. Nach Inkrafttreten der Überarbeitung sind deshalb bei Bauvorhaben strengere Auflagen nach der Heilquellenschutzverordnung zu beachten.

2.9. Bodenbeschaffenheit¹ und Alllasten

Gemäß Baugrunduntersuchung (Geotechnischer Bericht der pgu ingenieurgesellschaft mbH vom 14.07.2014) wurden folgende Baugrundsichten vorgefunden:

- Mutterboden
- Verwitterungslehm
- Mergelstein, stark verwittert
- Kalkstein, verwittert
- Anhydrit/Gips, verwittert

Verwitterungsböden sind grundsätzlich als wasser- und bewegungsempfindlich einzustufen. Eine übermäßige mechanisch-dynamische Beanspruchung hat eine Reduzierung bzw. Verschlechterung der für den ungestörten Zustand geltenden bodenmechanischen Kennwerte und Eigenschaften zur Folge.

Der Standort befindet sich in einem Auslaugungsgebiet, in dem wasserlösliche Gesteine wie Gips und Anhydrit auftreten. Auslaugungsvorgänge in Folge von zutretenden Grund- oder Sickerwässern können an der Oberfläche Einsturztrichter, Dolinen und Erdfälle hervorrufen. Im Umfeld der Stadt Bad Königshofen traten bereits Erdfälle auf.

Gipsvorkommen

Der Geltungsbereich der Planung liegt in der Nähe der im Regionalplan ausgewiesenen Vorrangfläche für Gips GI 1.

Beim Abbau dieser Lagerstätte können bei widrigen Witterungsverhältnissen gewisse temporäre Immissionseinwirkungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Bauwerber sollten auf die Duldung dieser Einwirkungen hingewiesen werden.

Grundwasser

Die geschlossene Grundwasseroberfläche wird im Festgestein erst in großen Tiefen ($\geq 10\text{m}$) erwartet. Mit den Bohrungen wurden bereichsweise, zum Teil ergiebige Schichtwasserzutritte im Bohrloch festgestellt.

Anhand der ermittelten Untergrundverhältnisse wird angenommen, dass eine Versickerung von Oberflächen- und Sickerwasser im Locker- und Festgestein aufgrund des Schichtenaufbaus nicht möglich ist. Des Weiteren wird von konzentrierten Wassereinleitungen aufgrund der vorhandenen löslichen Gesteine im Untergrund abgeraten, um nicht zusätzliche Auslaugungen zu begünstigen.

Anfallendes Oberflächen- und Dränwasser sollte daher kontrolliert in die Kanalisation eingeleitet werden.

Gründungen²

Die Baugrunduntersuchung hat ergeben, dass die Untergrundverhältnisse des Plangebietes sehr wechselhaft sind. Es wird daher ausdrücklich empfohlen, für jedes Bauvorhaben mittels Kernbohrungen und schweren Rammsondierungen die Untergrundverhältnisse zu erkunden, um mögliche Hohlräume oder Baugrundschwächen zu ermitteln.

Darüber hinaus sollten die Baumaschineneinsätze aufgrund der bodenmechanischen Sensibilität des Untergrundes auf die jeweiligen Witterungsverhältnisse abgestimmt werden. Während anhaltender Frostperioden und in Zeiten mit relativ hohem Niederschlagsgeschehen und geringer Verdunstung sollten die Erdarbeiten weitgehend eingeschränkt werden.

¹ pgu ingenieurgesellschaft mbH, Geotechnischer Bericht vom 14.04.2018

² pgu ingenieurgesellschaft mbH, Geotechnischer Bericht vom 14.07.2014

Für die Errichtung der Bauwerke werden besondere statisch-konstruktive Maßnahmen als erforderlich angesehen. Es wird empfohlen, die Erschließungsmaßnahmen durch einen geotechnischen Sachverständigen begleiten zu lassen.

3. Größe und Nutzung

3.1. Größe

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Nord II“ umfasst eine Fläche von ca. 5,2 ha.

3.2. Bestimmung und Nutzungszweck der Teilflächen

Die geplanten Festsetzungen des Plangebietes gliedern sich in folgende Größen (Flächenermittlung mit CAD):

Baugebiet	Planflächen
Gewerbegebiet	41.059 m ²
Verkehrsflächen	5.036 m ²
Fläche für die Regelung des Wasserabflusses	3.826 m ²
Grünflächen	2.118 m ²
Summe	52.039 m²

3.3. Art der baulichen Nutzungen

Gemäß §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird ein Baugebiet als Gewerbegebiet nach §8 BauNVO festgesetzt.

Zur Sicherung der gewerblichen Entwicklung wird gemäß §1 Abs. 5 bzw. Abs. 9 BauNVO ein Ausschluss von

- Einzelhandel
- Anlagen für sportliche Zwecke (Fitness-Studios und dergl.) und im Gewerbegebiet festgesetzt.

Des Weiteren werden gemäß §1 Abs. 6 BauNVO

- Vergnügungsstätten und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes.

Alle weiteren zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gemäß §8 Abs. 2 und 3 BauNVO sind zulässig.

Die Gewerbegrundstücke in verkehrlich günstiger Lage an der St 2282 sollen in erster Linie arbeitsplatzschaffenden, produzierenden und artverwandten Nutzungen zur Verfügung stehen.

Gemäß §1 Abs. 9 BauNVO sind aus städtebaulichen Gründen Werbeanlagen in Form von Blink-Wechsel- oder Reflexbeleuchtungen sowie Lichtprojektionen auf Außenwänden und Straßen unzulässig.

Da Fremdwerbung nicht dem eigentlichen Zweck des Gewerbegebietes entspricht, sind Werbeanlagen nur an Ort und Stelle der Leistung zulässig.

3.4. Maß der baulichen Nutzung

Für Gewerbegebiete nach §8 BauNVO darf laut §17 BauNVO die Grundflächenzahl maximal mit 0,8 festgesetzt werden.

Im Plangebiet wird aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Um das Plangebiet städtebaulich an die umgebende Bebauung des Gewerbegebiets „Nord I“ anzupassen, wird die Anzahl der Vollgeschosse auf 2 begrenzt und eine Gebäudehöhe von max. 10 m festgesetzt.

3.5. Überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß §23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch eine Baugrenze festgesetzt.

Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

4. Erschließung

4.1. Zufahrt

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt vom Kreisverkehr der Staatstraße St 2282 im Norden von Bad Königshofen aus über die dort abzweigende Ottelmannshäuser Straße. Der am südlichen Ende des neuen Gewerbegebiets befindliche Feldweg (Flurnummer 1515/6) wird als Zufahrt zum Plangebiet entsprechend ausgebaut. Um eine Entzerrung des Verkehrs am Knotenpunkt Ottelmannshäuser Straße / Aubstädter Straße / Zufahrtsstraße Gewerbegebiet zu erreichen, wird dieser so gestaltet, dass die Aubstädter Straße als Abzweig von der neuen Zufahrtsstraße vom Knotenpunkt weg in Richtung Westen versetzt wird.

Es wird eine Gehwegverbindung vom Ortszentrum entlang der Aubstädter Straße bis in das Gewerbegebiet Nord II erstellt.

4.2. Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße, die in einem Wendehammer (19 x 19 m) endet. Eine Straße entlang des Retentionsbeckens kann bei einer möglichen späteren Erweiterung des Gewerbegebiets nach Westen als Erschließungsstraße hierfür genutzt werden.

4.3. Einfahrten

Auf den jeweiligen Baugrundstücken sind ausreichend bemessene Flächen zum Wenden von Fahrzeugen oder sogar Umfahrten herzustellen, so dass stets vorwärts ausgefahren werden kann und in den Einfahrten keine Stauungen entstehen.

5. Wasserversorgung und -entsorgung

5.1. Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des neuen Gewerbegebietes erfolgt durch eine Fernwasserleitung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung (Bad Königshofen – Gruppe Mitte) im Bereich der Aubstädter Straße.

5.2. Abwasserentsorgung

Der Schmutzwasseranschluss erfolgt voraussichtlich an den bereits vorhandenen Schacht an der Kreuzung Aubstädter Straße und Hoher Marktstein.

Die Einleitung des Niederschlagswassers erfolgt in den vorhandenen Graben am südlichen Ende des Plangebietes. Vor der Einleitung in den Vorflutgraben sind Rückhaltebecken notwendig.

Die Einleitung von Niederschlagswasser bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die zuständige Kreisverwaltungsbehörde.

Wege und Plätze sind so anzulegen, dass anfallendes Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen schadlos und ohne Verschärfung der Hochwassersituation abgeleitet wird.

Die Notwendigkeit eines Überflutungsnachweises ist vorab zwingend bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde zu prüfen.

Um einen Anschluss an den Regewasserkanal und damit eine fachgerechte Entwässerung der Grundstücke sicher zu stellen, sind in weiten Bereichen des Plangebietes Auffüllungen notwendig. Diese Auffüllungen werden im Rahmen der Erschließung durch die Stadt Bad Königshofen vorgenommen.

Diese wurden wie folgt grob ermittelt:

- Grundstück 1:	ca.	164 m ³
- Grundstück 2:	ca.	1.365 m ³
- Grundstück 3:	ca.	1.984 m ³
- Grundstück 4:	ca.	142 m ³
- Grundstück 5:	ca.	0 m ³
- Grundstück 6:	ca.	3.433 m ³
- <u>Grundstück 7:</u>	ca.	<u>5.552 m³</u>
Summe:	ca.	12.640 m ³

Details zum Entwässerungskonzept und den dazu notwendigen Auffüllungen sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung und können den jeweiligen Unterlagen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren entnommen werden.

5.3. Regenwassernutzung

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB können zum Schutz des Klimas Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Um dem Ziel einer ressourcenschonenden Wassernutzung Rechnung zu tragen, ist Niederschlagswasser in Zisternen mit mindestens 5 m³ Fassungsvermögen zu sammeln und zu nutzen. Die Zisternen sind dabei mit einem Überlauf in den Regewasserkanal auszustatten.

Zur rechtlichen Möglichkeit von Festsetzungen im Bebauungsplan den Umgang mit Niederschlagswasser betreffend (u.a. „Zisternenpflicht“) ist im Schreiben „Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 27.07.2021 ausgeführt:

„Rechtliche Grundlage für diese Festsetzung wäre § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (s. zusammenfassend Battis, BauGB, Rn. 115 zu § 9 Abs. 1 Nr. 20: „[...] Zulässig sein dürfte seit der Klimaschutznovelle 2011 auch eine Festsetzung, nach der Niederschlagswasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder im Haushalt zu verwenden ist. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser handelt es sich um eine Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz, mit der einer zunehmenden Austrocknung des Bodens entgegengewirkt werden kann.“).

5.4. Stromversorgung

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft ein Niederspannungskabel der Bayernwerk Netz GmbH. Der Schutzzonenbereich des Niederspannungskabels beträgt 1,0 m beiderseits der Leitungssachse.

5.5. Wärmeversorgung

Unmittelbar östlich der Ottelmannshäuser Straße befindet sich bereits eine Leitung der Rhöngas GmbH, so dass das geplante Gewerbegebiet mit Gas erschlossen werden könnte.

6. Immissionsschutz

6.1. Schallimmission

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro "Hooock & Partner" aus Landshut mit Datum vom 06.10.2022 eine Geräuschkontingentierung gemäß den Vorgaben der DIN 45691 durchgeführt, deren Inhalte den aktuellen Stand der Technik zur Festsetzung des gewerblichen Lärmimmissionsschutzes in der Bauleitplanung widerspiegeln. Die Ergebnisse werden in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente LEK auf den gesamten Grundstücksflächen abzüglich Grünflächen festgesetzt, wobei im Hinblick auf eine Optimierung der schalltechnischen Qualität des Gewerbegebiets zwischen zwei Abstrahlrichtungen (AR) unterschieden wurde:

- AR1: Einzelanwesen "Aubstädter Straße 36", Fl. Nr. 1140, Gemarkung Bad Königshofen
- AR2: maßgebliche Immissionsorte südlich der Straße "Hoher Markstein"

Zur Ermittlung der zulässigen Lärmvorbelastung durch die bereits ansässigen Betriebe und gewerblichen Nutzungen im Planungsumfeld wurde ein digitales Lärmprognosemodell aufgestellt, das neben dem bereits ausgewiesenen und nahezu vollständig bebauten Gewerbegebiet "Nord" im südlichen Anschluss an die Planung weiterhin auch die Betriebsflächen der Ress Möbelwerkstätten GmbH & Co. KG sowie der Walter Koch Straßen- und Tiefbau GmbH & Co. KG im Osten der Planung beinhaltet. Das Gewerbegebiet "Nord" wurde mit einer idealisierten Flächenschallquelle nachgebildet, der so hohe flächenbezogene Schalleistungspegel zugewiesen wurden, dass sich an den diesbezüglich maßgeblichen Immissionsorten südlich der Straße "Hoher Markstein" nach den Berechnungsvorgaben der DIN ISO 9613-2 bei freier Schallausbreitung eine Einhaltung der zulässigen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte einstellt. Bei der Ress Möbelwerkstätten GmbH & Co. KG wurde analog vorgegangen, wobei hier eine Einhaltung der genehmigten Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen Wohnnutzung an der Herbstädter Straße vorausgesetzt wurde. Die Lärmbelastung der Walter Koch Straßen- und Tiefbau GmbH & Co. KG wurde hingegen detailliert auf Basis von Betreiberangaben zur Betriebscharakteristik ermittelt. Als Grundlage hierfür wurde das schalltechnische Gutachten Nr. BKG-2548-01 vom 22.11.2013 verwendet, welches das Sachverständigenbüro im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Hochgericht II" erstellt hat.

Die auf diese Weise für das Gewerbegebiet "Nord", die Ress Möbelwerkstätten GmbH & Co. KG und die Walter Koch Straßen- und Tiefbau GmbH & Co. KG berechneten Lärmvorbelastungspegel wurden energetisch aufsummiert und von den jeweils geltenden Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerten subtrahiert. Die so erhaltenen Planwerte stellen die maximal mögliche Zusatzbelastung dar, die von dem geplanten "Gewerbegebiet Nord II" sowie allen weiteren, nach der Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Königshofen im Grabfeld langfristig zusätzlich geplanten Gewerbe- und Industriegebietsflächen im

westlichen Anschluss an die Planung und östlich der Aubstädter Straße in der schutzbedürftigen Nachbarschaft hervorgerufen werden darf.

Um angemessene Pegelreserven für diese, bei der Geräuschkontingentierung nicht berücksichtigten Vorhalteflächen frei zu halten, wurden der Planung an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzung (Einzelanwesen "Aubstädter Straße 36" auf Fl. Nr. 1140 der Gemarkung Bad Königshofen) mit 57 dB(A) tags und 42 dB(A) nachts Planwerte zugestanden, die gegenüber den insgesamt verfügbaren Planwerten um etwa 2 dB(A) abgesenkt wurden. An den Immissionsorten südlich der Straße "Hoher Markstein" muss unter den geschilderten Bedingungen von einer Ausschöpfung der zulässigen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte in der Bestandssituation ausgegangen werden. Hier wurde deshalb auf Planwerte abgestellt, die gegenüber den anzustrebenden Orientierungswerten pauschal um 6 dB(A) reduziert sind. Diese Vorgehensweise lehnt sich an die unter Nr. 4.2c und Nr. 3.2.1, Abs. 2 der TA Lärm getroffene Aussage an, dass die von einer geplanten Anlage ausgehende Zusatzbelastung im Regelfall "im Hinblick auf den Gesetzestext als nicht relevant anzusehen ist.", wenn die zulässigen Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden.

Die Zuordnung des Einzelanwesens an der Aubstädter Straße in der Abstrahlrichtung 1 zu einem Gebiet nach Nr. 6.1 der TA Lärm und damit auch seines Anspruchs auf Schutz vor unzulässigen Lärmimmissionen erfolgte – wie bei Wohnnutzungen im Außenbereich üblich – entsprechend einem Misch- oder Dorfgebiet. Den Wohnnutzungen in der Abstrahlrichtung 2 wurde abweichend zu der im Bebauungsplan "Am Hohen Markstein" festgesetzten Gebietsart als allgemeines Wohngebiet ein verminderter Schutzanspruch zugewiesen, weil hier eine klassische Gemengelage im Sinne von Nr. 6.7 der TA Lärm vorliegt. Mit 57 dB(A) zur Tagzeit und 42 dB(A) in der Nachtzeit werden Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte festgelegt, die noch um 3 dB(A) unter den in der TA Lärm als Höchstwerte für Gemengelagen genannten Immissionsrichtwerten für Misch- oder Dorfgebiete liegen.

Die Festsetzung der Kontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereichs (Gliederung) richtungsabhängig für zwei verschiedene Abstrahlrichtungen. Sie stellt nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO eine Gliederung des Plangebiets hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen und damit nach dem als Eigenschaft im Sinne dieser Vorschrift anzusehenden "Emissionsverhalten" dar. Eine solche Gliederung kann gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO auch im Verhältnis zu einem anderen Gewerbe- oder Industriegebiet erfolgen, wenn im Gemeindegebiet ein weiteres Gewerbe- oder Industriegebiet ohne Emissionsbeschränkungen ausgewiesen ist.

Im vorliegenden Fall wird das Gewerbegebiet "Nord II" im Verhältnis zu dem bereits ausgewiesenen, südlich anschließenden Gewerbegebiet "Nord" und damit baugebietsübergreifend gegliedert. In diesem Bebauungsplan sind keine immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel bzw. Emissionskontingente als maximal zulässig festgesetzt, so dass die innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Gewerbeflächen keinen Emissionsbeschränkungen unterliegen (gilt insbesondere für die Flächen im Norden). Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist deshalb davon auszugehen, dass hier die Ansiedlung eines jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betriebs möglich ist.

Für das Gewerbegebiet "Nord II" können zwar tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) Emissionskontingente festgesetzt werden, die für alle sieben Bauquartiere bei mindestens 60 dB(A)/m² liegen, wonach unter Verweis auf die aktuelle Rechtsprechung die Ansiedlung eines jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betriebs möglich ist. Um dies auch für die Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) behaupten zu können, müsste einer Teilfläche im Geltungsbereich ein Nachtkontingent von 60 dB(A)/m² zugestanden werden. Dies ist im vorliegenden Fall jedoch nicht möglich. Würde man beispielsweise der Parzelle GE 8 ein derart hohes Nachtkontingent zuteilen, so wäre der verfügbare Planwert am maßgeblichen Immissionsort in der Abstrahlrichtung 1 bereits um ca. 1 – 2 dB(A) überschritten.

Außerdem müsste für alle anderen Parzellen im Geltungsbereich nachts Betriebsruhe festgesetzt werden – was eine deutliche Benachteiligung bzw. Entwertung der Grundstücke bedeuten würde. Auch den gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Königshofen im Grabfeld langfristig zusätzlich geplanten Industriegebietsflächen im westlichen Anschluss an die Planung könnten im Fall der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans keine Nachtkontingente zugeteilt werden.

Im Gemeindegebiet der Stadt Bad Königshofen im Grabfeld gibt es mit dem Gewerbegebiet "Nord" ein bestehendes Gewerbegebiet, das keinen Emissionsbeschränkungen unterliegt, und mit dem Gewerbegebiet "Nord II" ein weiteres Gewerbegebiet, das in seinem Emissionsverhalten beschränkt ist. Das Gewerbegebiet "Nord" besitzt die Funktion eines Ergänzungsgebiets, sodass von der Möglichkeit einer baugebietsübergreifenden Gliederung im Sinne von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO Gebrauch gemacht werden kann.

Die Festsetzung der Emissionskontingente dient unter Berücksichtigung sämtlicher bestehender und künftig möglicher Geräuschemittenten den folgenden Zielen:

- Unterschreitung der anzustrebenden Orientierungswerte am Einzelanwesen "Aubstädter Straße 36" auf Fl. Nr. 1140 der Gemarkung Bad Königshofen in der Abstrahlrichtung 1 mit dem Schutzanspruch eines Misch- oder Dorfgebiets um mindestens 3 dB(A)
- Unterschreitung der aufgrund des Vorliegens einer Gemengelage angehobenen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte von 57 dB(A) tags und 42 dB(A) nachts an den Wohnnutzungen südlich der Straße "Hoher Markstein" in der Abstrahlrichtung 2 um mindestens 6 dB(A) während der Tag- und Nachtzeit

Somit sind alle auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvollen Vorkehrungen getroffen, um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu schützen.

7. Altlasten

Eine Belastung des Planbereichs durch Altlasten ist nicht bekannt.

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

8. Denkmalschutz/ -pflege

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 BayDSchG). Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

B BEGRÜNDUNG GRÜNORDNUNGSPLAN UND UMWELTBERICHT

Die vom Büro „Miriam Glanz Landschaftsarchitektin“ aus Leutershausen erstellte Begründung des Grünordnungsplans einschließlich spezieller artenschutzrechtlicher Beurteilung und Umweltbericht liegt als Anlage bei.

C VERFAHREN

I. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat Bad Königshofen i. Grabfeld hat in der Sitzung vom 08.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nord II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

II. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.12.2020 hat in der Zeit vom 07.04.2021 bis 25.05.2021 stattgefunden.

In dieser Zeit ging bei der Stadt Bad Königshofen eine Stellungnahme ein, die im Folgenden zusammengefasst wiedergegeben wird. In der öffentlichen Sitzung vom 06.12.2021 hat der Ausschuss für Bauwesen, Umwelt und Verkehr diese abgewogen.

1. **Stellungnahme der Öffentlichkeitsbeteiligung, Bad Königshofen (06.05.2021)**

Zusammenfassung Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird als direkt betroffene Nachbarn mit Wohnhaus und landwirtschaftlichem Anwesen (Flur Nr. 1140) abgegeben.

Das Planungsvorhaben wird in der aktuellen Fassung und am aktuellen Standort abgelehnt.

- Standortwahl
Es wurde kein alternativer Standort untersucht, da es sich laut Begründung um eine Erweiterung des schon vorhandenen Gewerbegebiets Nord I handelt.
Eine Erweiterung von Nord I ist ebenfalls in Richtung Osten östlich der Aubstädter Straße möglich und würde zu einem baulichen Lückenschluss mit der Firma HT Baumaschinen führen.
Zudem spricht die Topographie gegen die geplante Baumaßnahme, da im Gegensatz zur vorgeschlagenen Alternative über 12.000 m³ aufgefüllt werden müssten.
Die aktuelle Bebauung bedeutet weitere Zersiedelung und Flächenverbrauch im Außenbereich.
Anfragen zu gewerblicher Nutzung von Flächen östlich der Aubstädter Straße untermauern hier bereits einen Bedarf und werden nicht berücksichtigt.
Einseitige Anfragen und Ankauf von Flächen ohne Einbezug der vorgeschlagenen Alternative stellt eine Ungleichbehandlung der jeweiligen Flächeninhaber dar.
Einer angeblichen nicht vorhandenen Bereitschaft zum Verkauf wurde durch mehrere Flächeninhaber widersprochen.
Im Norden des geplanten Gebiets wird in naher Zukunft Gipsabbau durch die Fa. Knauf über Jahrzehnte durchgeführt werden. Dies führt zu Immissionen und Schäden durch Sprengarbeiten.
- Widerspruch zu den Vorgaben des StMB
Im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und dem Vorrang der Innenentwicklung
- Anlass, Ziele, Zweck der Planung
Es wird um eine Liste mit den Gewerbeflächenanfragen gebeten.
Die Gutachterin, die das Einzelhandelskonzept aufgestellt hat, empfiehlt die Anfrage von Lidl für Nord II als weiteren Lebensmittelmarkt zurückzustellen.
- Immissionsschutz
Die unter 5.1 gegebene Zusammenfassung lässt eine abschließende Bewertung nicht zu.
Frage 1: wie sehen die konkreten Ergebnisse für die genannten Standorte unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Lärmquellen zu erwartenden weiteren Belastung für AR1 und AR2 aus? (so wörtlich)
Frage 2: Weshalb fließt das bisweilen erhebliche Lärmaufkommen durch den Straßenverkehr auf der Staatsstraße nach Ottelmannshausen und der Umgehungsstraße im Norden nicht in diese Erhebung mit ein?

Für die Firma Ress wurde eine Einhaltung der genehmigten Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen Wohnnutzung an der Herbstädter Straße vorausgesetzt.
Die nächstgelegene Wohnnutzung ist das Einzelanwesen Aubstädter Straße 36, so dass die Berechnung neu durchzuführen ist.
Die neue Absaugungsanlage der Fa. Ress ist zu berücksichtigen.
Die Änderungen des Betriebsablaufs der Fa. Koch seit dem 2013 erstellten schalltechnischen Gutachten sind nicht berücksichtigt.

- Landwirtschaftlicher Betrieb
Wie werden die Rechte hinsichtlich der einzuhaltenden Abstände für den seit 1958 im Außenbereich errichteten landwirtschaftlichen Betrieb des Einzelanwesens Aubstädter Straße 36 auch hinsichtlich einer möglichen Betriebsausweitung gewahrt? Welche von ihm ausgehende Immissionen sind in die Planung eingeflossen?
- Lichtimmission
Wie plant die Stadt Bad Königshofen eine insektenfreundliche Beleuchtung umzusetzen?

Hinweise zur Abwägung:

Standortwahl:

Alternative Standorte einer Gewerbegebietsausweisung wurden in den Vorjahren geprüft. Ebenso wurde die Bereitschaft zum Verkauf von Grundstücken östlich der Aubstädter Straße von der Verwaltung abgefragt.

Widerspruch zu den Vorgaben des StMB:

Die Stadt beachtet in ihrer Bauleitplanung den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und dem Vorrang der Innenentwicklung.

Anlass, Ziele, Zweck der Planung:

Der Nachweis des Gewerbeflächenbedarfs wird in die Begründung aufgenommen, siehe Stellungnahme der Regierung von Unterfranken / Höhere Landesplanungsbehörde (III Nr. 17).

Immissionsschutz:

Das erstellte Gutachten liegt der Stadt vor und kann im Rahmen der nächsten Auslegung eingesehen werden. Die Schutzbedürftigkeit des Anwesens in der Aubstädter Straße wurde im Schallimmissionsschutzgutachten gewürdigt. Die Änderungen des Betriebsablaufs der Fa. Koch sind im Gutachten berücksichtigt. Das Lärmaufkommen durch den Straßenverkehr wurde bei der Erschließung der Staatsstraße berücksichtigt.

Landwirtschaftlicher Betrieb:

Die nach derzeitigem Kenntnisstand vorliegenden Auswirkungen eines evtl. landwirtschaftlichen Betriebs wurden berücksichtigt.

Lichtimmission:

Der Hinweis einer insektenfreundlichen Beleuchtung wird zur Kenntnis genommen.

Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

III. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.12.2020 hat in der Zeit vom 07.04.2021 bis zum 25.05.2021 stattgefunden.

In dieser Zeit gingen beim Planungsbüro Armin Röder Architekten PartmbB, Bad Neustadt, 36 Stellungnahmen ein, 9 der angeschriebenen 44 Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben.

Ein Träger öffentlicher Belange hat Einwände gegen die Planung (22).

32 Träger öffentlicher Belange haben keine Einwände erhoben bzw. ihr Einverständnis geäußert oder sehen ihre Belange als nicht betroffen.

23 Träger öffentlicher Belange haben Hinweise geäußert bzw. Bedingungen aufgeführt, 4 von ihnen verlangen eine Überprüfung oder Überarbeitung hinsichtlich ihrer Belange, um eine umfängliche Stellungnahme abgeben zu können (21, 22, 30, 33).

In der öffentlichen Sitzung vom 06.12.2021 hat der Ausschuss für Bauwesen, Umwelt und Verkehr die eingegangenen Bedenken und Anregungen, die im Folgenden zusammengefasst wiedergegeben werden, abgewogen.

2. **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (1)**

Zusammenfassung Stellungnahme:

Hinweise:

In der Aubstädter Straße 36 betreibt Herr Shah Yatin seit 2018 einen landwirtschaftlichen Betrieb ohne Tierhaltung. In den Vorjahren wurden die Flurnummern 1140/1 bzw. eine Teilfläche der Flurnummer 1140 durch die Scheublein GbR (Ipthausen) aus Bad Königshofen bewirtschaftet.

Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

3. **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (4)**

Zusammenfassung Stellungnahme:

Hinweise:

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Information zur Abwägung:

Die Begründung zum Bebauungsplan enthält bereits einen Hinweis auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern.

Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung wird der Art. 8 DSchG ersetzt durch Art. 8 BayDSchG. Der Hinweis der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG wird ergänzt.

4. **Deutsche Telekom Technik GmbH (6)**

Zusammenfassung Stellungnahme:

Hinweise:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Es wird um Mitteilung gebeten, welche eigenen oder bekannten Maßnahmen Dritter stattfinden werden. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind so früh wie möglich, mindesten 5 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.

Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind durch die Verwaltung zu berücksichtigen.

5. **Bayernwerk Netz GmbH (7)**

Zusammenfassung Stellungnahme:

Keine Einwände, wenn Bestand, Sicherheit und Betrieb der Bayernwerk Anlagen nicht beeinträchtigt werden

Hinweise:

Im Geltungsbereich befindet sich keine 20 kV-Leitung der Bayernwerk Netz GmbH. Am östlichen Rand verläuft das im Plan dargestellte Niederspannungskabel (Schutzonenbereich beiderseits 1,0 m).

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind geeignete Schutzmaßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten im Nahbereich von Versorgungsleitungen des Bayernwerk ist eine Leitungsauskunft erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie Koordinierung mit dem Straßenbauträger müssen Beginn und Ablauf mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich mitgeteilt werden. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Ist die Errichtung einer Transformatorstation nötig, wird ein 20 bis 25 m² großes Grundstück benötigt, für das eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu sichern ist.

Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind durch die Verwaltung zu berücksichtigen.

6. Frankenthalertherme – Sachkundige Person für Heilquellenschutz (8)

Zusammenfassung Stellungnahme:

Hinweise:

Es wird davon ausgegangen, dass das Gebiet „Nord II“ im erweiterten Bereich des Heilquellenschutzgebietes liegt. Sollte das Wasserwirtschaftsamt als Auflagen Entnahmen und Untersuchungen festgestellt haben, so können Sie sich dazu an das Institut Dr. Nuss in Bad Kissingen wenden.

Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

7. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Baurechtsreferat (16)

Zusammenfassung Stellungnahme:

Keine Einwände

Hinweise:

Es wird von einem Planungshorizont von 5 Jahren ausgegangen.

Die für das Plangebiet zutreffenden Flurnummern sind in der Begründung nicht benannt.

Es finden sich keine notwendigen Höhenangaben im Bebauungsplan.

Der östliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht identisch mit dem Bereich der Flächenplannutzungsänderung bzw. dem Flächennutzungsplan.

Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und Korrekturen bzw. Ergänzungen sind vorzunehmen.

8. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Kreisbrandrat (18)

Zusammenfassung Stellungnahme:

Hinweise:

Die Zufahrten zu den Gebäuden müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit 10 t Achslast ausgebaut sein. Zufahrtsstraßen und -wege müssen mit Feuerwehrfahrzeugen mit 10 m Länge, 2,5 m Breite und einem Wendekreis-Durchmesser von 18,5 m befahrbar sein. Stichstraßen und -wege mit mehr als 50 m Länge benötigen am Ende einen Wendeplatz. Einspurig befahrbare Straßen benötigen in Abständen von ca. 100 m Ausweichstellen.

Wasserversorgungsanlagen sind nach den einschlägigen Richtlinien des Dt. Vereines des Gas- und Wasserfaches e.V. zu planen und auszuführen.

Wird das Trinkwassernetz für die Bereitstellung von Löschwasser verwendet, so muss eine Verfügbarkeit von 1.600 l/min bei mind. 1,5 bar über 2 Stunden gegeben sein.

Hydranten sollten im Verhältnis 2/3 Unterflurhydranten zu 1/3 Überflurhydranten im Abstand von max. 80 m erstellt werden und DIN 3221 bzw. 3222 entsprechen. An Stellen, die erhöhten Brandschutz brauchen, sind Überflurhydranten zu bevorzugen.

Hydranten sind mit selbsttätiger Entleerung zu versehen, Überflurhydranten mit zusätzlicher Sollbruchstelle.

Unterflurhydranten müssen eine Nennweite von 80 mm (DN 80) aufweisen.

Eine zusätzliche Absperrung der Hydranten sollte vermieden werden (ansonsten dauerhafte, augenfällige Kennzeichnung).

Ggf. ist zur Sicherstellung des Grundschatzes eine unabhängige Löschwasserversorgung durch unterirdische Löschwasserbehälter oder Löschteiche einzuplanen.

Kann die nach „W 405 DVGW“ notwendige Löschwassermenge nicht bereitgestellt werden, sind unterirdische Löschwasserbehälter (mind. 192 m³) zu errichten, deren jeweiliger Deckungsbereich einen Radius von ca. 200 m² besitzt.

Die Abstände von Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker, insbesondere jedoch VDE 0132 entsprechen.

Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr ist hinsichtlich der Gebiets- und Aufgabenerweiterung zu überprüfen und gegebenenfalls anzugleichen. Notwendige Ergänzungen sind mit der Brandschutzdienststelle/Kreisbrandinspektion abzustimmen.

Bauanträge, die die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von den Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll, und Gebäude oder Betriebe besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Bei Gebäuden, bei denen der Fußboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7m über der Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht- und Rettungsweg durch bauliche Maßnahmen zu sichern. Darauf kann verzichtet werden, wenn die Feuerwehr innerhalb der Hilfsfrist über Rettungsgeräte verfügt, mit denen sie an den höheren Gebäuden anleiten kann und entsprechende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen auf den Grundstücken vorgesehen sind.

Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:

Die Hinweise sind von der Verwaltung zu beachten bzw. zu überprüfen, ob sie bereits berücksichtigt sind oder noch in den Bebauungsplan zu übernehmen sind.

9. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Untere Naturschutzbehörde (19)

Zusammenfassung Stellungnahme:

Hinweise:

Bei der Angabe der Ausgleichsfläche A1 in der Begründung des Grünordnungsplans lautet die Flurnummer 3115, nicht 3551 (unter 3.1 und 3.2)

In die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ist ein Hinweis auf die externen Ausgleichsflächen einzuarbeiten, damit diese auch in der Übersicht eindeutig zugeordnet werden.

Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:

Die Korrekturen bzw. Ergänzungen sind vorzunehmen.

10. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Gesundheitsamt (20)

Zusammenfassung Stellungnahme:

Hinweise:

Die Fläche befindet sich im Heilquellenschutzgebiet, alle Auflage und Verbote der Heilquellenschutzverordnung sind strengstens einzuhalten.

Während, vor und nach den geplanten Bautätigkeiten sind die Heilquellen Roh- und Reinwasser wie folgt untersuchen zu lassen:

1. Prüfung der Leitfähigkeit, des pH-Wertes und der Kohlensäure 1 Woche vor Beginn der Arbeiten durch ein geeignetes Institut
2. Tägliche Überprüfung der Wasserstände, des pH-Wertes und der Leitfähigkeit durch den Betreiber der Quellen während der Arbeiten
3. Wöchentliche Untersuchung der Heilquellen auf Temperatur, Leitfähigkeit, pH-Wert und CO₂-Wert bis 2 Wochen nach Bauende durch ein geeignetes Institut
4. Das Rohwasser der Heilquellen ist 4 Wochen vor sowie wöchentlich während der gesamten Arbeiten im Heilquellenschutzgebiet und 4 Wochen nach Abschluss der Bautätigkeiten mikrobiologisch durch folgende Parameter untersuchen zu lassen: E. coli, coliforme Keime, Enterokokken, Pseudomonas aeruginosa, Koloniezahlen bei 22°C und 36°C.

Alle bekannt gewordenen Untersuchungen sind dem Gesundheitsamt, der Abteilung Wasserrecht des Landratsamts sowie dem Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen unverzüglich vorzulegen.

Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:

Die Hinweise sind als Festsetzung zu ergänzen.

11. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Technischer Immissionsschutz (21)

Zusammenfassung Stellungnahme:

Hinweise:

Begründung Bebauungsplan:

Da die Verträglichkeitsuntersuchung im Hinblick auf die Lärmwirkung den Unterlagen nicht beigelegt war, ist eine fachliche Würdigung des Themas nicht möglich.

Die Betrachtung der Verträglichkeit des Plangebiets mit der möglichen landwirtschaftlichen Nutzung im Umfeld sollte (unter Beachtung des baurechtlichen Bestandschutzes) nachgeholt werden.

Umweltbericht:

Es wird als dringend erforderlich erachtet, die baurechtliche Genehmigungssituation hinsichtlich der möglichen landwirtschaftlichen Nutzung im Umfeld zu erheben und zu bewerten.

Ebenso ist die schalltechnische Wirkung des geplanten Gewerbegebiets auf die benachbarten Nutzungen, die im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung betrachtet wurde, in den Umweltbericht aufzunehmen.

Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:

Die Belange des Technischen Immissionsschutzes sind von der Verwaltung und dem involvierten Sachverständigen mit dem Landratsamt abzustimmen und in die Begründung bzw. den Umweltbericht einzuarbeiten.

12. **Landratsamt Rhön-Grabfeld / Untere Straßenverkehrsbehörde (22)**

Zusammenfassung Stellungnahme:

Nach Rücksprache mit der Polizeiinspektion Bad Neustadt a .d. Saale ist der Knotenpunktbereich Aubstädter Straße / Ottelmannshäuser Straße / geplante neue Erschließungsstraße bezüglich seiner Konformität mit zu wahren Grundsätzen der einschlägigen Planungsrichtlinien/-hilfen (v.a. den RAL bzw. ggf. RAS 06) zu überprüfen.

Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:

Die Überprüfung ist vorzunehmen und die Ergebnisse sind einzuarbeiten.

13. **Landratsamt Rhön-Grabfeld / Untere Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde (23)**

Zusammenfassung Stellungnahme:

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Hinweise:

Die fünfstufige Abfallhierarchie ist mit dem Ziel einzuhalten, Verluste der natürlichen Bodenfunktion zu minimieren. Ein Bodenschutzkonzept soll Beachtung finden, um baubedingte Veränderungen der physikalischen Bodeneigenschaften zu vermeiden.

Ein Bodenmanagementkonzept mit Massenbilanz sollte erstellt und mit Fachbehörden abgestimmt werden, um z.B. Verwertung und Entsorgung von Überschussmassen festlegen zu können.

Im Rahmen des Baugrundgutachtens sind auch bodenkundliche Untersuchungen zielführend, um Hinweise auf erhöhte Stoffgehalte oder humusreiche Böden zu erhalten.

Überschüssiger Bodenaushub ist bevorzugt am Entstehungsort zu verwerten (z.B. durch geringfügiges Höherlegen des Gewerbegebiets, Anböschungen, Geländemodellierungen, Grünflächengestaltung), Aufbringung auf ortsnahen Flächen ist vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Auffüllungen mit Bodenmaterial von anderen Herkunftsorten sind vor dem Einbau durch die Untere Bodenschutzbehörde zu prüfen. Sollte Recycling-Material eingesetzt werden, ist der entsprechende Leitfaden zu beachten, sollte kein geprüftes RC-Material eingebaut werden, ist vor dem Einbau eine Zustimmung einzuholen.

Einbau von RC-Material ist grundsätzlich in Heilquellenschutzgebieten ohne ausreichende Deckschicht verboten. Es sind keine Informationen über Altlasten im Planungsgebiet aktenkundig. Bei Verdacht auf Altlasten ist umgehend die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren, zudem ist ein Sachverständiger hinzuzuziehen.

Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:

Die Hinweise sind von der Verwaltung zu beachten bzw. in den Bebauungsplan oder die Begründung zu übernehmen.

14. **Landratsamt Rhön-Grabfeld / Kommunale Abfallwirtschaft (24)**

Zusammenfassung Stellungnahme:

Hinweis:

Die kommunale Müllabfuhr wird mit 3-achsigen Müllfahrzeugen durchgeführt, was hinsichtlich der Größe der Wendemöglichkeiten berücksichtigt werden muss.

Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:

Der Hinweis ist zu überprüfen und ggf. in die Planung einzuarbeiten.

15. **Landratsamt Rhön-Grabfeld / Wasserrechtsverwaltung (25)**

Zusammenfassung Stellungnahme:
Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Hinweis:

Auf die Lage in Zone D des Heilquellenschutzgebiets wird hingewiesen. Die erlaubnisfreie Grabtiefe beträgt 20 m ab Gok. Für tiefergehende Erdaufschlüsse ist vor Bauausführung ein Antrag auf Befreiung vorzulegen. Hinsichtlich der geplanten Niederschlagswasserentsorgung wird darum gebeten, sich mit dem Landratsamt sowie dem Wasserwirtschaftsamt zur Abklärung evtl. bestehender Genehmigungspflichten bzw. der konkreten Bauausführung rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn in Verbindung zu setzen.

Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:

Die Hinweise werden in die Planung eingearbeitet.

16. **Regierung von Oberfranken / Bergamt Nordbayern (29)**

Zusammenfassung Stellungnahme:

Hinweis:

Die Kompensationsfläche A 1 grenzt an die Vorrangfläche für Gips/Anhydrit GI 1 an. Ein uneingeschränkter vollkommener Abbau dieser standortgebundenen Lagerstätte muss möglich bleiben.

Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

17. **Regierung von Unterfranken / Höhere Landesplanungsbehörde (30)**

Zusammenfassung Stellungnahme:

Gemäß Ziel B II 3.2. Abs. 1 des Regionalplans sollen in zentralen Orten Industrie- und Gewerbegebiete konzentriert und in ausreichendem Umfang ausgewiesen werden. Die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungspolitik ausgerichtet werden, wobei Innenentwicklung Vorrang hat. Der örtliche Flächenbedarf ist sorgfältig zu erörtern und durch die Landesplanungsbehörden anhand der Auslegungshilfe vom 07.01.2020 Punkt 3.2 zu prüfen. Die Möglichkeiten einer angemessenen Verdichtung sollen geprüft und auf die Minimierung der versiegelten Flächen sowie eine umfassende Durch- bzw. Eingrünung hingewirkt werden.

Der Gewerbeflächenbedarf ist nachvollziehbar nachzuweisen, zudem hat eine Auseinandersetzung mit Dichte und Reduzierung der Versiegelung zu erfolgen, um den Erfordernissen der Raumordnung Rechnung zu tragen.

Da in der Begründung zum Bebauungsplan keine Aussagen zu den Zielsetzungen der Gemeinde und insbesondere zum Bedarf der gewerblichen Flächenausweitung im Umfang von rund 5 ha dargelegt wird oder kein Vorhabenbezug (Verlagerungsbedarf eines ortsansässigen Unternehmens o.ä.) dargestellt ist, und die Begründung ebenfalls keine Aussage zum Beitrag zur Reduzierung von Flächenversiegelung umfasst, bleibt eine diesbezügliche Stellungnahme und damit Bewertung durch die Landesplanungsbehörde vorbehalten.

Das Plangebiet liegt in Zone D des Heilquellenschutzgebiets, der Schutz der Heilquellen ist so weit wie möglich zu verbessern. Der Stellungnahmen der zuständigen Wasserbehörden ist ein besonderes Gewicht beizumessen.

Hinweise:

Das Bergamt Nordbayern ist wegen der Gipsabbauflächen zu beteiligen.

In der Begründung des Bauleitplanentwurfs wird der Regionalplan in einer veralteten Fassung zitiert.

Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:

Der Nachweis des Gewerbeflächenbedarfs ist in die Begründung aufzunehmen, Korrekturen sind entsprechend den Hinweisen vorzunehmen.

18. **Regierung von Unterfranken / Höhere Naturschutzbehörde (32)**

Zusammenfassung Stellungnahme:

Aus naturschutzfachlicher Sicht gibt es keine Einwände, es wird auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde verwiesen

Hinweis:

Bei der Ausgleichsfläche A1 handelt es sich um die Flur-Nr. 3115, nicht 3551.

Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:

Die Korrektur ist vorzunehmen.

19. **Regionaler Planungsverband Main-Rhön (33)**

Zusammenfassung Stellungnahme:

Gemäß Ziel B II 3.2. Abs. 1 des Regionalplans sollen in zentralen Orten Industrie- und Gewerbegebiete konzentriert und in ausreichendem Umfang ausgewiesen werden. Die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungspolitik ausgerichtet werden, wobei Innenentwicklung Vorrang hat. Der örtliche Flächenbedarf ist sorgfältig in Anlehnung an die Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ zu erörtern. Die Möglichkeiten einer angemessenen Verdichtung sollen geprüft und auf die Minimierung der versiegelten Flächen sowie eine umfassende Durch- bzw. Eingrünung hingewirkt werden.

Der Gewerbeflächenbedarf ist nachvollziehbar nachzuweisen, zudem hat eine Auseinandersetzung mit Dichte und Reduzierung der Versiegelung zu erfolgen, um den Erfordernissen der Raumordnung Rechnung zu tragen.

Da in der Begründung zum Bebauungsplan keine Aussagen zu den Zielsetzungen der Gemeinde und insbesondere zum Bedarf der gewerblichen Flächenausweitung im Umfang von rund 5 ha dargelegt wird oder kein Vorhabenbezug (Verlagerungsbedarf eines ortsansässigen Unternehmens o.ä.) dargestellt ist, und die Begründung ebenfalls keine Aussage zum Beitrag zur Reduzierung von Flächenversiegelung umfasst, bleibt eine diesbezügliche regionalplanerische Stellungnahme vorbehalten.

Das Plangebiet liegt in Zone D des Heilquellenschutzgebiets, der Schutz der Heilquellen ist so weit wie möglich zu verbessern. Der Stellungnahmen der zuständigen Wasserbehörden ist ein besonderes Gewicht beizumessen.

Hinweise:

Das Bergamt Nordbayern ist wegen der Gipsabbauflächen zu beteiligen.

In der Begründung des Bauleitplanentwurfs wird der Regionalplan in einer veralteten Fassung zitiert.

Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:

Der Nachweis des Gewerbeflächenbedarfs ist in die Begründung aufzunehmen, Korrekturen sind entsprechend den Hinweisen vorzunehmen.

20. **Staatliches Bauamt (34)**

Zusammenfassung Stellungnahme:

Einverständnis

Hinweis:

Die Unterlagen müssen auf den neusten Stand gebracht werden:

- o Die Ortsumgehung von Bad Königshöfen ist in die Planunterlagen aufzunehmen
- o Die Kreuzung St 2282 mit der St 2275 und der Ottelmannshäuser Straße wurde zum Kreisverkehr umgebaut. Dies ist so darzustellen.
- o Die Ottelmannshäuser Straße (ehemals St 2275) Richtung Stadt wurde abgestuft zur Ortsstraße. Dies ist zu korrigieren.

Da die Erschließung über die Ortsstraße Ottelmannshäuser Straße erfolgen soll, ist hier die Stadt für die Beurteilung zuständig. Zufahrten zur St 2282 sind nicht möglich.

Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:

Die Korrekturen sind vorzunehmen.

21. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (37)

Zusammenfassung Stellungnahme:

Hinweis:

Im Hinblick auf das GDI-Projekt „Standardisierte Bereitstellung der Bauleitpläne im Internet“ wird zur Minimierung der Kosten der Gemeinde empfohlen, sich den rechtskräftigen Bauleitplan georeferenziert, gezippt im Format jpg oder Tif in einer Auflösung von 300 dpi vom Planfertiger liefern zu lassen. Im gleichen Format und Auflösung soll die Legende, die Hinweise und Festsetzungen (ggf. mit Begründung) im pdf-Format bereitgestellt werden. Bei der Breitbanderschließung sollte darauf geachtet werden, dass das Gebiet mit Glasfaser (FTTB/FTTH) erschlossen wird. Bandbreiten weniger als 100 Mbits/s sind nicht zukunftsfähig.

Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

22. Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen (38)

Zusammenfassung Stellungnahme:

Es bestehen keine Bedenken, wenn die Hinweise beachtet werden.

Hinweise:

Oberirdische Gewässer

Südöstlich des Geltungsbereichs verläuft ein namenloses Gewässer III. Ordnung, in den das behandelte Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet eingeleitet werden soll.

Überflutungen infolge von Starkregen

Vorschläge für die Festsetzungen:

„Wege und Plätze sind so anzulegen, dass anfallendes Niederschlagswasser bei Starkregeneignissen schadlos und ohne Verschärfung der Hochwassersituation abgeleitet wird.“

Grundwasser

Der Geltungsbereich liegt im Karstgebiet „Unterer Gipskeuper“.

Vorschläge für die Festsetzungen:

„Die Erkundung des Baugrundes einschl. Grundwasserverhältnissen obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.“

„Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltungen, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.“

Altlasten und Bodenschutz

Vorschlag für Hinweise zum Plan

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

Wasserversorgung

Die Bereitstellung von Trinkwasser erfolgt über den Wasserzweckverband Bad Königshofen Mitte. Die Versorgungssicherheit ist derzeit eingeschränkt. Das Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen erarbeitet derzeit ein Strukturkonzept, in dem Möglichkeiten dargestellt werden, mit denen die Versorgungssicherheit im Raum Grabfeld mittel- und langfristig sichergestellt werden kann.

Die Beurteilung der Löschwasserversorgung sollte durch den Kreisbrandrat erfolgen.

Abwasserentsorgung

Unter Punkt 3.9. Bodenbeschaffenheit in der Begründung wird dargestellt, dass aufgrund der ungünstigen hydrogeologischen Verhältnisse (Baugrunduntersuchung) von einer Versickerung abgesehen wird. Als Schlussfolgerung heißt es: „Anfallendes Oberflächen- und Dränwasser sollte daher kontrolliert in die Kanalisation eingeleitet werden.“ Wir gehen davon aus, dass hiermit der Regenwasserkanal gemeint ist, der in das im südöstlichen Geltungsbereich liegende Regenrückhaltebecken geleitet wird.

Unter Punkt 5.2. Abwasserentsorgung heißt es: „Die Einleitung des Regenwassers erfolgt in den vorhandenen Gräben am südlichen Ende des Plangebietes. Vor der Einleitung in den Vorflutgräben sind Rückhaltebecken notwendig.“ Eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken ist bereits im Plan dargestellt.

Grundsätzlich handelt es sich bei einer zielgerichteten Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer um eine Gewässerbenutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG. Diese bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG. Diese ist bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

Details zum Entwässerungskonzept sollen erst im nachfolgenden Genehmigungsverfahren dargestellt werden.

Der Bauleitplanung liegt somit keine detaillierte Erschließungskonzeption zugrunde. Es ist jedoch zu erwarten, dass das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann.

Die Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung des Grundstücks sind dann auch noch rechnerisch nachzuweisen (Überflutungsnachweis).

Die hinzukommenden Abwassermengen und -frachten sind im Genehmigungsverfahren zu ermitteln. Es ist nachzuweisen, dass die bestehenden Abwasseranlagen (Kläranlagen, Mischwasserentlastungsanlagen, Niederschlagswassereinleitungen und -versickerungsanlagen, Kanalisation) ausreichend bemessen sind bzw. es ist darzulegen, welche Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich und bis zur Nutzung des Baugebietes oder zu einem späteren Zeitpunkt fertigzustellen sind (§60 WHG).

Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die vorgeschlagenen Festsetzungen sind in den Bebauungsplan bzw. die Begründung aufzunehmen.

23. Vodafone Kabel Deutschland (41)

Zusammenfassung Stellungnahme:

Hinweis:

Im Planungsgebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, die bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation. Es besteht Interesse, im Rahmen der Tiefbauarbeiten Leerrohre mit Glasfaserkabeln mit zu verlegen.

Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

24. Bayerischer Bauernverband (42)

Zusammenfassung Stellungnahme:

Hinweise:

1. Der Bayerische Bauernverband wurde erst auf Nachfrage zur Stellungnahme aufgefordert und bittet um eine Begründung dafür.
2. Die Neuausweisung eines Gewerbegebietes im Außenbereich widerspricht der Zielsetzung einer flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsform, wie es vom Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr gefordert wird. Innerhalb des geltenden Bebauungsplans gibt es ausreichend freie und bereits erschlossene Gewerbeflächen.
3. Gegenüber den Eigentümern des angrenzenden Aussiedlerhofs ist der ausreichende Immissionsschutz unter besonderer Berücksichtigung des umgebenden Gewerbes schriftlich darzulegen.
4. Insektenschutz ist durch eine insektenfreundliche Beleuchtung umzusetzen

Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

AUFLISTUNG WEITERER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE, DIE KEINE EINWÄNDE ERHOBEN BZW. IHR EINVERSTÄNDNIS GEÄUSSERT HABEN ODER IHRE BELANGE ALS NICHT BETROFFEN SEHEN

1. Amt für Ländliche Entwicklung (2)
2. Bayerischer Industrieverband Baustoffe Steine und Erden (3)
3. Bayerische Rhöngas GmbH (5)
4. Gemeinde Herbstadt (11)
5. Handwerkskammer für Unterfranken (12)

6. Industrie- und Handelskammer (14)
7. Regierung von Mittelfranken / Luftamt Nordbayern (28)
8. Überlandwerk Rhön-Grabfeld (36)
9. Wasserzweckverband Bad Königshofen (39)
10. Verwaltungsgemeinschaft Bad Königshofen / Gemeinde Sulzdorf a.d.L. (40)
11. Verwaltungsgemeinschaft Bad Königshofen / Gemeinde Sulzfeld (43)
12. Verwaltungsgemeinschaft Bad Königshofen / Gemeinde Trappstadt (44)

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE, DIE KEINE STELLUNGNAHME ABGEGEBEN HABEN

1. Gemeinde Aubstadt (9)
2. Gemeinde Großbeibstadt (10)
3. Immobilien Freistaat Bayern (13)
4. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Kreisstraßenverwaltung (15)
5. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Kreisplanungsstelle (17)
6. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Wasserwirtschaft (26)
7. PLEdoc GmbH (27)
8. Regierung von Unterfranken / Städtebau (31)
9. Stadt Bad Königshofen / Tiefbauverwaltung Kläranlage (35)

IV. BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS

In der öffentlichen Sitzung vom 06.12.2021 hat der Ausschuss für Bauwesen, Umwelt und Verkehr folgenden Beschluss gefasst:

Der qualifizierte Bebauungsplan Gewerbegebiet „Nord II“ im Bereich Seeleinsgraben in der Gemarkung Bad Königshofen mit integriertem Grünordnungsplan und Begründung wird unter Berücksichtigung der zuvor erfolgten Abwägung und Beschlüssen dazu gebilligt und ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
Gleichzeitig ist die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

V. BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Nord II“ in der Fassung vom 25.11.2022 hat in der Zeit vom 13.02.2023 bis zum 14.03.2023 stattgefunden.

In dieser Zeit gingen beim Planungsbüro Armin Röder Architekten PartmbB, Lohr am Main, 24 Stellungnahmen ein, 20 der angeschriebenen 44 Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben.

9 Träger öffentlicher Belange haben keine Einwände erhoben bzw. ihr Einverständnis geäußert oder sehen ihre Belange als nicht betroffen.

15 Träger öffentlicher Belange haben Hinweise geäußert bzw. Bedingungen aufgeführt.

In der öffentlichen Sitzung vom 11.05.2023 hat der Stadtrat Bad Königshofen die eingegangenen Bedenken und Anregungen, die im Folgenden zusammengefasst wiedergegeben werden, abgewogen.

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (1)

Zusammenfassung Stellungnahme:

Die im Bebauungsplan angegebene Fläche weist eine für die Region durchschnittliche Bodenbonität auf. Besonders die Fläche mit der Flurnummer 1512 ist von teilweiser guter Bodenbonität.

Die Flächen mit guter Bodenbeschaffenheit sollten grundsätzlich für die landwirtschaftliche Produktion erhalten bleiben. Des Weiteren muss die Entwicklungsfähigkeit der ansässigen Betriebe gewährleistet werden, so dass sie sich in Struktur und Größe verändern können.

Die von den landwirtschaftlichen Hofstellen einwirkenden Immissionen, wie z. B. Lärm, Staub und Geruch sind zu dulden.

Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

2. Deutsche Telekom Technik GmbH (6)

Zusammenfassung Stellungnahme:

Im bzw. am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden.

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.

Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind durch die Verwaltung zu berücksichtigen.

3. Bayernwerk Netz GmbH AG (7)

Zusammenfassung Stellungnahme:

Keine Einwände, wenn Bestand, Sicherheit und Betrieb der Anlage der Bayernwerk AG nicht beeinträchtigt werden.

Hinweise:

Das am östlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufende Niederspannungskabel der Bayernwerk Netz GmbH ist bereits im Bebauungsplan eingezeichnet. Für die Richtigkeit des Leitungsverlaufes wird jedoch keine Gewähr übernommen.

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten im Nahbereich der Versorgungsleitungen ist grundsätzlich eine Leitungsauskunft erforderlich.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind geeignete Schutzmaßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie Koordinierung mit dem Straßenbauträger müssen Beginn und Ablauf mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich mitgeteilt werden. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Ist die Errichtung einer Transformatorenstation nötig, wird ein 20 bis 25 m² großes Grundstück benötigt, für das eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu sichern ist.

Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sich durch die Verwaltung zu berücksichtigen.

4. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Baurechtsreferat (16)

Zusammenfassung der Stellungnahme:

Das Baurechtsreferat verweist auf das Schreiben der Unteren Bauaufsichtsbehörde (Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung), in dem erläutert wird, dass unter Berücksichtigung örtlicher Gegebenheiten, des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes etc. eine Zisternenpflicht als Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz durchaus möglich ist. Es wird daher die Darlegung der entsprechenden Aspekte in der Begründung empfohlen.

Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:

Ein Verweis auf die rechtliche Situation, die im erwähnten Schreiben erläutert wird, wird in die Begründung unter Punkt 5.3 aufgenommen.

5. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Kreisbrandrat (18)

Zusammenfassung der Stellungnahme:

Von Seiten des Kreisbrandrates bestehen keine Einwände, wenn die übersandte Stellungnahme zur 1. Anhörung des Bauleitplanverfahrens beachtet wird.

(Stellungnahme zur 1. Anhörung:

Die Zufahrten zu den Gebäuden müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit 10 t Achslast ausgebaut sein. Zufahrtsstraßen und -wege müssen mit Feuerwehrfahrzeugen mit 10 m Länge, 2,5 m Breite und einem Wendekreis-Durchmesser von 18,5 m befahrbar sein. Stichstraßen und -wege mit mehr als 50 m Länge benötigen am Ende einen Wendepunkt. Einspurig befahrbare Straßen benötigen in Abständen von ca. 100 m Ausweichstellen.

Wasserversorgungsanlagen sind nach den einschlägigen Richtlinien des Dt. Vereines des Gas- und Wasserfaches e.V. zu planen und auszuführen.

Wird das Trinkwassernetz für die Bereitstellung von Löschwasser verwendet, so muss eine Verfügbarkeit von 1.600 l/min bei mind. 1,5 bar über 2 Stunden gegeben sein.

Hydranten sollten im Verhältnis 2/3 Unterflurhydranten zu 1/3 Überflurhydranten im Abstand von max. 80 m erstellt werden und DIN 3221 bzw. 3222 entsprechen. An Stellen, die erhöhten Brandschutz brauchen, sind Überflurhydranten zu bevorzugen.

Hydranten sind mit selbsttätiger Entleerung zu versehen, Überflurhydranten mit zusätzlicher Sollbruchstelle.

Unterflurhydranten müssen eine Nennweite von 80 mm (DN 80) aufweisen.

Eine zusätzliche Absperrung der Hydranten sollte vermieden werden (ansonsten dauerhafte, augenfällige Kennzeichnung).

Ggf. ist zur Sicherstellung des Grundschatzes eine unabhängige Löschwasserversorgung durch unterirdische Löschwasserbehälter oder Löschteiche einzuplanen.

Kann die nach „W 405 DVGW“ notwendige Löschwassermenge nicht bereitgestellt werden, sind unterirdische Löschwasserbehälter (mind. 192 m³) zu errichten, deren jeweiliger Deckungsbereich einen Radius von ca. 200 m² besitzt.

Die Abstände von Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker, insbesondere jedoch VDE 0132 entsprechen.

Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr ist hinsichtlich der Gebiets- und Aufgabenerweiterung zu überprüfen und gegebenenfalls anzugleichen. Notwendige Ergänzungen sind mit der Brandschutzdienststelle/Kreisbrandinspektion abzustimmen.

Bauanträge, die die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von den Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll, und Gebäude oder Betriebe besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Bei Gebäuden, bei denen der Fußboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7m über der Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht- und Rettungsweg durch bauliche Maßnahmen zu sichern. Darauf kann verzichtet werden, wenn die Feuerwehr innerhalb der Hilfsfrist über Rettungsgeräte verfügt, mit denen sie an den höheren Gebäuden anleiten kann und entsprechende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen auf den Grundstücken vorgesehen sind.)

Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:

Die Hinweise sind von der Verwaltung zu beachten bzw. zu überprüfen, ob sie bereits berücksichtigt wurden oder noch in den Bebauungsplan zu übernehmen sind.

6. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Technischer Immissionsschutz (21)

Zusammenfassung Stellungnahme:

Aus Sicht des technischen Immissionsschutzes bestehen keine Einwände.

Hinweise:

Im vorliegenden Schallgutachten wird auf die bauplanungsrechtliche Situation im Umfeld des Plangebietes eingegangen. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die (vom technischen Immissionsschutz ebenfalls erst unlängst fachlich behandelte) „2. Änderung des Bebauungsplans NORD“ hier noch keine Berücksichtigung gefunden hat.

Dieser Hinweis ist rein formal, für den gutachterlichen Ansatz dürfte sich hieraus kein Änderungsbedarf ergeben.

Der Gutachter hat in seinem Bericht die Festsetzung von Emissionskontingenten über das Mittel der Abstrahlrichtung AR für einzelne Immissionsorte vorgeschlagen. Da dem Technischen Immissionsschutz auch andere Arten der Festsetzung von Emissionskontingenten bekannt sind (allgemeines Emissionskontingent, Richtungssektoren und Zusatzkontingent) sollte Rücksprache mit dem Gutachter genommen werden, in wieweit diese ggf. vorteilhafter für die Beurteilung der künftigen Entwicklung im Umfeld der Planung wäre.

Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:

Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.

7. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Verkehrswesen (22)

Zusammenfassung der Stellungnahme:

Die Unterlagen enthalten hinsichtlich des Knotenpunkts (Ottelmannshäuser Straße/Aubstädter Straße/Zufahrtsstraße Gewerbegebiet) keine klaren Ausführungen, inwieweit Aufstellbereiche oder Linksabbiegestreifen notwendig werden. Da weitgehende Eingriffe in den Straßenraum erfolgen, müssen die entsprechenden Überlegungen und Prüfungen zwingend vorgenommen werden.

In einer Einschätzung der Polizeiinspektion Bad Neustadt a. d. Saale wird ausgeführt, dass eine separate Linksabbiegespur aus Bad Königshofen i. Grabfeld kommend erforderlich wäre. Des Weiteren sollten große Schleppkurven für LKW berücksichtigt werden.

Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:

Die Stadt Bad Königshofen geht von einer minimalen Verkehrsbewegung stadtauswärts Richtung Einmündung Gewerbegebiet „Nord II“ aus. Die Hauptverkehrsbewegung in das neue Gewerbegebiet „Nord II“ wird nördlich von der St 2282 über den Kreisel erfolgen. Eine Linksabbiegerspur ist aus Sicht der Stadt daher nicht erforderlich. Das Gewerbegebiet „Nord II“ wird über einen Gehweg westlich der Aubstädter Straße an die Stadt angebunden.

8. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Wasserrechtsverwaltung (25)

Zusammenfassung Stellungnahme:

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass das Heilquellenschutzgebiet aktuell überarbeitet wird und von der Planreife des vorgeschlagenen Schutzgebietes auszugehen ist.

Das Plangebiet „Nord II“ würde gemäß Entwurf in Zone A des quantitativen Heilquellenschutzgebietes liegen. Erdaufschlüsse sind grundsätzlich nur nach Einzelfallprüfung zulässig.

Hinsichtlich der geplanten Niederschlagswasserentsorgung wird darum gebeten, sich mit dem Landratsamt sowie dem Wasserwirtschaftsamt zur Abklärung evtl. bestehender Genehmigungspflichten bzw. der konkreten Bauausführung rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn in Verbindung zu setzen.

Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:

Ein Hinweis über die zukünftige Lage in Zone A des Heilquellenschutzgebiets und die damit verbundenen strengeren Auflagen sind in die Begründung und den Plan aufzunehmen.

9. Regierung von Oberfranken / Bergamt Nordbayern (29)

Hinweis:

Die Kompensationsfläche A 1 grenzt an die Vorrangfläche für Gips/Anhydrit GI 1 an. Ein uneingeschränkter vollkommener Abbau dieser standortgebundenen Lagerstätte muss möglich bleiben.

Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:

Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.

10. Höhere Landesplanungsbehörde (30) bzw. Regionaler Planungsverband Main-Rhön (33)

Zusammenfassung Stellungnahme:

Siedlungsentwicklung

Die Begründungen wurden um die Passagen zum Bedarfsnachweis (1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung) ergänzt. Es werden jedoch keine aktuellen Anfragen mit konkretem Flächenbezug zur geplanten Umwidmung aufgeführt. Des Weiteren fehlen Aussagen zu den durch Abwanderung von Gewerbebetrieben frei gewordenen Grundstücken. Um Flächenneuanspruchnahme zu begrenzen, sollte geprüft werden, ob vorhandene Lücken im Gewerbegebiet im Südwesten der Stadt für die Gewerbeansiedlung geeignet wären. Zur Reduzierung von Flächenversiegelungen könnten zudem die frei gewordenen Grundstücke der abgewanderten Unternehmen entsiegelt oder umgeplant werden.

Grundsätzlich werden jedoch keine weiteren Einwände mehr erhoben, da die Gewerbegebietsausweisung hinreichend begründet wurde.

Wasserversorgung

Die Aufnahme einer neuen Passage zur Regenwassernutzung (Zisternen) wird positiv bewertet und entspricht dem Grundsatz B VIII 2.2 RP3, Möglichkeiten der betrieblichen Mehrfachverwendung und wassersparende Methoden auszuschöpfen.

Heilquellenschutz

Das Planungsgebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet. Die Planentwürfe wurden um einige Passagen diesbezüglich erweitert.

Die Planung entspricht den Erfordernissen der Raumordnung zum Heilquellenschutzgebiet (Grundsätze 7.2.1 LEP, B VIII 2.5 RP3) dann, wenn die zuständigen Wasserschutzbehörden, ggf. mit Auflagen, keine Einwände erheben bzw. dem Vorhaben zustimmen.

Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

11. Regierung von Unterfranken / Höhere Naturschutzbehörde (32)

Zusammenfassung Stellungnahme:

„Für den Vollzug der Naturschutzgesetze und die naturschutzfachliche und -rechtliche Beurteilung von Bauleitplänen ist grundsätzlich die untere Naturschutzbehörde zuständig. In Einzelfällen kann eine Beteiligung der höheren Naturschutzbehörde der Regierung von Unterfranken erforderlich sein, insbesondere bei Planungen in Naturschutzgebieten oder bei notwendigen Ausnahmen bzw. Befreiungen von entgegenstehenden Verboten des Natura 2000-Gebietsschutzes oder des besonderen Artenschutzes. Von dem Vorhaben sind keine Naturschutzgebiete oder Natura 2000 Gebiete direkt betroffen.“

Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Untere Naturschutzbehörde wurde gehört.

„Die Straßenböschung im Osten des Vorhabens hat eine direkte lineare Verbindung zur Ausgleichsfläche im Norden. Aufgrund (...) könnten hier Zauneidechsen im Bereich vorkommen, auch wenn keine direkten Eiablageplätze vorhanden sind. Gerade wenn solche Böschungen noch Mäuselöcher mit Mäuseburgen aufweisen, ist ein Vorkommen der Zauneidechse wahrscheinlich. Da eine Kartierung mit Absenznachweis nicht durchgeführt wurde, kann daher ein Vorkommen dieser besonders und streng geschützten Tierart nicht ausgeschlossen werden. Es sind demnach Maßnahmen zur Vermeidung- und Minimierung notwendig, um ein Eintreten des Verbotstatbestandes des § 44 Abs. 1 Ziff. 1 i. V. m. Abs. 5 Satz 2 Ziff. 1 BNatSchG mit Sicherheit ausschließen zu können.“

Die Böschungsbereiche im Osten sowie die Heckenstruktur im Norden sind demnach mittels eines Reptilienschutzzaunes vom Baufeld her abzugrenzen, um ein Einwandern möglicher Tiere in das Baufeld zu verhindern. Die Zäune sind während der Bauphase durch eine fachkundige Person regelmäßig auf ihre Funktionstüchtigkeit hin zu überprüfen.“

Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:

Bei den Festsetzungen zum Artenschutz (Punkt 4) wird folgender Satz als Punkt 4.1 ergänzt: „Die Böschungsbereiche im Osten sowie die Heckenstruktur im Norden sind während der Bautätigkeit auf den benachbarten Grundstücken mittels eines Reptilienschutzzaunes vom Baufeld her abzugrenzen, um ein Einwandern möglicher Tiere in das Baufeld zu verhindern. Die Zäune sind während der Bauphase durch eine fachkundige Person regelmäßig auf ihre Funktionstüchtigkeit hin zu überprüfen.“

„Bei Beachtung und Durchführung dieser und der unter Punkt 4.5 zur Begründung zum Grünordnungsplan genannten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen wird aus hiesiger Sicht nicht von einem Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgegangen. Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung ist demnach zur Verwirklichung des Vorhabens nicht erforderlich.“

Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:

Die Hinweise, dass unter Beachtung der in den Festsetzungen und der Begründung zum Grünordnungsplan genannten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten und demnach keine Ausnahmegenehmigung erforderlich ist, wird zur Kenntnis genommen.

„Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans hin zur freien Landschaft im Osten zur „Aubstädter Straße“ und Norden zur Ausgleichsfläche für die Ortsumgehung Bad Königshofen zählen zur freien Natur. Gerade auch durch die Nähe zur im Norden liegenden Ausgleichsfläche und um eine Beeinträchtigung dieser durch gebietsfremde Pflanzen auszuschließen, sind hier nur gebietsheimische Pflanzen anzusäen oder zu pflanzen. Es dürfen demnach die Baumarten I. Ordnung der Pflanzvorschlagsliste B gem. Ziff. 2.1.2 Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*), die Hybrid-Linden (*Tilia x intermedia* `Pallida`, *Tilia tomentosa* `Brabant`) und die Stadt-Ulme (*Ulmus* `Lobel`) sowie alle Arten der Baumarten II. Ordnung gem. Ziff. 2.1.2 mit Ausnahme des Feld-Ahorn und der Obstbäume nicht im Bereich der nördlichen und östlichen Grenze des Bebauungsplans gepflanzt werden. Hierfür steht allerdings eine ganze Reihe anderer, standortheimischer Baumarten des Herkunftsgebiets 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Schwäbisch-Fränkische Alb“ zur Verfügung.“

Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:

Für die Begründung entlang der nördlichen und östlichen Außengrenzen des Gebietes erfolgt eine Einschränkung der Arten in der Pflanzenvorschlagsliste B. Die mit * markierten Arten dürfen nicht entlang der Außengrenzen des Gebietes nach Norden und Osten verwendet werden.

„Um eine Durchgängigkeit für Kleintiere gewährleisten zu können, sind Einfriedungen zur freien Landschaft sockellos auszuführen und müssen einen Bodenabstand von mind. 10 cm aufweisen.“

Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:

Unter Punkt 6 der grünordnerischen Festsetzungen wird folgender Satz ergänzt: „Einfriedungen zur freien Landschaft sind sockellos auszuführen und müssen einen Bodenabstand von mind. 10 cm aufweisen.“

12. Regionaler Planungsverband Main-Rhön (33)

Zusammenfassung Stellungnahme:

Siedlungsentwicklung

Die Begründungen wurden um die Passagen zum Bedarfsnachweis (1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung) ergänzt. Es werden jedoch keine aktuellen Anfragen mit konkretem Flächenbezug zur geplanten Umwidmung aufgeführt. Des Weiteren fehlen Aussagen zu den durch Abwanderung von Gewerbebetrieben frei gewordenen Grundstücken. Um Flächenneuinanspruchnahme zu begrenzen, sollte geprüft werden, ob vorhandene Lücken im Gewerbegebiet im Südwesten der Stadt für die Gewerbeansiedlung geeignet wären. Zur Reduzierung von Flächenversiegelungen könnten zudem die frei gewordenen Grundstücke der abgewanderten Unternehmen entsiegelt oder umgeplant werden.

Grundsätzlich werden jedoch keine weiteren Einwände mehr erhoben, da die Gewerbegebietsausweisung hinreichend begründet wurde.

Wasserversorgung

Die Aufnahme einer neuen Passage zur Regenwassernutzung (Zisternen) wird positiv bewertet und entspricht dem Grundsatz B VIII 2.2 RP3, Möglichkeiten der betrieblichen Mehrfachverwendung und wassersparende Methoden auszuschöpfen.

Heilquellenschutz

Das Planungsgebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet. Die Planentwürfe wurden um einige Passagen diesbezüglich erweitert.

Die Planung entspricht den Erfordernissen der Raumordnung zum Heilquellenschutzgebiet (Grundsätze 7.2.1 LEP, B VIII 2.5 RP3) dann, wenn die zuständigen Wasserschutzbehörden, ggf. mit Auflagen, keine Einwände erheben bzw. dem Vorhaben zustimmen.

Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

13. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (37)

Hinweis:

Im Hinblick auf das GDI-Projekt „Standardisierte Bereitstellung der Bauleitpläne im Internet“ wird zur Minimierung der Kosten der Gemeinde empfohlen, sich den rechtskräftigen Bauleitplan georeferenziert, gezippt im Format jgg oder Tif in einer Auflösung von 300 dpi vom Planfertiger liefern zu lassen. Im gleichen Format und Auflösung soll die Legende, die Hinweise und Festsetzungen (ggf. mit Begründung) im pdf-Format bereitgestellt werden.

Bei der Breitbanderschließung sollte darauf geachtet werden, dass das Gebiet mit Glasfaser (FTTB/FTTH) erschlossen wird. Bandbreiten weniger als 100 Mbits/s sind nicht zukunftsfähig.

Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

14. Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen (38)

Zusammenfassung Stellungnahme:

Die Anmerkungen und Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes wurden in der aktuellen Fassung berücksichtigt.

Folgende Festsetzung sollte noch eingearbeitet werden:

"Bei der Planung und Herstellung der Grundstücksentwässerung ist die DIN 1986-100 als allgemein anerkannte Regel der Technik zu beachten. Für Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche von insgesamt mehr als 800 m² ist mit dem Bauantrag ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986 - 100 vorzulegen."

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass noch eine Genehmigung für die geplante Niederschlagswasser-einleitung beantragt werden muss.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Ausführungen bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken.

Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:

Die Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

15. Vodafone (41)

Hinweis:

Die im Planbereich vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern. Sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden.

Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

AUFLISTUNG WEITERER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE, DIE KEINE EINWÄNDE ERHOBEN BZW. IHR EINVERSTÄNDNIS GEÄUSSERT HABEN ODER IHRE BELANGE ALS NICHT BETROFFEN SEHEN

1. Amt für ländliche Entwicklung (2)
2. Bayerischer Industrieverband Steine und Erden (3)
3. Immobilien Freistaat Bayern (13)
4. Gemeinde Großebstadt (10)
5. Handwerkskammer für Unterfranken (12)
6. Industrie- und Handelskammer (14)
7. Untere Naturschutzbehörde (19)
8. PLEdoc GmbH (27)
9. Staatliches Bauamt (34)

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE, DIE KEINE STELLUNGNAHME ABGEGEBEN HABEN

1. Landesamt für Denkmalpflege (4)
2. Bayerische Rhöngas GbmH (5)
3. Frankentherme – Fachkundige Person für Heilquellenschutz (8)
4. Gemeinde Aubstadt (9)
5. Gemeinde Herbstadt (11)
6. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Abteilung Kreisstraßenverwaltung (15)
7. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Kreisplanungsstelle (17)
8. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Gesundheitswesen (20)
9. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Staatliches Abfall- und Bodenrecht (23)
10. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Kommunale Abfallwirtschaft (24)
11. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Wasserwirtschaft (26)
12. Regierung von Mittelfranken / Luftamt Nordbayern (28)
13. Regierung von Unterfranken / Städtebau (31)
14. Stadt Bad Königshofen / Tiefbauverwaltung Kläranlage (35)
15. Überlandwerk Rhön GmbH (36)
16. Wasserzweckverband Bad Königshofen (39)
17. Gemeinde Sulzdorf a. d. L. (40)
18. Bayerischer Bauernverband (42)
19. Gemeinde Sulzfeld (43)
20. Markt Trappstadt (44)

VI. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung zum Entwurf des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Nord II“ in der Fassung vom 25.11.2022 hat in der Zeit vom 12.02.2023 bis 14.03.2023 stattgefunden.

In dieser Zeit ging bei der Stadt Bad Königshofen eine Stellungnahme ein, die im Folgenden zusammengefasst wiedergegeben wird. In der öffentlichen Sitzung vom 11.05.2023 hat der Stadtrat Bad Königshofen diese abgewogen.

Zusammenfassung Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird als direkt betroffene Nachbarn mit Wohnhaus und landwirtschaftlichem Anwesen (Flur Nr. 1140) abgegeben.

Das Planungsvorhaben wird in der aktuellen Fassung und am aktuellen Standort abgelehnt.

o Standortwahl

Es wird auf die Änderung in der Begründung zur Standortwahl verwiesen. Im alten Entwurf war zu lesen, dass kein alternativer Standort untersucht wurde, da es sich um eine Erweiterung des schon vorhandenen Gewerbegebietes Nord I handelt.

Dahingegen verweist die aktuelle Begründung darauf, dass eine Nachverdichtung bzw. ein Lückenschluss nördlich des in der Aubstädter Straße gelegenen Sportplatzes aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft der Eigentümer scheitert.

Daher ergibt sich die Frage, wie es zu den Unterschieden in den jeweiligen Fassungen der Begründung kommt und wann und von wem die Eigentümer gefragt wurden.

Eine Erweiterung von Nord I ist ebenfalls in Richtung Osten östlich der Aubstädter Straße möglich und würde zu einem baulichen Lückenschluss mit der Firma HT Baumaschinen führen.

Es stellt sich die Frage, warum diese Fläche nicht als nächstliegender Standort untersucht wurden und weshalb in Punkt 1.1 (Anlass, Ziele und Zweck der Planung) das Gegenteil behauptet wird.

Zudem spricht die Topographie gegen die geplante Baumaßnahme, da im Gegensatz zur vorgeschlagenen Alternative über 12.000 m³ aufgefüllt werden müssten und damit erhebliche Zusatzkosten entstünden.

Es ist daher zu klären, wie die Stadtverantwortlichen die finanzielle Wettbewerbsfähigkeit im Vergleich zu kostengünstigeren und näher zur Autobahn A71 gelegenen Flächen sichern.

Einseitige Anfragen und Ankauf von Flächen ohne Einbezug der vorgeschlagenen Alternative stellen eine Ungleichbehandlung der jeweiligen Flächeninhaber dar. Es wird die Durchführung eines transparenten Ankaufverfahrens vermisst.

Es wird auf die Bürgerversammlung vom September 2019 verwiesen. Hier wurde einer angeblich nicht vorhandenen Bereitschaft zum Flächenverkauf durch mehrere Flächeninhaber widersprochen. Warum wird in der Begründung unter Punkt 1.1 das Gegenteil behauptet? Des Weiteren besteht kein Hinderungsgrund, auf diesen Flächen ein Gewerbegebiet im beschleunigten Verfahren als Umlageverfahren zu realisieren.

Im Norden des geplanten Gebiets wird in naher Zukunft Gipsabbau durch die Fa. Knauf über Jahrzehnte durchgeführt werden. Dies führt zu Immissionen und Schäden durch Sprengarbeiten. Es wird um Erläuterung gebeten, wie die Gewerbeansiedlungen über dieses Risiko informiert werden.

- Widerspruch zu den fachlichen Planungsvorgaben des StMB
im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und dem Vorrang der Innenentwicklung (Innen vor Außen, Lückenschluss, Nachverdichtung).
Es ist sicherzustellen, dass das Gewerbegebiet den einschlägigen Planungsvorgaben entspricht.
- Immissionsschutz
Das Immissionsschutztechnische Gutachten geht von veralteten Tatsachen aus.
Für die Firma Ress wurde eine Einhaltung der genehmigten Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen Wohnnutzung an der Aubstädter Straße vorausgesetzt.
Die nächst gelegene Wohnnutzung ist das Einzelanwesen Aubstädter Straße 36 und es stellt sich die Frage, warum diese Tatsache trotz Hinweis immer noch nicht berücksichtigt wurde.
Die neue Absaugungsanlage der Fa. Ress ist zu berücksichtigen. Es stellt sich die Frage, ob für die Neuerrichtung dieser Absaug-Anlage eine entsprechende Baugenehmigung mit Darlegung der tatsächlichen Schallimmissionen vorliegt. Des Weiteren ist unklar, warum die entsprechenden Geräuschpegel plus Zuschlagsfaktor durch undulierend verlaufende Geräuschentwicklung nicht berücksichtigt wurden.
Die Änderungen des Betriebsablaufs der Fa. Koch seit dem 2013 erstellten schalltechnischen Gutachten sind nicht berücksichtigt.
- Lichtimmissionen nachts
Wie plant die Stadt Bad Königshofen eine insektenfreundliche Beleuchtung umzusetzen?
- Werbeanlagen
Gemäß (EnSikuMaV) ist die Nutzung von beleuchteten Werbeanlagen von Unternehmen eingeschränkt und in der Zeit von 22 Uhr bis 6 Uhr zu unterlassen.
Es wird um Aufschluss gebeten, wie die Stadt Bad Königshofen diese Verordnung künftig umsetzen wird.

Hinweise:

- Standortwahl
Alternative Standorte einer Gewerbegebietsausweisung wurden in den Vorjahren geprüft. Ebenso wurde die Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer östlich der Aubstädter Straße von der Verwaltung schriftlich im Juli 2021 abgefragt. Dieser Hinweis wurde in die Begründung unter 1.1 Anlass, Ziele und Zweck der Planung ergänzt. Beim Verkauf der städtischen Grundstücke werden die Käufer über den Gipsabbau im Norden des Gewerbegebiets „Nord II“ informiert.
- Widerspruch zu den fachlichen Planungsvorgaben des StMB
In ihrer Bauleitplanung beachtet die Stadt den sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Unter 1.1. der Begründung ist erläutert, weshalb eine Nachverdichtung scheitert.

- Immissionsschutz
Das Anwesen Aubstädter Straße 36 wurde im immissionsschutztechnischen Gutachten Schallimmissionsschutz vom 06.10.2022 als schutzbedürftige Nutzung gewürdigt (s. auch Begründung zum Bebauungsplan unter 6.1 und Begründung zum Flächennutzungsplan unter 5.1).
Im Schallimmissionsschutzgutachten wurde unter 3.4 die Lärmvorbelastung relevanter Gewerbenutzungen im Planungsumfeld ermittelt. Berücksichtigt wurde u. a. das Betriebsgelände der Ress Möbelwerkstätten GmbH & Co. KG, Kapitel 3.4.2.2.
Die Ermittlung der Vorbelastung erfolgt über ein vereinfachtes Modell. Das Anwesen Aubstädter Straße 36 als „nächstgelegene Wohnnutzung“ wurde im Gutachten unter 3.4.2.2 – Emissionsgrundsätze berücksichtigt: „...Die daraus ermittelten Vorbelastungspegel L_{vor} werden auf die zum Gewerbebetrieb (= Ress Möbelwerkstätten) näher liegenden Ostfassade des für die nachfolgende Kontingentierung der Gewerbebetriebserweiterung „Nord II“ maßgeblichen Immissionsortes IO 2 an der Aubstädter Straße 36 bezogen. ...“ Die Frage nach einer Baugenehmigung für den Austausch der Absaug-Anlage mit entsprechender Darlegung der Schallimmission der Firma Ress Möbelwerkstätten GmbH betrifft nicht das Bauleitplanverfahren Gewerbegebiet „Nord II“. Die Änderungen des Betriebsablaufs der Fa. Koch sind im Immissionsschutztechnischen Gutachten vom 06.10.2022 unter 3.4.2.3 berücksichtigt.
- Lichtimmissionen nachts
In den Festsetzungen des Bebauungsplans unter 5.2 sind Werbeanlagen mit Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtungen sowie Lichtprojektionen auf Außenwänden und Straßen unzulässig.
- Werbeanlagen
Die Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über kurzfristig wirksame Maßnahmen (EnSikuMaV) regelt Maßnahmen zur Energieeinsparung im Gebäudebereich und ist am 1. September 2022 in Kraft getreten.
Die Geltungsdauer war ursprünglich bis 28. Februar 2023 begrenzt, wurde jedoch bis 15.04.2023 verlängert und ist somit außer Kraft getreten

Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

VII. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadt Bad Königshofen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 11.05.2023 den Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Nord II“ als Satzung beschlossen.

D ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

nach § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Nord II“ der Stadt Bad Königshofen im Grabfeld, als Satzung beschlossen am 11.05.2023.

I. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die durch die Planung verursachten Eingriffe werden durch eine Reihe von Überlegung und Maßnahmen verringert.

Dazu gehören z. B.

- Festsetzung einer Vollzugsfrist für die Pflanzgebote
- Vorgabe zum Beginn des Oberbodenabtrags (Schutz von bodenbrütenden Vogelarten)
- Beachtung der Vorgabe der aktuell gültigen Heilquellenschutzverordnung
- Vorgaben zum Bodenschutz
- Reduzierung der Flächenversiegelung
- Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser durch Sammlung und Nutzung des Wassers in Zisternen

- Festsetzung für die Neupflanzung von Gehölzstrukturen und für die Mindestbegrünung auf den Baugrundstücken

Des Weiteren wurde der Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen ermittelt und die geeigneten Kompensationsflächen vor Ort überprüft.

Die notwendigen Eingrünungsmaßnahmen erstrecken sich im Bereich öffentlicher Flächen auf Pflanzung von Landschaftshecken und im privaten Bereich (Privatgrundstücke) auf Begrünungsmaßnahmen in Form von Pflanzgeboten und Festsetzungen (Grünflächenzahl, Stellplatzflächen, Fassadenbegrünung).

Für die im Planbereich vorhandenen Tier- und Pflanzenarten (nach Anhang IV der FFH Richtlinie) ergibt sich in der artenschutzrechtlichen Beurteilung das notwendige Stör- und Schädigungsverbot.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden folgende Schutzgüter näher betrachtet:

- Schutzgut Boden und Fläche
- Schutzgut Klima und Luft
- Schutzgut Wasser
- Schutzgut Tiere und Pflanzen
- Schutzgut Mensch (Erholung, Immissionen)
- Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild
- Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Auswirkungen der mit dem Bebauungsplan verbundenen Maßnahmen auf diese Schutzgüter sind insgesamt und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen von mittlerer Erheblichkeit.

II. BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB ging eine Stellungnahme ein. Die direkt betroffenen Nachbarn lehnten das Planvorhaben am aktuellen Standort ab.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. So wurde z. B. angeführt, dass alternative Standorte einer Gewerbegebietsausweisung in den Vorjahren geprüft wurden und die Bereitschaft zum Verkauf von Grundstücken von der Verwaltung abgefragt wurde.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 gingen 36 Stellungnahmen ein, 9 der angeschriebenen 44 Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben.

Ein Träger öffentlicher Belange erhob Einwände gegen die Planung, 32 Träger öffentlicher Belange haben keine Einwände erhoben bzw. ihr Einverständnis geäußert oder sahen ihre Belange als nicht betroffen.

23 Träger öffentlicher Belange haben Hinweise geäußert bzw. Bedingungen aufgeführt, 4 von ihnen verlangten eine Überprüfung oder Überarbeitung hinsichtlich ihrer Belange, um eine umfängliche Stellungnahme abgeben zu können.

Auf den Einwand der Verkehrsbehörde zum Thema „Verkehrsknotenpunkt“ wurde in der Form eingegangen, als dass eine Überprüfung dieses Bereichs gemäß einschlägiger Planungsrichtlinien und eine Einarbeitung der Ergebnisse in die Planung beschlossen wurde.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen bzw. im Plan oder der Begründung ergänzt, wie z. B. die Belange des Technischen Immissionsschutzes in Form einer Verträglichkeitsuntersuchung (schalltechnische Wirkung des geplanten Gewerbegebietes auf die benachbarten Nutzungen).

Bei der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 2 BauGB ging eine Stellungnahme ein, die abermals das Planvorhaben am aktuellen Standort ablehnte.

Auch in diesem Verfahrensschritt wurden die Hinweise zur Kenntnis genommen. So wurde wiederum angeführt, dass alternative Standorte einer Gewerbegebietsausweisung in den Vorjahren geprüft wurden und dass die Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer von der Verwaltung im Juli 2022 schriftlich abgefragt wurde. Des Weiteren wurde zugesichert, dass beim Verkauf der städtischen Grundstücke die Käufer über den Gipsabbau im Norden des Gewerbebetriebes „Nord II“ informiert werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 gingen 24 Stellungnahmen ein, 20 der angeschriebenen 44 Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben.

9 Träger öffentlicher Belange haben keine Einwände erhoben bzw. ihr Einverständnis geäußert oder sehen ihre Belange als nicht betroffen.

15 Träger öffentlicher Belange haben Hinweise geäußert bzw. Bedingungen aufgeführt.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen bzw. im Plan oder der Begründung ergänzt, wie z. B. ein Hinweis, dass das Heilquellenschutzgebiet aktuell überarbeitet wird und die damit verbundenen strengeren Auflagen zu beachten sind.

III. GRÜNDE FÜR DIE PLANWAHL

Die Stadt Bad Königshofen hat das Plangebiet eingehend betrachtet und als sehr geeignet für die Realisierung eines Gewerbegebietes angesehen. Die Fläche grenzt unmittelbar an das vorhandene Gewerbegebiet „Nord I“ an und führt damit zu einer kompakten Gewerbegebietsentwicklung. Der Standort ist verkehrstechnisch günstig gelegen, das neue Gebiet kann an das vorhandene Straßennetz angebunden werden.

Bestehende Gewerbeflächen sind vollständig bebaut, des Weiteren sind Nachverdichtungen oder Lückenschlüsse aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft nicht möglich.

Für die Weiterentwicklung der Stadt Bad Königshofen mit ihrer zentralörtlichen Funktion als Wohn- und Gewerbeort ist es jedoch erforderlich, durch Maßnahmen zur Strukturverbesserung weitere Abwanderung zu verhindern. Die Ausweisung des Gewerbegebietes schafft Perspektiven für ortsansässige Betriebe und ermöglicht auch Neuansiedlungen zur Sicherung und zum Erhalt von Arbeitsplätzen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans entspricht damit den Zielen der Landes- und Regionalplanung. Des Weiteren wird durch gezielte Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich den Umweltbelangen ausreichend Rechnung getragen.


Aufgestellt:



Lohr am Main, den 04.10.2023

Armin Röder
Architekt

Für die Stadt Bad Königshofen:



Bad Königshofen, den 09.10.2023

Thomas Helbling
1. Bürgermeister