

STADT BAD KÖNIGSHOFEN  
LANDKREIS RHÖN-GRABFELD

**17. ÄNDERUNG DES  
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**  
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

**BEGRÜNDUNG VOM 20.07.2023**

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE	
<b>A</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</b>	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>4</b>
1.1.	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	4
1.2.	Planungsrechtliche Grundlagen	4
1.3.	Lage	4
1.4.	Abgrenzung	5
1.5.	Beschaffenheit	5
1.6.	Die Ziele der Landesplanung – Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern	5
1.7.	Die Ziele der Regionalplanung – Regionalplan Main Rhön (3)	5
1.7.1.	Darstellung des Plangebietes auf der Karte „Siedlung und Versorgung“	5
1.7.2.	Darstellung des Plangebietes auf der Karte „Landschaft und Erholung“	5
1.7.3.	Ziele des Regionalplanes	5
1.8.	Fachgesetze	6
1.9.	Schutzgebietsausweisungen	6
1.10.	Standortwahl	6
<b>2.</b>	<b>Flächenausweisung</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Beschreibung des Vorhabens</b>	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>7</b>
4.1.	Verkehr	7
4.2.	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	7
4.3.	Stromnetzanschluss	7
<b>5.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>7</b>
5.1.	Schallimmission	7
<b>6.</b>	<b>Alllasten</b>	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b>Denkmalschutz/ -pflege</b>	<b>10</b>
<b>B</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>11</b>
<b>C</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>12</b>
I.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	12
II.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	12

III.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN	13
IV.	BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS	18
V.	BEHÖRDENBETEILIGUNG	19
VI.	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	25
VII.	FESTSTELLUNGSBESCHLUSS	26
<b>D</b>	<b>ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG</b>	<b>27</b>
I.	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	27
II.	BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	27
III.	GRÜNDE FÜR DIE PLANWAHL	28

## **A BEGRÜNDUNG ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

### **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 Teil des Plangebiets, der im Bebauungsplan „Nord II“ als Gewerbegebiet (GE) bzw. als Flächen für die dafür notwendige Infrastruktur wie Straßenverkehrsflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses ausgewiesen werden soll, ist im aktuell gültigen Flächennutzungsplan als Industriegebiet dargestellt. Aufgrund der geplanten Änderung wird der Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert und aktualisiert. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche wird in eine Gewerbefläche umgewandelt.

#### 1.2. Planungsrechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlagen der Planaufstellung sind unter anderem:

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

#### 1.3. Lage

Das ca. 4,90 ha große Plangebiet, das im Flächennutzungsplan geändert wird, befindet sich am nördlichen Ortsrand von Bad Königshofen.

Im Norden grenzt die Staatsstraße St2282 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.

#### 1.4. Abgrenzung

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung umfasst die Flurstücke 1511, 1512, 1513, 1514, 1515/6 (Teilfläche), 1516 und 1517 der Gemarkung Bad Königshofen i. Grabfeld.

#### 1.5. Beschaffenheit

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

#### 1.6. 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).

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

##### 1.7.1. 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.

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

Für das Plangebiet sind keine zeichnerischen Festsetzungen dargestellt.

##### 1.7.3. 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.

#### 1.8. Fachgesetze

Die gesetzlichen Vorgaben einschlägiger Fachgesetze (Naturschutzrecht, Bodenschutzrecht, Immissionsschutzrecht, Wassergesetz, Denkmalschutzrecht, Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung u. a.) sind zu beachten.

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

#### 1.9. Schutzgebietsausweisungen

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.

#### 1.10. Standortwahl

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Erweiterung des schon vorhandenen Gewerbegebietes „Nord“, die zudem verkehrstechnisch sehr günstig gelegen ist. Auf die Abwägung bzw. den Ausschluss von Alternativen wird unter 1.1. (Anlass, Ziele und Zwecke der Planung) eingegangen.

## 2. Flächenausweisung

Der derzeit als Industriegebiet dargestellte Bereich wird im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

Dieses neue Gewerbegebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,90 ha.

### **3. Beschreibung des Vorhabens**

Die Stadt Bad Königshofen plant die Ausweisung von Gewerbegrundstücken in verkehrlich günstiger Lage an der St 2282. Die Flächen sollen in erster Linie arbeitsplatzschaffenden, produzierenden und artverwandten Nutzungen (Handwerksbetrieben) zur Verfügung stehen

### **4. Erschließung**

#### 4.1. Verkehr

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 Gewerbegebietes befindliche Feldweg (Flurnummer 1515/6) wird als Zufahrt zum Plangebiet entsprechend ausgebaut.

#### 4.2. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

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

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 Regenwasserkanal und damit eine fachgerechte Entwässerung der Grundstücke sicher zu stellen, sind in weiten Bereichen des Plangebietes Auffüllungen notwendig.

#### 4.3. Stromnetzanschluss

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

### **5. Immissionsschutz**

#### 5.1. Schallimmission

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das Sach-

verständigenbüro "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 Lärmimmissionssschutzes 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 Grundlagen hierfür wurden zum einen das schalltechnische Gutachten Nr. BKG-2548-01 vom 22.11.2013, welches das Sachverständigenbüro im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Hochgericht II" erstellt hat, und zum anderen Betreiberangaben aus 2021 (siehe Schallschutzgutachten 3.4.2.3) verwendet.

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 Schallleistungspegel 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)/m<sup>2</sup> 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)/m<sup>2</sup> 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.

## **6. 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).

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

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

Der vom Büro „Miriam Glanz Landschaftsarchitektin“ aus Leutershausen erstellte Umweltbericht liegt als Anlage bei.

## C VERFAHREN

### I. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat Bad Königshofen i. Grabfeld hat in der Sitzung vom 08.03.2018 die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss 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 zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 16.12.2021 hat der Stadtrat 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 abgegeben.

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

- o Standortwahl  
Es wurde kein alternativer Standort untersucht, da es sich um eine Erweiterung des schon vorhandenen Gewerbegebiets Nord I handelt.  
Eine Erweiterung von Nord I ist ebenfalls in Richtung Osten östliche 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 m<sup>3</sup> aufgefüllt werden müssten.  
Die aktuelle Bebauung bedeutet 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.  
Eine angebliche nicht vorhandene 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.
- o Widerspruch zu den Vorgaben des StMB  
Im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und dem Vorrang der Innenentwicklung
- o 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.
- o 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 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.

- o 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?
- o 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 Lärm- aufkommen 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 die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

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

14 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 16.12.2021 hat der Stadtrat 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 Flächennutzungsplan erhält 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, mindestens 5 Monate vor Baubeginn, abzuzeigen.

### **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. Das am östlichen Rand verlaufende Niederspannungskabel wurde im Lageplan farblich dargestellt. (Schutzzonebereich beiderseits 1,0 m).

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

### **Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:**

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

## 6. Frankenthaltherme – 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.

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 / Technischer Immissionsschutz (21)**

Zusammenfassung Stellungnahme:

Hinweise:

Begründung Flächennutzungsplan:

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 Bestandsschutzes) 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.

**9. 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.

## 10. 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 der Hinweise vorzunehmen.

## 11. 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.

## 12. Staatliches Bauamt (34)

Zusammenfassung Stellungnahme:

Einverständnis

Hinweis:

Die Unterlagen müssen auf den neusten Stand gebracht werden:

- o Die Ortsumgehung von Bad Königshofen ist in die Planunterlagen aufzunehmen



- Die Kreuzung St 2282 mit der St 2275 und der Ottelmannshäuser Straße wurde zum Kreisverkehr umgebaut. Dies ist so darzustellen.
- 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.

**13. 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, geclippt 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. Vodafone Kabel Deutschland (41)**

Zusammenfassung Stellungnahme:

Keine Einwände

Hinweis:

Im Planungsgebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

**Der Stadtrat fasst folgenden Abwägungsbeschluss:**

Der Hinweis wird 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. Überlandwek 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 / Keisstraßenverwaltung (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 16.12.2021 hat der Stadtrat folgenden Beschluss gefasst:

Die zu den einzelnen Stellungnahmen gefassten Beschlüsse sind in die Planung einzuarbeiten.

Der geänderte Planentwurf der 17. Flächennutzungsplanänderung mit integriertem Landschaftsplan 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 die 17. Flächennutzungsplanänderung 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.

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

13 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 Leitungsauskuft 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 Transformatorstation nötig, wird ein 20 bis 25 m<sup>2</sup> 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 / 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 wie weit 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.

**6. 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.

## 7. 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 Heilquellenschutzgebietes und die damit verbundenen strengeren Auflagen sind in die Begründung und den Plan aufzunehmen.

## 8. 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.

## 9. 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.

## 10. 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 Pflanzvorschlagsliste 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.“

**11. 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 Grundstücke. 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.

**12. 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.

**13. 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 m<sup>2</sup> 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.

## **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 Großeibstadt (10)
5. Handwerkskammer für Unterfranken (12)
6. Industrie- und Handelskammer (14)
7. Untere Naturschutzbehörde (19)
8. PLEdoc GmbH (27)
9. Staatliches Bauamt (34)
10. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Kreisbrandrat (18)
11. Vodafone (41)

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE, DIE KEINE STELLUNGNAHME ABGEGEBEN HABEN

1. Landesamt für Denkmalpflege (4)
2. Bayerische Rhöngas GbM (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 der 17. Flächennutzungsplanänderung 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 befragt 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 m<sup>2</sup> 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.

- o 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.

- o 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 Herbstädter 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.

- o Lichtimmissionen nachts  
Wie plant die Stadt Bad Königshofen eine insektenfreundliche Beleuchtung umzusetzen?
- o 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:**

- o 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.
- o 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.
- o 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.
- o Lichtimmissionen nachts  
In den Festsetzungen des Bebauungsplans unter 5.2 sind Werbeanlagen mit Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtungen sowie Lichtprojektionen auf Außenwänden und Straßen unzulässig.
- o 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. FESTSTELLUNGSBESCHLUSS**

Die Stadt Bad Königshofen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 11.05.2023 die 17. Flächen-nutzungsplanänderung festgestellt.

## D ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

nach § 6a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur 17. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Bad Königshofen im Grabfeld, festgestellt 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 umfangreiche 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 Gewerbebestandort 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