

# **Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Königshofen im Grabfeld**

---

## **1 Vorbemerkung**

In der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB wird dargestellt, wie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und die Art und Weise der Umweltbelange im Rahmen der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Königshofen im Grabfeld berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## **2 Planungsanlass und Zielsetzung**

Der Stadtrat von Bad Königshofen im Grabfeld hat in seiner Sitzung am 10.06.2021 beschlossen, für die Erweiterungsflächen der 3. Edeka Nordbayern – Sachsen - Thüringen Immobilien GmbH & Co.KG im Stadtteil Bad Königshofen einen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan im Sinne des § 30 Abs. 2 BauGB aufzustellen. Dies soll durch die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes bauleitplanerisch vorbereitet werden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.04.2022 ortsüblich bekannt gegeben.

Der Geltungsbereich weist ein künftiges Sondergebiet (SO) aus, das an ein vorhandenes Sondergebiet grenzt, um der 3. Edeka Nordbayern – Sachsen - Thüringen Immobilien GmbH & Co.KG die Möglichkeit einer Erweiterung ihres bisherigen Standortes zu ermöglichen. Bei der Änderung des Flächennutzungsplans handelt es sich um eine Änderung des Gewerbegebiets (GE) in ein Sondergebiet.

Durch die bereits vorhandene Nutzung bleibt die Einfügung in die Umgebung erhalten.

Neben der Deckung des Bedarfs an Verkaufsflächen berücksichtigt die Änderung des Flächennutzungsplans die Erneuerung, Fortentwicklung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, des Weiteren die Belange des Immissionsschutzes und des Naturschutzes.

Die geplanten Flächen im Sondergebiet (SO) mit Flurstück Nr. 1492/2 haben eine Größe von 7.989m<sup>2</sup>. Beide Sondergebietsflächen weisen in Summe eine Größe von 16.293m<sup>2</sup> auf.

### 3 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Königshofen im Grabfeld wurde gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich unerheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wie auch die artenschutzrechtliche Prüfung wurden ebenfalls durchgeführt.

Um eine abschließende Bewertung zu erhalten, wurden über eine Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen hinaus, folgende Untersuchungen / Gutachten mit einbezogen:

- Baugrund- und hydrologisches Gutachten (Dr. Spang vom 29.07.2022)
- Schallimmissionstechnische Untersuchung (IFB-Sorge vom 20.09.2022)
- Umweltbericht zum Flächennutzungsplan (MaierLandplan vom 20.01.2022).

-

Weitere umweltbezogene Informationen wurden

- In Bezug auf den Heilquellenschutz durch die Ämter der Stadt Bad Königshofen i. Grabfeld
- Dem Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
- Den Immissionsschutz betreffend durch das Umweltamt, techn. Immissionsschutz des Landratsamts Rhön-Grabfeld
- In Bezug auf Natur- und Artenschutz durch die untere Naturschutzbehörde und das Landratsamt für Umwelt
- In Bezug auf Kultur- und Denkmalschutz durch das bayerische Landesamt für Denkmalpflege

zur Verfügung gestellt.

Das Änderungsgebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet von Bad Königshofen im Grabfeld.

Im Ergebnis schätzt der Umweltbericht zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans als mittlere Erheblichkeit bezüglich Umweltauswirkungen der Schutzgüter Boden, Grund- und Oberflächenwasser, sowie bei Klima, Lufthygiene und Biodiversität. Eine geringe Erheblichkeit wird beim Schutzgut Landschaft und Mensch erwartet. Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.



## **Auswirkungen auf den Boden**

Gemäß Gutachten der geologischen Gutachter (Dr. Spang vom 23.03.2022) sind im Bereich der Stellplätze keine Veränderungen zu erwarten, da es sich dabei um Verfüllmaterial handelt.

Im neu zu bebauenden nördlichen Teil, für den der FNP erstellt wurde, sind Eingriffe in den Boden unvermeidlich:

Aufgrund der geringen Tragfähigkeit der Böden ist bei einer Flachgründung ein Bodenaustausch bis etwa 1,60m unter der Fertigfußbodenhöhe (280.00m ü. NN) notwendig.

Alternativ hierzu kann auch eine Gründung mit Bohrpfehlen in Erwägung gezogen werden, mit der Einschränkung, diese nicht tiefer als 20m unterhalb der Erdgeschoßfußbodenhöhe in den Boden einzubringen (s. Protokoll 1 MFA beim Landratsamt Neustadt a. d. Saale vom 29.09.2021). Darüber hinaus wird ein zusätzliches Genehmigungsverfahren erforderlich, das mit dem Landratsamt abzustimmen ist; Stichwort Heilquellenschutzgebiet.

Die jeweiligen Festsetzungen und Auflagen der Heilquellenschutzgebietsverordnungen sind einzuhalten. Sie können wie auch das durchgeführte Bodengutachten des Büros Dr. Spang direkt bei der Stadt Bad Königshofen im Grabfeld eingesehen werden.

Aufgrund vorgefundener bindiger, nasser Böden wurde auf das Vorhandensein von Grundwasser geschlossen und ein Bauwasserstand von etwa 2,80m unter der Geländeoberkante im Bereich des Gebäudes festgelegt.

## **Auswirkungen auf Grund- und Oberflächenwasser**

Die jeweiligen Festsetzungen und Auflagen der Heilquellenschutzgebietsverordnungen sind einzuhalten. Sie können wie auch das durchgeführte Bodengutachten des Büros Dr. Spang direkt bei der Stadt Bad Königshofen im Grabfeld eingesehen werden.

Aufgrund vorgefundener bindiger, nasser Böden wurde auf das Vorhandensein von Grundwasser geschlossen und ein Bauwasserstand von etwa 2,80m unter der Geländeoberkante dem Hangverlauf folgend im Bereich des Gebäudes festgelegt.

Eine Versickerung des Oberflächenwassers kann nicht gewährleistet werden. Alle Oberflächenwässer werden über ein System von Mulden gesammelt und gedrosselt dem Mischwasserkanal zugeführt. Das Dach des Gebäudes wird zudem mit einer extensiven Dachbegrünung ausgeführt, was eine zusätzliche Verzögerung des Ablaufs des Niederschlagwassers gewährleistet.

Auch die Flächen der Stellplatzanlage sind in dieses System eingebunden. Das Gutachten des Büro Dr. Spang kann bei der Stadt Bad Königshofen i. Grabfeld eingesehen werden.

## **Auswirkungen auf Stadt- und Landschaftsbild**

Die vorhandenen gewerblichen Bauten und Wohnbebauungen prägen das Stadt- und Landschaftsbild. Die geplanten Bauungen passen sich der vorhandenen städtebaulichen Struktur im direkten Umfeld an.

Nördlich des Gebäudes und zur Aubstädter Straße hin wird das Grundstück durch Baumreihen abgegrenzt. Ebenso an der westlichen Grundstücksgrenze. Die Stellplatzflächen sind durch Grünflächen gegliedert, die wiederum mit anzupflanzenden Bäumen gegliedert sind.

Dies kann durchaus als Aufwertung gegenüber der vorhandenen Ackerfläche betrachtet werden.

## **Auswirkungen auf den Menschen (Emissionen, Lärm)**

Laut Umweltbericht sind die Auswirkungen auf den Menschen gering. Umweltbelastende Emissionen die Luft oder Gewässer betreffend finden nicht statt.

Schallemissionen werden ausschließlich vom alten Markt auf den neuen Markt verlagert: im Besonderen im Bereich der Anlieferung.

Die Schallemissionen wurden entsprechend der umgebenden Gewerbegebiete (GE) auf einen Schalleistungspegel von 60,5 dB(A) tagsüber und

45,5 dB(A) nachts festgesetzt, bei der Planung und beim Schallschutzgutachten des Büro Sorge gemäß DIN 18005 und TA Lärm (vom 20.09.2022) berücksichtigt.

Die schalltechnischen Grenzwerte für technische Anlagen sind entsprechend einzuhalten.

Das Gutachten kann bei der Stadt Bad Königshofen i. Grabfeld eingesehen werden.

## **Auswirkungen auf den Menschen (Erholung)**

Das zu bebauende Sondergebiet ist ein umgewidmetes Gewerbegebiet. Die angrenzenden Bereiche sind Gewerbegebiete und von der Aubstädter Straße begrenzt. Es findet keine Veränderung der Situation statt.

Die Bebauung gliedert sich in die umgebende Bebauungsstruktur ein.

Die zu bebauenden Flächen sind für die Erholung des Menschen von untergeordneter Bedeutung (vgl. Umweltbericht MaierLandplan vom 22.03.2022).

Das Gutachten kann bei der Stadt Bad Königshofen i. Grabfeld eingesehen werden.



## **Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter**

Sind nicht betroffen.

(vgl. Umweltbericht MaierLandplan vom 22.03.20222).

Das Gutachten kann bei der Stadt Bad Königshofen i. Grabfeld eingesehen werden.

## **Auswirkung auf Klima / Luftthygiene**

Zusätzliche Versiegelung von Flächen verändern das Microklima.

Als ausgleichende Maßnahmen sind die Anpflanzung von Gehölzen, Dachbegrünung und sickerfähige Pflasterbeläge vorgesehen.

(vgl. Umweltbericht MaierLandplan vom 22.03.20222).

Das Gutachten kann bei der Stadt Bad Königshofen i. Grabfeld eingesehen werden.

## **Auswirkungen auf Flora und Fauna**

Die für den Naturschutz relevanten Flächen im Geltungsbereich bestehen aus verschiedenen Strukturen bzw. Habitaten (Hecken, Gehölzbereiche, Ackerflächen). Mit Überbauung von offenem Boden geht Lebensraum für Flora und Fauna verloren, ein Ausweichen in angrenzende Bereiche ist jedoch möglich. Der Verlust von Gehölzen und Ackerflächen führt zur Reduzierung des derzeitigen Lebensraumangebotes. Auch hier ist ein kurzfristiges Ausweichen in benachbarte Bereiche möglich. Mit dem Pflanzen von Gehölzen im Planungsgebiet werden zukünftige Lebensräume, vor allem für die Fauna geschaffen. Die betroffenen Flächen sind als Lebensraum für Tiere und Pflanzen von untergeordneter Bedeutung. Es sind Umweltauswirkungen auf die Biodiversität von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. Zusätzlich zu dieser Beschreibung wird im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung europäischer Vogelarten sowie der Arten des Anhanges IV FFH- Richtlinie sowie von Arten, die nach nationalem Recht streng geschützt sind und damit eine sogenannte Prognose und Abschätzung hinsichtlich eines Verbotstatbestandes durchgeführt. (vgl. Umweltbericht MaierLandplan vom 22.03.20222).

## **Fazit**

Der Stadtrat von Bad Königshofen im Grabfeld hat am 10.06.20121, ergänzt durch den Aufstellungsbeschluss vom 19.04.2022 die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Damit soll eine Erweiterung der Verkaufsflächen der Fa. Edeka im Stadtteil Bad Königshofen bauleitplanerisch vorbereitet werden.

Das Änderungsgebiet wird im derzeitigen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen und soll künftig als Sondergebiet ausgewiesen werden.

Besondere Beachtung erfordern beim Vollzug der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes die Belange der Schutzgüter Boden, Heilquellen, Grund- und Oberflächenwasser, Landschafts- und Stadtbild, Mensch (Lärm, Emissionen), Tiere und Pflanzen (Biodiversität), Mensch (Erholung) sowie Kultur- und Sachgüter. Die Anforderungen wurden gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan entsprechend umgesetzt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere von der Planung nicht betroffen. Die festgesetzte Eingrünung und die Reduzierung des Versiegelungsgrades auf das unumgängliche Mindestmaß tragen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in die vorhandenen Schutzgüter bei.

Da die Anregungen kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, erfolgte am 09.03.2022 durch den Stadtrat von Bad Königshofen im Grabfeld der Feststellungsbeschluss zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 03.07.2023 durch das Landratsamt Rhön- Grabfeld als zuständige Genehmigungsbehörde genehmigt.

Aufgestellt:  
Ludwigsburg, den 19.06.2023

