

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nord der Stadt Bad Königshofen im Grabfeld

1 Vorbemerkung

In der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB wird dargestellt, wie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und die Art und Weise der Umweltbelange im Bebauungsplan Sondergebiet (SO) Nord in Bad Königshofen 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan im Sinne des § 30 Abs. 2 BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschuß 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 Bebauungsplans Nord 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 Bebauungsplans Nord 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 7.989m². Beide Sondergebietsflächen weisen in Summe eine Größe von 16.293m² auf.

3 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplans Nord 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 2. Änderung des Bebauungsplans Nord 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.

Bei dem Bebauungsplan 2. Änderung BP „Nord (Erweiterung des SO-Gebietes Lebensmittel Einzelhandel““ handelt es sich um eine Änderung eines GE-Gebietes in ein SO-Gebiet. Die Eingriffsregelung wurde somit nicht angewandt. Um das Gebäude in die Landschaft zu integrieren und die Auswirkungen auf Naturhaushalt so gering wie möglich zu halten, sind zusätzliche Baumpflanzungen vorgesehen. Die im Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der

Umweltauswirkungen, führen zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt des Lebensraumes und damit zu einer Erhöhung der Artenvielfalt. Die nicht verminder- und vermeidbaren Beeinträchtigungen der Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie ihre Wechselbeziehungen wurden bereits im vorhergehenden Bebauungsplan naturschutzrechtlich kompensiert, das zukünftige Baugebiet wird gut in die Landschaft eingebunden. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist nach Abschluss der Maßnahmen ausgeglichen. (vgl. Umweltbericht MaierLandplan vom 22.03.2022).

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 des Bebauungsplans 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 Bohrpfählen 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 Niederschlagswassers 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 22.03.2022).

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

Auswirkungen auf Klima / Lufthygiene

Zusätzliche Versiegelung von Flächen verändern das Mikroklima.

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

(vgl. Umweltbericht MaierLandplan vom 22.03.2022).

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 Anhangs 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 MeierLandplan vom 22.03.2022).

4 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie deren Berücksichtigung

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung).

Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB und gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird nachfolgend dargestellt. Details können dem abschließenden Beschluss des Stadtrates mit der zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 28.04.2022 bis 25.05.2022 und erfolgte durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen.

Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 28.04.2022 bis 25.05.2022 statt. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.01.2023 bis 08.02.2023 erneut beteiligt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen berücksichtigt und Hinweise aufgenommen:

- Landratsamt Rhön Grabfeld – Untere Straßenverkehrsbehörde:

Der Linksabbiegeverkehr von der Aubstädter Straße in den Hoher Markstein wird nicht zusätzlich behindert, da sich an der beplanten Stelle bereits ein Edeka-Markt befindet und das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die vergrößerte Stellplatzanlage aufgenommen werden kann.

- Deutsche Telekom Technik GmbH:

Die Lage der Anlagen der Telekom waren bei der Planung bekannt und sind im Erschließungsplan dargestellt. Bei der Baumbepflanzung ist auf entsprechende Abstände von den Leitungstrassen gemäß „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu achten.

- Landratsamt Rhön-Grabfeld – Untere Bauaufsichtsbehörde:

Die Stellungnahme der Regierung Unterfranken soll berücksichtigt werden. Dies betrifft das Gesundheitsamt, Abteilung Wasserrecht im LRA Rhön-Grabfeld. Die Belange des Gewässerschutzes, v.a. im Hinblick auf das Heilquellengebiet zu berücksichtigen. Die entsprechenden Vorgaben wurden bei der Planung und bei der Erstellung des Bebauungsplanes, sowie der Bauantragspläne berücksichtigt (begrenzte Gründungstiefen, Dachbegrünung

zur verzögerten Ableitung von Oberflächenwasser, sickerfähige Stellplatzbeläge und Auffangen von Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen durch Mulden mit verzögerter Ableitung in den Mischwasserkanal gemäß Vorgaben der Stadt Bad Königshofen).

- Bayern Werk Netz GmbH:

Für Niederspannungskabel ist ein beidseitiger Schutzbereich von jeweils 1 Meter entlang der Längsachse einzuhalten. Bebauungen und Bepflanzungen in diesem Bereich sind nicht zulässig. Bäume und Sträucher haben mit einem Mindestabstand von 2,50 Meter zur Leitungsführung gesetzt zu werden. Die Leitungsführung der Bayern Werk Netz GmbH ist im Erschließungsplan dargestellt.

5 Fazit

Der Stadtrat von Bad Königshofen i. Grabfeld hat in der Sitzung vom 09.03.2023 die Änderung des Bebauungsplans „Nord“ beschlossen.

- Dabei sind die Vorgaben zum Heilquellenschutzgebiet einzuhalten.
- Die Vorgaben zum Schallschutz mit Obergrenzen für Verkehr und technische Anlagen sind einzuhalten, auch im Hinblick auf Betriebszeiten
- Wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere sind nicht betroffen. Der Baumbestand wird erhöht, so daß sich zusätzliche Lebensräume bezüglich Fauna ergeben.

Die Belange des Bodenschutzes, des Heilquellenschutzes, des Gewässerschutzes, des Landschafts- und Stadtbildes, der Erholungseignung, des Denkmalschutzes, insbesondere aber des Immissionsschutzes und des Naturschutzes sind durch diverse Gutachten und Stellungnahmen hinreichend abgeprüft.

Da die Anregungen kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde der Bebauungsplan vom Stadtrat Bad Königshofen im Grabfeld am 09.03.2023 als Satzung beschlossen.

Aufgestellt:
Ludwigsburg, den 19.06.2023

