



STADT BAD KISSINGEN

**VORHABENSBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN**

BEGRÜNDUNG

„WITTELSBACHER TURM“

**GEMARKUNG ARNSHAUSEN
GEMARKUNG POPPENROTH**

STADTBAUAMT

REF. III – 2

BAD KISSINGEN

EINGELEITET: 20.11.2012

GEÄNDERT: 19.11.2013

25.02.2014

07.10.2015

STAND:

RECHTSKRAFT

INHALTSÜBERSICHT

A	BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG	6
1.	GRUNDLAGEN	6
1.1	Ziele und Gründe für die Planaufstellung	6
1.2	Lage, Abgrenzung und derzeitige Nutzung des Planungsgebietes	7
1.3	Verhältnis zu übergeordneten Planungen	7
1.3.1	Regionalplanung – Landesplanerische Beurteilung	7
1.3.2	Entwicklung aus der Flächennutzungsplanung	7
1.4	Planungsalternativen	8
2.	ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES – INHALTE	8
2.1	Infrastruktur - Erschließung - Verkehr	8
2.2	Wasserversorgung / Abwasser / Energieversorgung / sonstige Versorgungseinrichtungen	8
2.3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	9
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
2.3.2	Gestaltungen der Gebäude	9
2.3.3	Aufschüttungen - Geländegestaltung	9
3.	IMMISSIONSSCHUTZ	9
4.	BRANDSCHUTZ	10
5.	DENKMALPFLEGE	10
6.	ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN, BODENSCHUTZ	10
7.	WALDFLÄCHE	10
8.	GRÜNORDNUNGSPLANUNG	11
8.1	Bestand und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens	11
8.1.1	Einzelbeschreibung	11
8.1.2	Bewertung – Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes	14
8.2	Festsetzungen und Maßnahmen	16
9.	VERFAHRENSABLAUF	18

9.1	Aufstellungsbeschluss	18
9.2	Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	18
9.2.1	Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	18
9.2.2	Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung	19
9.3	Billigungs- und Auslegungsbeschluss	28
9.4	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	28
9.4.1	Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung	28
9.4.2	Ergebnis der Behördenbeteiligung	33
9.5	Zweiter Billigungs- und Auslegungsbeschluss	35
9.6	Zweite Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	35
9.6.1	Ergebnis der zweiten Öffentlichkeitsbeteiligung	35
9.6.2	Ergebnis der zweiten Behördenbeteiligung	36
9.7	Satzungsbeschluss	36
10.	ANLAGENVERZEICHNIS	37
10.1	ANLAGE 1: PFLANZGEBOT – LISTE ZU VERWENDENDER STANDORTHEIMISCHER BAUM- UND STRAUCHARTEN	37
10.2	ANLAGE 2: BAUMBESTANDSPLAN	38
10.3	ANLAGE 3: EINGRIFFSREGELUNG: BESTAND- UND EINGRIFFSPLAN	39
10.4	ANLAGE 4: AUSGLEICHSMÄßNAHMENPLAN A1	40
B)	UMWELTBERICHT	41
1.	VORBEMERKUNGEN	41
1.1	Alternativbetrachtung	41
1.2	Standort und Untersuchungsraum	42
1.3	Fachgutachten	42
1.4	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	42
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	42
2.1	Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit und Lärmbelastung	42
2.2	Schutzgut Boden, Gestein, Relief	44

2.3	Schutzgut Wasser	45
2.4	Schutzgut „Klima / Luft“	45
2.5	Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume, Artenvielfalt.....	46
2.6	Landschaft / Landschaftsbild	46
2.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	47
3.	GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	48
3.1	Ausgleich	48
3.2	Art und Ausmaß von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen.....	48
3.3	Grünflächen	48
3.4	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Begrünungsmaßnahmen, Baum- und Landschaftsschutz, landschaftspflegerische Maßnahmen und deren Zuordnung)	49
3.5	Monitoring (Überwachung)	49
3.6	Zusammenfassung Umweltbericht.....	49
C)	ARTENSCHUTZRECHTLICHER BEITRAG.....	50
1	EINLEITUNG	50
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	50
1.2	Datengrundlagen	51
1.3	Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen	51
1.4	Planungsgebiet.....	52
2.	WIRKUNGEN DES VORHABENS	52
2.1	Bau- / Maßnahmenbedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse.....	52
2.2	Anlagenbedingte Wirkprozesse.....	52
2.3	Betriebsbedingte Wirkprozesse	52

3.	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT	53
3.1	Maßnahmen zur Vermeidung	53
3.2	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	54
4	BESTAND SOWIE DARLEGUNG DER BETROFFENHEIT DER ARTEN.....	54
4.1	Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie.....	54
4.1.1	Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie	54
4.1.2	Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie	54
4.2	Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie	59
5.	GUTACHTERLICHES FAZIT	62
D)	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG, WIE UMWELTBELANGE BZW. ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG BERÜCKSICHTIGT WURDEN (§ 10 ABS. 4 BAUGB).....	63
1.	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	63
2.	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG.....	64
2.1	Es erfolgten zwei umweltrelevante Stellungnahmen der Öffentlichkeit.....	64
2.2	Es erfolgten drei umweltrelevante Stellungnahmen von Vereinen.	64
2.3	Es erfolgten zwei umweltrelevante Stellungnahmen von Behörden.....	64
3.	RECHTSKRAFT DES BEBAUUNGSPLANES	65

A BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG

1. GRUNDLAGEN

1.1 Ziele und Gründe für die Planaufstellung

Die Wittelsbacher Turm AG plant, 30 Blockhäuser und je 1 Aufenthalts- und Lagergebäude zu errichten. Die Blockhäuser sollen in den Wald integriert werden.

Ursprünglich war im Umfeld des Wittelsbacher Turms in der 13. Änderung des Flächennutzungsplans Bad Kissingen ein Sondergebiet „Fremdenverkehr“ ausgewiesen, das der Errichtung einer Motelanlage mit 40 Apartments dienen sollte.

Dieses Vorhaben wird durch die aktuelle Planung ersetzt, wobei der Planungsumgriff abzuändern ist.

Daher ist für die Schaffung von Baurecht ein vorhabensbezogener Bebauungsplan mit Umweltbericht und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung aufzustellen, verbunden mit der im Parallelverfahren durchzuführenden Änderung des Flächennutzungsplans.

Eine Vorbesprechung mit den wesentlichen Behörden fand am 22.05.2012 statt zur grundsätzlichen Abklärung der planungsrechtlichen Zulässigkeit zur Ausweisung einer Fremdenverkehrseinrichtung auf dem Grundstück Flur-Nr. 8892 in der Gemarkung Arnshausen.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 20.11.2012 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Wittelsbacher Turm“ beschlossen.

Die Vorschriften der §11 BauGB (Städtebaulicher Vertrag) und § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) kommen zur Anwendung.

In einem Vorhaben- und Erschließungsplan werden inhaltliche und gestalterische Festlegungen getroffen. Über einen Durchführungsvertrag werden diese Inhalte rechtlich verbindliche Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Mit dem Bebauungsplan werden die Ausgleichsflächen und -maßnahmen festgelegt, in denen naturschutzrechtlichem Ausgleich und Ersatz für den Eingriff Rechnung getragen wird.

Der Ausgleich gliedert sich in 2 Teilflächen:

Zum einen wird eine Teilfläche von Fl.-Nr. 459 mit ca. 0,5 ha der Gemarkung Poppenroth naturnah aufgeforstet.

Zum anderen werden im unmittelbaren Umfeld des Eingriffs auf Fl.-Nr. 8894, Gemarkung Arnshausen Halbtrocken- und Magerrasen-Flächen entbuscht, freigestellt und gepflegt.

1.2 Lage, Abgrenzung und derzeitige Nutzung des Planungsgebietes

In der 13. Änderung des FNP war für das Sondergebiet „Fremdenverkehr“ das Gelände südlich des Wittelsbacher Turms mit Flächen nach Art. 23 BayNatSchG Halbtrockenrasen aufgenommen gewesen.

Die jetzige Planung sieht eine Verschiebung in die Waldflächen nach Südwesten vor, wobei die Flächen nach Art. 23 BayNatSchG aus dem Umgriff herausgenommen werden.

Alternative Standorte sind aufgrund von Denkmalschutz und Biotopkartierung nicht möglich.

Das in Anspruch zu nehmende Gebiet liegt auf der Flurnummer 8892 der Gemarkung Arnshausen südwestlich der Gaststätte und des Wittelsbacher Turms. Hier ist etwa 1,8 ha Wald betroffen. Hauptbaumarten sind Rotbuche und Stiel- bzw. Traubeneiche, zudem finden sich Anteile mit Hainbuche, Feld-Ahorn und Elsbeere. (Buchen- Eichen-Wald). Ein Wanderweg durchschneidet das Gebiet. Im Umfeld der Gaststätte sind Brachflächen und Abstellflächen enthalten.

Für den Bebauungsplan relevant sind zudem die Fläche der Brauereigaststätte mit zugeordneten Freiflächen sowie die Ausgleichsflächen mit freizustellenden Mager- und Halbtrockenrasenrasenstrukturen um den Wittelsbacher Turm (Grundstücke Fl.-Nr. 8892 und 8894 sowie Teilflächen des Grundstücks Fl.-Nr. 8896 Gemarkung Arnshausen) sowie die Aufforstungsfläche als Ausgleichsfläche auf der Gemarkung Poppenroth (eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 459)

1.3 Verhältnis zu übergeordneten Planungen

1.3.1 Regionalplanung – Landesplanerische Beurteilung

Die Stadt Bad Kissingen liegt gemäß Regionalplan in der Region 3 (Main-Rhön). Der Bereich ist als landschaftliches Vorbehaltsgebiet kartiert.

Als Ziele sind unter anderem formuliert:

Der Wald mit seinen Nutz-, Schutz-, Sozial und Lebensraumfunktionen soll erhalten, Zustand und Stabilität verbessert werden.

Ziel A IV, wonach die Region als Region mit besonderen Aufgaben im Gesundheits- und Tourismuswesen gesichert und weiter gestärkt werden soll und u.a. der Badeort Bad Kissingen entsprechend seiner speziellen Eignung gezielt u.a. für innovativen Gesundheitstourismus zu entwickeln und auszubauen ist,

Gemäß Ziel B III 5.1.5 LEP sind Denkmäler nach Maßgabe der gesetzlichen Vorgaben instand zu halten, instand zu setzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen.

Es bestehen aus diesen Zielen gegen die vorliegende Planung des Sondergebietes Fremdenverkehr gewisse Bedenken, die jedoch dann zurückgenommen werden können, wenn keine Einwendungen seitens der Naturschutz-, Forst- und Denkmalschutzbehörden gegen die Planung bestehen und der nachhaltigen Raumentwicklung Rechnung getragen wird.

1.3.2 Entwicklung aus der Flächennutzungsplanung

Parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgt die 18. Änderung des Flächennutzungsplans, so dass die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem FNP gewährleistet ist.

1.4 Planungsalternativen

Die in der 13. Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehenen Bereiche für das Sondergebiet können aufgrund von Konflikten mit Natur- und Denkmalschutz nicht umgesetzt werden.

Die nun überplanten Waldflächen beinhalten ein wesentlich geringeres Konfliktpotential. Die Nähe zur Gaststätte Wittelsbacher Turm wird infrastrukturell benötigt.

2. ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES – INHALTE

2.1 Infrastruktur - Erschließung - Verkehr

Die Ferienhausanlage ist in das Sondergebiet „Fremdenverkehr“ mit dem Denkmal und der Gaststätte Wittelsbacher Turm und den zugehörigen Parkplätzen integriert. Die Anfahrt und Erschließung bis zur Südseite der Brauereigaststätte bestehen.

Gemäß Stellplatzverordnung der Stadt Bad Kissingen wird für Beherbergungsbetriebe 1 Stellplatz / 6 Betten benötigt. In 30 Blockhäusern werden jeweils 4 Betten, insgesamt also 120 Betten angeboten, womit für die Beherbergung 20 Stellplätze benötigt werden. Diese stehen im Bereich für die Brauereigaststätte erstellten Parkplätzen als Überschuss ausreichend zur Verfügung

Ein internes Erschließungssystem zur Anfahrt an die Blockhäuser wird erstellt. Die Versiegelung wird in Abhängigkeit zur Nutzung gering gehalten. Es werden lediglich Schotterwege hergestellt. Zu den Blockhäusern werden Eingangsbereiche geschottert, die auch das Halten von Fahrzeugen ermöglichen. Parken ist im Bereich des bestehenden Parkplatzes geplant.

Die Zufahrt zum Gebiet liegt bis zur Brauereigaststätte und den Parkplätzen in ausreichender Form vor. Der zusätzliche Verkehr ist zu vernachlässigen und verteilt sich über den Tagesverlauf.

2.2 Wasserversorgung / Abwasser / Energieversorgung / sonstige Versorgungseinrichtungen

Wasser-, Abwasser- und Stromanschlüsse für einfache Waschgelegenheiten und Licht zu den Blockhäusern sowie das Zentrale Heizsystem von der Gaststätte, welches Gaststättenintern durch ein neues Blockheizkraftwerk ergänzt wird, sind an die Blockhäuser heranzuführen. Toilette und Duschen sind in den Blockhäusern untergebracht.

Mit der Erschließung wird eine zeitlich begrenzte Wege-Beleuchtung mit LED-Orientierungsleuchten bzw. Natrium-Dampflampen an den Blockhäusern vorgesehen. Diese werden von der Tierwelt, insbesondere Insekten und Fledermäuse, als weniger störend empfunden.

Der Anschluss ans Kanalnetz erfolgt über eine bestehende Druckleitung. Diese wurde bereits bei Ihrer Erstellung, auf ein ursprünglich im Flächennutzungsplan vorgesehenes Motel mit 40 Apartments, entsprechend dimensioniert. Die

Anforderungen der Blockhäuser mit ihrer naturnahen Ausrichtung sind geringer einzustufen.

Das Schmutzwasser der Gebäude wird ans Abwassernetz angeschlossen. Das Oberflächenwasser von den Dächern und die Verkehrsflächen werden breitflächig versickert. Überschusswasser wird über Drainleitungen dem Teich zugeführt.

2.3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den Bebauungsplan ist ein Sondergebiet für „Fremdenverkehr“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Für das Gebäude der Brauereigaststätte mit Versorgungsgebäude und Löschwasserzisterne im Süden, Lagerräume im Osten und Freiflächen nach Norden bestehen gültige Baugenehmigungen.

Art und Maß der baulichen Nutzung sind mit 32 Blockhäusern incl. Aufenthalts- und Lagergebäude vorgegeben und werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhabens- und Erschließungsplan genau definiert.

Mit Erteilung der Rodungsgenehmigung für die Maßnahme ist die überplante Fläche nicht mehr als Wald im Sinne des Waldgesetzes definiert.

Mit grünordnungsplanerischen Festsetzungen wird sichergestellt, dass der Waldcharakter erhalten bleibt und die Blockhäuser in den Baumbestand integriert werden. Es sind zu schützende Bereiche und Einzelbäume festgelegt

Fällungen in festgelegten Bereichen sind aufgrund von baulicher Struktur, Erschließung und Verkehrssicherung notwendig.

2.3.2 Gestaltungen der Gebäude

Die Gebäude sind als Holz-Blockhäuser in naturnaher Bauweise vorgesehen.

Gemäß den Gestaltungsplänen haben sie jeweils die Abmessungen von ca. 6 * 9 m, das Gemeinschaftshaus mit ca. 19 * 12 und das Lagerhaus mit ca. 14 * 12 m geplant. Die Häuser in Blockbauweise binden sich mit Holzfassaden in natürlicher Farbgebung und mit Bitumen-Dachschindeln in die waldartige Umgebung ein. Durch die niedrige eingeschossige Bauweise binden sie sich in den Bestand ein und können durch den Baumbestand und ergänzende Pflanzungen Richtung Wittelsbacher Turm optisch abgeschirmt werden.

2.3.3 Aufschüttungen - Geländegestaltung

Abtragungen des Geländes sollen nur in geringem Maß erfolgen, insbesondere auch, da Baumbestand zu erhalten ist. Aufbauten erfolgen für Bodenplatten und die nötigen Verkehrsflächen mit Unterbauten.

3. IMMISSIONSSCHUTZ

Da die Blockhäuser mit der Gaststätte eine immissionsrechtliche Einheit bilden bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken, da der Nachbarschutz in

diesem Fall nicht greift. Verkehrliche Belastungen sind nicht in einem Ausmaß zu erwarten, als dass immissionsschutzrechtliche Probleme entstehen könnten.

4. BRANDSCHUTZ

Bei den Baueingaben sind die Belange des Brandschutzes zu beachten. Ein Reservoir für die ausreichende Bereitstellung von Löschwasser gemäß den einschlägigen Normen und Richtlinien ist vorzuhalten.

Nach Abstimmung mit der Städtischen Feuerwehr ist zusätzlich zur bestehenden Zisterne mit 90 m³ eine weitere Zisterne mit ca. 75 m³ nutzbarem Volumen notwendig. Diese wird als 2. Löschwasserbehälter im Bereich der Erschließung unterirdisch eingebunden.

Die Stellung von Hydranten ist nicht sinnvoll, da die Löschwasserversorgung nicht über öffentliche Wasserversorgung sondern über private Löschwasserzisternen erfolgt.

Die Zufahrten werden für eine Achslast von mind. 10 t mit den Wegebreiten und Wendekreisdurchmessern für Feuerwehrfahrzeuge gem. DIN 14090 ausgelegt;

5. DENKMALPFLEGE

Der Wittelsbacher Jubiläumsturm ist in der bayerischen Denkmalliste unter der Nr. D-6-72-114-168 registriert und befindet sich in unmittelbarer Nähe des Eingriffsgebiets auf der Ausgleichsfläche.

Eine Beeinträchtigung hierfür ist nach Abstimmung mit dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege nicht zu befürchten. Mögliche Blickbeeinträchtigungen werden durch vorhandene und zu pflanzende Vegetation abgemildert.

Durch die Ausgleichsmaßnahme mit Freistellung der um den Turm angelegten Wallanlage ergibt sich im direkten Umfeld eine Aufwertung des Denkmals.

Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand vom Vorhaben nicht betroffen. Sollten Bodenfunde festgestellt werden, sind diese gemäß Denkmalschutzgesetz der zuständigen Behörde zu melden und zu sichern. (Art. 8 Abs. 1-2 DSchG)

6. ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN, BODENSCHUTZ

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Dem Bodenschutz wird durch Erhalt vorhandener Vegetation mit geringen Eingriffen in die Bodenstruktur Rechnung getragen.

7. WALDFLÄCHE

Durch die Integration der Blockhäuser in den Wald ergibt sich eine Nettorodungsfläche von etwa 0,5 ha. Hiermit ist die Fläche nicht mehr als Wald im Sinne des Waldgesetzes definiert. Die betroffene Waldfläche erfüllt mit den angrenzenden Waldgebieten besondere Bedeutung für das lokale Klima im Bereich der Stadt Bad Kissingen. Der Ausgleich gem. Art. 9 Abs.5 BayWaldG wird durch ca. 0,5 ha Ersatzaufforstung auf Gemarkung Poppenroth Fl.-Nr. 495 kompensiert.

Da keine Feuerstellen angeboten werden, ist die Gefahr von Funkenflug ausgeschlossen. Die Windwurfgefahr ist aufgrund der bestehenden Struktur des

Waldes gering, erhöht sich jedoch mit den Eingriffen. Die Verkehrssicherungspflicht liegt beim Eigentümer.

Aufgrund der Tatsache, dass die Baumfallgrenzen an den benachbarten Waldgrundstücken nicht eingehalten werden können, werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bezüglich der Haftungsfreistellung privatrechtliche Regelungen getroffen.

8. GRÜNORDNUNGSPLANUNG

8.1 Bestand und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens

auf Naturhaushalt und Landschaftsbild – Maßnahmen zur Verminderung von Eingriffswirkungen

8.1.1 Einzelbeschreibung

Orts- und Landschaftsbild

Bestand:

Der Geltungsbereich liegt innerhalb einer hügelig bewegten Landschaft auf einer weitgehend forstwirtschaftlich genutzten, strukturreichen Hochfläche, die von Wäldern als Randkulissen umgeben ist.

Das Plangebiet befindet sich am Rand des Hochpunktes einer Kuppe, die nach Norden steil und nach Süden sanft abfällt.

Optische Vorbelastungen bestehen durch die vorhandene Windparkanlage bei Schonungen und Schraudenbach sowie in angrenzender Umgebung mit der Kreismülldeponie Wirmsthal.

Auswirkungen / Vermeidung und Minderung:

Die Freizeit- und Erholungsflächen liegen landschaftlich exponiert.

Die Gebäude sind innerhalb des waldartigen Bestandes vorgesehen und somit nicht in direkter Blickbeziehung zur Kuppenlage.

Möglicherweise sichtbare Gebäude in Randbereichen werden mit Neupflanzungen von Gehölzen abgegrenzt.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind als geringfügig und unerheblich einzustufen.

Durch die gezielten Pflanzungen bleibt eine stärkere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aus.

Das Orts- und Landschaftsbild kann somit im Sinne des BayNatSchG in seiner bisherigen Weise als nahezu unverändert gelten.

Relief, Gestein, Boden, Wasserhaushalt

Bestand:

Das Gelände um den Wittelsbacher Turm liegt auf dem Höhenzug des Schein-

Bergs, südlich oberhalb des Saaletales ca. 400 m und ca. 375 m NN. Nördlich der Gaststätte fällt der Hangbereich steil ab. Den geologischen Untergrund bildet der untere Muschelkalk mit geringmächtiger Bodenüberdeckung (Rendzinen). Das Gebiet ist fast ausschließlich forstwirtschaftlich genutzt. Es bestehen überwiegend nur Erdwege, sowie eine Asphaltstraße zur Erschließung der vorhandenen Gaststätte.

Das Gebiet befindet sich im mainfränkischen Trockengebiet. Die jährliche durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt bei ca. 650 mm. In der Regel ist in diesem Bereich gut versickerungsfähiges, klüftiges Gestein. Der Boden-Wasserhaushalt ist aufgrund geringer Feldkapazität angespannt.

Der natürliche Wasserabfluss ist als mittel bis hoch einzuschätzen.

Grundwassereinfluss ist angesichts des stark wasserdurchlässigen geologischen karstigen Untergrundes nicht zu erwarten.

Altlasten sind im Gebiet nicht bekannt.

Wassereinzugsgebiete für Trinkwassergewinnung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht bekannt.

Auswirkungen / Vermeidung und Minderung:

Durch Bau- und Verkehrsflächen können bis zu ca. 0,32 ha Fläche überbaut bzw. (teil-)versiegelt werden. Weitere Teilversiegelungen sind durch den Bau von internen Erschließungswegen möglich, werden aber voraussichtlich einen Umfang von ca. 0,25 ha nicht überschreiten. Diese Erschließungswege sollen wasserdurchlässig befestigt werden.

Die negativen Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt bestehen im Wesentlichen in verminderter Grundwasserneubildung, Beseitigung biologisch aktiver Bodenoberfläche (Gasaustausch Luft-Boden), Minderung von aktiver Bodenfläche in ihrer Filterfunktion. Um diese negativen Auswirkungen zu mindern werden folgende Maßnahmen ergriffen:

Einbau (teil-)versickerungsfähiger Beläge (v.a. wassergebundene Bauweisen), Anlage von Wasserrückhalteeinrichtungen und Versickerungsmöglichkeiten für Oberflächenwasser.

Klima

Bestand:

Das Plangebiet liegt im trockenwarmen Klimagebiet Mainfrankens (ca. 8-9 Grad Jahresmitteltemperatur, ca. 650 mm Jahresniederschlag). Es überwiegen Südwest- und Westwinde.

Die Waldfläche gilt als lokales Frischluftentstehungsgebiet. Der Hang fungiert als Abflussbahn für Frischluft in Richtung Norden. Deren funktionale Bedeutung ist für den Landschaftsraum als hoch einzuschätzen.

Auswirkungen / Vermeidung und Minderung:

Erhebliche klimatische Veränderungen durch das Vorhaben sind nicht zu erwarten. Der Hang wird nicht abgeriegelt. Der Frischluftabfluss wird kaum beeinträchtigt. Mit Versiegelung und Überbauung entstehen zwar durch Erhitzung und Abstrahlung neue Warmluftherde, die aber durch die Nachbarschaft zum Wald und durch

Pflanzungen kompensiert werden können.

Tier-, Pflanzenwelt

Bestand:

Durch die forstwirtschaftliche Nutzung sind im Gebiet selbst seltene und gefährdete Pflanzen- und Tierarten wie Fledermaus- und Spechtarten etc. zu erwarten.

Die Waldgemeinschaften im geplanten Eingriffsbereich sind Elsbeeren-Eichen-Wälder mit Speierling, Elsbeere, Mehlbeere, Feldahorn auf flachgründigen Standorten, wärmeliebende Krautschicht (Steinsame, Frühlings-Platterbse, Nesselblättrige Glockenblume, Bingelkraut, Goldnessel,...), ehemalige, heute durchgewachsene Mittelwälder mit Eichenüberhältern und Hainbuchen, Feldahorn, Vogelkirsche, Mehlbeeren als Stockausschläge. Sowie Perlgras-Buchenwälder auf tiefergründigen Standorten, z.T. mit kleinflächigen Vernässungen über Pseudogley (Waldmeister, Buschwindröschen, Einblütiges Perlgras, Wald-Anemone, Märzenbecher-Wuchsorte); eichenreiche Buchenwälder, die früher als Mittelwälder genutzt wurden.

Eine konkrete Aussage zu schützenswerten Tierarten, die im Bearbeitungsgebiet vorkommen, wird durch eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) getroffen.

Auswirkung / Vermeidung und Minderung:

- Störung ggf. Vertreibung von Tieren
- Verschlechterung der Habitate in unmittelbarer Nähe, durch Verlärmung und visuelle Konfrontation zwischen Mensch und u.U. Haustieren und Wildtieren
- Sicherung des Waldbestandes mit teils vorgelagertem Waldsaum
- Kartierung und Sicherung von Höhlenbäumen
- Entwicklung / Optimierung von Mager- und Halbtrockenrasenstandorten als Pufferstreifen und Verbindungsglieder für eine Biotopvernetzung
- Besucherlenkung und, soweit möglich, Verlegung von lärmintensiveren Nutzungen in waldfernere Bereiche.

Freizeit und Erholung / Mensch / Landschaftsbild

Bestand:

Wohngebiete sind durch das geplante Gebiet nicht betroffen. Sie befinden sich in einer Mindestentfernung von 800 m. Das Gebiet ist im Nahbereich von Siedlungen aus nicht einsehbar.

Das Gebiet wird von überörtlichen Wanderwegen (Naturpark Rhön, Saale) tangiert. Der im Planungsgebiet befindliche Wanderweg Nr. 5 / Naturpark Rhön quert das Gebiet.

Auswirkung / Vermeidung und Minderung:

Der im Planungsgebiet befindliche Wanderweg Nr. 5 / Naturpark Rhön muss auf dem Gelände außerhalb des Zauns verlegt werden. Es kann die Attraktivität der Wanderwege steigern. Rad- und Wanderwegsverbindungen werden nicht unterbrochen, sondern offen gehalten, aber teilweise verlegt. Durch den Betrieb der Freizeit- und Erholungsanlagen wird eine neue zusätzliche Verlärmung der Umgebung auftreten, die besonders ruhebedürftige Erholungsformen beeinträchtigen kann. Die Nutzung ist jedoch in der Form des sanften Tourismus vorgesehen, sodass es nur geringfügig zu einer Steigerung des Lärmpegels kommen wird. Die Freizeit- und Erholungsflächen liegen insgesamt landschaftlich relativ exponiert. Es ist zwischen landschaftsoptischen Fern- und Nahwirkungen zu unterscheiden. Fern- und Nahwirkungen durch das Freizeit- und Erholungsgebiet sind durch den umgebenden Wald und waldartigen Bestand abgeschirmt. Durch die geplanten Pflanzungen von Bäumen und Hecken, in möglich sichtbaren Bereichen, treten die Gebäude optisch in den Hintergrund bzw. werden eingebunden oder verdeckt (s. Bebauungsplan Pkt. 8.1. und Begründung Grünordnungsplanung Anlage 1).

8.1.2 Bewertung – Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes

Die Bewertung und Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes erfolgt in Anlehnung an den Bayerischen „Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen / Stand 2003).

Einstufung der Maßnahmen

Gebietskategorie (B) – Gebiete mit geringerer Versiegelungs- und Nutzungsintensität: Die Bereiche, die innerhalb der Baugrenzen nur mit einer Fläche bebaut werden dürfen, der einer GRZ $\leq 0,35$ entspricht, und Bereiche mit untergeordneten Anlagen und in geringem prozentualen Anteil bebaubaren Flächen (Wege, Kleingebäude, Zäune) sind der Gebietskategorie B (geringe bis mittlere Versiegelungs- und Nutzungsintensität) zugeordnet.

Die notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen sind am Gebietsrand bzw. in etwa 10 km Entfernung bereitgestellt.

Eingriffsflächen und Eingriffsschwere

Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen werden drei Bereiche der Eingriffsflächen unterschieden (siehe Begründung zur Grünordnungsplanung Anlage 3 Eingriffsregelung Bestand/Bewertung)

- (1) die überbaubaren Flächen innerhalb der Baugrenzen mit einem prozentual überbaubarem Anteil ≤ 35 % der Fläche
(Eingriffsschwere Typ B – niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad) – ca. 1,04 ha
- (2) die bestehenden überbauten Flächen innerhalb der Baugrenzen ca. 0,47 ha
- (3) Ausgenommen werden die Flächen für die Forstwirtschaft sowie die geplanten Ausgleichsflächen

Der Geltungsbereich umfasst ca. 3,3 ha Fläche im Bereich Wittelsbacher Turm inklusive 0,5 ha im Bereich Poppenroth. Der waldartige Bestand, sowie die

Ausgleichsflächen (ca. 2,2 ha) im Geltungsbereich sind nicht als Eingriff zu werten und werden somit nicht in die Bilanzierung mit einbezogen.

**Bewertung des Zustands von Naturhaushalt / Landschaftsbild und Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes
(siehe Anlage 3 Eingriffsregelung: Bestand- und Eingriffsplan):**

Die Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild ergibt die folgende Einordnung in die Gebietskategorien des Leitfadens und Ermittlung der Ausgleichsflächenfaktoren. Dabei sind die Minderungsmaßnahmen durch gebietsinterne Festsetzungen zu berücksichtigen. Landschaftsoptische Vorbelastungen (bestehende Windkraftanlagen und Mülldeponie) sind bei der Festlegung der Ausgleichsflächenfaktoren eingegangen.

Zuordnung in Gebietskategorie III

Gebiete mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:
hier: naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten.

Eingriffstyp B: 1,0 – 3,0 (gem. Leitfaden)

Die Faktoren zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes wurden wie folgt ermittelt:

- (1) Eingriffstyp B: Bauflächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad
Faktor 1,0 x ca. 1,04 ha = 1,04 ha
- (2) Eingriffstyp B: Bestehende Bauflächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad. Diese Flächen werden bei der Ermittlung des notwendigen Ausgleichsbedarfs nicht berücksichtigt, da diese in einem früheren Verfahren bereits kompensiert und deren Situation nicht verändert wurden.
- (3) Eingriffstyp B: aufgrund des geringfügigen Eingriffs, Bau eines Waldwanderweges und der nicht baulichen und wirtschaftlichen Nutzung dieser Flächen wird der Faktor 0,0 angesetzt.:
Faktor 0,0 x ca. 0,47 ha = 0,0 ha

Ermittelter Ausgleichsbedarf „Wittelsbacher Turm“
aus (1) - (3): ca. 1,04 ha (10.400 m²)

Es wird ein Bedarf von ca. 1,04 ha Ausgleichsfläche mit Ausgleichsmaßnahmen ermittelt

Als Ausgleichsmaßnahmen werden die Aufforstung mit standortgerechter Gehölzartenwahl und Waldsaumausbildung und die Optimierung / Entwicklung von Mager- und Halbtrockenrasenstandorten vorgesehen.

8.2 Festsetzungen und Maßnahmen

a) „Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ – Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Ausgleichsflächen A 1:

Mager- und Halbtrockenrasenstandort am Wittelsbacher Turm

ca. 9.640 m²

(Kompensationsfaktor: 0,6 aufgrund nicht vollflächiger Verbuschung = 5.784 m²)

Bestand: Mager- und Halbtrockenrasenstandort mit Verbuschung und nitrophiler Verkrautung

Maßnahmen:

- Optimierung
 - Freistellung des Innenbereiches des Erdwalls und teilweise der Außenseite, insbesondere im Übergang zur Grabentopographie im Osten mit Übergang zu angrenzenden Mager- und Halbtrockenrasen
 - Entfernung von nitrophilen Krautfluren und Brombeergebüschen
- Entwicklung
 - randliche Verknüpfung zu angrenzenden Mager- und Halbtrockenrasenstandorten
 - Einschürige Mahd der Gras- und Krautfluren mit Entfernung des Mähgutes einmal jährlich, die Mahd darf nicht vor dem 15. September durchgeführt werden.

Zuordnung: Wittelsbacher Turm (Wittelsbacher Turm Bräu GmbH)

Ausgleichsfläche A 2:

Ersatzaufforstung Gmkg. Poppenroth

5.000 m²

(Kompensationsfaktor: 1,0 aufgrund kompletter Aufforstung = 5.000 m²)

Bestand: Grünfläche und Ruderalfluren

Maßnahmen:

- Ersatzaufforstung
 - Aufforstung mit standortgerechter Gehölzartenwahl und Waldsaumausbildung

Zuordnung: Wittelsbacher Turm (Wittelsbacher Turm Bräu GmbH)

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme abzuschließen.

b) sonstige Maßnahmen und Festsetzungen

- Erhaltung eines Großteil des Baumbestandes innerhalb des Bearbeitungsgebietes sowie größere Gehölzinseln
- Erhaltung von Waldartigen Gehölzbeständen, innerhalb des Geltungsbereiches, die an das Bearbeitungsgebiet angrenzen
- Baum- und Strauchpflanzungen mit etwaigen Standortbindungen zur Eingrünung der Blockhäuser in Randbereichen des Gebietes
- Kartierung der im Gebiet vorhandenen Höhlenbäume und Sicherstellung dieser, vor Freigabe der Planung
- sowie teilweiser Rückbau der Schotterstraße um den Teich (ehemaliger Löschwasserteich)

c) Ausgleich

Benötigter Ausgleich		<u>1,04 ha</u>
Erbrachter Ausgleich	A1 0,58 ha A2 <u>0,50 ha</u> = <u>1,08 ha</u>	
Überschuss		<u>0,04 ha</u>

Der Überschuss des Ausgleichs 0,04 ha ist Aufgrund der verminderten Durchlässigkeit des Zaunes, lediglich für Kleintiere, nicht für andere Maßnahmen anrechenbar und wird für diese Einschränkung herangezogen.

Die Stadt Bad Kissingen berücksichtigt mit den festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Sinne von §1a BauGB in ausreichender Weise. Der Eingriff gilt damit als bau- und naturschutzrechtlich kompensiert.

9. VERFAHRENSABLAUF

9.1 Aufstellungsbeschluss

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Wittelsbacher Turm“ wurde durch den Aufstellungsbeschluss des Bauausschusses vom 20.11.2012 eingeleitet.

9.2 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

9.2.1 Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Vom 7. Januar bis zum 7. Februar 2013 fand für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Wittelsbacher Turm“, Gemarkung Arnshausen, Gemarkung Poppenroth, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung statt.

Im Rahmen dieser Beteiligung sind folgende Hinweise eingegangen:

1. Otto Büttner mit Schreiben vom 21.01.2013

Sachverhalt:

Herr Büttner hat als unmittelbarer Nachbar mit seinem Waldgrundstück Fl.-Nr. 8888 Bedenken, dass durch umstürzende Bäume Menschen und Sachwerte z.B. Gebäude zu Schaden kommen. Im Falle, dass sich Gebäude im Fallbereich von auf seinem Grundstück stehenden Bäumen befinden, bittet er um eine Erklärung, dass die Stadt Bad Kissingen den jeweiligen Grundstückseigentümer von jeglichen Haftungsansprüchen in materieller Hinsicht und für Personenschäden freistellt.

2. Alfred Bubb mit Schreiben vom 21.01.2013

Sachverhalt:

Herr Bubb hat als unmittelbarer Nachbar mit seinem Waldgrundstück Fl.-Nr. 8889 Bedenken, dass durch umstürzende Bäume Menschen und Sachwerte z.B. Gebäude zu Schaden kommen. Im Falle, dass sich Gebäude im Fallbereich von auf seinem Grundstück stehenden Bäumen befinden, bittet er um eine Erklärung, dass die Stadt Bad Kissingen den jeweiligen Grundstückseigentümer von jeglichen Haftungsansprüchen in materieller Hinsicht und für Personenschäden freistellt.

Abwägung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Einwände:
Beide Einwände beziehen sich auf Schäden, welche durch umstürzende Bäume verursacht werden könnten.

Ein Abrücken der Gebäude von der Grundstücksgrenze, so dass diese außerhalb des Fallbereichs der Bäume auf den Nachbargrundstücken liegen, ist auf Grund der Größe des zu bebauenden Grundstückes nicht möglich.

Bauleitplanerisch ist eine Haftungsfreistellung nicht regelbar. Ein privatrechtlicher Haftungsausschluss wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gefordert.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss, dass die Problematik der Haftungsübernahme von Schäden privatrechtlich geregelt wird. Ein privatrechtlicher Haftungsausschluss wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gefordert und ist grundbuchamtlich zu sichern.

9.2.2 Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung

Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung fand für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Wittelsbacher Turm“, Gemarkung Arnshausen, Gemarkung Poppenroth, die frühzeitige Behördenbeteiligung statt.

Bei dieser Beteiligung wurden folgende Einwände und Hinweise vorgetragen:

1. Regierung von Unterfranken, Fachbereich Brand- und Katastrophenschutz mit Schreiben vom 10.01.2013

Sachverhalt:

Die Stellungnahme bezieht sich auf die Belange des aktiven Brandschutzes, von dessen Standpunkt aus folgende Forderungen zum Bebauungsplan für notwendig erachtet werden:

- Die Zufahrten zu den Schutzobjekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge (Achslast 10 t, Länge von 10 m, Breite von 2,50 m, Wendekreis 18,50 m) sichergestellt sein.
- Gegebenenfalls sind zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung unterirdische Löschwasserbehälter einzuplanen.

Abwägung:

Die von der Regierung von Unterfranken, Fachbereich Brand- und Katastrophenschutz, vorgetragenen Forderungen unter anderem die Sicherstellung der Zufahrten zu den Schutzobjekten wurde bei der Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes beachtet. Die Löschwasserversorgung wird durch den an der Gaststätte vorhandenen unterirdischen als Wasserspeicher genutzten Kellerraum und ein neues unterirdisches Löschwasserbecken sichergestellt.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss, dass die Forderungen des Brand- und Katastrophenschutzes im Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt werden und die Löschwasserversorgung mit dem vorhandenen als Wasserspeicher genutzten Kellerraum und einem neuen unterirdischen Löschwasserbecken sichergestellt wird.

2. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Bad Kissingen mit Schreiben vom 16.01.2013

Sachverhalt:

Die Kreisgruppe Bad Kissingen des LBV bringt in ihrer Stellungnahme zum Ausdruck, dass bei der vorgesehenen Baumaßnahme eine überschlägliche Fläche von 0,8 - 1,0 ha für die geplanten Gebäude und Wege benötigt wird, welche mit einer in der Begründung angegebenen Nettorodungsfläche von 0,5 ha nicht übereinstimmt. Somit ist die Ersatzaufforstungsfläche auf der Gemarkung Poppenroth Fl.-Nr. 495 nicht ausreichend. Da die Ersatzmaßnahme in Poppenroth von der Kreisgruppe nicht begrüßt wird, schlägt diese vor, den „gewonnenen“ Holzeinschlag auf die vorgesehene städtische Holzeinschlagmenge für 2013/14 anzurechnen und dafür andere Bereiche zu schonen. Das Landschaftsbild von Poppenroth würde sich somit nicht verändern.

Zum anderen wird vorgeschlagen, dass für jeden gefälltten Höhlenbaum als Ausgleich jeweils ein Vogelnist- und Fledermaushöhlenkasten im umliegenden Bereich aufzuhängen ist.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass durch den Wald ein Wanderweg führt, welcher zu erhalten ist.

Abwägung:

Bei der Planung der zukünftigen Standorte der Gebäude einschließlich der erforderlichen Wege wurde behutsam mit dem vorhandenen Baumbestand umgegangen, indem bereits im Vorfeld der Planung erhaltenswerte Bäume erfasst und bei der Standortwahl berücksichtigt wurden. So konnte erreicht werden, dass in den wertvollen Baumbestand kaum eingegriffen werden muss. Ziel der Planung ist es, den Waldcharakter zu erhalten. Im Rahmen mehrerer Rücksprachen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Bad Kissingen und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wurde die Fläche für die Ersatzaufforstung mit 0,5 ha festgelegt. Die Fläche auf der Gemarkung Poppenroth wurde ausgewählt, da nutzbare Aufforstungsflächen in unmittelbarer Nähe nicht zur Verfügung stehen. Die genaue Berechnung der auszugleichen Fläche erfolgt mit der Eingriffs- Ausgleichs-Bilanz, welche Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes ist. Die sich daraus ergebenden erforderlichen zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Bereich des unmittelbar benachbarten Biotops östlich des Bauvorhabens durchgeführt.

Die Forderung, dass im Falle der Rodung eines Höhlenbaumes ein Ausgleich durch die Aufhängung eines Vogelnist- und Fledermaushöhlenkastens erfolgen soll, wird in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Der vorhandene Wanderweg verbleibt auf dem Grundstück und wird soweit nötig an den Rand verlegt.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss, dass die Forderung der Kreisgruppe des LBV, für jeden gefälltten Höhlenbaum einen Vogelnist- und Fledermaushöhlenkasten im umliegenden Bereich aufzuhängen, in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen wird.

Die Führung des Wanderweges auf dem Grundstück wird bei der Planung berücksichtigt.

Der Einwand bezüglich der Ausgleichsmaßnahme /Ersatzaufforstung wird zurückgewiesen.

3. Gemeinde Ramsthal mit Schreiben vom 17.01.2013

Sachverhalt:

Die Gemeinde Ramsthal gibt im Rahmen des Baubauungsplanverfahrens die Anregung, dass für das Naherholungsgebiet Lösungsmöglichkeiten für die Verbesserung der Verkehrs- und vor allem der Fuß- und Radwege gefunden werden sollten.

Abwägung:

Der durch den Geltungsbereich verlaufende Wanderweg wird umverlegt, bleibt jedoch erhalten. Auf weitere Verkehrswege außerhalb des Planungsgebietes kann im Rahmen dieses Verfahrens nicht eingegangen werden.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss den Einwand abzuweisen.

4. Rhönklub e.V. mit Schreiben vom 16.01.2013

Sachverhalt:

Der Rhönklub weist darauf hin, dass geschützte Biotopie nicht beeinträchtigt oder verändert werden dürfen und bezieht sich dabei auf die Aussage in den Planunterlagen, dass die Darstellung eines nach Art. 13 d, Abs. 1 Nr. 4 BayNatG (jetzt §30 BNatSchG und Art.23 BayNatSchG) geschützten Biotops verändert wird. Des Weiteren legt der Rhönklub dar, dass die funktionsgleiche Ersatzaufforstung sich auf die gesamte beeinträchtigte Fläche beziehen muss und der Verlust von Habitaten durch eine Ersatzaufforstung erfolgen muss. Aus ihrer Sicht ist daher von einer Fläche von 2 x 1,5 ha auszugehen. Der Ort für die Ersatzaufforstung ist mit über 10 km Entfernung nicht geeignet. Es ist eine Fläche in funktionaler Nähe zu wählen, wobei ein Kauf einer Fläche kein Hindernis darstellen sollte. Die Aussagen zu vorkommenden faunistischen und floristischen Arten sind aus den Unterlagen nicht erkennbar, so dass ein Gutachten als Grundlage unbedingt erforderlich ist.

Abwägung:

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wurden keine Aussagen zur Änderung der Darstellung des benachbarten Biotops gemacht. Die Aussage bezüglich der Veränderung der Darstellung des Biotopes östlich des Bauvorhabens bezieht sich auf die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes, welche parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird. Eine Abwägung hierzu erfolgt dann im Verfahren zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes. Das kartierte Biotop wird durch den Bebauungsplan nicht negativ beeinträchtigt. Es erfährt durch die im Bebauungsplan festgelegten Ausgleichsmaßnahmen eine Aufwertung. Bei der Planung der zukünftigen Standorte der Gebäude einschließlich der erforderlichen Wege wurde behutsam mit dem vorhandenen Baumbestand umgegangen, indem bereits im Vorfeld der Planung erhaltenswerte Bäume erfasst und bei der Standortwahl berücksichtigt wurden. So konnte erreicht werden, dass in den wertvollen Baumbestand kaum eingegriffen werden muss. Ziel der Planung ist es, den Waldcharakter zu erhalten. Im Rahmen mehrerer Rücksprachen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Bad Kissingen und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wurde die Fläche für die Ersatzaufforstung mit

0,5 ha festgelegt. Die Fläche auf der Gemarkung Poppenroth wurde ausgewählt, da nutzbare Aufforstungsflächen in unmittelbarer Nähe auch auf Privatgrund nicht zur Verfügung stehen. Die Festlegung der Ersatzaufforstungsfläche wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Bad Kissingen und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ebenfalls abgestimmt.

Die genaue Berechnung der auszugleichenden Fläche erfolgt mit der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz, welche Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes ist. Die sich daraus ergebenden erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Bereich des unmittelbar benachbarten Biotops östlich des Bauvorhabens durchgeführt. Faunistische und floristische Aussagen wurden nach entsprechender Bestandsaufnahme in die Begründung aufgenommen. Ebenso wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in der Begründung aufgeführt.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss den Einwand zurückzuweisen.

5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Bad Neustadt mit Schreiben vom 22.01.2012

Sachverhalt:

Gegen die Rodung der benötigten Flächen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 8892 bestehen keine Einwände. Bei der Durchführung der Arbeiten sind die naturschutzfachlichen Forderungen wie z.B. Rodungszeitpunkt oder Behandlung besonders wertvoller Bäume entsprechend zu berücksichtigen.

Der Waldflächenverlust von ca. 0,5 ha wird durch die Ersatzaufforstung einer gleichgroßen Teilfläche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 495, gem. Poppenroth, kompensiert. Der Abschluss der Arbeiten ist terminlich zu fixieren. Sollten bei der Baumaßnahme mehr Bäume als geplant gerodet werden, so muss die Fläche der Ersatzaufforstung entsprechend vergrößert werden.

Durch die Auflichtung des Waldes erhöht sich die Windwurfgefahr der verbleibenden Bäume und am umliegenden Bestand.

Die Blockhäuser haben keine eigene Heizung und es dürfen keine offenen Feuerstellen (Grilleinrichtungen, etc.) angeboten werden.

Abwägung:

Da im Rahmen der Planung keine über 0,5 ha Fläche hinausgehende Rodungen vorgesehen sind, wird eine Vergrößerung der Aufforstungsfläche voraussichtlich nicht notwendig sein. Die naturschutzfachlichen Forderungen, welche bei der Durchführung der Arbeiten einzuhalten sind, sind nicht Gegenstand des Bauleitverfahrens.

Eine Ausführungsfrist für die Ersatzaufforstung wird mit spätestens einem Jahr nach Fertigstellung des Bauvorhabens im Bebauungsplan festgesetzt.

Weiter wird festgesetzt, dass weder eigene Heizungen in den Blockhäuser noch offene Feuerstellen angeboten werden.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss, dass die Ausführungsfrist der Ersatzaufforstung mit spätestens einem Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme im Bebauungsplan festgesetzt und die Festsetzung, dass weder eigene Heizungen noch offene Feuerstellen angeboten werden, in den Bebauungsplan übernommen werden.

Der Hinweis auf Einhaltung der naturschutzfachlichen Forderungen bei den Arbeiten wird zur Kenntnis genommen, jedoch als Einwand zurückgewiesen, da diese nicht Gegenstand des Bauleitverfahrens sind.

6. Kreis- und Stadtbrandinspektor des Landkreises und Stadt Bad Kissingen mit Schreiben vom 25.01.2013

Sachverhalt:

Die Stellungnahme bezieht sich auf die Belange des aktiven Brandschutzes, von dessen Standpunkt aus folgende Forderungen zum Bebauungsplan für notwendig erachtet werden:

- Die Zufahrten zu den Schutzobjekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge nach DIN 14090 (Achslast 10 t, Länge von 10 m, Breite von 2,50 m, Wendekreis 18,50 m) sichergestellt sein.
- Die Löschwasserversorgung muss sichergestellt sein.

Abwägung:

Die vom Kreis- und Stadtbrandinspektor des Landkreises und Stadt Bad Kissingen vorgetragenen Forderungen wurden bei der Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes beachtet.

Die Löschwasserversorgung wird durch den an der Gaststätte vorhandenen unterirdischen als Wasserspeicher genutzten Kellerraum und ein neues unterirdisches Löschwasserbecken sichergestellt.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss, dass die Forderungen des Kreis- und Stadtbrandinspektors des Landkreises und Stadt Bad Kissingen im Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt werden und die Löschwasserversorgung mit zwei unterirdischen Löschwasserbecken sichergestellt wird.

7. Vermessungsamt Bad Kissingen mit Schreiben vom 28.01.2013

Sachverhalt:

In den Ausbaubereich fällt möglicherweise ein Trigonometrischer Bodenpunkt. Sollte dieser Punkt bei der Ausbaumaßnahme zerstört werden, müsste vorher eine Punktverlegung erfolgen.

Abwägung:

Der Trigonometrische Bodenpunkt befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes jedoch nicht im Bereich, welcher neu überplant wird. Daher ist ein Versetzen des Bodenpunktes nicht erforderlich. Der Trigonometrische Bodenpunkt ist im Bebauungsplan unter „zeichnerische Hinweise“ aufgeführt.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss dem Einwand insofern stattzugeben, dass der Trigonometrische Bodenpunkt als zeichnerischer Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

8. Landratsamt Bad Kissingen, Immissionsschutz mit Schreiben vom 31.01.2013

Sachverhalt:

Das Planungsgebiet sollte als Sondergebietsfläche für Fremdenverkehr gekennzeichnet werden, in dem eine dauerhafte Wohnnutzung ausgeschlossen wird. Die Festsetzung von Orientierungswerten nach DIN 18005 Teil 1 von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts wird empfohlen, um die Übernachtungsgäste vor evtl. heranrückenden Lärmquellen zu schützen.

Abwägung:

Die Festsetzung des Planungsgebietes als Sondergebietsfläche für Fremdenverkehr, in welchem keine dauerhafte Wohnnutzung zugelassen wird, ist vorgesehen. Heranrückende Lärmquellen sind nicht zu erwarten. Aus diesem Grund besteht keine Notwendigkeit die Orientierungswerte für das Sondergebiet festzusetzen.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss den Einwand zurückzuweisen.

9. Landratsamt Bad Kissingen, Naturschutz mit Schreiben vom 31.01.2013

Sachverhalt:

Im Bebauungsplan ist eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung mit Ermittlung des Kompensationsbedarfs nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ zu erstellen. Des Weiteren ist eine Kartierung der Vorkommen von Fledermäusen mittels Batcorder (Jagdgebiet, Wochenstuben) und von Brutvögeln durchzuführen, um eventuelle Auswirkungen auf die lokale Population im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) überprüfen zu können.

Abwägung:

Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung mit Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes. Diese wurde nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde gemäß dem Bayerischen „Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermittelt. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden ebenfalls in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss, diesem Einwand stattzugeben.

10. Regierung von Unterfranken mit Schreiben vom 31.01.2013 und Regionaler Planungsverband Main-Rhön mit Schreiben vom 08.02.2013

Sachverhalt:

Die Planung trägt grundsätzlich insbesondere den Festlegungen BII 1.3, 1.3.1 LEP (Landesentwicklungsprogramm) und A IV, B IV 2.5.2, 2.5.4 und 2.5.6 Regionalplan 3 Rechnung, wonach Tourismus, u.a. im Tourismusgebiet Rhön, gesichert, verbessert und weiter entwickelt werden soll.

Andererseits sind jedoch am Standort des Planungsgebietes auch folgende entgegenstehende raumordnerische Belange betroffen, die die Stadt in ihre Entscheidung einzustellen hat.

- 1) Das Planungsgebiet liegt in landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (Ziel BI 2.1. i. V. m. Karte 3 „Landschaft und Erholung“ Regionalplan 3, Ziel B I 2.1.1 Abs. 1 LEP). Dem mit der Bestimmung als landschaftliches Vorbehaltsgebiet geschützten Belang hat die Gemeinde bei der Abwägung besonderes Gewicht beizumessen. Bei sachgerechter Abwägung unter besonderer Berücksichtigung der Stellungnahme der Naturschutzbehörde kann die Gemeinde anderen Belangen ein noch stärkeres Gewicht geben. In diesem Fall sind die Gründe dafür in der Begründung darzulegen.
- 2) Das Planungsgebiet liegt im Wald, der im Waldfunktionsplan für den Landkreis Bad Kissingen als Wald mit besonderen Funktionen für den Bodenschutz und den regionalen Klimaschutz dargestellt wird. Dem Erhalt der Flächensubstanz des Waldes, u.a. der Erhaltung naturnaher Waldflächen und Waldränder sowie der dauerhaften Erhaltung und Stärkung der Schutz- und Lebensraumfunktionen des Waldes in ihrer Gesamtheit und ihrer jeweiligen Gewichtung kommt besondere Bedeutung zu (B IV 4.1 Abs. 1, B IV 4.3 Abs. 1, B I 2.2.6.1 LEP, B II 1.3.4 Regionalplan 3)
- 3) Im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung sind beim Ausbau des Tourismus der Landschaftscharakter, die ländliche Siedlungsstruktur sowie der Naturhaushalt besonders zu berücksichtigen (A I 2.1, B II 1.3.4. LEP).
- 4) Angrenzend an das Planungsgebietes des Bebauungsplanes ist ein Denkmal kartiert. Gemäß Ziel B III 5.1.5 LEP sind Denkmäler nach Maßgabe der gesetzlichen Vorgaben instand zu halten, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen. Baudenkmäler, die das Orts- und Landschaftsbild besonders prägen, sollen durch städtebauliche bzw. landschaftspflegerische Maßnahmen in ihrer Wirkung gestärkt werden; die in der Denkmalliste aufgeführten Einzeldenkmäler sollen in ihrer Substanz aus regionalplanerische Sicht besonders gesichert und erhalten werden (Ziel B II 5.3. Regional 3).

Nach alledem bestehenden gegen die vorliegende Planung des Sondergebietes Fremdenverkehr Bedenken, die jedoch dann zurückgenommen werden können, wenn keine Einwendungen seitens der Naturschutz-, Forst- und Denkmalschutzbehörden gegen die Planung bestehen und der nachhaltigen Raumentwicklung Rechnung getragen wird.

Folgende Hinweise wurden der Stellungnahme angefügt:

- Beteiligung des Gleitschirmvereins Saaletal e.V. und zuständige Stellen möglicher Bergbauinteressen im Bauleitverfahren
- Redaktionelle Korrektur der Flurnummer des Grundstückes für die Ersatzaufforstung Fl.Nr.459, Gemarkung Poppenroth
- Sofern Ausgleichsflächen im Bereich von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten liegen, kann die Ausweisung der Ausgleichsflächen den vorrangigen bzw. vorbehaltenen Zielen für die Nutzung dieser Flächen widersprechen (vgl. Art. 14 Abs. 2 BayLplG). In diesem Fall bestünden Bedenken gegen die Festsetzungen der Ausgleichsflächen.

Abwägung:

Die verschiedenen zum Teil sich auch entgegenstehenden Belange, welche sich aus dem Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan ergeben, wurden im

Planungsprozess bereits beginnend mit dem Scopingtermin gegeneinander abgewogen. Die Naturschutz-, Forst- und Denkmalschutzbehörde wurden von Anbeginn an der Planung beteiligt. Die Abwägung der konkurrierenden Belange erfolgt wie folgt:

- 1) Bei der Planung des Bauvorhaben, welches einen Eingriff in das landschaftliche Vorbehaltsgebiet darstellt, wurde behutsam vorgegangen, indem erhaltenswerte Bäume erfasst und bei der Standortwahl der Blockhäuser berücksichtigt wurden. Ziel der Planung ist es, den Waldcharakter zu erhalten. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung mit der Ermittlung des Kompensationsbedarfs und die sich daraus ergebenden Ausgleichsmaßnahmen gewährleisten den Ausgleich des Eingriffes. Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Bad Kissingen wurde von Anbeginn am Planungsprozess beteiligt. Mit der Planung der Blockhäuser, welche sich verträglich in das Landschaftsbild einfügen, wird das touristische Ziel, welches mit der Ausweisung des Sondergebietes Tourismus für ein Motel im Flächennutzungsplan verfolgt wird, annehmbar umgesetzt.
- 2) Die Planung des Bauvorhabens stellt einen Eingriff in das vorhandene Waldgebiet dar, was dem Ziel, Erhalt der Flächensubstanz des Waldes entgegensteht. Ziel der Planung ist es, den Waldcharakter zu erhalten, wobei die Funktion des Waldes durch die vorgesehene Nutzung eingeschränkt wird. Bei der Planung wurde behutsam vorgegangen, indem erhaltenswerte Bäume erfasst und bei der Standortwahl der Blockhäuser berücksichtigt wurden. Die Planung erfolgte mit Abstimmung der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Bad Kissingen und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, um den Eingriff verträglich zu gestalten. Als Ausgleich wurde die Fläche für die Ersatzaufforstung mit 0,5 ha auf dem Grundstück Fl.-Nr. 459, Gemarkung Poppenroth, festgelegt. Das Ziel, den Bereich um den Wittelsbacher Turm touristisch weiterzuentwickeln kann mit dieser Planung annehmbar umgesetzt werden, so dass an diesem Ziel weiter festgehalten wird.
- 3) Bei der Planung wurde darauf geachtet, dass der Landschaftscharakter, die ländliche Siedlungsstruktur sowie der Naturhaushalt so gering wie möglich beeinträchtigt werden. Durch das behutsame Anordnen der Blockhäuser unter Berücksichtigung des Baumbestandes soll der Waldcharakter erhalten bleiben. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung mit der Ermittlung des Kompensationsbedarfs und die sich daraus ergebenden Ausgleichsmaßnahmen gewährleisten den Ausgleich des Eingriffes. Das Ziel, den Bereich um den Wittelsbacher Turm touristisch weiterzuentwickeln kann mit dieser Planung annehmbar umgesetzt werden, so dass an diesem Ziel weiter festgehalten wird.
- 4) Das an das Bauvorhaben östlich angrenzende Einzeldenkmal „Wittelsbacher Turm“, welches z. T. von einem kartierten Biotop umschlossen wird, wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme vorgesehenen Pflegemaßnahmen am Biotop führen sogar zu einer Aufwertung des Denkmals. Bei einem bereits durchgeführten Ortstermin wurde das Landesamt für Denkmalpflege in die Planung involviert.

Der Hinweis, den Gleitschirmverein Saaletal e.V. und zuständige Stellen möglicher Bergbauinteressen im Bauleitverfahren zu beteiligen, wird umgesetzt, indem diese im Rahmen der Öffentlichkeits- bzw. der Behördenbeteiligung beteiligt werden. Die Flurnummer des Grundstückes für die Ersatzaufforstung Fl.-Nr. 459, Gemarkung Poppenroth, wird redaktionell korrigiert.

Bezüglich des Hinweises bezogen auf die Ausgleichsflächen im Bereich von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten ist festzustellen, dass die Ausgleichsfläche in Poppenroth im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet liegt. Die vorgesehene Ersatzaufforstung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 459, Gemarkung Poppenroth, stellt eine Erweiterung des Waldgebietes dar. Auf diesem Grundstück und dem östlich anschließenden Grundstück ist bereits Baumbestand vorhanden. Die geplante Aufforstungsfläche fügt sich in die vorhandenen Grünstrukturen ein, so dass die Nutzung der Fläche den vorbehaltlichen Zielen nicht widerspricht.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss das Ziel, den Bereich um den Wittelsbacher Turm touristisch zu entwickeln, weiter zu verfolgen.

Die Hinweise, den Gleitschirmverein Saaletal e.V. und zuständige Stellen möglicher Bergbauinteressen im Bauleitverfahren zu beteiligen und die Fl.-Nr. 459, Gemarkung Poppenroth redaktionell zu korrigieren, wird umgesetzt.

Bezüglich des Hinweises bezogen auf die Ausgleichsflächen im Bereich von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten beschließt der Bauausschuss, den Hinweis zurückzuweisen.

11. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 23.01.2013

Sachverhalt:

Auf Grund der Lage des Planungsgebietes zu dem Baudenkmal D-6-72-114-168 „Wittelsbacher Turm“ bestehen Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Artikel 6 DschG auch der der Erlaubnis bedarf, der in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will.

Abwägung:

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde in den Planungsprozess mit eingebunden, indem ein Ortstermin mit der Behörde am 24.09.2013 durchgeführt wurde. Grundsätzlich bestehen gegenüber dem Bauvorhaben keine Bedenken. Eine ausführliche Stellungnahme erfolgt im Rahmen der Behördenbeteiligung.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss, dass das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege in den Planungsprozess im Rahmen der Behördenbeteiligung eingebunden wird.

12. Kommunalunternehmen des Landkreises Bad Kissingen, Abfallwirtschaft mit Schreiben vom 31.01.2013

Sachverhalt:

Der Landkreis Bad Kissingen vertreten durch das Kommunalunternehmen des Landkreises Bad Kissingen, Bereich Abfallwirtschaft- betreibt die Kreismülldeponie Wirmsthal auf der Fl.-Nr. 581, Gem. Wirmsthal, sowie Fl.-Nr. 5117, 5121, 5130 - 5135 und 6078, Gem. Arnshausen. Es handelt sich um einen emissionsträchtigen Betrieb, der in keiner Weise in Betrieb und Entwicklung beeinträchtigt werden darf. Im Bereich der Zufahrtsstraße wird es während der Bau-, Betriebs- und Nachsorgephase infolge des an- und abfahrenden Lieferverkehrs überwiegend vormittags zu unvermeidbaren Verkehrsbehinderungen kommen.

Abwägung:

Da die Zufahrtsstraße zum Planungsgebiet durch die neue touristische Nutzung nur gering frequentiert wird, können eventuell auftretende Verkehrsbehinderungen vernachlässigt werden.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss den Einwand zurückzuweisen.

9.3 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Die Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist in die weitere Planung eingeflossen. Entsprechend der Abwägung und den Beschlüssen des Ausschusses für Baurecht, Städtebau und Umwelt wurde der Bebauungsplan mit Begründung sowie der Vorhaben und Erschließungsplan weiterentwickelt, sodass diese Planunterlagen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ausgelegt werden können.

Beschluss:

Der Ausschuss für Baurecht, Städtebau und Umwelt beauftragt die Verwaltung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Wittelsbacher Turm“, Gemarkung Arnshausen, Gemarkung Poppenroth, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Parallelverfahren durchzuführen.

9.4 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

9.4.1 Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Vom 9. Dezember 2013 bis zum 23. Januar 2014 fand für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Wittelsbacher Turm“, Gemarkung Arnshausen und Poppenroth (Ausgleichsfläche), die Öffentlichkeitsbeteiligung statt.

Im Rahmen dieser Beteiligung sind folgende Einwände und Hinweise eingegangen:

1. Otto Büttner mit Schreiben vom 12.12.2013 und gleichlautendes Schreiben von Alfred Bubb vom 12.12.2013

Sachverhalt:

Herr Büttner und Herr Bub haben im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung als unmittelbare Nachbarn mit ihren Waldgrundstücken Bedenken geäußert, dass umfallende Bäume Schäden verursachen könnten, da sich Gebäude im Fallbereich der Bäume befinden. Diese Problematik soll über eine Haftungsfreistellungserklärung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt werden. Mit den Einwänden zur Öffentlichkeitsbeteiligung werden Bedenken

geäußert, dass es bei der Regelung des privaten Haftungsausschlusses im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ohne Festlegung im Bebauungsplan passieren kann, dass diese Anforderung nicht oder nur unzureichend umgesetzt wird.

Aus diesem Grund wird beantragt, nachstehende Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

„Für die Errichtung von baulichen Anlagen, deren Standort im Fallbereich der Bäume liegt, ist zusammen mit dem Bauantrag eine grundbuchamtlich gesicherte Haftungsfreistellungs-erklärung vorzulegen.“

Abwägung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Einwände: Beide Einwände beziehen sich auf den gleichen Sachverhalt. Dabei bestehen Bedenken, dass die Umsetzung bezüglich eines Abschlusses einer Haftungsfreistellungs-erklärung für Schäden, verursacht durch beispielsweise umstürzende Bäume, nicht oder nur unzureichend erfolgt.

Dem Antrag, diesbezüglich eine Festsetzung im Bebauungsplan aufzunehmen, kann nicht entsprochen werden, da die Problematik der Haftungsübernahme nicht im Rahmen der Bauleitplanung geregelt werden kann.

In einem Schreiben der Regierung von Unterfranken vom 07.11.2013 zu diesem Sachverhalt wird ausgeführt, dass die Rechtsprechung darauf hinweist, dass im Falle einer abstrakten Baumwurfgefahr die Frage nach einer Haftungsfreistellung erst beim späteren Genehmigungsverfahren eine Rolle spielt, da dies nicht bauleitplanerisch regelbar sei (vgl. BayVGH, Urteil v. 29.10.1998, Az 2 N 95.2824, Juris Rn. 37).

Der privatrechtliche Haftungsausschluss wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gefordert. Um die Bedenken bezüglich der Umsetzung auszuräumen, ist der privatrechtliche Haftungsausschluss grundbuchamtlich zu sichern.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss den Einwand zurückzuweisen. Die Problematik der Haftungsübernahme von Schäden ist privatrechtlich zu regeln. Ein privatrechtlicher Haftungsausschluss wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gefordert und ist grundbuchamtlich zu sichern.

2. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Bad Kissingen mit Schreiben vom 15.01.2014

Sachverhalt:

Im Text des Vorhaben- und Erschließungsplans wird beschrieben, dass der ehemalige Feuerlöschteich zum Gestaltungselement umfunktioniert wird. Dies wird begrüßt, jedoch ist man der Meinung, dass der Randbereich nicht blickdicht bepflanzt werden sollte.

Das natürliche Gewässer könnte sich zu einem neuen Amphibienlaichplatz entwickeln. Durch die zusätzliche Bepflanzung wird sich der Laubeintrag erhöhen, was bei einem nötigen Brandbekämpfungseinsatz zu einer möglichen Behinderung führen könnte.

Bezüglich der Begründung zum Bebauungsplan wird auf die Märzenbecher-Wuchsorte hingewiesen, welche vor Beginn der Maßnahme zu sichern sind, da diese Pflanze zu den geschützten Arten zählt.

Außerdem wird gefordert, dass der Mindestabstand der Einfriedung vom Boden von 0,1 m auf 0,15 m erhöht werden sollte, damit es auch Igeln ermöglicht wird, ungehindert unter dem Zaun hindurch zu wandern.

Bezüglich des artenschutzrechtlichen Beitrags der Begründung wird darauf hingewiesen, dass eine spezielle Erfassung des Bestands und die Prüfung der betroffenen Arten notwendig gewesen wären. So ist der artenschutzrechtliche Beitrag nur als formeller Hinweis zu werten.

Die Festlegung der Art der Geländeausleuchtung (LED- oder Gelbbeleuchtung) wird skeptisch gesehen, da diese nicht Fledermaus-freundlich ist. Eine LED- oder Natrium-Dampflampe wird als die geeignetere Beleuchtungsart angesehen.

Abwägung:

Der ehemalige Löschwasserteich wird als solcher nicht mehr genutzt, da für die Löschwasserversorgung unterirdische Behälter vorgesehen sind. Der Teich soll nun naturnah, mit offenen und teilbepflanzten Uferbereichen gestaltet werden. Dies war immer schon Ziel der Planung. Eine entsprechende Formulierung wird in die Planungsbeschreibung zum Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen.

Eine Überprüfung der Märzenbecher-Vorkommen hat ergeben, dass diese nicht in Kolonien sondern nur einzeln auftreten, was die Aufnahme einer entsprechenden Festsetzung bezogen auf erhaltende Maßnahmen z. B. Umpflanzen nicht rechtfertigt. Der Einwänder hat in einem Gespräch mit der Stadt signalisiert, dass im Rahmen einer Aktion des BUND die Möglichkeit besteht, die einzelnen Märzenbecherbestände in ungestörte Bereiche umzupflanzen. Diese Maßnahme kann jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung sein.

Der Mindestabstand der Einfriedung zum Boden wird mit 0,15 m erhöht. Diese Festsetzungen werden im überarbeiteten Bebauungsplan geändert.

Die Vorgehensweise zum artenschutzrechtlichen Beitrag wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und als ausreichend angesehen.

Die empfohlene Beleuchtungsart mit LED- oder Natrium-Dampflampe wird zum Schutz der Fledermäuse in die Planung übernommen.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss den Einwänden bezogen auf den Löschwasserteich, der Einfriedung des Planungsgebietes und der Art der Beleuchtung zu entsprechen und die erforderlichen Änderungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Die Einwände bezüglich der Märzenbecher-Vorkommen und des artenschutzrechtlichen Beitrags werden zurückgewiesen.

3. Kreisgruppe Bad Kissingen, Bund Naturschutz in Bayern e.V. mit Schreiben vom 19.01.2014

Sachverhalt:

1) Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“

Die bauliche Maßnahme stellt eine wesentliche Beeinträchtigung des derzeitigen Landschaftsbildes dar. Der betroffene Waldbereich wird beseitigt und mit 30 Blockhäusern überbaut und somit teilweise versiegelt.

Die überplante Fläche liegt in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Die angestrebte touristische Nutzung findet nur in geeigneten Sommermonaten statt. Dies rechtfertigt in keiner Weise einen unverhältnismäßig hohen Flächenverbrauch in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Durch die unmittelbaren baulichen Tätigkeiten und den daraus resultierenden Erdarbeiten wird zudem eine wesentliche Beeinträchtigung des in diesem Bereich befindlichen Biotops gesehen. Besonders die Verletzung des Bodenhorizontes kann den geschützten Mager- und Trockenrasen erheblich schädigen. Dies verstößt gegen das im Naturschutzrecht verankerte Verschlechterungsgebot.

2) Beeinträchtigung des Schutzgutes „Pflanzen“

Eine direkte Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanze wird durch die Rodung der Waldfläche gesehen. Der für die Umgebung charakterisierende Mittelwaldbereich wird beseitigt und wertvolle Biotopbäume entfernt.

Die in der Gemarkung Poppenroth vorgesehene Ausgleichsfläche ist im Vergleich zu diesem Mittelwaldbereich ökologisch wertlos und auch durch Aufforstung nicht aufwertbar.

Eine Beeinträchtigung der Waldfunktion wird daher als unmittelbar gesehen.

3) Beeinträchtigung des Schutzgutes „Tiere“

Durch die Rodung des erhaltenswerten Mittelwaldbereiches wird das Habitat der dort vorkommenden Spechtarten als beeinträchtigt angesehen. Vor allem die Habitatssqualität des vorkommenden Mittelspechtes wird durch die Planung wesentlich verschlechtert.

Für die geplante Maßnahme werden erhebliche naturschutzfachliche Beeinträchtigungen besonders auch bezogen auf artenschutzfachliche Belange gesehen.

Abwägung:

1) Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“

Bei der Planung des Bauvorhaben, welches einen Eingriff in das landschaftliche Vorbehaltsgebiet darstellt, wurde behutsam vorgegangen, indem erhaltenswerte Bäume erfasst und bei der Standortwahl der Blockhäuser berücksichtigt wurden. Ziel der Planung ist es, den Waldcharakter zu erhalten. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung mit der Ermittlung des Kompensationsbedarfs und die sich daraus ergebenden Ausgleichsmaßnahmen gewährleisten den Ausgleich des Eingriffes. Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Bad Kissingen wurde von Anbeginn am Planungsprozess beteiligt.

Mit der Planung der Blockhäuser, welche ganzjährig genutzt werden, wird das touristische Ziel, welches mit der Ausweisung des Sondergebietes Tourismus im Flächennutzungsplan verfolgt wird, annehmbar umgesetzt. Die geplante Anlage fügt sich im Vergleich zu einer Motelanlage verträglicher in das Landschaftsbild ein.

Negative Beeinträchtigungen im Bereich des benachbarten Biotops sind durch die baulichen Tätigkeiten nicht zu erwarten, da Erdarbeiten in diesem Bereich nicht vorgesehen sind. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wittelsbacher Turm“ ist das benachbarte Biotop als Ausgleichsfläche A 1 festgesetzt, welche zu schützen und durch entsprechende Maßnahmen zu pflegen und weiterzuentwickeln ist. Durch die Baumaßnahme erfährt das benachbarte Biotop eine Verbesserung.

2) Beeinträchtigung des Schutzgutes „Pflanzen“

Die Waldfunktion des für die Gegend charakterisierenden Mittelwaldbereiches wird durch die geplante Maßnahme beeinträchtigt. Durch eine angemessene Planung, welche den Waldcharakter und die wertvollen Biotopbäume erhalten soll, werden die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanze minimiert. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung mit der Ermittlung des Kompensationsbedarfs und die sich daraus ergebenden Ausgleichsmaßnahmen gewährleisten den Ausgleich des Eingriffes.

Die Planung erfolgte mit Abstimmung der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Bad Kissingen und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, um den Eingriff verträglich zu gestalten. Als Ausgleich wurde die Fläche für die Ersatzaufforstung mit 0,5 ha auf dem Grundstück Fl.-Nr. 459, Gemarkung Poppenroth, festgelegt.

Durch die Vorgaben zur Ausführung der Aufforstung wird erreicht, dass sich an diesem Standort ein ökologisch wertvoller Wald entwickeln kann. Begleitende Schutzmaßnahmen wurden ebenfalls festgesetzt.

3) Beeinträchtigung des Schutzgutes „Tiere“

Durch die Vorgehensweise bei der Planung, insbesondere die Erhaltung wertvoller Bäume, und die Ausgleichsmaßnahmen am Wittelsbacher Turm wird die Vielfalt der Habitbedingungen gesichert und weiterentwickelt. Der Anteil an Habitatbäumen ist im Eingriffsbereich nur sehr gering. Eine vorherige Durchsuchung der Vegetation auf Fortpflanzungsstätten von Vögeln war ohne positiven Befund. Um die Habitatqualität im betroffenen Waldgebiet jedoch aufrechtzuerhalten, wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass für jeden beseitigten „Habitatbaum“, falls dessen Beseitigung nicht zu vermeiden ist, ein Vogelnist- und ein Fledermaushöhlenkastens im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzurichten ist.

Die von Seiten der Kreisgruppe des Bundes Naturschutz in Bayern e.V. vorgebrachten Bedenken in Bezug auf naturschutzfachliche Beeinträchtigungen wurden im Planungsprozess beachtet. In Bezug auf die Ausweisung des Sondergebietes Tourismus stellt die Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Verlegung der Sondergebietsfläche bezüglich der Beachtung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes eine Verbesserung dar.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Stadtrat, die Einwände zurückzuweisen.

4. Rhönklub e.V. mit Schreiben vom 21.02.2014

Sachverhalt:

Der Rhönklub lehnt die Durchführung des Bebauungsplanes ab. Die zu überbauende Fläche stellt gemäß der Kategorie „Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte“ nach § 30 Absatz 2 BNatSchG ein gesetzlich zu schützendes Biotop dar. Handlungen, welche zur Beeinträchtigung oder Zerstörung dieses Biotops führen, sind verboten.

Abwägung:

Die Planung erfolgte mit Abstimmung der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Bad Kissingen und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung mit der Ermittlung des Kompensationsbedarfs und die sich daraus ergebenden Ausgleichsmaßnahmen gewährleisten den Ausgleich des Eingriffes.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss, die Einwände zurückzuweisen.

9.4.2 Ergebnis der Behördenbeteiligung

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung fand für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Wittelsbacher Turm“, Gemarkung Arnshausen und Poppenroth, die Bürgerbeteiligung statt.

Bei dieser Beteiligung wurden folgende Einwände und Hinweise vorgetragen:

1. Vermessungsamt Bad Kissingen mit Schreiben vom 18.12.2013

Sachverhalt:

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Das Vermessungsamt weist jedoch darauf hin, dass im Frühjahr 2014 im Bereich des Bebauungsplans für den Landkreis Bad Kissingen ein geodätischer Referenzpunkt eingerichtet werden soll. Die Festlegung der genauen Lage erfolgt noch mit dem städtischen Bauamt.

Abwägung:

Nach Rücksprache mit dem Vermessungsamt wird der Standort des geodätischen Referenzpunktes im östlichen Bereich vor der Gaststätte sein. Somit ist der Bereich des Bebauungsplanes, in welchem bauliche Maßnahmen durchgeführt werden, nicht berührt. Die Festlegung des geodätischen Referenzpunktes hat keinen Einfluss auf die Bauleitplanung.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss den Hinweis zur Kenntnis zu nehmen.

2. Stadtwerke Bad Kissingen GmbH mit Schreiben vom 18.12.2013

Sachverhalt:

Der Bereich Wittelsbacher Turm ist stromtechnisch nicht erschlossen. Eine Versorgung aus dem öffentlichen Stromversorgungsnetz ist nicht möglich. Die Wasserversorgung erfolgt ebenfalls über eine Privatleitung.

Abwägung:

Die Erschließung des Bereiches Wittelsbacher Turm wird im Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wittelsbacher Turm“

näher erläutert. Die Wasserversorgung des Planungsgebietes ist durch das Vorhandensein von ausreichend großen Speicherbecken gesichert. Für die Stromversorgung ist eine private Versorgung (Insellösung) angedacht, deren konkrete Ausführung im Bauantrag beschrieben wird.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss den Hinweis zur Kenntnis zu nehmen.

3. Bayerischer Bauernverband mit Schreiben vom 15.01.2014

Sachverhalt:

Von Seiten der Landwirtschaft bestehen Bedenken, ob tatsächlich ein Bedarf für die geplante Größe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans besteht.

Durch die Lärm- und Geruchsemissionen (Rauch) sowie durch die ständige Anwesenheit von Menschen wird auch das bejagdbare Wild beunruhigt oder vergrämt. Ein durch die Beeinträchtigung der Jagd verringerter Jagdwert soll der Jagdgenossenschaft ausgeglichen werden.

Abwägung:

Am Standort Wittelsbacher Turm ist schon seit langer Zeit geplant, die vorhandene Gaststätte durch Beherbergungseinrichtungen zu erweitern. Damals war die Errichtung einer Motelanlage mit 40 Apartments angedacht. Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kissingen wurde für die geplante touristische Nutzung eine Sondergebietsfläche für Fremdenverkehr ausgewiesen. Mit der neuen Planung, der Errichtung von Blockhäusern, wurde diese Sondergebietsfläche im Rahmen der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes nur versetzt. Die Größe der Fläche wurde dabei jedoch nicht verändert.

Die Einfriedung der Blockhäuser hat eine Verkleinerung des Jagdreviers von ca. 1,8 ha zur Folge. Sollte seitens der Jagdgenossenschaft eine Beeinträchtigung der Jagd angezeigt werden, so ist zwischen Vorhabenträger und der betroffenen Jagdgenossenschaft eine Vereinbarung zu treffen.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss den Einwand bezüglich der Größe des Planungsgebietes zurückzuweisen. Der Hinweis bezogen auf die Beeinträchtigung der Ausübung der Jagd wird zur Kenntnis genommen. Sollte seitens der Jagdgenossenschaft eine Beeinträchtigung der Jagd angezeigt werden, so ist zwischen Vorhabenträger und der betroffenen Jagdgenossenschaft eine Vereinbarung zu treffen.

4. Landratsamt Bad Kissingen, Naturschutz mit Schreiben vom 16.01.2014

Sachverhalt:

Mit dem Bebauungsplan besteht aus naturschutzfachlicher Sicht bis auf zwei Punkte Einverständnis.

Zur Wahrung der Durchlässigkeit für Kleinsäuger (z.B. Igel) ist der Abstand der Einfriedung vom Boden von 10 cm auf 15 cm zu erhöhen.

Auf Grund des Vorkommens der national und europarechtlich geschützten Pflanzenart „Dicke Trespe“ (*Bromus grossus*) auf der Ausgleichsfläche Fl.Nr. 459,

Gemarkung Poppenroth ist zur Vermeidung von Verbotsbeständen die geplante Ersatzaufforstung nach Nordosten zu verschieben.

Abwägung:

Die von der Unteren Naturschutzbehörde vorgetragenen Punkte werden bei der weiteren Planung beachtet. Bezüglich der Erhöhung des Abstandes der Einfriedung vom Boden von 0,10 auf 0,15 m wird die entsprechende Festsetzung geändert.

Die Verlegung der Ausgleichsfläche in nordöstliche Richtung auf dem Grundstück Fl.Nr. 459, Gemarkung Poppenroth, wurde mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten abgestimmt. Diese Verlegung hat eine Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zur Folge, was wiederum eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich macht.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss den Einwänden zu entsprechen. Die Festsetzung bezüglich des Abstandes der Einfriedung vom Boden wird von 0,10 auf 0,15 m geändert.

Der Geltungsbereich für die Ausgleichsfläche A 2 auf dem Grundstück Fl.Nr. 459, Gemarkung Poppenroth, wird in Richtung Nordosten verschoben.

9.5 Zweiter Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Die Auswertung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist in die weitere Planung eingeflossen. Entsprechend der Abwägung und den Beschlüssen des Bauausschusses wurde der Bebauungsplan mit Begründung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan weiterentwickelt, sodass diese Planunterlagen im Rahmen einer zweiten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ausgelegt werden können. Ausschlaggebend für eine zweite Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung war die Änderung des Geltungsbereiches für die Ausgleichsfläche A 2 auf dem Grundstück Fl.Nr. 459, Gemarkung Poppenroth.

Beschluss:

Der Bauausschuss beauftragt die Verwaltung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierten Grünordnungsplan „Wittelsbacher Turm“, Gemarkung Arnshausen und Poppenroth, die zweite Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Parallelverfahren durchzuführen.

9.6 Zweite Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

9.6.1 Ergebnis der zweiten Öffentlichkeitsbeteiligung

Vom 14. April 2014 bis zum 14. Mai 2014 fand aufgrund des Bauausschussbeschlusses vom 25.02.2014 für den vorhabenbezogenen

Bebauungsplan mit integriertem Grünflächenplan „Wittelsbacher Turm“, Gemarkung Arnshausen und Poppenroth, die zweite Öffentlichkeitsbeteiligung statt.
Im Rahmen dieser Auslegung sind keine Einwände und Hinweise eingegangen.

9.6.2 Ergebnis der zweiten Behördenbeteiligung

Parallel zur zweiten Öffentlichkeitsbeteiligung fand für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünflächenplan „Wittelsbacher Turm“, Gemarkung Arnshausen und Poppenroth, die zweite Behördenbeteiligung statt.
Im Rahmen der zweiten Behördenbeteiligung sind ebenfalls keine Einwände und Hinweise eingegangen.

9.7 Satzungsbeschluss

Der Bauausschuss beschließt in seiner Sitzung am 07.10.2015 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Wittelsbacher Turm“, Gemarkung Arnshausen und Poppenroth, Stand 25.02.2014 als Satzung.

10. ANLAGENVERZEICHNIS

10.1 ANLAGE 1: PFLANZGEBOT – LISTE ZU VERWENDENDER STANDORTHEIMISCHER BAUM- UND STRAUCHARTEN

1. Baumarten I. Ordnung (über 20 m Höhe):

Acer platanoides	- Spitz- Ahorn*
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn*
Fraxinus excelsior	- Esche*
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	- Winter-Linde*

2. Baumarten II. / III. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe):

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle (f)
Carpinus betulus	- Hainbuche
Juglans regia	- Walnuss
Prunus avium	- Vogelkirsche*
Sorbus aucuparia	- Vogelbeerbaum*
außerdem in Grünflächen:	- hochstämmige Obstbäume wie Apfel, Birne, Zwetschge

- * möglich ist auch die Verwendung für Straßenräume und Parkplätze geeigneter Sorten
(f) Verwendung nur an Feuchtmulden / Flurbrunnengraben

Als Straßenbäume außerdem möglich:

Pyrus calleryana „Chanticleer“	- Stadt-Birne
Corylus colurna	- Baumhasel

3. Straucharten:

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Crataegus spec.	- heimische Weißdorn-Arten
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehdorn
Rosa spec.	- heimische Rosenarten
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Salix caprea	- Salweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gew. Schneeball

Es wird empfohlen, autochthone (aus Saatgut / Pflanzenteilen heimischer Wildpflanzen gewonnene) Gehölze zu verwenden.

Anlage 2 zur Begründung Grünordnungsplan

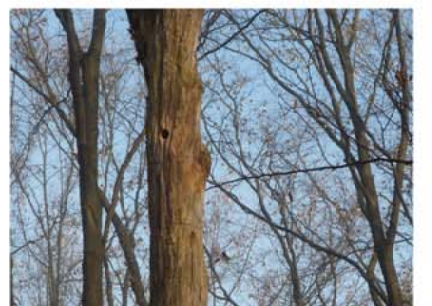
Legende

Ei	Eiche
Hai	Hainbuche
Bu	Buche
W-Li	Winterlinde
FAh	Feldahorn

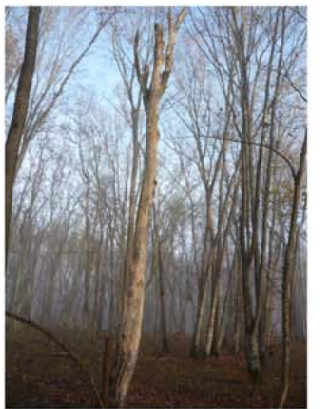
Erhaltenswerter
Baum Vermessung

 geplante Rodung eines Erhaltenswerten Baumes

Habitat- / Höhlenbaum
kartiert



A) Habitatbaum mit Höhlen, Totbaum



B) Habitatbaum ohne Höhlen, Totbaum



C) Habitatbaum mit Höhle

Stadt Bad Kissingen
Stadtbauamt

"Wittelsbacher Turm"

Maßstab 1 : 500

Baumbestandsplan

Bestand / Artenschutz / Konflikt

Wittelsbacher Turm Bräu GmbH,
Wittelsbacher Turm 1, 97688 Bad Kissingen,
Tel.: 0971 / 78588 - 20, Fax: - 30
www.wittelsbacher-turm.de
e-Mail: brauerei@wittelsbacher-turm.de

Auftraggeber:

Planung &
Grünordnung:

Dietz und Partner
Engenthal 42, 97725 Elfershausen
Tel.: 09704/60218-0, Fax: -7275
email: info@dietzpartner.de

Anlage 3 zur Begründung Grünordnungsplan

LEGENDE

Bestand - Bewertung

Kategorie I - Gebiete niedriger Bedeutung *

Schotterweg

Kategorie III - Gebiete hoher Bedeutung *

Wald

Mager- und Halbtrockenrasenfluren

Eingriffs- / Ausgleichsflächen

Eingriffsschwere Typ B - niedriger bis mittlerer

Versiegelungs- und Nutzungsgrad

Flächen mit niedrigem bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad - alte Bauflächen und Straßen

Flächen mit niedrigem bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad - neue Bauflächen und Straßen

Flächen ohne Eingriff

Ausgleichsflächen / Pflege und Entwicklung von Mager- und Halbtrockenrasenstandorten

Hinweise

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Bestehende Gaststätte

* In Anlehnung an dem Bayerischen Leitfaden zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Stand Januar 2003)

Stadt Bad Kissingen
Stadtbauamt

"Wittelsbacher Turm"

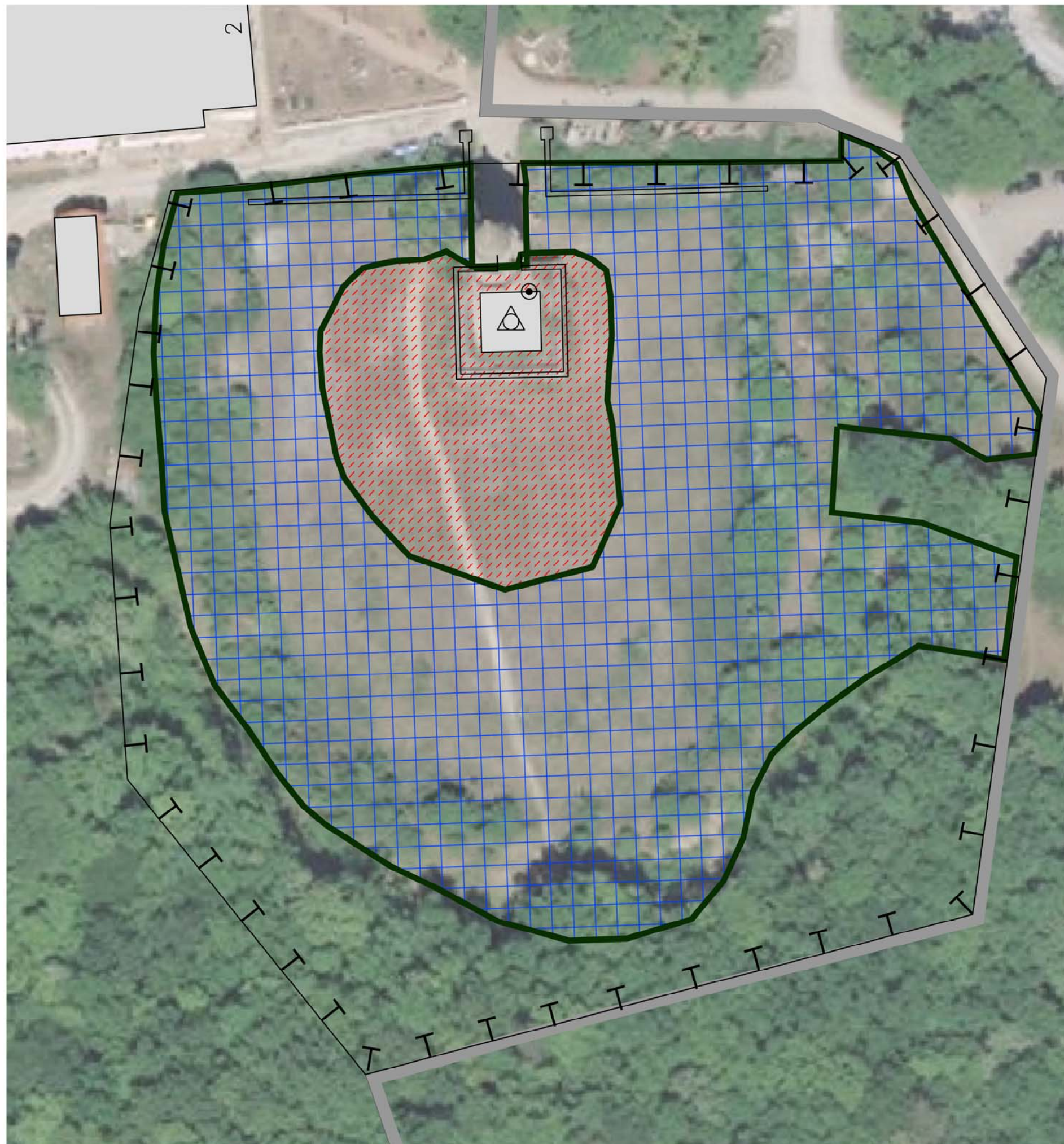
Maßstab 1 : 500

Eingriffsregelung
Bestand / Bewertung

Auftraggeber: Stadt Bad Kissingen 1. Bürgermeister Kay Blankenburg,
Rathausplatz 1, 97688 Bad Kissingen,
Tel.: 0971 / 807 - 0, Fax: - 444
www.badkissingen.de
e-Mail: poststelle@stadt.badkissingen.de

Planung &
Grünordnung: Dietz und Partner
Engenthal 42, 97725 Elfershausen
Tel.: 09704/60218-0, Fax: -7275
email: info@dietzpartner.de





Anlage 4 zur Begründung Grünordnungsplan

Legende



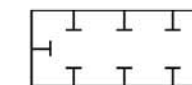
Mager- und Halbtrockenrasen
ohne nötigen Eingriff



Mager- und Halbtrockenrasen, Optimierung
und Pflege laut textlicher Festsetzung



Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes



"Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur
Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und
Landschaft" (Ausgleichsmaßnahmen)

Stadt Bad Kissingen
Stadtbauamt

"Wittelsbacher Turm"
Maßstab 1 : 500

Eingriffs- und Pflegeplan
Ausgleichsmaßnahme A1

Auftraggeber: Stadt Bad Kissingen 1. Bürgermeister Kay Blankenburg,
Rathausplatz 1, 97688 Bad Kissingen,
Tel.: 0971 / 807 - 0, Fax: - 444
www.badkissingen.de
e-Mail: poststelle@stadt.badkissingen.de

Planung &
Grünordnung: Dietz und Partner
Engenthal 42, 97725 Elfershausen
Tel.: 09704/60218-0, Fax: -7275
email: info@dietzpartner.de

B) UMWELTBERICHT

Bestandteil der Begründung

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG
Umweltverträglichkeitsprüfung

1. VORBEMERKUNGEN

Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und nach § 2a Absatz 1 BauGB in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Umweltprüfung dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen und ist Trägerverfahren der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (vgl. Ziffer 4.5).

1.1 Alternativbetrachtung

Mit der Errichtung der Brauereigaststätte wurde bereits ein Motel für die Beherbergung von Gästen erwägt und damals bereits bei der Flächennutzungsplanung in das Sondergebiet aufgenommen. Für den Betrieb der abgelegenen Brauereigaststätte ist ein Beherbergungsangebot eine ideale Ergänzung.

Auf der Suche nach Varianten eines naturnahen und sanften Tourismus wurde ein solch starker Eingriff in das Umfeld des Wittelsbacher Turms verworfen. Es wird nun eine nachhaltige Lösung verfolgt, indem 30 Gästehäuser mit Gemeinschafts- und Lagergebäude in Holz-Blockbauweise in die bestehende Waldstruktur integriert werden sollen. Die Blockhäuser mit kleineren einzelnen Gebäuden sind eine geeignete Lösung, um die Beherbergung von Gästen unter den vorhandenen Bäumen zu integrieren.

Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiter als waldartiger Baumbestand erhalten werden. Eine Möglichkeit zur Beherbergung von Gästen in Ergänzung zur Brauereigaststätte könnte nicht angeboten werden.

Planungsvarianten

Die Variante eines Motels war bereits mit Aufstellung des Flächennutzungsplans für die Brauereigaststätte voruntersucht worden. Hierbei war die Lage weiter im Osten am Wittelsbacher Turm vorgesehen. Mit der nun vorliegenden Variante der einzelnen stehenden Blockhäuser konnte von dem denkmalgeschützten Bauwerk abgerückt werden. Ein großes störendes Gebäude kann hiermit vermieden werden. Für die Anordnung der Blockhäuser im Gelände wurden auf Grundlage der eingemessenen Bäume verschiedene Varianten zur Lage und Ausrichtung untersucht und mit der Stadtplanung Bad Kissingen sowie dem Bauherrn abgestimmt. Die

vorliegende Variante fand unter dem Gesichtspunkt des Eingriffs in den Wald und der Nutzung der Blockhäuser breites Einvernehmen.

1.2 Standort und Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum wird schutzgutabhängig definiert. In der Regel beschränkt sich der Untersuchungsraum auf das Plangebiet, kann aber bei Bedarf auch darüber hinausgehen.

Hier handelt es sich um den Umgriff der Flächennutzungsplanänderung und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sondergebiet Wittelsbacher Turm mit Ausgleichsflächen.

1.3 Fachgutachten

Für den Umweltbericht wurde auf keine speziellen Fachgutachten zurückgegriffen.

1.4 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und Unterlagen für den Umweltbericht sind nicht aufgetreten. Abwägungserhebliche Kenntnislücken sind nicht bekannt.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Schutzgüter werden nachfolgend einheitlich nach dem Gliederungsschema:

- Bestandsbeschreibung
- Beschreibung der wesentlichen Umweltauswirkungen der Planung
- Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen erläutert.

2.1 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit und Lärmbelastung

Bestandsbeschreibung

Umfeld

Angrenzende Wohnbebauung, die von der Planung betroffen sein könnte ist nicht vorhanden. Die Planung stellt eine funktionelle Ergänzung zur Brauereigaststätte dar.

Situation Freizeit und Erholung

Einrichtungen oder Anlagen für die aktive Freizeitgestaltung und Erholungsnutzung bestehen in Form des Wanderwegs Nr. 5. Dieser wird an den Rand des Plangebiets verlegt.

Lärm

Die auf das Plangebiet selbst einwirkenden Lärmimmissionen sind ebenso wie Emissionen zu vernachlässigen.

Licht

Lichtquellen ergeben sich lediglich mit den Wegeleuchten an den Gebäuden. Ein Dauerbetrieb der Beleuchtung ist nicht vorgesehen.

Beschreibung der wesentlichen Umweltauswirkungen der Planung

Auswirkungen auf Wohnumfeld, Freizeit und Erholung

Durch die geplante Errichtung von Unterkünften in Form von Blockhäusern wird das Angebot der Brauereigaststätte funktionell gestärkt und ergänzt.

Es werden Übernachtungsmöglichkeiten für Gäste und andere Erholungssuchende angeboten.

Der Wanderweg muss zwar an den Rand des Gebiets verlegt werden; er wird in seiner Nutzbarkeit jedoch nicht eingeschränkt.

Lärm

Es bestehen keine zu schützenden Nachbarschaften. Von den Blockhäusern mit Gemeinschafts- und Lagerhaus gehen keine Lärmemissionen aus. Der Fahrverkehr ist auf Anlieferungen bei An- und Abreise begrenzt und im Umfang wie auch zeitlich vernachlässigbar.

Licht

Durch Zufahrt- und Wegebeleuchtungen, und Lichtquellen auf den Vorhabengrundstücken und Kfz-Fahrlicht ist eine geringfügige Zunahme der Lichtimmissionen im Plangebiet und im engeren Umfeld zu erwarten. Die Lichtzunahme erreicht aufgrund der extensiven und sanften Tourismusstruktur lediglich das für die Verkehrssicherheit nötige Maß.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Wohnumfeld, Freizeit und Erholung

Die neue Wegeführung des Wanderwegs wird vom Zaun abgerückt und in den Waldbestand eingebunden.

Lärmschutz

Durch die vollständige Unterbringung des ruhenden Verkehrs außerhalb des Gebiets im Bereich der für die Brauereigaststätte bestehenden Stellplätze werden Lärmbelastungen durch Verkehr für die Blockhäuser wie auch für die Brauereigaststätte vermieden.

Licht

Relevante Auswirkungen der zu erwartenden Zunahme von Licht auf den Menschen und die Funktionen im Umfeld sind nicht zu erwarten.

2.2 Schutzgut Boden, Gestein, Relief

Bestandsbeschreibung:

Das Gebiet liegt im Naturraum Südrhön über der Südkante des Saaletals. Das Gelände ist zum größten Teil von waldartigem Baumbestand auf Waldboden überstellt.

Der Untergrund ist das Gestein des unteren Muschelkalks.

Die Flächen sind nahezu eben mit einem geringen Gefälle Richtung Osten und weisen nur geringe topographische Energie auf.

Südlich der Brauereigaststätte befinden sich geschotterte Erschließungsflächen mit einer Mulde, die für einen Teich genutzt werden sollte.

Die Ausgleichsfläche um den Wittelsbacher Turm ist verebnet und mit einem Erdwall gefasst.

Beschreibung der wesentlichen Umweltauswirkungen der Planung

Überbauung und Versiegelung

Durch Überbauung mit Blockhäusern und geschotterten Erschließungsflächen können maximal 35 % des Eingriffsbereichs versiegelt werden.

Die Topographie wird weitgehend beibehalten. Für Fundamentierung von Fahrwegen und Gebäuden sind jedoch Eingriffe in die Bodenstruktur nötig.

Die negativen Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt bestehen im Wesentlichen

- in Versiegelungen durch Gebäude und Erschließungswege mit verstärktem Wasserabfluss,
- verminderter Grundwasserneubildung,
- Beseitigung biologisch aktiver Bodenoberfläche (Gasaustausch Luft-Boden),
- Minderung von Bodenfläche in ihrer Filterfunktion.

Natürliche Bodenfunktionen werden in Teilen voraussichtlich nachhaltig beeinträchtigt.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Oberflächenwasser wird auf dem Gelände großflächig versickert und einem Teich zur Rückhaltung zugeführt. Die Topographie bleibt im Wesentlichen erhalten. Größere Bereiche mit Baumbestand werden gegen Eingriffe geschützt.

2.3 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung:

Wasserflächen sind im Plangebiet derzeit nicht vorhanden.
Das Grundwasser wird durch die Planung nicht berührt.

Beschreibung der wesentlichen Umweltauswirkungen der Planung

Durch die Anlage eines Rückhalteteiches wird das abgeleitete Oberflächenwasser im Gebiet gehalten und verfügbar gemacht.
Die natürliche Grundwasserneubildung wird durch Versiegelung und Überbauung vermindert.
Bei ordnungsgemäßer Versickerung und Rückhaltung des im Gebiet anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers werden keine nachteiligen Auswirkungen erwartet.

Es wird ein Teich angelegt, in den das anfallende und nicht versickerte Oberflächenwasser aus Dach- und Verkehrsflächen gespeist wird;
Die Verkehrsflächen werden als wassergebundene Kiesflächen ausgebildet und damit versickerungsfähig gehalten; eine Versiegelung ist nicht zulässig

2.4 Schutzgut „Klima / Luft“

Bestandsbeschreibung:

Die klimatischen Bedingungen sind durch geringe Niederschlagsmengen (ca. 700 mm / Jahr) und gemäßigte Temperaturen (ca. 8°C Jahresdurchschnittstemperatur) geprägt. Es herrschen im Wesentlichen Westwinde vor, die durch den Waldbestand gemindert werden.

Das Gebiet besitzt eine geringe lokalklimatische Bedeutung, da es sich weder unmittelbar in einer Luftaustauschbahn noch einem siedlungsklimatisch relevanten Kaltluftentstehungsgebiet befindet.

Beschreibung der wesentlichen Umweltauswirkungen der Planung

Die Planung hat klimatisch keine relevanten Auswirkungen.
Auch die lokalklimatischen Auswirkungen sind wegen des Erhalts waldartigen Bestands und Integration der Bauten in die Vegetationsstruktur nur geringfügig.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Durch den vorgesehenen Teich werden die kleinklimatischen Verhältnisse geringfügig verbessert (Reduzierung von Temperaturextrema, Frischluftbildung)

2.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume, Artenvielfalt

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Waldbestand und ist damit Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Es befindet sich hier ein Eichen-Hainbuchen-Mittelwald mit Baumhöhen im Bereich von ca. 15 bis 25 m und krautigem Unterwuchs. Prägnant sind zudem die Vorkommen an Speierling und Rotbuchen mit bis zu ca. 80 cm Stammdurchmesser. Das Gelände ist Lebensraum für vielerlei Waldtiere. Höhlen waren bei Sichtkontrollen im Sommer und Ende Oktober 2013 lediglich an zwei Bäumen aufzufinden, ein weiterer wies mögliche Versteckstrukturen für Fledermäuse auf.

Beschreibung der wesentlichen Umweltauswirkungen der Planung

Durch die Einzäunung und Nutzung durch den Menschen mit Unterkünften entsteht eine begrenzte Störung für die Tier- und Pflanzenwelt. Licht und Geräusche führen zur Distanzierung empfindlicher Tierarten, während zivilisationsfolgende Arten angezogen werden dürften. Innerhalb des umzäunten Eingriffsbereichs werden Baumfällungen nötig und es wird die Bodenvegetation in Mitleidenschaft gezogen; Bereiche werden entnommen und versiegelt.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Bäume mit Höhlen sind zu erhalten und zu schützen. Muss ein solcher Höhlenbaum aus Gründen der allgemeinen Sicherheit bzw. Verkehrssicherungspflicht entfernt werden, ist als Ersatz für jeden gefälltten Höhlen- / Biotopbaum jeweils 1 Vogelnistkasten und 1 Fledermaushöhlenkasten im Geltungsbereich aufzuhängen. Die Einzäunung wird im Sockelbereich auf 15 cm Höhe durchlässig gestaltet. Durch Erhalt zusammenhängender Flächen mit Gehölzbestand und Beschränkung der Gebäudehöhe wird die Baumkronenebene beibehalten. Die Erhaltung von Einzelgehölzen und zusammenhängenden Vegetationsflächen als Lebensraum wird festgeschrieben. Durch die Einzäunung wird der außenliegende Wald vor Störungen geschützt. Mit den Ausgleichsflächen um den Wittelsbacher Turm und im Waldgebiet bei Poppenroth werden neue Lebensräume geschaffen und Lebensräume aufgewertet.

Bei der Baumaßnahme sind Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG durch Schädigung und Störung sowie die Tötung / Verletzung besonders geschützter Tierarten zu vermeiden (s. artenschutzrechtliche, Konflikt vermeidende Maßnahmen).

2.6 Landschaft / Landschaftsbild

Bestandsbeschreibung:

Es liegt ein geschlossener waldartiger Bestand vor, der zu den Gebäuden der Brauereigaststätte und zum Wittelsbacher Turm hin aufgelöst ist. Von Norden her ist die Brauereigaststätte mit dem Wittelsbacher Turm über dem Saaletal durch eine Waldschneise weithin einsehbar.

Das mit den Blockhäusern beplante Gelände ist dagegen nicht weiter einsehbar, lediglich bei der Aussicht vom Wittelsbacher Turm ist es wirksam.

Beschreibung der wesentlichen Umweltauswirkungen der Planung

Das Plangebiet kann vom Wittelsbacher Turm aus eingesehen werden; weitere Auswirkungen sind nicht absehbar.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Der waldartige Charakter wird beibehalten, soweit es die Bebauung zulässt. Zum Wittelsbacher Turm hin werden Gehölzriegel aufgebaut. Die Gebäude werden im waldartigen Bestand als Holzbauten ausgebildet und in ihrer Größe und Höhe beschränkt.

2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung:

Kulturgüter

Das Gebiet beinhaltet das Baudenkmal des Wittelsbacher Turms. Vom Turm aus kann das Baugebiet eingesehen werden. Der Turm wird von der Ausgleichsfläche gerahmt.

Sonstige Sachgüter sind nicht betroffen

Land- und Forstwirtschaft

Das Gelände für die Maßnahme ist bisher als Waldfläche gekennzeichnet. Es muss als Wald nach dem Waldgesetz entnommen und forstwirtschaftlich ausgeglichen werden.

Jagd

Das Gebiet liegt im waldartigen Bestand. Es grenzt jedoch an die bestehende Bebauung der Brauereigaststätte an.

Beschreibung der wesentlichen Umweltauswirkungen der Planung

Das Baudenkmal des Wittelsbacher Turms wird in seinem Umfeld freigestellt und dadurch herausgehoben.

Der Wald nach dem Forstgesetz wird entwidmet und ist weiterhin als waldartiger Baumbestand zu unterhalten. Verkehrssicherung für die Bäume sowie auch die der Baumaßnahme gegen die angrenzenden Waldflächen muss vom Bauherrn gewährleistet werden.

Der eingezäunte Bereich steht für die Jagd nicht mehr zur Verfügung. Die Fläche ist für die Jagd nicht wesentlich bedeutsam.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Für den Wald wird eine Ausgleichsfläche hergestellt (0,5 ha Wald bei Poppenroth). Vom Bauherrn werden Versicherungen gegen Schäden aus den angrenzenden Wäldern abgeschlossen.

Negative Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

3. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

3.1 Ausgleich

Die Ausgleichsmaßnahmen sind auf zwei Geländebereiche aufgeteilt. In direkter Anbindung zum Eingriffsgelände wird der Bereich um den Wittelsbacher Turm durch Pflegemaßnahmen entbuscht und pfleglich von nitrophilen Krautfluren und Brombeergebüschen freigestellt, um artenreiche Magerrasen zu fördern und die Topographie des Walls um den Turm mit differenzierten Grundstrukturen freizustellen.

Des Weiteren wird auf einem Brachgelände in der Gemarkung Poppenroth durch Aufforstung mit standortgerechten heimischen Gehölzen und Ausbildung von gestuften Rändern und Säumen ein standortgerechter Wald hergestellt.

Die Funktionen der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft- und Klimahaushalt, die Artenvielfalt und die Kultur werden durch die Maßnahmen nicht wesentlich beeinträchtigt.

Der Ausgleich ist im integrierten Grünordnungsplan zum Bebauungsplan festgelegt und beschrieben

3.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen

An unvermeidbaren Beeinträchtigungen verbleiben die Versiegelung und Überbauung, der Entfall an Grünmasse und der Lebensraumverlust für Pflanzen und Tiere im Umfang der möglichen Bebauung und Erschließung.

3.3 Grünflächen

Der Waldartige Charakter der Eingriffsfläche wird aufrechterhalten, soweit es die Integration der Bebauung zulässt.

Die Übergangsbereiche zur bestehenden Bebauung werden als Grünflächen ausgebildet, wobei die bestehende Mulde Teich mit Aufwertung des Wasser- und Klimahaushalts sowie zur Steigerung der ökologischen Attraktivität aufgewertet wird.

Die Ausgleichsflächen dienen zur Verbesserung des Lebensraums und der Artenvielfalt.

3.4 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Begrünungsmaßnahmen, Baum- und Landschaftsschutz, landschaftspflegerische Maßnahmen und deren Zuordnung)

Die baulichen Maßnahmen sind auf möglichst geringe Eingriffe in den wertvollen Grünbestand hin konzipiert. Trassenführungen und Lage von baulichen Elementen sind in Abstimmung auf den wertvollen Baumbestand gewählt und zielen darauf ab, diesen weitestgehend zu erhalten. Zusammenhängende Bereiche werden zudem von Eingriffen freigehalten.

Bei den Neupflanzungen werden standortgerechte Wald- und Saumpflanzen berücksichtigt.

3.5 Monitoring (Überwachung)

Der zu erhaltende Baumbestand ist vor Beginn der Baumaßnahme zu markieren und mit einem Baumschutz nach DIN 18920 zu sichern.

Die evtl. anfallenden Fledermauskästen sind vor Beginn der Baumaßnahme auszubringen.

Vegetationstechnische Maßnahmen am Baumbestand (Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich) sind von einer Fachkraft für Forstwirtschaft und/oder Landschaftspflege auszuschreiben und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu kontrollieren.

Zu erhaltender Baumbestand darf ohne Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde nicht beseitigt werden.

Die Ausgleichsmaßnahme A1, Mager- und Halbtrockenrasenstandort am Wittelsbacher Turm, ist 5 Jahre nach dem ersten Pflegegang in regelmäßigen Abständen von 3 Jahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu kontrollieren. Die Pflege- und Unterhaltsmaßnahmen sind auf die Dauer des Eingriffs durchzuführen.

3.6 Zusammenfassung Umweltbericht

Der Bau von 30 Gästehäusern mit Gemeinschafts- und Lagergebäude an der Brauereigaststätte Wittelsbacher Turm stellt einen Eingriff in die waldartige Struktur dar.

Beeinträchtigungen ergeben sich insbesondere für den Boden durch Überbauung und Versiegelung, für die Forstwirtschaft durch die Entwidmung von Waldfläche sowie für die Tier- und Pflanzenwelt, die durch die Nutzung der Gästehäuser beeinflusst wird.

Durch die Integration der Bauten in die bestehenden waldartigen Strukturen ohne größere Veränderung des Geländes und durch eine extensive sanfte Nutzung können die Eingriffe gering gehalten werden.

Die negative Auswirkungen können ausgeglichen werden durch sensiblen Umgang mit dem Wald-Bestand sowie Ausgleichsmaßnahmen mit der Entwicklung von Magerrasen um den Wittelsbacher Turm und die Schaffung einer standortgerechten Aufforstung auf der Gemarkung Poppenroth als Ausgleich für Eingriffe in Wald und Umwelt.

C) ARTENSCHUTZRECHTLICHER BEITRAG

1 EINLEITUNG

„Die artenschutzrechtlichen Verbote (Anm.: nach § 44 BNatSchG) stellen auf Tathandlungen ab und berühren die Aufstellung und den Erlass von Bauleitplänen (Flächennutzungs- und Bebauungsplänen) nicht unmittelbar. Eine mittelbare Bedeutung kann den Verbotstatbeständen für die Bauleitplanung jedoch zukommen.

Bebauungspläne, deren Festsetzungen nicht ausräumbare Hindernisse durch den "vorhabenbezogenen europarechtlichen Artenschutz" entgegenstehen, können die ihnen zugedachte städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht erfüllen; ihnen fehlt die "Erforderlichkeit" im Sinn von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Dazu ist es nur notwendig, im Sinne einer Prognose vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorgesehenen Regelungen auf überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen würden.

Für die Beantwortung dieser Frage ist die Stellungnahme der zuständigen Naturschutzbehörden von zentraler Bedeutung. Ein unüberwindbares artenschutzrechtliches Hindernis besteht auch dann nicht, wenn eine Ausnahme- oder Befreiungslage vorliegt bzw. im Rahmen der Vorhabenverwirklichung geschaffen werden kann (dies entspricht der bisherigen Rechtsprechung zum "Hineinplanen in eine Befreiungslage").

Für eine nachfolgende "hindernisfreie" Umsetzung von Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ist es von Vorteil, wenn bereits durch die Instrumente der Bauleitplanung dafür Sorge getragen wurde, dass keine artenschutzrechtlichen Verbote ausgelöst werden bzw. bereits alle Voraussetzungen für eine Befreiung geschaffen sind. ...

Wichtig ist, dass alle notwendigen Maßnahmen, die sich aus der saP ergeben, wie z. B. Minimierungsmaßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) als Festsetzungen im Bebauungsplan verankert werden, um Verbindlichkeit zu erlangen.“

(aus: Website des BayStMI – Oberste Baubehörde

<https://www.stmi.bayern.de/bauen/themen/landschaftsplanung/17433/>)

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (= saP) umfasst

- den Eingriffsbereich (Bauflächen und Erschließungsanlagen) ,
- den im Geltungsbereich liegenden, zu erhaltenden Wald,
- die Ausgleichsfläche (Mager- und Halbtrockenrasen) am Wittelsbacher Turm, sowie die Ersatzaufforstungen bei Poppenroth.

In der vorliegenden saP werden:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) sowie der

„Verantwortungsarten“ nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.

(Hinweis zu den „Verantwortungsarten“: Diese Regelung wird erst mit Erlass einer neuen Bundesartenschutzverordnung durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit mit Zustimmung des Bundesrates wirksam, da die Arten erst in einer Neufassung bestimmt werden müssen. Wann diese vorgelegt werden wird, ist derzeit nicht bekannt)

- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG werden nicht geprüft, da Verbotstatbestände unter Beachtung der Konflikt vermeidenden Maßnahmen nicht prognostiziert werden.

1.2 Datengrundlagen

Wesentliche Datengrundlage bilden

- die Artenschutzkartierung (keine Angaben für den Eingriffsbereich)
- Online-Abfrage von Daten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt für das TK-Blatt 5826 / Bad Kissingen Süd; diese enthält Daten aus der Biotopkartierung, der Artenschutzkartierung, Datenbank der Zentralstelle der floristischen Kartierung Bayerns, der bundesweiten Brutvogelkartierung ADEBAR.
- Ortsbegehungen am 2. September 2013 (mit Hr. Piel, Untere Naturschutzbehörde) und 31. Oktober 2013
- Aufhängen und Kontrolle von Haselmauskästen (1.07. und 23.09.2016)

1.3 Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen

Methodisches Vorgehen und Begriffsabgrenzungen der nachfolgend Untersuchung stützen sich auf die mit Schreiben der Obersten Baubehörde vom 12. Februar 2013 Az.: IIZ7-4022.2-001/05 eingeführten „Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP)“ mit Stand 01/2013. Diese „Hinweise“ berücksichtigen das Urteil vom 14. Juli 2011 BVerwG, 9 A 12/10), in dem das Bundesverwaltungsgericht feststellt, dass § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG n.F. im Hinblick auf unvermeidbare Beeinträchtigungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG EU-Recht entgegensteht.

Die Prüfung erfolgt auf Basis der unter 1.2 aufgeführten Datengrundlagen, Befragung örtlicher Experten, der Ortsbegehungen, sowie der Potentialeinschätzung vorkommender geschützter Arten anhand des Habitatangebotes als „worst-case-Annahme“.

Die potentiellen Artvorkommen wurden auf Grundlage der Artenliste aus der online-Abfrage des Landesamtes für Umwelt auf Relevanz vorgeprüft.

Die aus der Vorprüfung verbleibenden relevanten Arten und Artengruppen /ökologischen Gilden wurden vertieft geprüft.

1.4 Planungsgebiet

Nutzung und Lebensräume

Eingriffsbereich

- Überwiegend naturnaher Laubmischwald (Perlgras-Buchenwälder im Komplex mit wärmeliebenden Eichen-Elsbeerenbeständen) – ca. 60-100jährig; geringerer Anteil an Habitatbäumen (= Bäume mit Totholzanteilen, Baumhöhlen, Ritzen, Astlöchern, abstehender Rinde), geringer Anteil der Strauchschicht.
- Gras- und Krautsäume, Initialgebüsche um den bestehenden Feuerlöschteich

Ausgleichsfläche am Wittelsbacher Turm

- Ruderale Mager- und Halbtrockenrasen mit randlichen Initialgebüschen (Brombeer-Himbeergestrüppe, Schlehe, Hartriegel,...)

Ersatzaufforstungen bei Poppenroth

- Altgrasfluren mit randlichen Initialgebüschen

2. WIRKUNGEN DES VORHABENS

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

2.1 Bau- / Maßnahmenbedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

- Freimachen des Baufelds für Verkehrsflächen und Bauflächen incl. der Flächen für den Baubetrieb (Lagerflächen, Zufahrten,...)
- Baubedingte Emissionen (Lärm, Staub, Erschütterung, Beleuchtung, Schadstoffe,..)
- Entbuschungsmaßnahmen im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen;
- Umwandlung von Gras- und Krautfluren im Rahmen der Ersatzaufforstungen

2.2 Anlagenbedingte Wirkprozesse

- Beseitigung von Lebensstätten geschützter Tierarten durch Überbauung, Versiegelung – ca. 2.000 m²
- Beseitigung von Lebensstätten geschützter Tierarten durch Nutzungsänderung (vgl. mögliche Bebauung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan)
- Veränderung von Lebensstätten geschützter Tierarten durch Umwandlung von Gras- und Krautfluren in Waldflächen bzw. Initialgebüschen in Mager- und Halbtrockenrasen

2.3 Betriebsbedingte Wirkprozesse

- Verkehr mit entsprechenden Lärm- und Schadstoffemissionen
- Nutzung als Sondergebiet „Fremdenverkehr“ mit Lärm- und (geringen) Schadstoffemissionen (Freizeitlärm, Beleuchtung,...)

3. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT

3.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Erhaltungsgebot von waldartigen Beständen, Bäumen und Gebüsch / Hecken außerhalb von Bauflächen und öffentlichen Erschließungsanlagen
- Verbot der Rodung von Gehölzen in der Zeit vom 1.03. bis 30.09.; abweichend davon ist eine Fällung von Höhlen- und Biotopbäumen, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Fledermäusen dienen können, ausschließlich in der Zeit vom 15.09. bis 15.10. zulässig. Die Fällung ist im Hinblick auf das Tötungs-/Verletzungsrisiko unter Aufsicht einer Fachkraft des biologischen Artenschutzes vorzunehmen.
Die Fällung ist zudem innerhalb der zulässigen Rodungsfrist möglich, wenn zum Zeitpunkt der Fällung durch eine Fachkraft keine Vorkommen festgestellt sind oder unbesetzte Höhlen und Verstecke zuvor unbrauchbar gemacht wurden (z.B. durch Verschließen).
- Rodungen von Bäumen mit Baumhöhlen und sonstigen Verstecken von Fledermäusen dürfen, soweit sie als Winterquartier dienen (können), nur im Oktober erfolgen.
- Für jeden beseitigten potentiellen „Habitatbaum“ sind 1 Vogelnisthöhle und 1 Fledermausquartier im Geltungsbereich des Bebauungsplans einzurichten.
„Habitatbäume“ sind Bäume, die Vögeln oder Fledermäusen als Fortpflanzungsstätte / Quartier dienen können.
Nach derzeitigem Planungsstand ist nur ein Habitatbaum betroffen, der gemäß Festsetzungen zum Bebauungsplan als Stamm am Rand des Plangebiets nach Fällung zu installieren ist.
- Verbot der Beseitigung der sonstigen Vegetationsdecke (Gras- und Krautbestände) in der Zeit vom 16.03. - 15.09., ausgenommen
 - nach vorheriger Durchsuchung der Vegetation auf Fortpflanzungsstätten von Vögeln ohne positiven Befund.
 - Eine Beseitigung der sonstigen Vegetationsschicht im Zeitraum vom 16.09. – 15.03. im Vorgriff auf geplante Baumaßnahmen ermöglicht die Bautätigkeit im Verbotszeitraum.Dies betrifft insbesondere die Ausgleichsmaßnahmen.
- Sicherung der nordwestlich angrenzenden Lebensräume (Gras- und Krautfluren) vor Störungen durch Sicherungen / Beschränkungen im Rahmen der Baustelleneinrichtung und des Baubetriebs.
- „Fledermausfreundliche“ Beleuchtung (LED-Beleuchtung oder Natrium-Dampflampe, die weniger Insekten anzieht) im öffentlichen und privaten Bereich
 - Beschränkung der Beleuchtung.

3.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

(vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

Es werden keine Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) durchgeführt, um Beeinträchtigungen lokaler Populationen zu vermeiden, nachdem die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird, wenn die unter 3.1 aufgeführten Konfliktvermeidenden Maßnahmen beachtet werden.

4 BESTAND SOWIE DARLEGUNG DER BETROFFENHEIT DER ARTEN

4.1 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

4.1.1 Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie

Im Plangebiet / Wirkraum sind keine Wuchsorte geschützter Pflanzenarten vorhanden. Angrenzend an den Bereich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche und Ersatzaufforstung „Poppenroth“ wurde die „Dicke Trespe“ (*Bromus grossus*) länger zurückliegend im Rahmen der Artenschutzkartierung Bayern erfasst. Die Ausgleichsfläche wurde in Bereiche außerhalb der möglichen Wuchsorte verlegt. Verbotstatbestände sind damit nicht relevant.

4.1.2 Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs.1 Nrn. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot von Lebensstätten (s. Nr. 2.1 der Formblätter): Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.
Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot (s. Nr. 2.2 der Formblätter): Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.
Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Tötungs- und Verletzungsverbot (s. Nr. 2.3 der Formblätter): Der Fang, die Verletzung oder Tötung von Tieren, die Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen. Umfasst sind auch Tötungen, wenn sich durch das Vorhaben das Tötungsrisiko für die jeweilige Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht.

4.1.2.1 Säugetiere

Übersicht über das Vorkommen der betroffenen Tierarten des Anhang IV FFH-RL

Tab. 1: Schutzstatus und Gefährdung der im Untersuchungsraum nachgewiesenen Tierarten

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL BY	EHZ KBR
Fledermäuse	<i>Chiroptera</i>	s. Behandlung der Betroffenheit		
Zauneidechse	<i>Lacerta agilis</i>	V	V	u
Schlingnatter	<i>Coronella austriaca</i>	3	2	u

Abkürzungen:

RLB: Rote Liste Bayern **RLD:** Rote Liste Deutschland (Kategorien wie RLB für Tiere):
BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2003)

0	Ausgestorben oder verschollen	1	Vom Aussterben bedroht
2	Stark gefährdet	3	Gefährdet
G	Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt		
R	Extrem seltene Arten oder Arten mit geografischen Restriktionen		
D	Daten defizitär	V	Arten der Vorwarnliste
x	nicht aufgeführt	-	Ungefährdet
nb	Nicht berücksichtigt (Neufunde)		
sg:	streng geschützte Art nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG		
g	günstig	u	unzureichend/ungünstig
EHZ KBR	Erhaltungszustand Kontinentale Biogeographische Region		

Betroffenheit der Säugetierarten

Fledermäuse

Potentiell vorkommende Arten:

Art	Art	RLB	RLD	sg	EHZ KBR
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	-	V	x	g
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	3	G	x	g
Fransenfledermaus	<i>Myotis nattereri</i>	3	-	x	g
Graues Langohr	<i>Plecotus austriacus</i>	3	2	x	u
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	3	V	x	u
Kleiner Abendsegler	<i>Nyctalus leiseri</i>	2	D	x	?
Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	V	V	x	g
Bechstein-Fledermaus	<i>Myotis bechsteini</i>	3	2	x	g
Kleine Bartfledermaus	<i>Myotis mystacinus</i>	-	V	x	u
Mopsfledermaus	<i>Barbastella barbastellus</i>	2	2	x	u
Zweifarbflledermaus	<i>Vespertilio murinus</i>	2	D	x	?

Art	Art	RLB	RLD	sg	EHZ KBR
Rauhautfledermaus	Pipistrellus nathusii	3	-	x	g
Mückenfledermaus	Pipistrellus pygmaeus	D	D	x	?
Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus	-	-	x	g

Auf Grundlage der Habitatstrukturen und der in der online-Arbeitshilfe des Landesamts für Umwelt Bayern für Naturraum und Kartenblatt aufgeführten Arten werden artenschutzrechtlich relevante und Maßnahmen auf die ökologische Gilde der Kulturlandschaft und Waldfläche beurteilt.

Potentiell betroffen sind sogenannte „Baumfledermäuse“ mit Quartieren in Baumverstecken.

Im Gebiet wurden randlich 3 potentielle Habitatbäume festgestellt, die mit Höhlen, Rissen und abstehender Rinde ein hohes Potential an Fledermausquartieren bieten. Zwei bleiben erhalten, ein dritter steht am Rand bzw. innerhalb Verkehrs- und Bauflächen.

Der gesamte Geltungsbereich dient als Jagdhabitat für Fledermäuse.

Konflikt vermeidende Maßnahmen: s. Formblatt bzw. Kap. 3.1

Prognose der Verbotstatbestände:

Mit dem Vorhaben werden (potentielle) Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen beseitigt. Die Eignung als Jagdhabitat wird sich durch das geplante Vorhaben kaum vermindern, nachdem nur ein sehr geringer Anteil der örtlichen Waldfläche vom Vorhaben betroffen ist. Mit der künstlichen Auflichtung des Waldes erhöhen sich die inneren Randeffekte des Waldes, was ggf. zu einer Verbesserung von Habitatbedingungen der Fledermausarten führen kann, die Waldränder als Jagdgebiet nutzen.

Im Landschaftsraum verbleiben quantitativ und qualitativ ausreichend potentielle Habitate der lokalen Populationen von Fledermäusen (verbuschende Hänge, Waldränder, Wälder mit Quartiersangeboten), die gewährleisten, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird. Zudem wird die Bereitstellung von Ersatzquartieren festgelegt.

Eine Tötung durch Abbaugeräte und –maschinen im Betrieb kann ausgeschlossen werden, da Fledermäuse nachtaktiv sind, der Baubetrieb aber während der Tagzeiten stattfindet.

Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG durch Schädigung oder Störung geschützter Fledermäuse werden bei Beachtung der o.a. Konflikt vermeidenden Maßnahmen nicht eintreten.

Fledermäuse (*Chiroptera*)
ökologische Gilde der Kulturlandschaft und Siedlungen
Arten s. Tabelle

Tierartennach Anhang IV a) FFH-RL

1 Grundinformationen

Rote-Liste Status Deutschland: Bayern: Art im UG: ☐ nachgewiesen ☒ potenziell möglich

Erhaltungszustand der Art auf Ebene der kontinentalen Biogeographischen Region – s. Tabelle mit Einzelarten

Lokale Population:

Die lokalen Populationen der Arten besiedeln Siedlungsgebiete mit älterem Baum- und Gebäudebestand sowie Streuobstwiesen, Feldgehölze und Waldränder.

Der **Erhaltungszustand** der lokalen Populationen wird bewertet mit:

☐ hervorragend (A) ☐ gut (B) ☒ mittel – schlecht (C)

2.1 Prognose des Schädigungsverbots für Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 Satz 1 - 3 u. 5 BNatSchG

Ggf. Beseitigung von 3 potentiellen Quartieren in Bäumen im Geltungsbereich innerhalb von geplanten Verkehrs- und Bauflächen.

Veränderung der Jagdgebiete von Fledermäusen auf ca. 0,5 ha Fläche.

☒ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

- Erhaltungsgebot von Waldbereichen, Bäumen und Gebüsch / Hecken außerhalb von Bauflächen und öffentlichen Erschließungsanlagen
- Verbot der Rodung von Gehölzen in der Zeit vom 1.03. bis 30.09. Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Fledermäusen dienen können, ausschließlich in der Zeit vom 15.09. bis 15.10. zulässig. Die Fällung ist im Hinblick auf das Tötungs-/Verletzungsrisiko unter Aufsicht einer Fachkraft des biologischen Artenschutzes vorzunehmen. Die Fällung ist zudem innerhalb der zulässigen Rodungsfrist möglich, wenn zum Zeitpunkt der Fällung durch eine Fachkraft keine Vorkommen festgestellt sind oder unbesetzte Höhlen und Verstecke zuvor unbrauchbar gemacht wurden (z.B. durch Verschließen).
- Rodung von Bäumen mit Baumhöhlen und Beseitigung von sonstigen Verstecken (z.B.: Holzstöße) von Fledermäusen dürfen, soweit sie als Winterquartier dienen (können), nur im Oktober erfolgen.
- Für jeden beseitigten (potentiellen) „Habitatbaum“ ist 1 Fledermausquartier im Plangebiet, einzurichten. „Habitatbäume“ sind Bäume, die Fledermäusen als Fortpflanzungsstätte / Quartier dienen können.
- Eine „Fledermausfreundliche“ Beleuchtung (LED-Beleuchtung oder Natrium-Dampflampe, die weniger Insekten anzieht) ist einzurichten.

☐ CEF-Maßnahmen erforderlich: ---

Schädigungsverbot ist erfüllt: ☐ ja ☒ nein

2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 Satz 1, 3 u. 5 BNatSchG

Störungen angrenzender Habitats sind nicht zu erwarten.

☒ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Eine „Fledermausfreundliche“ Beleuchtung (LED-Beleuchtung oder Natrium-Dampflampe, die weniger Insekten anzieht) ist.

☐ CEF-Maßnahmen erforderlich: ---

Störungsverbot ist erfüllt: ☐ ja ☒ nein

2.3 Prognose des Tötungs- und Verletzungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 Satz 1, 3 u. 5 BNatSchG

☐ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Tötungsverbot ist erfüllt: ☐ ja ☒ nein

Die Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*)

ist im Kartenblatt TK 25 aufgeführt.

Kleine Teilbereiche des Plangebiets bieten durchaus typische Habitatstrukturen.

Im Jahr 2016 wurden 8 Haselmauskunsthöhlen im Plangebiet an geeigneter Stelle in der Nähe von Nahrungsbäumen und –sträuchern zur Feststellung eventueller Vorkommen aufgehängt.

Es wurden nach 2maliger Kontrolle (1.07. und 23.09.2016) der Haselmauskästen keine Hinweise auf Haselmausvorkommen gefunden.

Aufgrund der Untersuchung sind daher Vorkommen und somit eintretende Verbotstatbestände hinreichend unwahrscheinlich.

Verbotstatbestände durch Schädigung, Störung und Tötung werden somit ausgeschlossen.

Vorkommen anderer geschützter Säugetierarten werden aufgrund der Datenlage und der Habitatstrukturen des Plangebiets ausgeschlossen.

4.1.2.2 Reptilien

Als potentiell vorkommend sind aufgrund der Datenlage der Artenschutzkartierung Zauneidechse und Schlingnatter einzuordnen (online-Arbeitshilfe LfU Bayern TK 25 Blatt Bad Kissingen Süd).

Typische Habitats der Schlingnatter sind von den Vorhaben nicht betroffen.

Vorkommen der Zauneidechse sind, wenn auch im Plangebiet nicht konkret belegt, in den offenen und halboffenen Mager- und Halbtrockenstandorten wahrscheinlich.

Durch das Bauvorhaben sind jedoch keine Habitats betroffen.

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen bedingen keine signifikante Tötungsgefahr.

Mit diesen werden typische Habitatstrukturen vielmehr optimiert.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden somit ausgeschlossen.

Andere geschützte Reptilienarten sind nicht betroffen.

4.1.2.3 Amphibien

Im Plangebiet bestehen keine Habitats geschützter Amphibienarten. Verbotstatbestände sind daher nicht relevant.

4.1.2.4 Libellen

Im Plangebiet bestehen keine Habitats geschützter Libellenarten. Verbotstatbestände sind daher nicht relevant.

4.1.2.5 Käfer

Im Plangebiet bestehen keine Habitats geschützter Käferarten. Verbotstatbestände sind daher nicht relevant.

4.1.2.6 Tagfalter

Im Plangebiet sind keine Habitats geschützter Tagfalterarten bekannt.
Die Habitats des potentiell vorkommenden Quendel-Ameisenbläulings werden durch die Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Entwicklung der Mager- und Halbtrockenrasen gefördert. Verbotstatbestände sind nicht relevant.

4.1.2.7 sonstige geschützte Tierarten

Im Plangebiet bestehen keine Habitats sonstiger geschützter Tierarten. Verbotstatbestände sind daher nicht relevant.

4.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach VRL ergibt sich aus § 44 Abs.1 Nrn. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot von Lebensstätten (s. Nr. 2.1 der Formblätter): Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot (s. Nr. 2.2 der Formblätter): Erhebliches Stören von Vögel während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.
Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Tötungsverbot (s. Nr. 2.3 der Formblätter): Der Fang, die Verletzung oder Tötung von Tieren, die Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen. Umfasst ist auch die Gefahr von Kollisionen (Gebäude, Verkehr,...), wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweilige Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen *signifikant* erhöht.

Ökologische Gilde der halboffenen und offenen Kulturlandschaft –**Gras- und Krautfluren, Mager- und Halbtrockenrasen**

(z.B. Gartenrotschwanz, Goldammer, Dorngrasmücke, Grünspecht, Baumpieper, Neuntöter, Feldlerche, Wiesen-Schafstelze, Rebhuhn,...)

1 Grundinformationen

Rote-Liste Status Deutschland: Bayern: Art(en) im UG ☒ nachgewiesen ☒ potenziell möglich
Status:

Erhaltungszustand der Art auf Ebene der kontinentalen Biogeographischen Region Bayerns

☒ günstig ☐ ungünstig – unzureichend ☐ ungünstig – schlecht

Die ökologische Gilde nutzt potentiell die großflächige Gras- und Krautflur der geplanten Ersatzaufforstungsfläche bei Poppenroth sowie die Mager- und Halbtrockenrasenkomplexe am Wittelsbacher Turm.

Während die Ausgleichsmaßnahmen am Wittelsbacher Turm die Vielfalt der Habitatbedingungen sichern und entwickeln, führen die Ersatzaufforstungen bei Poppenroth mittelfristig zu Veränderungen der Habitatbedingungen.

Der **Erhaltungszustand** der lokalen Population wird demnach bewertet mit:

☐ hervorragend (A) ☒ gut (B) ☐ mittel – schlecht (C)

2.1 Prognose des Schädigungsverbots von Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i. V. m. Abs. 5 Satz 1 - 3 u. 5 BNatSchG

Mit den Ausgleichsmaßnahmen am Wittelsbacher Turm werden die Offenlandstrukturen in der von Wald umgebenden Fläche mittel- bis langfristig gesichert. Die Flächen bleiben für die auf Offenland und Saumstrukturen angewiesenen Arten erhalten.

Mit der Ersatzaufforstung gehen extensiv genutzte Offenlandbereiche verloren.

In der näheren Umgebung stehen diesen noch in quantitativ ausreichenden und qualitativ geeigneten Umfang zur Verfügung, so dass eine Schädigung der lokalen Population nicht abgeleitet werden kann. Die Arten der Wälder und Waldränder werden gefördert.

☒ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

- Verbot der Beseitigung der sonstigen Vegetationsdecke (Gras- und Krautbestände) in der Zeit vom 16.03. - 15.09., ausgenommen
 - nach vorheriger Durchsuchung der Vegetation auf Fortpflanzungsstätten von Vögeln ohne positiven Befund.
 - Ein Beseitigung (Mulchen) der Vegetationsschicht im Zeitraum vom 16.09. - 15.03. im Vorgriff auf geplante Pflanzmaßnahmen ermöglicht die Maßnahme im Verbotszeitraum.

☐ CEF-Maßnahmen erforderlich: ---

Schädigungsverbot ist erfüllt: ☐ ja ☒ nein

2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 Satz 1, 3 u. 5 BNatSchG

Es sind keine erheblichen Störungen angrenzender Gebiete zu erwarten.

☐ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

☐ CEF-Maßnahmen erforderlich: ---

Störungsverbot ist erfüllt: ☐ ja ☒ nein

Ökologische Gilde der halboffenen und offenen Kulturlandschaft –**Gras- und Krautfluren, Mager- und Halbtrockenrasen**

(z.B. Gartenrotschwanz, Goldammer, Dorngrasmücke, Grünspecht, Baumpieper, Neuntöter, Feldlerche, Wiesen-Schafstelze, Rebhuhn,...)

2.3 Prognose des Tötungs- und Verletzungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 Satz 1, 3 u. 5 BNatSchG

☐ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Tötungsverbot ist erfüllt: ☐ ja ☒ nein

Ökologische Gilde der Wälder und Waldränder

(z.B. Buntspecht, Schwarzspecht, Grünspecht, Mittelspecht, Hohltaube, Waldlaubsänger, Kleiber, Rotkehlchen, Buchfink, Waldohreule, Waldkauz, Zaunkönig, Zilpzalp, Kolkrabe, Baumpieper, Mönchsgrasmücke,.....)

1 Grundinformationen

Rote-Liste Status Deutschland: s. Tab. Bayern: s. Tab. Art(en) im UG ☒ nachgewiesen ☒ potenziell möglich

Erhaltungszustand der Art auf Ebene der kontinentalen Biogeographischen Region Bayerns

☒ günstig ☐ ungünstig – unzureichend ☐ ungünstig – schlecht

Die ökologische Gilde nutzt Wald und Waldrand als Habitat. Wertgebend für die ökologische Gilde sind alte Waldbestände mit höherem Anteil an „Habitatbäumen“ und stufig ausgebildete Waldränder. Der **Erhaltungszustand der lokalen Population** wird demnach bewertet mit:

☐ hervorragend (A) ☒ gut (B) ☐ mittel – schlecht (C)

2.1 Prognose des Schädigungsverbots von Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i. V. m. Abs. 5 Satz 1 - 3 u. 5 BNatSchG

Mit dem Vorhaben wird das Habitat Wald in quantitativ geringem Umfang in Anspruch genommen und randlich beeinflusst. Es sind nur geringe Anteile der Reviergrößen der wertgebenden Arten (Spechte, Eulenvögel, Greifvögel,...) betroffen. Der Anteil an „Habitatbäumen“ im Eingriffsbereich ist nur sehr gering.

Die lokale Population der Artengilde bleibt im räumlichen und funktionellen Zusammenhang erhalten. Ein Verbotstatbestand durch Schädigung kann nicht abgeleitet werden, wenn die nachstehenden Konfliktvermeidenden Maßnahmen ergriffen werden.

☒ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

- Erhaltungsgebot von Bäumen und waldartigen Beständen, Gebüsch / Hecken außerhalb von Bauflächen und Erschließungsanlagen
- Verbot der Rodung von Gehölzen in der Zeit vom 1.03. bis 30.09.
- Für jeden beseitigten „Habitatbaum“ ist 1 Vogelnisthöhle im Geltungsbereich des Bebauungsplans einzurichten.
„Habitatbäume“ sind Bäume, die Vögeln oder Fledermäusen als Fortpflanzungsstätte / Quartier dienen können.

☐ CEF-Maßnahmen erforderlich: ---

Schädigungsverbot ist erfüllt: ☐ ja ☒ nein

Ökologische Gilde der Wälder und Waldränder

(z.B. Buntspecht, Schwarzspecht, Grünspecht, Mittelspecht, Hohltaube, Waldlaubsänger, Kleiber, Rotkehlchen, Buchfink, Waldohreule, Waldkauz, Zaunkönig, Zilpzalp, Kolkrabe, Baumpieper, Mönchsgrasmücke,.....)

2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 Satz 1, 3 u. 5 BNatSchG

Es sind keine erheblichen Störungen angrenzender Gebiete zu erwarten, nachdem das Bauvorhaben räumlich stark eingegrenzt und zudem zu angrenzenden Waldflächen hin durch einen Zaun abgeschlossen ist.

☐ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

☐ CEF-Maßnahmen erforderlich:

Störungsverbot ist erfüllt: ☐ ja ☒ nein

2.3 Prognose des Tötungs- und Verletzungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 Satz 1, 3 u. 5 BNatSchG

Betriebsbedingte Verletzungs- und Tötungssachverhalte (Verkehr, Nutzung der Gebäude) sind nicht zu erwarten.

☐ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: ----

☐ CEF-Maßnahmen erforderlich: ---

Tötungsverbot ist erfüllt: ☐ ja ☒ nein

5. GUTACHTERLICHES FAZIT

Geprüft wurden nach einer Relevanzprüfung folgende Tierarten, -gruppen und ökologischen Gilden:

- Säugetiere: Fledermäuse, Haselmaus
- Reptilien: Zauneidechse, Schlingnatter

Vogelarten:

- ökologische Gilde der strukturreichen Kulturlandschaft (Komplexstrukturen mit Wiesen, Streuobstbeständen, Gehölzen, Gebüsch)
- ökologische Gilde der Wälder / Waldränder

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Hinblick auf nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie geschützte Tierarten können vermieden werden, wenn die aufgeführten, Konflikt vermeidenden Maßnahmen ergriffen werden. CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die unter Kapitel 3.1 aufgeführten Konflikt vermeidenden Maßnahmen sind im Bebauungsplan als Festsetzungen aufzuführen, damit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden.

D) ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG, WIE UMWELTBELANGE BZW. ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG BERÜCKSICHTIGT WURDEN (§ 10 ABS. 4 BAUGB)

Dem Bebauungsplan ist bei der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 4 BauGB eine zusammenfassende Erklärung darüber, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung der Alternativen gewählt wurde, beizufügen. Bei dem geplanten Sondergebiet „Wittelsbacher Turm“ wurden der Bau von 30 Blockhäusern und 2 Versorgungsgebäude, sowie deren Erschließung und Einfriedung vorgesehen. Das Sondergebiet „Wittelsbacher Turm“ liegt im südlichen Teil des Stadtgebietes, auf dem Höhenzug des Schein-Bergs in der Gemarkung Arnshausen, nahe der Mülldeponie Wirmsthal umgeben von Wald. Der Geltungsbereich umfasst ca. 3,3 ha Fläche im Bereich Wittelsbacher Turm inklusive 0,5 ha Ausgleichsfläche im Bereich Poppenroth, welche innerhalb einer hügelig bewegten Landschaft auf einer weitgehend forstwirtschaftlich genutzten, strukturreichen Hochfläche liegt, die von Wäldern als Randkulissen umgeben ist.

1. ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung gem. § 2a BauGB mit artenschutzrechtlicher Prüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Hier wurden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft. Die umweltbezogenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen TÖB wurden dabei einbezogen.

Alternativen:

Die Variante eines Motels, weiter östlich des Wittelsbacher Turms, wurden bereits voruntersucht und die entsprechenden Flächen in der 17. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt.

Mit der nun vorliegenden Variante der einzeln stehenden Blockhäuser konnte von dem denkmalgeschützten Bauwerk abgerückt werden. Ein großes störendes Gebäude kann hiermit vermieden werden.

Für die Anordnung der Blockhäuser im Gelände wurden auf Grundlage der eingemessenen Bäume verschiedene Varianten zur Lage und Ausrichtung untersucht und mit der Stadtplanung Bad Kissingen sowie dem Bauherrn abgestimmt. Die vorliegende Variante fand unter dem Gesichtspunkt des minimierten Eingriffs in den Wald und der Nutzung der Blockhäuser breites Einvernehmen.

Planungsalternativen zur Bebauungsplanung wurden entwickelt:

- zur Art der Gebäudestellung (Ausrichtung, Anordnung zueinander)
- der internen verkehrlichen Erschließung (Lage, Dichte und Stichstraßen),
- Umfang und Art der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (interner und externer Ausgleich, Lage von externen Ausgleichsflächen).

Aufgrund der Entscheidung des Bauausschusses und unter Einbeziehung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB in die Planung wurde die vorliegende Planfassung entwickelt und beschlossen.

2. ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Auf Grundlage der vorhandenen behördlichen Informationen und des integrierten Grünordnungsplanes wurden wesentliche Aspekte der Schutzgüter, wie z.B. Biotope, Topografie, Nutzungen, Boden und Bodengüte, Tiere und Pflanzen und deren Lebensräume und das Landschaftsbild im Geltungsbereich erfasst und bewertet.

Im Rahmen der formellen Beteiligungsverfahren nach §§ 3, 4 BauGB gingen Stellungnahmen, der Behörden, sonstigen TÖB, von Vereinen und der Öffentlichkeit ein.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und teilweise durch zeichnerische und textliche Festsetzungen bzw. Hinweise, in der Begründung bzw. dem Umweltbericht beachtet bzw. berücksichtigt.

2.1 Es erfolgten umweltrelevante Stellungnahmen der Öffentlichkeit.

Hierbei handelt es sich um die unmittelbaren Nachbarn mit Waldgrundstücken, welche Bedenken äußerten, dass durch umstürzende Bäume Menschen und Sachwerte z.B. Gebäude zu Schaden kommen könnten. Die Problematik des privatrechtlichen Haftungsausschlusses wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

2.2 Es erfolgten umweltrelevante Stellungnahmen von Vereinen.

Vom Landesbund Vogelschutz ergaben sich Einwände bezüglich der Eingrünung des Löschwasserteiches, des zu geringen Abstandes der Einfriedung zum Boden (Durchlässigkeit für Tiere) und der Art der Geländeausleuchtung in Bezug auf Fledermäuse. Diese Einwände wurden in den Bebauungsplan durch entsprechende Planung und Festsetzungen aufgenommen. Weitere Einwände des Landesbundes Vogelschutz bzgl. Märzenbecher-Vorkommen und Einwände gegen die Vorgehensweise zum artenschutzrechtlichen Beitrag wurden aufgrund von zu geringen Vorkommen von Märzenbechern im Bearbeitungsgebiet und der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zurückgewiesen.

Durch die Kreisgruppe Bad Kissingen, Bund Naturschutz in Bayern e.V. gingen Einwände zur Vorgehensweise und Planung in Bezug auf die Schutzgüter „Boden“, „Pflanzen“ und „Tiere“ ein. Diese Einwände wurden zurückgewiesen, da die dargelegten zu erwartenden Verschlechterungen, aufgrund von der mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Planung nicht zum Tragen kommen. Teilweise sind sogar Verbesserungen zu erwarten. Bereiche, in denen Verschlechterungen durch Eingriffe zu erwarten sind, werden entsprechend einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung mit der Ermittlung des Ausgleichbedarfs ausgeglichen.

Weitere Einwände wurden vom Rhönklub e.V. geäußert. Unter Verweis auf den Status der zu überbauenden Fläche nach § 30 Absatz 2 BNatSchG. Die Einwände werden aufgrund der mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Planung zurückgewiesen.

2.3 Es erfolgten umweltrelevante Stellungnahmen von Behörden.

Der Bayerische Bauernverband erhebt Bedenken in Bezug auf die Bejagung des Gebietes durch die Größe des vorhabenbezogenen Baubauungsplanes, einschließlich der mit der Größe verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen. Der Einwand bezogen auf die Größe des Gebietes wurde zurückgewiesen. Sollten

Beeinträchtigungen der Jagd angezeigt werden, sind diese mit dem Vorhabenträger zu klären.

Das Landratsamt Bad Kissingen (Naturschutz) verweist auf den für Kleinsäuger zu geringen Bodenabstand der Einfriedung, sowie das Vorhandensein der geschützten Pflanzenart „Dicke Trespe“ (Bromus grossus) im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche Fl.Nr. 459 Gemarkung Poppenroth. Die Festsetzung im Bebauungsplan bzgl. des Bodenabstandes der Einfriedung wurde geändert. Die Ausgleichsfläche Fl.Nr. 459 Gemarkung Poppenroth wurde außerhalb von möglichen Wuchstandorten nach Osten verschoben.

Die Festsetzungen führen gemäß Umweltprüfung und Beteiligung der Behörden zu geringen bzw. keinen verbleibenden, nachhaltigen oder erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt, des Menschen und von Kultur- und Sachgütern. Unvermeidbare Eingriffe werden naturschutzrechtlich ausgeglichen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Tötung, Schädigung oder Störung nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie geschützter Tier- und Pflanzenarten) sind nicht zu erwarten, wenn die aufgeführten Konfliktvermeidenden Maßnahmen (v.a. Gehölzrodungen nur von Oktober bis einschl. Februar, vorsorgliche Baufeldräumung von Oktober bis Februar) ergriffen werden.

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden die wesentlichen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt.

3. RECHTSKRAFT DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bauausschuss hat am 07.10.2015 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Wittelsbacher Turm“ in der Fassung vom 25.02.2014 mit Begründung einschließlich Umweltbericht als Satzung beschlossen.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt nach Vorliegen der Genehmigung der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan rechtskräftig.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan wird den gesetzlichen und fachplanerischen Umweltzielen bzw. Umweltvorgaben aus übergeordneten Planungen gerecht.

Elfershausen - Engenthal,
den 27.11.2015 VD
ergänzt den 16.01.2017

Bad Kissingen, den

Dietz und Partner
Landschaftsarchitekten BDLA
Büro für Freiraumplanung GbR
97725 Elfershausen, Engenthal42

.....
Stadtplanung