



# STADT BAD KISSINGEN

---

## BERICHT

über die

### **7. Sitzung des Ausschusses für Baurecht, Städtebau und Umwelt am 04.02.2015**

#### **1. Bekanntgaben**

- 1.1. Vergabe: Beschaffung eines Tragkraftspritzenkonzeptes Wasser (TSF-W) für die FFW Winkels

In der Bauausschusssitzung am 10.12.2014 wurde die Vergabe eines neuen Feuerwehrfahrzeuges beschlossen. Die FFW Winkels bekommt demnach ein Tragkraftspritzenfahrzeug Wasser (TSF/W).

- 1.2. Vergabe: Beschaffung eines Hilfeleistungs-Löschgruppen-Fahrzeuges (HLF 10) für die FFW Bad Kissingen

In der Bauausschusssitzung am 10.12.2014 wurde die Vergabe eines neuen Feuerwehrfahrzeuges beschlossen. Die FFW Bad Kissingen bekommt demnach ein Hilfeleistungslöschfahrzeug (HLF 10).

- 1.3. Dorferneuerung Arnshausen; Vergabe von Planungsleistungen

In der Bauausschusssitzung am 10.12.2014 wurde die Vergabe der Planungsleistungen für die Dorferneuerung Arnshausen an das Büro Hahn, Architekten und Ingenieure, Bad Kissingen, beschlossen.

#### **2. Stadt- und Verkehrsplanung**

- 2.1. **Bebauungsplan "Ausgleichsfläche Aufforstung Männerholz",  
Gemarkung Poppenroth**  
**1. Aufstellungsbeschluss**  
**2. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**  
**- Beschlussfassung**

##### **2.1.1. Aufstellungsbeschluss**

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Arnshausen - Reiterswiesen“ und der 1. Änderung des dazugehörigen Grünordnungsplanes sind Eingriffe in das kartierte Biotop, welches in den Geltungsbereich des geänderten Bebauungsplans aufgenommen wurde,

erforderlich. Diese Eingriffe können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht ausgeglichen werden. Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten kann als Ausgleichsmaßnahme, welche aus einer Aufforstungsmaßnahme bestehen soll, die Weiterführung der Neuaufforstung auf dem Grundstück Flurnummer 459, Gemarkung Poppenroth, erfolgen. Auf diesem Grundstück ist bereits für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wittelsbacher Turm“ eine Ausgleichsfläche für Neuaufforstung festgesetzt. Diese Fläche kann in südliche Richtung bis zum landwirtschaftlichen Weg erweitert werden.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurden die erforderlichen Untersuchungen und Planungen in Form eines Fachbeitrags zur Bebauungsplanänderung mit den Teilen Grünordnung, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und Umweltbericht erstellt. Diese stellen die Grundlage für die Planung des Bebauungsplanes „Ausgleichsfläche Aufforstung Männerholz“ dar.

Der Bauausschuss beschließt, für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Arnshausen – Reiterswiesen“ und der 1. Änderung des dazugehörigen Grünordnungsplanes, Gemarkung Arnshausen und Reiterswiesen, den Bebauungsplan „Ausgleichsfläche Aufforstung Männerholz“, Gemarkung Poppenroth, aufzustellen.

### **2.1.2. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Der Bauausschuss beauftragt die Verwaltung, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Parallelverfahren durchzuführen.

## **2.2. Bebauungsplan "Gewerbegebiet Arnshausen - Reiterswiesen", 2. Änderung, und Grünordnungsplan, 1. Änderung, Gemarkung Arnshausen und Reiterswiesen**

- 1. Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**
- 2. Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung**
- 3. Billigungs- und Auslegungsbeschluss**  
**- Beschlussfassung**

### **2.2.1. Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Vom 27. Oktober bis 17. November 2014 fand für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Arnshausen - Reiterswiesen“, 2. Änderung, und den dazugehörigen Grünordnungsplan, 1. Änderung, Gemarkung Arnshausen und Reiterswiesen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung statt. Im Rahmen dieser Beteiligung sind keine Einwände und Hinweise eingegangen.

### **2.2.2. Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung**

Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung fand für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Arnshausen - Reiterswiesen“, 2. Änderung, und den dazugehörigen Grünordnungsplan, 1. Änderung, Gemarkung Arnshausen und Reiterswiesen, die frühzeitige Behördenbeteiligung statt.

Im Rahmen dieser Beteiligung sind folgende Einwände und Hinweise eingegangen:

#### 2.2.2.1. Landratsamt Bad Kissingen, Immissionsschutz, mit Schreiben vom 13.10.2014

##### Sachverhalt:

Die Erweiterung des Gewerbegebiets Arnshausen - Reiterswiesen dient ausschließlich der Betriebserweiterung der Bäckerei Schmitt. Da die Bäckerei auch in der Nachtzeit betrieben wird, ist auch der Schutz der Nachbarschaft und der im Gewerbegebiet vorhandenen Betriebsleiterwohnungen zu beachten.

Zum Schutz der Nachbarschaft und der vorhandenen Betriebsleiterwohnungen wird ein flächenbezogener Schallleistungspegel festgelegt, der wie folgt in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen ist:

Innerhalb der Erweiterungsfläche sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) in Form der je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlten Schallleistung einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von tagsüber 60 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts 50dB(A)/m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Sofern die vorgenannte Formulierung in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen wird, bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken gegen die Planung.

##### Abwägung:

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Bad Kissingen, Abteilung Immissionsschutz am 18.12.2014 besteht in diesem konkreten Fall der Bebauungsplanänderung die Möglichkeit, die Forderung nach einer Festsetzung des maximal zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegels in das Baugenehmigungsverfahren zu verlagern. Zum Schutz der Nachbarschaft und der vorhandenen Betriebsleiterwohnungen ist dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass die von der Immissionsschutzbehörde vorgegebenen Werte eingehalten werden.

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss, den Einwand zurückzuweisen. Die Problematik bezüglich der Einhaltung der eingeforderten flächenbezogenen Schallleistungspegel wird in das Baugenehmigungsverfahren verlagert.

#### 2.2.2.2. Landratsamt Bad Kissingen, Naturschutz, mit Schreiben vom 20.10.2014

##### Sachverhalt:

Hinsichtlich der vorgelegten Planfassung ergeben sich einzelne Punkte, welche zu beachten und in der Planung zu berücksichtigen sind, um einen nachvollziehbaren Bebauungsplan mit Grünordnung für den behördlichen Vollzug zu erhalten.

- Der außerhalb der Baugrenze des Grundstückes Fl.Nr. 1458 gelegene Teil des naturnahen Feldgehölzes (Biotop –Nr. 5826-0147-004), insbesondere die Biotop-Eiche am Nordwesteck des Grundstückes sowie die circa 6 m breite, das Grundstück nach Westen und Süden hin begrenzende, artenreiche Strauchhecke sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass bis zum nächsten Planungsschritt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Beteiligung der Behörden, sowohl die grünordnerischen Festsetzungen nebst Umweltbericht, als auch die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG sowie der Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG Berücksichtigung finden.

#### Abwägung:

Um einen Teil der artenreichen Strauchhecke zu erhalten, wird entsprechend der Forderung der Unteren Naturschutzbehörde ein 6 m breiter Streifen an der neuen West- und Südgrenze des Geltungsbereiches festgesetzt, welcher zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Die zu erhaltende Biotop-Eiche wird im Grünordnungsplan als zu erhaltender Baum festgesetzt. Die grünordnerischen Festsetzungen, der Umweltbericht und die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind im nächsten Planungsschritt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss, entlang der Süd- und Westgrenze des Grundstückes Fl.Nr. 1458, Gemarkung Reiterswiesen, einen 6 m breiten Streifen festzusetzen, auf welchen die artenreiche Strauchhecke zu erhalten und von Beeinträchtigungen zu schützen ist. Die zu erhaltende Biotop-Eiche wird im Grünordnungsplan als zu erhaltender Baum festgesetzt.

#### 2.2.2.3. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. (LBV), Kreisgruppe Bad Kissingen mit Schreiben vom 29.10.2014

##### Sachverhalt

Der LBV weist darauf hin, dass es sich beim Erweiterungsgrundstück um ein kartiertes Biotop handelt. Nach Darstellung der Planungen wird dieses Biotop zu 2/3 zerstört. Auf dem Grundstück stehen drei Eichen mit einem Stammdurchmesser von 80 – 100 cm.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der Hecke an der Ostgrenze, aber auch im Innern des Grundstücks abgestorbene, innen hohle Bäume vorhanden sind, wobei nicht auszuschließen ist, dass diese von Eulen bewohnt werden. Außerdem sei ein Vorkommen von Zauneidechsen nicht auszuschließen.

Es wird gefordert, die kräftigste der drei Eichen an der Nordwestecke des Grundstücks zu erhalten und im Übrigen eine Ersatz- und Ausgleichsmaßnahme mit dem Faktor 2,0 anzusetzen. Für den Ausgleich wird das Grundstück Fl.Nr. 1432, Gemarkung Reiterswiesen, vorgeschlagen.

##### Abwägung:

Die Planung wird dahingehend angepasst, dass die kräftigste Eiche an der Nordwestecke des Grundstücks als zu erhaltender Baum festgesetzt wird.

Für den Eingriff in das Biotop wird ein Ausgleich geschaffen. Dabei wird ein Kompensationsfaktor von 1,5 entsprechend der Forderung der Unteren Naturschutzbehörde angesetzt. Diese Ausgleichsmaßnahme wird nach Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie der Unteren Naturschutzbehörde auf dem Grundstück, Fl.Nr. 459, Gemarkung Poppenroth, umgesetzt.

Der Untersuchungsrahmen für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden Vorkommen von Eulen bzw. Zauneidechsen nicht nachgewiesen.

Der Bauausschuss beschließt nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, dem Einwand hinsichtlich des Erhalts der Eiche an der Nordwestecke des Grundstückes Fl.Nr. 1458, Gemarkung Reiterswiesen, und der Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen zu entsprechen. Im Übrigen wird der Einwand zurückgewiesen.

#### 2.2.2.4. Bayernwerk AG und EON Netz GmbH mit Schreiben 30.10.2014

##### Sachverhalt:

Im Gebiet liegen ein Fernmeldekabel, eine 20-kV-Freileitung und die 110-kV-Freileitung Eltingshausen – Bad Kissingen. Diese Leitungen sind einschließlich der erforderlichen Schutzstreifen in den Plan einzutragen.

##### Abwägung:

Die 20-kV-Freileitung und die 110-kV-Freileitung sind im Plan vorhanden, die genaue Lage wird anhand der mitgelieferten Pläne angepasst. Das Fernmeldekabel wird in den Plan eingetragen.

Der Bauausschuss beschließt nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange dem Einwand zu folgen und die Leitungen einzutragen bzw. die Pläne anzupassen.

#### 2.2.2.5. Bayerischer Bauernverband mit Schreiben vom 11.11.2014

##### Sachverhalt:

Der bewaldete Steilhang des Grundstücks Fl.Nr. 1458, Gemarkung Reiterswiesen, soll gerodet und abgetragen werden. Dadurch entsteht zum oberliegenden landwirtschaftlich genutzten Grundstück Fl.Nr. 1456 ein stark erosionsgefährdeter Steilhang. Der Hang wird weiter durch eine stark vernässte Stelle mit mehreren Quellen destabilisiert.

Der Bayerische Bauernverband fordert, dass das Erosionsrisiko weitgehend ausgeräumt wird. Dazu sind die vorhandenen Quellen oberhalb der Fl.Nr. 1458 zu drainieren und der entstehende Steilhang ist zu bepflanzen.

##### Abwägung:

Die Planung wird dahingehend geändert, dass ein 6 m breiter Streifen der Strauchhecke an der Grundstücksgrenze zu erhalten ist, was den Eingriff in den Hang minimiert. Durch die vorhandene Bepflanzung ist eine bessere Stabilisierung des Hangs gewährleistet.

Im Rahmen der Baumaßnahme muss des Weiteren dafür Sorge getragen werden, dass entsprechende Sicherungsvorkehrungen für eine Stabilisierung des Hangs sorgen.

Eine Stellungnahme von Dr. Rimpel, Geotechnik Dr. Rimpel GmbH, vom 11.12.2014 kommt zu dem Ergebnis, dass die vorgelegte Planung (Böschungssicherung) aus geotechnischer Sicht umsetzbar ist vorbehaltlich einer abschließenden rechnerischen Überprüfung nach DIN 4084. Die Entwässerung des Hangs ist durch Gräben am Böschungskopf und Sammelgräben am Böschungsfuß bzw. Dränagen hinter der Stützwand zu gewährleisten.

Die konkreten Maßnahmen werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Der Bauausschuss beschließt nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, dem Einwand hinsichtlich der Stabilisierung des Hangs durch den Erhalt eines 6 m breiten Grünstreifens zu entsprechen. Die Prüfung der erforderlichen Maßnahmen zur Hangsicherung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

#### 2.2.2.6. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF), Bad Neustadt mit Schreiben vom 10.12.2014

##### 2.2.2.6.1. Flächennutzungsplan

###### Sachverhalt:

Im gültigen Flächennutzungsplan wird das Grundstück Fl.Nr. 1458 als Wald dargestellt. Ein bereits durchgeführtes, laufendes oder geplantes Verfahren zur entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplans, auf das die 2. Änderung des Bebauungsplans gestützt sein muss, ist der Behörde nicht bekannt.

###### Abwägung:

Am 26.11.2014 hat der Stadtrat die Aufstellung der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan beschlossen. Ein Änderungspunkt des Änderungsverfahrens ist die Umwandlung von Waldfläche in Fläche für ein Gewerbegebiet auf dem Grundstück Fl.Nr. 1458, Gemarkung Reiterswiesen. Somit verläuft die 2. Änderung des Gewerbegebietes nahezu parallel zur Flächennutzungsplanänderung.

Der Bauausschuss nimmt den Hinweis zur Kenntnis und weist darauf hin, dass das entsprechende Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung bereits eingeleitet wurde.

##### 2.2.2.6.2. Örtliche Gegebenheiten, Waldfunktionen, Schutz-Status

###### Sachverhalt:

Bei dem Grundstück Fl.Nr. 1458, Gemarkung Reiterswiesen, handelt es sich um echten „Wald“ im Sinne des Art. 2 des Waldgesetzes für Bayern mit einem im Wesentlichen von Eiche, daneben auch einzelnen Wildkirschen, Kiefern und anderen Begleitbaumarten geprägten, circa 100 – 140-jährigen Altbestand. Das Wäldchen ist umgürtet von einem aus diversen Strauch- und Baumarten bestehenden Waldmantel. Der hohe Anteil an Totholz weist darauf hin, dass der Wald seit Jahren nicht mehr regulär bewirtschaftet wird.

Der Wald ist als Biotop kartiert, weswegen die Untere Naturschutzbehörde in die Planung einzu beziehen ist.

Neben den Funktionen, welche ein jeglicher Wald erfüllt, sind nach einschlägiger Waldfunktionskartierung keine besonderen Waldfunktionen ausgewiesen. Die Fläche liegt im Naturpark „Bayerische Rhön“ und im Heilquellen-Schutzgebiet.

###### Abwägung:

Die Untere Naturschutzbehörde wurde von Anbeginn in den Planungsvorgang des Verfahrens eingebunden. Die Lage der betroffenen Fläche im Naturpark „Bayerische Rhön“ und im Heilquellen-Schutzgebiet ist bekannt.

Der Bauausschuss nimmt den Hinweis zur Kenntnis.

##### 2.2.2.6.3. Beurteilung aus forstfachlicher und forstrechtlicher Sicht

###### Sachverhalt:

Ziel des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) ist es, Waldfläche zu erhalten und erforderlichenfalls zu vermehren. Vor diesem Hintergrund bedarf die Beseitigung von Wald der behördlichen Erlaubnis.

Zwingende Versagungsgründe, nach denen im vorliegenden Fall eine Rodungserlaubnis zu versagen ist, liegen im Sinne Art. 9 Bas. 4 Ziff. 1 und 2 und Art. 9 Abs. 5 Ziff. 2 BayWaldG nicht vor.

Dem Wald mit seiner Insellage kommen aus waldökologischer Sicht trotz geringer Flächenausdehnung eine ausgesprochene Trittstein-Funktion und damit eine unverhältnismäßig große positive Wirkung (Lebensraum für Vögel, Niederwild und Kleintiere) zu.

Eine Rodung des Wäldchens bedeutet den Totalverlust dieses Biotops und damit den zunächst ersatzlosen Wegfall dieser und auch weiterer Funktionen an Ort und Stelle.

Von daher wird angeregt, eine Ersatzaufforstung von 1 (= verloren gehende Waldfläche) zu 1 (= Ersatzfläche) an anderer Stelle, möglichst in der gleichen Gemarkung, vorzusehen.

Eine Flächenauswahl sollte hierbei im Zusammenwirken mit dem AELF Bad Neustadt und der Unteren Naturschutzbehörde und dem zuständigen Forstrevierleiter erfolgen.

Ähnliches gilt für die Festlegung eventueller Kompensationsmaßnahmen in bereits bestehendem Wald.

Zusammenfassend stimmt das AELF Bad Neustadt der mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der 1. Änderung des Grünordnungsplanes einhergehenden Rodung zu, würde aber die o.g. Gesichtspunkte berücksichtigt sehen.

Die Rodungserlaubnis wird durch das Bebauungsplanverfahren ersetzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Biotopfläche bis zur faktischen Rodung ihre Waldeigenschaft nicht verliert, sondern weiterhin walddesetzlichen Regelungen unterliegt.

#### Abwägung:

Für den Eingriff in das Biotop und die Rodung des Waldes erfolgt die Ausweisung einer Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 459, Gemarkung Poppenroth. Der Ausgleich erfolgt durch eine Ersatzaufforstung im von der Unteren Naturschutzbehörde geforderten Verhältnis 1:1,5. Im Rahmen eines Ausgleichsbebauungsplanes wird die erforderliche Ausgleichsfläche festgesetzt. Dieses Bauleitverfahren wird ebenfalls nahezu parallel mit dem Änderungsverfahren zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Arnshausen – Reiterswiesen“ durchgeführt.

Der Bauausschuss beschließt nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, der Forderung des AELF Bad Neustadt zu entsprechen und die gerodete Fläche im Verhältnis 1 : 1,5 zu ersetzen, indem auf dem Grundstück Fl.Nr. 459, Gemarkung Poppenroth, die entsprechende Ersatzaufforstungsfläche festgesetzt wird. Die Festsetzung erfolgt in einem separat laufenden Bauleitverfahren zum Ausgleichsbebauungsplan.

Die weiteren Hinweise nimmt der Bauausschuss zur Kenntnis.

Dem Bauausschuss werden noch folgende Hinweise zur Bebauungsplanänderung gegeben:

- Die aktuelle Planung der Verlegung der Bundesstraße B286 mit entsprechendem Schutzraum wurde in die Bebauungsplanänderung übernommen. Eine geringfügige Anpassung der Baugrenzen war erforderlich.
- Im Baugebiet befinden sich Trafostationen, welche im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht dargestellt sind. Diese werden in die 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Daraus ergeben sich geringfügige Änderungen der Baugrenzen.
- Die im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellten Sichtdreiecke werden in der Bebauungsplanänderung nicht mehr dargestellt, da sich die Sichtdreiecke entsprechend der Richtlinie für die Anlagen von Stadtstraßen (RASt 06) im öffentlichen Bereich befinden.

- Die Verlegung des Lollbaches einschließlich der Errichtung eines Regenüberlaufbeckens ist abgeschlossen. Der im rechtskräftigen Bebauungsplan formulierte Hinweis Ziff. 2.2.4 wird herausgenommen.

### **2.2.3. Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

#### Sachverhalt:

Die Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist in die weitere Planung eingeflossen. Entsprechend der Abwägung und den Beschlüssen des Bauausschusses wurde der Bebauungsplan mit Begründung weiterentwickelt, sodass diese Planunterlagen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ausgelegt werden können.

Der Bauausschuss beauftragt die Verwaltung für die 2. Änderung des Bebauungsplans und die 1. Änderung des Grünordnungsplanes "Gewerbegebiet Arnshausen - Reiterswiesen", mit der Planung Stand 04.02.2015 die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Parallelverfahren durchzuführen.

### **2.3. Bebauungsplan "Schindgraben", 3. Änderung, Gemarkung Reiterswiesen**

- 1. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung**
- 2. Ergebnis der Behördenbeteiligung**
- 3. Satzungsbeschluss**
  - **Beschlussfassung**

#### **2.3.1. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Vom 27. Oktober bis zum 27. November 2014 fand für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Schindgraben“, Gemarkung Reiterswiesen, die Öffentlichkeitsbeteiligung statt. Im Rahmen dieser Beteiligung sind keine Einwände und Hinweise eingegangen.

#### **2.3.2. Ergebnis der Behördenbeteiligung**

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung fand für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Schindgraben“, Gemarkung Reiterswiesen, die Behördenbeteiligung statt. Im Rahmen dieser Beteiligung wurden folgende Einwände und Hinweise vorgetragen:

##### **2.3.2.1. Landratsamt Bad Kissingen, Naturschutz mit Schreiben vom 20.10.2014**

#### Sachverhalt:

Bei Bebauungsplänen mit Maßnahmen zur Sanierung bzw. zum Abriss von alter Bausubstanz sind die Belange des Artenschutzes ausreichend zu berücksichtigen, da die ältere Bausubstanz oftmals gefährdeten und artenschutzrechtlich streng geschützten Tierarten Quartier bietet.

Aus diesen Gründen hat die Untere Naturschutzbehörde bezogen auf den Abriss des im Bebauungsplan dargestellten Gebäudes an der Südseite des Grundstücks Flurnummer 153/0 entsprechende Auflagen vorgegeben, welche zu beachten wären.

#### Abwägung:

Im Rahmen der Brandsanierung wurde das Gebäude abgerissen, so dass der Einwand der Unteren Naturschutzbehörde nicht mehr zum Tragen kommt. Der Abbruch des Gebäudes war genehmigungsfrei.



### **2.3.3. Satzungsbeschluss**

Der Bauausschuss beschließt den Bebauungsplan „Schindgraben“, 3. Änderung, Gemarkung Reiterswiesen, Stand 04.02.2015, als Satzung.

## **3. Baugesuche**

### **3.1. Baugesuche die im Jahre 2014 der Stadt Bad Kissingen vorlagen - Information**

Dem Bauausschuss wird der Vergleich der Bauanträge, Voranfragen etc. der beiden Jahre 2013 und 2014 zur Kenntnis gegeben.

### **3.2. Kiss Park GmbH Errichtung eines Eventgeländes für sportive Freizeitveranstaltungen mit dazu- gehörigen Gebäudeteilen und Stellplätzen Fl.Nr. 1390/20, 1390/4, 1390/21, Wolfsgraben, Gemarkung Reiterswiesen (B-2014-93) - Beschlussfassung**

Auf dem Grundstück Flurnummer 1390/20, 1390/4 und 1390/21, Wolfsgraben, soll ein Eventgelände für sportliche Freizeitveranstaltungen mit einem Turnierfeld für Paintball Sportveranstaltungen, Paintballspielfeld als Westernstadt, Elektrokartbahn, Hüpfburg und Kletterfelsen sowie ein dazu gehörendes Service-Center errichtet werden. Außerdem sollen Stellplätzen auf dem Grundstück Flurnummer 1390/1 errichtet werden.

Auf dem Turnierfeld mit zwei Teamunterständen sollen Paintball-Turniere nach dem Regelwerk der Deutsche Paintball Liga gespielt werden. Das Paintballspielfeld – Western City ist für Fun-Gruppen, (z.B. für Junggesellenabschiede) für Spaßveranstaltungen geplant. Die Westerncity ähnelt einer Filmkulisse, um den Gästen den Spielspaß des „wilden Westen“ vermitteln zu können.

Im südlichen Teil der Grundstücke ist eine Kartbahn für Elektrokarts vorgesehen. Das Dach des zugehörigen Lagergebäudes wird als Zuschauertribüne ausgebaut.

In der östlichen Grundstücksecke wird ein Kletterturm mit circa 17 m Höhe geplant. Vom Turm soll eine Seilbahn über die Kartbahn geführt werden. Der Kletterturm widerspricht mit seiner Höhe von 15 m den Festsetzungen des Bebauungsplanes, welche eine Gebäudehöhe nur bis zu 10 m zulässt. Eine Befreiung wegen der Höhe kann aber aus Sicht der Verwaltung zugelassen werden.

Der Service Center soll aus Blockhäusern bestehen. Dort sollen Anmeldung, ein Bistro, Büros und WC´s sowie Lagerflächen für Paintballausrüstung und die Segway bzw. Kart's untergebracht werden.

Die Spielfelder werden mit einer Netzabspannung von 5 bis 6 m eingezäunt und auch von oben auf der Höhe von 5 bis 6 m mit Netzen abgedeckt, so dass keine Farbgeschosse die Felder verlassen können.

Die Anlage soll mit einer 2,00 m hohen blickdichten Einfriedung eingezäunt werden. Diese sollte jedoch im Bereich der öffentlichen Straßen von der Gehweghinterkante zumindest teilweise um circa einen Meter zurückgesetzt und zur Straße hin eingegrünt werden. Die Einfriedung nach Südwesten zur freien Landschaft hin sollte ebenfalls eingegrünt werden.

Für die Anlage ist insgesamt ein Stellplatznachweis von 35 Stellplätzen erforderlich. Auf dem Grundstück Flurnummer 1390/1 werden 36 Stellplätze nachgewiesen.

Das geplante Vorhaben wird, soweit es das Paintball-Turnierfeld, die Kart-Bahn und den Kletterbereich betrifft, als Anlage für sportliche Zwecke eingestuft. Soweit es die "Western City" betrifft, wird der Bereich der Anlage als Vergnügungsstätte eingestuft. Die Anlage für sportliche Zwecke ist im Gewerbegebiet zulässig. Die Vergnügungsstätte kann nach § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Schon die Anzahl der erforderlichen Stellplätze zeigt, dass das Vorhaben nach Art und Größe mit einem herkömmlichen Freizeitpark, beispielsweise Geiselwind, nicht zu vergleichen ist. Hier hatte es ja aus der Bevölkerung in Reiterswiesen Bedenken gegeben wegen der zunehmenden Verkehrsbelastung in der Kissinger Straße. Die Antragsteller rechnen mit circa 250 Besuchern pro Woche, welche sich auf vier Öffnungstage verteilen. Die damit verbundenen Fahrzeugbewegungen fallen auf den Ortsdurchfahrten in Reiterswiesen bzw. in Arnshausen kaum ins Gewicht. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass mit jeder Gewerbeansiedlung im dortigen Gewerbegebiet zusätzlicher Verkehr einhergeht.

Die Grund- und die Geschossflächenzahlen werden eingehalten. Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan ist einzuhalten.

Die Träger öffentlicher Belange haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Der Ausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe wird eine Befreiung zugelassen. Die Errichtung einer Vergnügungsstätte im Gewerbegebiet wird ausnahmsweise zugelassen.

Der Zaun um das Paintballgelände ist blickdicht auszuführen jedoch im Bereich der öffentlichen Straßen von der Gehweghinterkante, zumindest in Teilbereichen zurückzusetzen und zur Straße hin einzugrünen. Die Einfriedung nach Südwesten zur freien Landschaft hin ist ebenfalls einzugrünen.

#### **4. Verwaltungsverfahren**

##### **4.1. Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Unterfranken, Besitzverwaltung Staatsbad Bad Kissingen Runder Brunnen am Gradierbau, Neubau eines Brunnenpavillons Am Gradierbau, Fl.Nr. 334, Gemarkung Hausen (Z-2013-6) BA-Nr. 6.1 vom 19.11.2013 - Beschlussfassung**

Der „Runder Brunner“ war bis vor wenigen Jahren durch die Heinz-Kalk-Klinik überbaut bzw. baulich in diese integriert. Nach Rückbau der Klinik muss der Brunnen neu gefasst und baulich definiert werden.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist wegen seiner besonderen Zweckbestimmung gemäß § 35 Abs. 1 Ziff. 4 BauNVO dort zulässig. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als "Sondergebiet Kur" dargestellt. Das Vorhaben dient der Darstellung des „Runden Brunnens“ und fügt sich in das Umfeld des Gradierbaus ein.

Bereits am 19.11.2013 hat dem Bauausschuss eine Variante vorgelegen, die allerdings hinsichtlich der Materialwahl nicht die Zustimmung des Bauausschusses fand.

Nun liegt eine neue Planung vor, die sich aus der Sicht der Stadtplanung in die Umgebung einfügt. Das Technikgebäude wird mit einer geputzten Außenhaut versehen und stellt sich als Kubus dar. Der „Runde Brunnen“ wird erlebbar gemacht, mit einer Plexiglaskuppel abgedeckt und mit einer Wand aus Stahlrohren gefasst. Die Stahlrohre werden in gebürsteten Edelstahl hergestellt.

Die Erschließung der Maßnahme ist gesichert. Der Runde Brunnen wird barrierefrei an das vorhandene Wegenetz angeschlossen.

Der Ausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu.

## **5. Natur- und Umweltschutz**

### **5.1. Städtische Abwasseranlagen, Kanalisation Überrechnung der Mischwasserbehandlungsanlagen - Information**

Die Stadt Bad Kissingen wird im Mischsystem entwässert, d. h., dass das Schmutzwasser und das Niederschlagswasser aus dem kompletten Stadtgebiet in einem gemeinsamen Kanalsystem abgeführt wird. Je nach Niederschlagsereignis ist die Wassermenge im Niederschlagsfall ein Vielfaches der Wassermenge im Trockenwetterfall. Aus verfahrenstechnischen Gründen ist die Behandlung des kompletten Mischwassers auf der Kläranlage nicht möglich. Die Wassermenge im Regenwetterfall wird in den Mischwasserbehandlungsanlagen reduziert. Die darüber hinausgehende Wassermenge wird ins Gewässer abgeleitet.

Die Stadt Bad Kissingen besitzt insgesamt 23 derartige Mischwasserbehandlungsanlagen. Die Mischwasserkanäle und die Mischwasserbehandlungsanlagen wurden in den 90er Jahren des letzten Jahrhunderts gebaut. Aufgrund des Heilquellenschutzes und des 2006 fertiggestellten Hochwasserschutzes der Stadt Bad Kissingen war die Umsetzung schwierig und aufwändig. Ein Teil der Mischwasserbehandlungsanlagen entspricht noch nicht den anerkannten Regeln der Technik und muss Zug um Zug an die wasserwirtschaftlich zu stellenden Anforderungen angepasst werden.

Um die Leistungsfähigkeit von Mischwasserbehandlungsanlagen beurteilen zu können, werden sogenannte Schmutzfrachtsimulationsberechnungen durchgeführt. Auf der Basis von Niederschlagsdaten des Deutschen Wetterdienstes wird für einen Zeitraum von einem Jahr die Niederschlagsbelastung auf das Kanalnetz und das Einzugsgebiet ermittelt. Aufgrund der Gebietsdaten stellen sich Abwasserabflüsse als auch Schmutzfrachten im Kanalnetz ein, die je nach Regenintensität zu einer Entlastung in das Gewässer führen. Wird die zulässige Entlastungsschmutzfracht in einem Gewässer überschritten, müssen zusätzliche Beckenvolumina gebaut,

Drosseleinstellungen an den Mischwasserbehandlungsanlagen verändert oder Anpassungen an der Kläranlage vorgenommen werden. Die Leistungsfähigkeit der Kissinger Kläranlage ist gegeben und diente als Eingangsgröße für die durchgeführten Simulationsberechnungen an der Mischwasserbehandlung.

Die im November 2013 vom Ingenieurbüro Hoßfeld & Fischer vorgelegte Berechnung erbrachte folgenden Sanierungsbedarf:

- 1.) Der Regenüberlauf RÜ 27 in der Schlossstraße muss aufgelassen werden. Dies ist notwendig, da keine Abwässer ins Heilquellenschutzgebiet, wie es derzeit noch praktiziert wird, eingeleitet werden dürfen.

- 2.) Der in der Kurhausstraße befindliche Hauptsammler wird zwischen der Schlachthofkreuzung und dem Sportplatz zu einem Stauraumkanal mit oben liegender Entlastung umgebaut (Stauraumkanal SKO 28).
- 3.) Im Bereich des Regenüberlaufbeckens RÜB 1 an der Kläranlage muss eine Drosselrichtung eingebaut werden, damit der Drosselabfluss gemäß der durchgeführten Berechnung zur Kläranlage gedrosselt werden kann.
- 4.) Am Regenüberlaufbecken RÜB 12 sind Anpassungen an die Drosselwassermenge erforderlich, um die Mischwasserbehandlung komplett sanieren zu können.

Die Planungen wurden von der Fachbehörde Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen geprüft und vom Landratsamt Bad Kissingen mit Bescheid vom 24.07.2014 genehmigt. Nach Sanierung der kompletten Mischwasserbehandlungsanlagen im Stadtgebiet wurde eine Erlaubnis, die am 21.12.2035 endet, erteilt.

Für die Umsetzung der verschiedenen Maßnahmen sind im Bescheid zeitliche Vorgaben. So sind sämtliche vorgenannten Maßnahmen bis zum 31.09.2016 zu realisieren. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wirkt sich allerdings nicht nur auf die eigentliche Mischwasserbehandlungsanlagen aus, sondern auch auf das Kanalnetz. So ist eine Auflassung des Regenüberlaufes RÜ 27 am Ende der Schloßstraße, Einmündung Kurhausstraße, erst möglich, wenn die kompletten von der Bergmannstraße kommenden Abwässer über die Friedrich-Ebert-Straße nach Süden in Richtung Kurhausstraße abgeleitet werden, d. h., dass ab der Kurhausstraße bis zur Schloßstraße ein neuer Sammler für die Ableitung des Abwassers errichtet werden muss.

Der in der Kurhausstraße bestehende Hauptsammler von 1896 muss bautechnisch saniert werden, um zukünftig als Stauraumkanal Verwendung finden zu können. Der schlechte bauliche und unzureichende hydraulische Zustand im Einzugsgebiet erzwingt weitere Kanalbaumaßnahmen.

Entsprechend den Terminvorgaben des Bescheides muss mit der Planung aller Maßnahmen im Jahr 2015 begonnen werden, damit eine Realisierung im Jahr 2016 möglich ist. Besonders zeitkritisch ist der Kanalbau zwischen Kurhausstraße und Schloßstraße, der Voraussetzung für die Auflassung des RÜ 22 ist.

## **6. Tiefbau**

### **6.1. Geh- und Radweg Albertshausen - Bad Kissingen Zusatzvereinbarung zur Vereinbarung vom 30.03.2012 - Beschlussfassung**

In der Bauausschusssitzung am 26.06.2012 hat die Stadt Bad Kissingen mit der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch den Freistaat Bayern, vertreten durch das Staatliche Bauamt Schweinfurt, eine Vereinbarung zum Bau und Unterhalt des Geh- und Radweges abgeschlossen. Das Staatliche Bauamt Schweinfurt möchte die Bundesstraße 286 im Planungsbereich des Geh- und Radweges von Bau-km 0+000 (Steinmauer) bis Bau-km 1+550 (Seehof) erneuern. Die Planungen für die Leistungsphasen 1 bis 4 möchte das Staatliche Bauamt selbst durchführen und aus der Vereinbarung vom 30.03.2012 entnehmen.

Der Bauausschuss stimmt der Zusatzvereinbarung zur Vereinbarung vom 30.03.2012 zu.

## **6.2. Infrastrukturerneuerungsmaßnahmen der Stadt Bad Kissingen Kanal- und Straßenbau - Information**

Das zunehmende Alter der städtischen Infrastruktur führt zu einem immer größeren Finanzbedarf, um den Betrieb der städtischen Infrastruktur aufrecht erhalten zu können, d. h. gebrochene und verstopfte Kanäle müssen kurzfristig repariert werden oder die Zunahme der Schlaglöcher verlangt einen immer größeren Reparaturaufwand, um die Verkehrssicherheit der Straßen und Fußgängerflächen sicherzustellen. Die jetzt schon feststehende Steigerung des Finanzbedarfs wird aufgrund des fortschreitenden Alters noch weiter zunehmen.

Im Bereich von kommunalen Straßen mit kleingliedriger Bebauung wird der Straßenkörper durch eine Vielzahl von Ver- und Entsorgungsleitungen (Gasleitungen, Wasserleitungen, Kanalleitungen, Stromleitungen, Leitungen für die Straßenbeleuchtung, die Straße querenden Hausanschlussleitungen Gas, Wasser, Strom, Kanal und Anbindungen der Straßeneinläufe usw.) engmaschig durchquert. Erneuert jeder Ver- und Entsorgungsträger sein Leitungssystem nach eigenen Gesichtspunkten zu unterschiedlichen Zeitpunkten, entsteht eine „Alt / Neu“ Struktur, die hinsichtlich der zukünftigen Lebenserwartung extrem indifferent ist. Weiterhin entstehen für jeden Ver- und Entsorgungsträger wesentlich höhere Kosten durch kostenintensive Erdarbeiten und Straßenwiederherstellungsarbeiten.

Die Zielsetzung ist es, im Zuge des Ausbaues von Kanalisationsanlagen und Verkehrsanlagen die komplette Erneuerung der unterirdischen Infrastruktur gemeinsam zu erneuern. Der wesentliche Vorteil ist dabei, dass in starkem Maße Synergieeffekte genutzt werden und die Gesamtbaukosten sich bedeutend minimieren (Mehrspartenstrategie). Dazu ist es erforderlich, dass die anderen Versorgungsträger in das Vorhaben integriert werden.

Nach intensiven Abstimmungen und Festlegung der Dringlichkeiten zwischen den Ver- und Entsorgungsträgern können für die kommenden Jahre folgende gemeinsame Maßnahmen geplant und frühestens in den unten angegebenen Jahren begonnen werden:

- 1) Erhardstraße 2015/16
- 2) Maria-Ward-Weg 2015/16
- 3) Krautgarten 2015/16
- 4) Dr.-Georg-Heim-Straße 2016/17
- 5) Burgstraße 2016/17
- 6) Salinenstr. 2016/17
- 7) Steinstraße (offen)

Mit den oben genannten Maßnahmen wird eine sukzessive Infrastrukturerneuerung gewährleistet und stellt den Einstieg in ein kontinuierliches Ausbauprogramm dar. Eine immerwährende Fortschreibung des Ausbauprogrammes unter Berücksichtigung der Mehrspartenstrategie ist durchzuführen.

Da bei Infrastrukturprojekten die Bürger in der Regel von der durchzuführenden Maßnahme unmittelbar betroffen sind, ist bei der Vorbereitung eines Projektes eine eingehende und rechtzeitige Information der Bürger erforderlich. In einem Schaubild ist der Ablauf der Bürgerinformation mit den entsprechenden Kostengenauigkeiten dargestellt.

## 7. Verschiedenes

### 7.1. Überprüfung von Bioklima und Luftqualität [Verwaltung]

Die Stadt Bad Kissingen muss zur Bestätigung als Heilbad alle zehn Jahre das Bioklima und die Luftqualität überprüfen lassen. Derzeit läuft die einjährige Messreihe, auf deren Basis das Gutachten durch den Deutschen Wetterdienst erstellt wird.

Folgende Messstellen wurden eingerichtet:

- Maxstraße, Vorgarten Kämmerei: Grobstaub und Feinstaub
- Altenbergpark (Grobstaub)
- In der Au am Salinensteg (Grobstaub)

Die Messreihe läuft bis Ende des Jahres. Das Gutachten wird im Frühjahr 2016 erwartet.

### 7.2. Schäden am Pflaster an der Ecke Ludwigstraße/Untere Marktstraße: Wird im nächsten Bauausschuss behandelt. [Verwaltung]

### 7.3. Entfernung der Einzäunung um die Friedhöfe, die Pfosten bleiben zunächst stehen. [Verwaltung]

### 7.4. Ausweisung von 26 gebührenpflichtigen Parkplätzen in der Dapperstraße. [Verwaltung]

### 7.5. Straßenschäden an der Kirche in Kleinbrach. [StR Zehe]

### 7.6. Über die Einzäunung der Friedhöfe sollte nochmal beschlossen werden. [StR Bollwein]

### 7.7. Sachstand Fußgängerzone und Vinothek? [StR Schlereth]

### 7.8. Sachstand "Garitzer Kreuzung" im nächsten Bauausschuss. [StR Keßler]

### 7.9. Information zum Steigenberger nur aus der Presse. [StR Keßler]

### 7.10. Entfernung der Hecke am Parkfriedhof nochmal im nächsten Bauausschuss aufrufen. [StR Koller]

### 7.11. Brunnen im Rosengarten (nächster Bauausschuss). [StR'in Greubel]