



**STADT BAD KISSINGEN**

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
UND  
LANDSCHAFTSPLAN  
20. Änderung**

**BEGRÜNDUNG**

STADTBAUAMT

BAD KISSINGEN

REF. III - 2

EINGELEITET: 24.05.2017

GEÄNDERT: 24.10.2018

STAND: ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

## INHALTSVERZEICHNIS

### TEIL A – STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND VERFAHREN

1.	ANLASS UND ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG.....	4
2.	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	4
2.1	RECHTLICHE GRUNDLAGEN .....	4
2.2	STAND DER BAULEITPLANUNG.....	5
2.3	UMGRIFF .....	5
2.4	VERFAHRENSABLAUF .....	6
2.5	ÜBERÖRTLICHE PLANUNGSVORGABEN .....	6
2.5.1	SONDERGEBIET FÜR EIN "THERMALBAD/HOTEL" .....	6
2.5.2	SONDERGEBIET EINZELHANDEL UND MISCHGEBIET .....	7
2.6	BISHERIGE ZIELSETZUNG DER STADT IM FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN .....	7
3.	PLANINHALT – LAGE, ART UND UMFANG DER ÄNDERUNG.....	7
3.1	SONDERGEBIET FÜR EIN "THERMALBAD/HOTEL" .....	7
3.1.1	KOMMUNALE INTERESSEN UND IMMISSIONSSCHUTZ.....	8
3.1.2	BAUKULTUR, DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE.....	8
3.1.3	UMWELTSCHUTZ, EINSCHLIEßLICH DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE .....	8
3.1.4	WASSERSCHUTZ, WASSERWIRTSCHAFT .....	9
3.1.5	LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT .....	9
3.1.6	VERKEHR UND INFRASTRUKTUR.....	9
3.2	SONDERGEBIET FÜR EINZELHANDEL UND MISCHGEBIET.....	9
3.2.1	KOMMUNALE INTERESSEN, SIEDLUNG UND WOHNEN, IMMISSIONSSCHUTZ..	10
3.2.2	BAUKULTUR, DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE.....	10
3.2.4	WASSERSCHUTZ, WASSERWIRTSCHAFT .....	11
3.2.5	LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT .....	11

3.2.6	VERKEHR- UND INFRASTRUKTUR .....	11
4.	FLÄCHENBILANZ.....	11
4.1	FLÄCHENBILANZ DES ÄNDERUNGSBEREICHS "SONDERGEBIET FÜR KUR, ERHOLUNG UND GESUNDHEIT" .....	11
4.2	FLÄCHENBILANZ DES ÄNDERUNGSBEREICHS "SONDERGEBIET EINZELHANDEL UND MISCHGEBIET" .....	12
5.	VERFAHRENSABLAUF.....	12
5.1	HINWEISE ZUM STAND DER BAULEITPLANUNG.....	12
5.2	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS .....	12
5.3	FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG .....	12
5.4	ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE .....	14
6.	UMWELTBERICHT .....	14

## **Teil A – Städtebauliche Planung und Verfahren**

### **1. ANLASS UND ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG**

Parallel zu Änderungen der Bebauungspläne "Heilbadelandschaft" und "Ehemalige Kaserne" wird die 20. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt, um die Flächen in den Gemarkungen Garitz und Bad Kissingen konform zu den Bebauungsplänen darzustellen. Aus diesem Grund hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 24.05.2017 beschlossen, die Erweiterung der KissSalis (Heilbadelandschaft) im Sondergebiet für ein Thermalbad/Hotel (geänderte Bezeichnung, vormals Sondergebiet für "Kur, Erholung, Gesundheit") sowie die Nutzungsänderung im Bereich "Ehemalige Kaserne" im Sondergebiet Einzelhandel und Mischgebiet in die 20. Änderung des Flächennutzungsplans aufzunehmen.

Änderungspunkt 1 – Sondergebiet für ein "Thermalbad/Hotel", Gemarkungen Garitz und Bad Kissingen:

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplan „Heilbadelandschaft“ werden die Sondergebietsflächen für „Kur, Erholung und Gesundheit“ ins Sondergebiet "Thermalbad" geändert, der Umgriff der Baugrenze wird für den Bau eines Hallenbades vergrößert und die Errichtung eines größeren Wohnmobilstellplatzes im Südosten sowie Festlegungen zu den Ausgleichsflächen geplant. Mit der Änderung der Bezeichnung des Sondergebietes verändert sich der Schutzanspruch dieses Gebietes.

Da in den dargestellten Sonderbauflächen des Flächennutzungsplans neben dem Thermalbad KissSalis (Bebauungsplan "Heilbadelandschaft") die Errichtung eines Hotels ermöglicht werden soll, wird im Flächennutzungsplan für die dargestellten Sonderbauflächen die Bezeichnung "Sondergebiet Thermalbad/Hotel" gewählt.

Änderungspunkt 2 – Sondergebiet Einzelhandel und Mischgebiet, Gemarkung Bad Kissingen:

Aufgrund eines konkreten Vorhabens wird der Bebauungsplan "Ehemalige Kaserne" geändert. Ein Teilbereich des Mischgebietes wird in ein Sondergebiet Einzelhandel für einen Elektrofachmarkt umgewandelt. Entsprechend wird die Änderung von einem Sondergebiet Einzelhandel für einen Elektrofachmarkt in ein Mischgebiet vollzogen.

Im Rahmen dieser Änderungsverfahren ist die Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

### **2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

#### **2.1 Rechtliche Grundlagen**

Rechtsgrundlagen für die Flächennutzungsplanänderung sind

- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) geändert worden ist

- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

## 2.2 Stand der Bauleitplanung

Die Stadt Bad Kissingen verfügt über einen Flächennutzungsplan vom 12.05.1977, welcher am 26.10.1977 von der Regierung von Unterfranken genehmigt wurde. Der Flächennutzungsplan wurde in der Zwischenzeit 19 Mal geändert:

1.	Änderung vom 30.04.1981	genehmigt 15.11.1981
2.	Änderung vom 20.07.1983	genehmigt 07.08.1984
3.	Änderung vom 03.03. /24.09.1986	genehmigt 23.12.1986
4.	Änderung vom 27.07.1987	genehmigt 20.01.1988
5.	Änderung vom 17.01. /31.05.1988	genehmigt 25.10.1988
6.	Änderung vom 03.12.1990	genehmigt 29.10.1991
7.	Änderung vom 29.10.1991	genehmigt 01.12.1992
8.	Änderung vom 23.03.1994	genehmigt 17.06.1994
9.	Änderung vom 05.10.1994	genehmigt 15.01.1996
10.	Änderung vom 11.10.1995	teilgenehmigt 04.09.1997
11.	Änderung vom 10.12.1997	teilgenehmigt 23.10.1998
12.	Änderung vom 25.05.1998	genehmigt 10.02.2001
13.	Änderung vom 30.05.2001	genehmigt 14.03.2002
14.	Änderung vom 20.02.2002	genehmigt 16.12.2002
15.	Änderung vom 10.02.2004	genehmigt 18.04.2006
16.	Änderung vom 27.05.2009	genehmigt 23.02.2010
17.	Änderung vom 23.02.2011	genehmigt 10.01.2012
18.	Änderung vom 12.12.2012	mit Auflagen genehmigt 22.12.2015
19.	Änderung vom 21.09.2016	genehmigt 04.05.2017

Am 20.12.1994 wurde der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan vom 08.04.1992 teilgenehmigt. Ausgenommen von der Genehmigung sind für den gesamten Landschaftsplan sämtliche Darstellungen von Flächen und Anlagen nach § 5 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 BauGB.

Im Rahmen des 11. Änderungsverfahrens wurde der Landschaftsplan mit dem Flächennutzungsplan zusammengeführt. Unstimmigkeiten wurden geklärt und ausgeräumt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kissingen ist in seiner 19. Änderung wirksam.

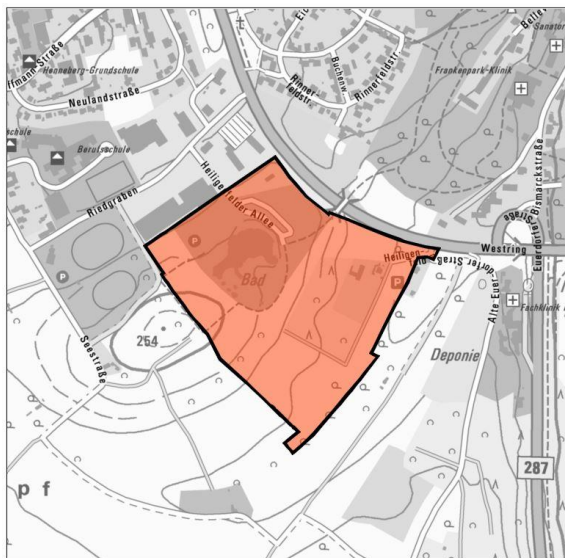
## 2.3 Umgriff

Für das Gebiet der Stadt Bad Kissingen besteht ein Flächennutzungsplan.

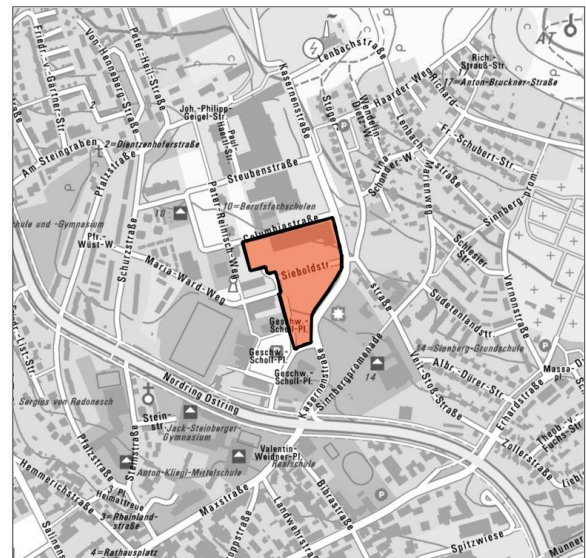
Der Umgriff der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes beschränkt sich auf die aufgelisteten Änderungspunkte.

## 2.4 Verfahrensablauf

Für das Gebiet der Stadt Bad Kissingen besteht ein Flächennutzungsplan. Dieser Flächennutzungsplan behält außerhalb des Änderungsbereiches (Sondergebiet "Kur, Erholung und Gesundheit" und Sondergebiet "Einzelhandel und Mischgebiet") uneingeschränkt seine Wirksamkeit. Die beabsichtigte 20. Änderung des Flächennutzungsplanes soll mit der Aufstellung der Bebauungspläne im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen.



Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan, Gemarkungen Bad Kissingen und Garitz



Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan, Gemarkung Bad Kissingen

Die Änderungsbereiche im Flächennutzungsplan umfassen die Grundstücke der

1. Gemarkung Garitz mit den Flurnummern 2388, 2388/1, 2390, 2391, 2392, 2393 und Teilflächen 2399, 2400, 2401, 2402, 2403 und 2404, Gemarkung Bad Kissingen: Fl. Nrn. 3000, 3001, 3002, 3003, 3004, 3005, 3006, 3007, 3008, 3009, 3010, 3081, 3105, 3109, 3111, 3111/2 sowie die Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 3082, 3082/2, 3083, 3084, 3085, 3086, 3087, 3088, 3089, 3090, 3091, 3092, 3093, 3113 und 3113/1
2. Gemarkung Bad Kissingen mit den Flurnummern 1067/48, 1067/50, 1067/3, 1067/4, 1067/39, 1067/44, 1067/46, 1067/32, 1067/47, 1067/25, 1067/3, 1067/4

## 2.5 Überörtliche Planungsvorgaben

### 2.5.1 Sondergebiet für ein "Thermalbad/Hotel"

Bad Kissingen liegt in der Planungsregion Main-Rhön (3). Im Regionalplan der Region (3) Main-Rhön sind für das Plangebiet keine Aussagen hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft getroffen. Als landschaftliches Leitbild ist für die Stadt Bad Kissingen betreffenden Landschaftsteile formuliert:

"Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der für die Region typische Landschaftscharakter sollen in allen Teilen der Region, ... der Fränkischen Saale ... durch eine pflegliche Bodennutzung erhalten werden. Die gute Eignung als Erholungsraum aufgrund günstiger natürlicher Voraussetzungen soll der Region erhalten bleiben und weiterentwickelt werden."

Bad Kissingen soll in seinen Versorgungsaufgaben für den westlichen Teil der Region gestärkt werden. U. a. ist eine verstärkte Entwicklung des Kurbetriebs, insbesondere außerhalb der Hauptkurzeit, und eines den Kurbetrieb ergänzenden Fremdenverkehrs einschließlich des Tagungs- und Kongresswesens und die Verbesserung und Vervollständigung der öffentlichen und privaten Fremdenverkehrs- und Kureinrichtungen anzustreben.

### 2.5.2 Sondergebiet Einzelhandel und Mischgebiet

Für das innerstädtische Sondergebiet Einzelhandel und Mischgebiet werden keine Aussagen in überörtlichen Planvorgaben getätigt.

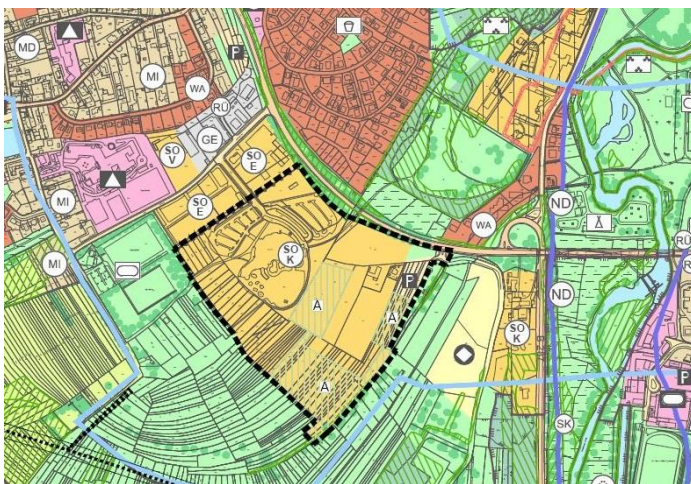
## 2.6 Bisherige Zielsetzung der Stadt im Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan im Geltungsbereich der 20. Änderung der Stadt Bad Kissingen sind die im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen als Sondergebiet für "Kur, Erholung und Gesundheit" als "Flächen für Grünland", "Öffentliche Stellplatzflächen" ausgewiesen.

Parallel zu den Änderungen der Bebauungspläne wird die 20. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt, um die Flächen konform zu den Änderungen und Erweiterungen der Bebauungspläne darzustellen.

## 3. PLANINHALT – LAGE, ART UND UMFANG DER ÄNDERUNG

### 3.1 Sondergebiet für ein "Thermalbad/Hotel"



Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Sondergebiets für "Thermalbad/Hotel"

Der Änderungsbereich befindet sich im Westen der Stadt Bad Kissingen, Stadtteil Garitz. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 15,43 ha, wobei nur im Südosten des Änderungsbereichs eine Flächenumwidmung (2,27 ha) vorgenommen wird.

Der Geltungsbereich der 20. Änderung wird im Norden vom Sondergebiet "Einkaufszentrum", im Westen, Süden und Südosten von Flächen für Grünland begrenzt. Im Nordosten schließt der Geltungsbereich an die Bundesstraße B286 an.

Das Plangebiet erstreckt sich vom Rand einer Kuppe (ca. 245 m üNN) über den Südosthang bis zu einer Hangterrasse oberhalb der sich sichelförmig von Süden zur Saale

nach Norden liegenden Talmulde des Heiligenfelds (ca. 225 m üNN). Der Hangbereich ist hoch in Fragmenten durch Rangen-Terrassen-Strukturen gegliedert.

Das Gelände erstreckt sich von Osten nach Westen von 220 m üNN bis 250 m üNN. Der Änderungsbereich der 20. Änderung umfasst Sonderbauflächen, intensiv genutzte Ackerflächen, extensiv genutzte Grünlandflächen, Flächen einer ehemaligen Baumschule bepflanzt mit Hochstämmen und öffentliche Stellplatzflächen. Mit der Änderung der Bezeichnung des Sondergebietes verändert sich der Schutzanspruch dieses Gebietes. Dadurch wird eine Konfliktminimierung in Bezug auf Immissionen und Emissionen erreicht.

### **3.1.1 Kommunale Interessen und Immissionsschutz**

Die Entwicklung des Standortes Heilbadelandschaft mitsamt der Verlagerung des Hal-lenbades, der Erweiterung des Wellness- und Saunabereichs, der Schaffung neuer Stellplätze sowie die Errichtung eines größeren Wohnmobilstellplatzes entspricht den Interessen der Stadt Bad Kissingen, vor allem in Bezug auf die Sicherung und Stärkung des Tourismus und die wirtschaftlichen Vorteile durch die Nutzung der Synergieeffekte.

Die Belange des Immissionsschutzes werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung umfassend behandelt. Durch die Ausweisung des Wohnmobilstellplatzes im geplanten Erweiterungsgebiet "Sondergebiet Thermalbad/Hotel" sind keine unlösbaren Konflikte im Rahmen des Bauleitplan- und Baugenehmigungsverfahrens zu erwarten.

### **3.1.2 Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Es befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler im Geltungsbereich des Plangebietes (vgl. bayern-viewer "Denkmal"). Bei etwaigen Funden sind die Bestimmungen gemäß Denkmalschutzgesetz zu beachten (Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz).

### **3.1.3 Umweltschutz, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Aussagen zur Grünordnung innerhalb des Änderungsbereiches sowie die Bewertung des Naturhaushaltes / Landschaftsbild und Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsfaktors innerhalb des Änderungsbereiches werden über die 2. Änderung des Bebauungsplans Heilbadelandschaft behandelt.

Durch die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes sind negative Auswirkungen vor allem auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeglichen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Umweltfaktoren überprüft. Das Ergebnis wird im Umweltbericht und in der begleitenden Grünordnungsplanung dargelegt und bewertet.

Der Umweltbericht wird für die 20. Änderung des Flächennutzungsplans und der parallel erstellten 2. Änderung des Bebauungsplans "Heilbadelandschaft" gemeinsam aufgestellt.

In der Begründung zum Bebauungsplan ist ein artenschutzrechtlicher Beitrag enthalten. Demnach sind keine artenschutzrechtlichen Hindernisse, die eine Ausnahme von den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG erforderlich machen, zu erwarten.



### **3.1.4 Wasserschutz, Wasserwirtschaft**

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des zweiten Schutzbezirks des quantitativen Heilquellenschutzgebietes der staatlich anerkannten Heilquellen von Bad Kissingen und Bad Bocklet, festgesetzt mit Verordnung vom 20. Februar 1922, Nr. 9105 b 32 durch das Bayer. Staatsministerium des Innern.

In diesem Schutzbezirk sind Grabungen und Bohrungen bis 2 m unter dem Überlauf der jeweils in Betracht kommenden Heilquelle ohne Erlaubnis zulässig.

Als Bezugshöhe wird hier die Überlaufhöhe von 197,61 m üNN des Pandur-Brunnens zugrunde gelegt. Demnach sind Grabungen bis zu einer Tiefe 195,61 m üNN ohne Erlaubnis zulässig, wenn hierdurch kein mineralisiertes Wasser bzw. Kohlensäure zu Tage tritt.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Die Hauptentwässerung des Gebiets erfolgt durch zeitweise wasserführende Gräben in nordöstlicher Richtung und wird in die Fränkische Saale eingeleitet.

Niederschlagswasser sollen, wenn möglich, örtlich versickert werden.

### **3.1.5 Land- und Forstwirtschaft**

In der 20. Änderung werden Flächen für Grünland in Sondergebietsflächen, teilweise als Ausgleichs- und Ersatzflächen, umgewandelt. Dadurch entfallen 1,6 ha Fläche für die intensive Bewirtschaftung.

Innerhalb der festgesetzten Ausgleichsflächen ist aber eine extensive Bewirtschaftung auf extensiven Wiesenflächen weiterhin möglich.

### **3.1.6 Verkehr und Infrastruktur**

Die Erschließung des neuen Wohnmobilstellplatzes erfolgt über die B286, Zufahrt bestehender Parkplatz / ehemalige Baumschule und befindet sich südöstlich des Heilbades. Die Anbindung zum Thermalbad "KissSalis" erfolgt über eine neu anzulegende Fußgängerverbindung.

Zur Versorgung des Änderungsbereiches sind teilweise Neuerschließungen notwendig. Eine vertiefte Auseinandersetzung erfolgt im Zuge der Entwurfsfassung.

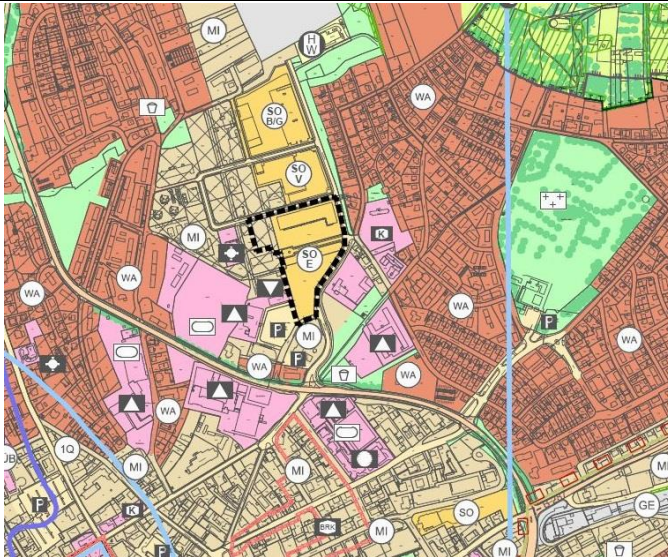
Für die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches sind Anschlüsse an die bestehende Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung vorgesehen.

Es sind Anschlüsse an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz herzustellen.

## **3.2 Sondergebiet für Einzelhandel und Mischgebiet**

Das Bebauungsplangebiet liegt nördlich des Nordrings zwischen den beiden Wohnsiedlungsgebieten am Sinnberg und am Steingraben. Im Westen schließt sich die ehemalige Family Housing Area, die inzwischen größtenteils wieder besiedelt ist und der Wohnnutzung dient, sowie der Sportplatz des Landkreises (ehemalige Sportplatz der Amerikaner) an.

Das Bebauungsplangebiet umfasst im Nordosten verschiedene Sondergebiete für Einzelhandel mit den Sortimenten Baumarkt, Gartenbedarf und Gartengeräte, Lebensmittel, Drogerie, Matratzen- und Kleinmöbel, Schuhe, Textil, Tiernahrung und Getränke. Diese Bereiche sind größtenteils bebaut. Im Nordwesten ist ein Mischgebiet ausgewiesen, das zu etwa einem Drittel mit unterschiedlichen Nutzungen bebaut ist. Im



Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Sondergebiets für Einzelhandel und Mischgebiet

Süden befinden sich mit Kino, Polizei, Jugendzentrum und Musikschule verschiedene gemeinnützige und kulturelle Einrichtungen. Dazwischen existieren noch einige freie Mischgebietsgrundstücke. Im Süden entlang des Rings liegen einige Grundstücke, die als Allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet ausgewiesen sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen die Grundstücke Fl. Nr. 1067/3 und 1067/4, Baufeld 11, von einem Mischgebiet in ein Sondergebiet Einzelhandel für einen Elektrofachmarkt umgewandelt

werden. Auf dieser Fläche soll ein Elektrofachmarkt mit Unterhaltungselektronik entstehen.

Im Gegenzug sollen die Grundstücke Fl. Nrn. 1067/48 und 1067/50, Baufeld 10a, von einem Sondergebiet Einzelhandel in ein Mischgebiet umgewandelt werden.

Die auf dem Baufeld 10a bisher ausgewiesene und bereits landesplanerisch geprüfte Nutzung für einen Elektrofachmarkt mit Unterhaltungselektronik wird in gleicher Größe auf das Baufeld 11 verlagert. Auf dem Baufeld 11 werden damit folgende Verkaufsflächen festgesetzt:

- Elektrofachmarkt: 1 370 m<sup>2</sup> VK
- davon Unterhaltungselektronik: 450 m<sup>2</sup> VK

Darüber hinaus sind auf dem Grundstück Mischgebietsnutzungen gemäß § 6 BauGB zulässig.

Die Änderung des Bebauungsplans wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden (§ 13 Abs. 3 BauGB).

### 3.2.1 Kommunale Interessen, Siedlung und Wohnen, Immissionsschutz

Infolge des Tauschs der Flächen und der damit einhergehenden Verlagerung der Nutzungen werden keine zusätzlichen Flächen ausgewiesen.

Es bestehen somit keine Auswirkungen hinsichtlich kommunaler Interessen, Siedlung und Wohnen sowie hinsichtlich des Immissionsschutzes.

### 3.2.2 Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege

In dem Änderungsbereich befinden sich keine schützenswerten Güter.

### 3.2.3 Umweltschutz, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Es sind keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter, die im Rahmen einer Umweltprüfung zu untersuchen wären, zu erwarten.

### 3.2.4 Wasserschutz, Wasserwirtschaft

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des zweiten Schutzbezirks des quantitativen Heilquellenschutzgebietes der staatlich anerkannten Heilquellen von Bad Kissingen und Bad Bocklet, festgesetzt mit Verordnung vom 20. Februar 1922, Nr. 9105 b 32 durch das Bayer. Staatsministerium des Innern.

In diesem Schutzbezirk sind Grabungen und Bohrungen bis 2 m unter dem Überlauf der jeweils in Betracht kommenden Heilquelle ohne Erlaubnis zulässig.

Als Bezugshöhe wird hier die Überlaufhöhe von 197,61 m üNN des Pandur-Brunnens zugrunde gelegt. Demnach sind Grabungen bis zu einer Tiefe 195,61 m üNN ohne Erlaubnis zulässig, wenn hierdurch kein mineralisiertes Wasser bzw. Kohlensäure zu Tage tritt.

### 3.2.5 Land- und Forstwirtschaft

Es werden durch die 20. Änderung des Flächennutzungsplans keine land- und forstwirtschaftlichen Interessen in dem Gebiet berührt.

### 3.2.6 Verkehr- und Infrastruktur

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 4. FLÄCHENBILANZ

### 4.1 Flächenbilanz des Änderungsbereichs "Sondergebiet für Kur, Erholung und Gesundheit"

Durch die 20. Änderungen werden die ausgewiesenen Flächen für das Sondergebiet "Kur, Erholung und Gesundheit" im Sondergebiet „Thermalbad/Hotel“ (12,7 ha), sowie die öffentlichen Parkplatzflächen (0,5 ha) und Grünlandflächen (1,6 ha), im Flächennutzungsplan angepasst. Es ergeben sich folgende Umwidmungen bzw. Änderungen in der Flächendarstellung:

Wirksam	20. Änderung	Fläche
Öffentliche Parkplatzfläche:	Sondergebiet für "Thermalbad/Hotel" <i>jeweils Teilflächen: Fl. Nrn. 3109, 3111, 3111/2, 3004, 3003</i>	5 873 m <sup>2</sup>
Fläche für Grünland:	Öffentliche Parkplatzfläche <i>jeweils Teilflächen: Fl. Nrn. 3113, 3113/1, 3002, 3001, 3000</i>	2 600 m <sup>2</sup>
Fläche für Grünland:	Sondergebiet für " Thermalbad/Hotel " <i>jeweils Teilflächen: Fl. Nrn. 3002, 3001, 3000, 3008, 3109, 3010, 3111, 3111/2 sowie die Fl. Nrn. 3005, 3006, 3007, 3009, 3081, 3082/2, 3082, 3083</i>	14 234 m <sup>2</sup>

Innerhalb der Flächen Sondergebiet für " Thermalbad/Hotel " werden ca. 2,5 ha als "Ausgleichs- und Ersatzflächen" dargestellt.

Der Umweltbericht wird parallel mit der 2. Änderung des Bebauungsplans erstellt.

#### 4.2 Flächenbilanz des Änderungsbereichs "Sondergebiet Einzelhandel und Mischgebiet"

Die Größen des Sondergebietes und des Mischgebiets werden sich nicht wesentlich verändern:

Wirksam	20. Änderung	Fläche
Sondergebiet für Einzelhandel:	Mischgebiet mit Durchgrünung und Erhaltung der Grünflächenzahl <i>Flächen: Fl. Nrn. 1067/48, 1067/50</i>	2 499 m <sup>2</sup>
Mischgebiet:	Sondergebiet für Einzelhandel <i>Fläche: Fl. Nr. 1067/4</i>	7 537 m <sup>2</sup>
Mischgebiet mit Durchgrünung und Erhaltung der Grünflächenzahl:	Sondergebiet für Einzelhandel <i>Fläche: Fl. Nr. 1067/3</i>	2 145 m <sup>2</sup>

### 5. VERFAHRENSABLAUF

#### 5.1 Hinweise zum Stand der Bauleitplanung

Das Verfahren für die 7. Änderung des Bebauungsplans "Ehemalige Kaserne" ist abgeschlossen. Die 2. Änderung des Bebauungsplans "Heilbadelandschaft" befindet sich im Verfahren mit derzeitigem Stand der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

#### 5.2 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Bad Kissingen hat in seiner Sitzung am 24.05.2017 die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Weiterhin hat er die Verwaltung beauftragt für die 20. Änderung des Flächennutzungsplans die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen.

#### 5.3 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Hinweis: Im Zug der frühzeitigen Beteiligung war die Bezeichnung für die Sonderbauflächen zum Änderungspunkt 1 noch als Sondergebiet für "Kur, Erholung und Freizeit beschrieben". Die Änderung in ein Sondergebiet "Thermalbad/Hotel" erfolgte erst nach der frühzeitigen Beteiligung.

Vom 15. Januar 2018 bis zum 15. Februar 2018 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach der Bekanntmachung im Amtsblatt des Landratsamtes Bad Kissingen am 05.01.2018 für den Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Im Rahmen dieser Beteiligung sind keine Einwände oder Hinweise eingegangen.

Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Abstimmung der Planziele fand für den Flächennutzungsplan die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB statt. Bei dieser Beteiligung sind folgende Einwände und Hinweise eingegangen:

### **Bayerischer Bauernverband mit Schreiben vom 12.02.2018**

#### Sachverhalt 1:

Der Bauernverband kritisiert die Erweiterung der Sondergebietsflächen und den damit resultierenden Verlust von Acker- und Grünlandflächen auf den Fl. Nrn. 3001, 3002, 3003, 3004, 3111/2, 3007, 3006, 3005, 3086, 3087, 3088, 3089, 3090, 3091, 3092, 3093, 3081, 3009, 3008 und 3010.

#### Abwägung 1:

Die Änderungen von landwirtschaftlichen Flächen (Flächen für Grünland) in Sondergebietsflächen und öffentliche Parkplätze umfasst die Fl. Nrn. 3000, 3001, 3002, 3005, 3006, 3007, 3008, 3009, 3010, 3111, 3111/2, 3113, 3113/1, 3081, 3082/2, 3082, 3083 und 3109.

Davon sind die Fl. Nrn. 3006, 3007, 3008, 3009 und 3010 nicht mehr als landwirtschaftliche Flächen gemeldet. Im Bereich der Fl. Nrn. 3081 bis 3085 sind jeweils am westlichen Flurstücksende Teilflächen im Gesamtumfang von 80 m<sup>2</sup> noch als landwirtschaftliche Betriebsfläche gemeldet, wobei die Fl. Nrn. 3084 und 3085 bereits als Sondergebietsflächen ausgewiesen wurden. Die Restfläche der Grundstücke wird derzeit als Oberbodenlagerfläche genutzt.

Auf den Teilflächen der Fl. Nrn. 3003, 3004, 3109, 3111 und 3111/2 werden Parkplatzflächen in Sondergebietsflächen umgewandelt, wobei auf diesen Ausgleichsflächen entstehen sollen.

Die weiterhin erwähnten Grundstücke Fl. Nrn. 3086, 3087, 3088, 3089, 3090, 3091, 3092 und 3093 sind noch in aktiver landwirtschaftlicher Nutzung. Diese sind bereits als Sondergebietsflächen in der aktuellen rechtsgültigen Fassung des Flächennutzungsplans dargestellt. Sie werden durch die 20. Änderung zusätzlich als Ausgleichsflächen ausgewiesen. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass auf neu geplanten Ausgleichsflächen mit dem Entwicklungsziel "artenreiche extensive Wiese" eine Nutzung als extensives Grünland innerhalb eines landwirtschaftlichen Betriebs grundsätzlich möglich bleibt.

Die Änderungsflächen befinden sich alle im Eigentum der Stadt Bad Kissingen.

Desweiteren wird auf die Stellungnahme vom 21.06.2017 zur 2. Änderung des Bebauungsplans Heilbadelandschaft in der Sitzung des Bauausschusses vom 13.09.2017 verwiesen.

#### Sachverhalt 2:

Die Begründung zum Flächennutzungsplan weist zudem Fehler auf. Hierzu wird ein Zitat von Seite 20 der Begründung mit der Aussage: "Es werden durch die Änderung des Flächennutzungsplans keine land- und forwirtschaftlichen Interessen berührt" aufgeführt und als unpassend deklariert.

**Abwägung 2:**

Dem in der Stellungnahme aufgeführten Bezug auf Seite 20 kann nicht gefolgt werden, da die Begründung nur 12 Seiten Gesamtumfang aufweist. Das angeführte Zitat "Es werden durch die Änderung des Flächennutzungsplans keine land- und forstwirtschaftlichen Interessen berührt" bezieht sich nur auf den Änderungsbereich "Sondergebiet für Einzelhandel und Mischgebiet".

**Sachverhalt 3:**

Bei der Umsetzung des Flächennutzungsplans muss die Zufahrt zur landwirtschaftlichen Nutzfläche über die Fl. Nr. 3111 gewährleistet werden.

**Abwägung 3:**

Es wird auf die Behandlung der Stellungnahme vom 21.06.2017 zur 2. Änderung des Bebauungsplans Heilbadelandschaft in der Sitzung vom 13.09.2017 verwiesen.

Die Erschließung des Wohnmobilstellplatzes und der Erweiterungsfläche ist weiterhin über eine Erschließungsstraße im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 3111 gewährleistet, um die Erreichbarkeit der angelegten Ausgleichsflächen für Pflegemaßnahmen und des Oberbodenlagers sicherzustellen. Über diese Zufahrt sind auch die anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen bzw. (nicht ausgemarkten) Flurwege weiterhin erreichbar.

Zudem wurde eine öffentliche Verkehrsfläche im Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans Heilbadelandschaft im Bereich der Fl. Nr. 3111 mitaufgenommen.

**Beschluss:**

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss den Einwand bezüglich der Festsetzungen der neuen Sondergebietsflächen, der Wohnmobil-Stellplätze sowie der neuen Ausgleichsflächen zurückzuweisen.

#### **5.4 Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Der Stadtrat der Stadt Bad Kissingen hat mit Beschluss vom 24.10.2018 die Verwaltung beauftragt, für die 20. Änderung des Flächennutzungsplans die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

### **6. UMWELTBERICHT**

Da die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes im so genannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Ehemalige Kaserne", Gemarkung Bad Kissingen, im vereinfachten Verfahren sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes "Heilbadelandschaft", Gemarkung Garitz, einhergeht, werden auf der Flächennutzungsplanenebene lediglich die wesentlichen Inhalte des Umweltberichts zusammenfassend dargestellt und im Sinne der Abschichtung auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan "Heilbadelandschaft", 2. Änderung, verwiesen.

Die im Rahmen des Bebauungsplanentwurfs erarbeiteten Erkenntnisse zur Bestandssituation und die vorab von den Trägern öffentlicher Belange eingeholten Informationen ersetzen hier eine umfassende und detaillierte Untersuchung aller Schutzgüter.

Mit der Änderungsplanung sind Auswirkungen auf unterschiedliche Schutzgüter zu erwarten. Im Allgemeinen gehen mit der Versiegelung und der Überbauung Auswirkungen auf Boden, Wasserhaushalt und Lokalklima einher. Es werden Lebensräume von Tieren und Wuchsorte von Pflanzen beseitigt wie Ackerflächen und extensive Wiesen.

Im südwestlichen Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes werden zum Schutz von Natur, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ca. 1,47 ha als Ausgleichsflächen festgelegt. Vorgesehen sind unter anderem eine offene, artenreiche extensive Wiesenfläche mit Baumhecke und eine Neuanpflanzung von Baum-Strauchhecken. Bestehende Biotopstrukturen, wie eine Streuobstwiese, einem Feldgehölz mit wertvollem Eichenbestand und Böschungsgehölz sollen weiterhin erhalten bleiben. Damit wird der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild als naturschutz- und baurechtlich ausgeglichen angesehen. Es verbleiben keine nachteiligen Umweltauswirkungen.

Infolge der Ausweitung des Erholungsangebotes und der Nutzung und dem damit verbundenen gesteigerten Verkehrsaufkommen ist mit erhöhten Lärm- und Schadstoffemissionen sowie Beleuchtung und sonstigen Störungen zu rechnen. Dies betrifft insbesondere die Errichtung des größeren Wohnmobilstellplatzes im Nordosten des Geltungsbereiches. Ein Immissionsgutachten, das im Zuge des Bauleitplanverfahrens zur Änderung der Heilbadelandschaft angefertigt wurde, kommt zu dem Ergebnis, dass keine unlösbaren Konflikte zu erwarten sind.

Der Charakter des örtlichen Landschaftsbildes soll durch die neue Grüngestaltung erhalten werden. Mit dem Erhalt öffentlicher und privater Grünflächen, dem Erhaltungsgebot für bestehende, hochstämmige Bäume und für Hecken und sonstigen Vegetationsbeständen sowie ein gebietsinternes Pflanzgebot für Hochstämme soll der Eingriff möglichst gering gehalten werden.

Es sind keine artenschutzrechtlichen Hindernisse, die eine Ausnahme von den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG erforderlich machen, zu erwarten.

Mithilfe einer Umweltüberwachung (Monitoring) wird die Begleitung und Überprüfung der Maßnahmen gesichert.

Bad Kissingen, 23.11.2018  
Ref. III-2b

Janine Friedrich