



**23. Änderung des Flächennutzungsplans
für den Bereich „Prinzregentenpark“**

Begründung nach § 2a BauGB

Stand: Feststellungsbeschluss

I M P R E S S U M

Bauleitplanung

SCHIRMER | ARCHITEKTEN + STADTPLANER GmbH

Huttenstraße 4, 97072 Würzburg

Telefon 0931 . 794 0778-0

info@schirmer-stadtplanung.de

Würzburg, Juli / Oktober 2023

Inhalt

Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Prinzregentenpark“	1
1. Verfahren	4
1.1. Planungsanlass	4
1.2. Rechtliche Grundlagen	4
1.3. Verfahrenswahl und Verfahrensschritte	5
2. Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes	6
3. Darstellung der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes	7
4. Begründung	8
4.1. Erfordernis der FNP-Änderung	8
4.2. Ziele der Planung	8
4.3. Rahmenbedingungen	8
4.4. Lage und räumliche Einbindung des Planungsgebietes in den Stadtraum	13
4.5. Natürliche und kulturelle Rahmenbedingungen	14
5. Änderung des Flächennutzungsplans	15
5.1. Wirksamer Flächennutzungsplan	15
5.2. Änderungen im Geltungsbereich	15
5.3. Fazit zur Einordnung der Änderung in die Gesamtplanung	16
5.4. Belange des Natur und Artenschutzes.	16
6. Flächenbilanz	18

1. Verfahren

1.1. Planungsanlass

Die Prinzregentenpark GmbH plant die Umwandlung der ehem. Bahnfläche östlich des Bahnhofs der Stadt Bad Kissingen in ein neues Stadtquartier. Ziel ist die Schaffung von modernem und attraktivem Wohnraum, die Schaffung eines urbanen Quartiers an einem zentralen Standort in der Stadt, direkt angrenzend am Bahnhof und zur Innenstadt. Als überwiegende Nutzungen sollen neue hochwertige Wohnangebote entstehen, ergänzt um eine mögliche Kindertagesstätte sowie um die Reaktivierung und möglichen Erweiterung der denkmalgeschützten ehem. Güterhalle für gewerbliche und kulturelle Zwecke im Eingangsbereich zum Quartier an der Kreuzung Prinzregenten-/ , Menzel-/ , Bahnhof- und Bergmannstraße.

Die Entwicklung des Gebietes unterliegt dabei höchsten städtebaulichen Anforderungen durch die Auszeichnung des traditionsreichen Kurortes als Weltkulturerbe „Great Spa Towns of Europe“ durch die UNESCO-Kommission im Juli 2021. Die Innenstadt zusammen mit dem Kurpark von Bad Kissingen bilden dabei die sog. Property-Zone der UNESCO Weltkulturerbestätte. Das Quartier befindet sich direkt angrenzend in der sog. Buffer-Zone, für die bestimmte Vorgaben hinsichtlich des Schutzes der Property-Zone definiert sind.

Vorbereitend wurde ein städtebaulicher Rahmenplan in Abstimmung mit der Stadt sowie mit den Verantwortlichen der zeitgleich stattgefundenen Bewerbung zur Welterbestätte erarbeitet und im politischen Gremium vorgestellt. Der Rahmenplan wurde vom Stadtrat angenommen und die dort definierten Rahmenbedingungen zur Entwicklung der Fläche beschlossen.

Der städtebauliche Entwurf soll als Grundlage der weiteren Entwicklung dienen und in den Bebauungsplan überführt werden. Es bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne im Gebiet. Zur Umsetzung des Vorhabens muss ein Bebauungsplan aufgestellt und der Flächennutzungsplan angepasst werden, da die Fläche momentan im FNP größtenteils noch als Fläche für Bahnanlagen beschrieben ist.

Das Areal einschl. benachbarter städtischer Flächen umfasst ca. 5,2 ha.

Der Bebauungsplan soll im Regelverfahren nach § 8 BauGB aufgestellt werden. Die Grünordnungsplanung wird im Bebauungsplan integriert. Begleitend ist eine Eingriffsregelung gem. § 1 a BauGB und ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB zu erstellen. Die Flächenplanberichtigung erfolgt parallel.

Verfahrensbegleitend sind weitere Leistungen erforderlich, die Durchführung eines Scopingtermins zur Ermittlung der Inhalte notwendiger begleitender Fachgutachten, wie die Vorbereitung und Präsentation der Planungsschritte im Stadtrat, die Vorbereitung und Begleitung der öffentlichen Auslegung sowie die Abwägung der Stellungnahmen sowie weitere Leistungen.

1.2. Rechtliche Grundlagen

Dem Flächennutzungsplan liegen zu Grunde:

- Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.
- Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden

ist

- Die Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist

1.3. Verfahrenswahl und Verfahrensschritte

Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Prinzregentenpark“ wurde am 30.03.2022 gemäß § 2 Abs.1 BauGB durch den Rat der Stadt Bad Kissingen beschlossen. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

Aufstellungsbeschluss: 30.03.2022; ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt am 01.04.2022.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 in der Zeit vom: 11.04.2022 bis 09.05.2022;
ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt am 01.04.2022.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 in der Zeit vom: 11.04.2022 bis 09.05.2022.

Auslegungsbeschluss: 16.11.2022; ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt am 25.11.2022.

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 in der Zeit vom: 05.12.2022 bis 09.01.2023;
ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt Kissingen am 25.11.2022.

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 in der Zeit vom: 05.12.2022 bis 09.01.2023.

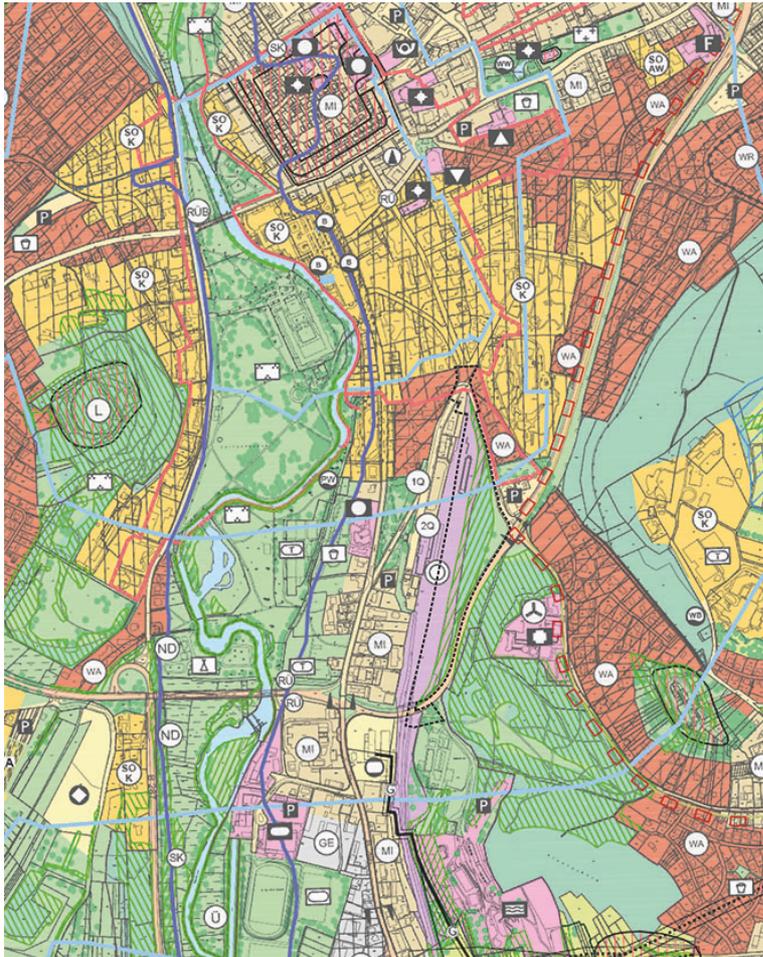
Erneuter Auslegungsbeschluss: 26.07.2023; ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt am 04.08.2023.

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger Öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom: 14.08.2023 bis 14.09.2023.

Feststellungsbeschluss gemäß § 5 BauGB: 25.10.2023.

Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB: __.__.202__; ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt am __.__.____.

2. Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes



20. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans, o. M.

--- Umgrenzung Änderungsbereich

Bauflächen, Baugebiete

 Urbanes Gebiet

Verkehrsflächen

 Öffentliche Parkplatzfläche

 Bahnhof

 Fläche für Bahnanlagen

Grünflächen

 Grünfläche

Wasserflächen, Flächen für die Wasserversorgung

Heilquellenschutzgebiet

 Schutzzone 1

 Schutzzone 2

 Schutzzone 3

 Schutzzone 4

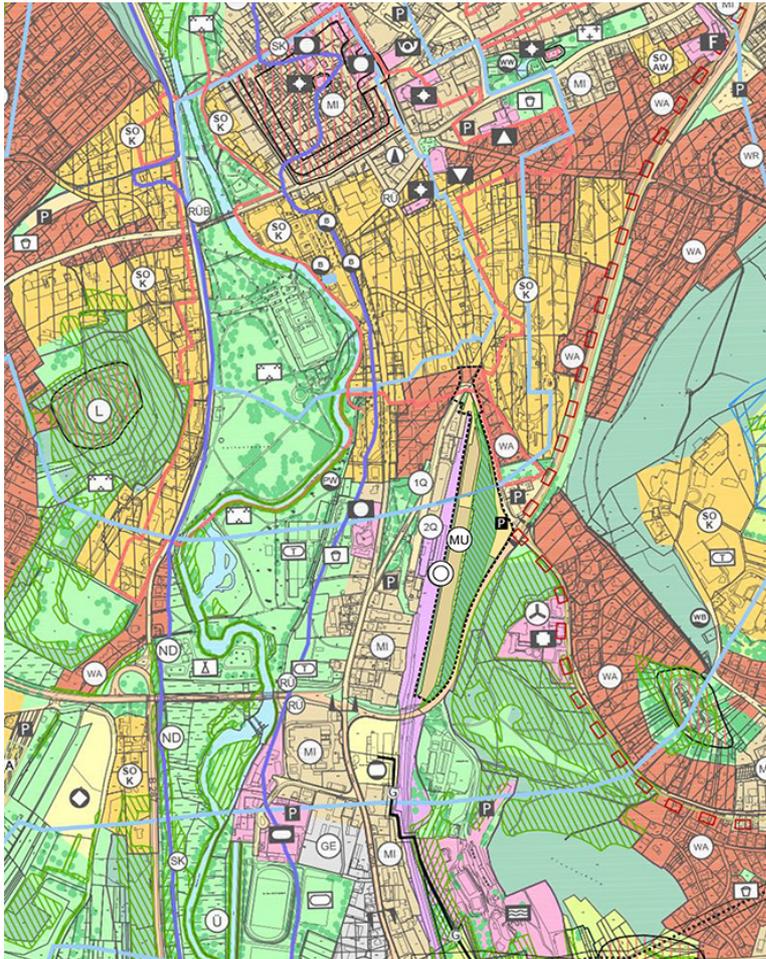
Flächen für Landwirtschaft, Wald, Grünland

 Fläche für Wald

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

 Nachrichtlich übernommene Waldbiotope
(siehe hierzu auch Kartierung des Landesamtes für Umweltschutz Bayern)

3. Darstellung der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes



23. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans, o. M.

--- Umgrenzung Änderungsbereich

Bauflächen, Baugebiete

 Urbanes Gebiet

Verkehrsflächen

 Öffentliche Parkplatzfläche

 Bahnhof

 Fläche für Bahnanlagen

Grünflächen

 Grünfläche

Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft

 Heilquellenschutzgebiet

 Schutzzone 1

 Schutzzone 2

 Schutzzone 3

 Schutzzone 4

Flächen für Landwirtschaft, Wald, Grünland

 Fläche für Wald

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege

und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

 Nachrichtlich übernommene Waldbiotope
(siehe hierzu auch Kartierung des Landesamtes für Umweltschutz Bayern)

4. Begründung

4.1. Erfordernis der FNP-Änderung

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kissingen sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als Fläche für Bahnanlagen, Bahnhof und Grünfläche dargestellt. Diese werden teilweise durch die Biotopkartierung Flachland Landesamtes für Umweltschutz Bayern überlagert. Außerdem liegt die Fläche innerhalb des Heilquellenschutzgebietes, Schutzzone 2.

Die geplanten Nutzungen in Form von Wohnen in Verbindung mit kulturellen und sozialen Nutzungen ist auf Grundlage des vorliegenden FNPs nicht möglich. Um eine Bebaubarkeit der Flächen im Sinne eines Urbanen Gebietes zu erlangen bedarf es einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

4.2. Ziele der Planung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes sichert die städtebauliche und grünordnerische Entwicklung in zentraler Lage am Bahnhof Bad Kissingens. Im Einzelnen werden folgende städtebaulichen und grünordnerischen Ziele verfolgt:

Im Einzelnen werden folgende städtebaulichen und grünordnerischen Ziele verfolgt:

- Die Innenentwicklung und Stärkung des zentralen Bereichs der Stadt Bad Kissingen durch Aktivierung und Transformation der untergenutzten oder brachliegenden Flächen zu einem mischgenutzten urbanen Stadtbaustein zur Innenstadt angrenzend an den Bahnhof parallel zu den Bahngleisen im Osten in Verlängerung der Prinzregentenstraße.
- Die Revitalisierung der Fläche und Reaktivierung der identitätsstiftenden Güterhalle.
- Die Schaffung von attraktivem Wohnraum in direkter Nähe zum Stadtkern.
- Die Ermöglichung einer flexiblen Weiterentwicklung des Gebiets zur Ansiedlung nicht störender Gewerbeflächen vorrangig für Büros und Dienstleistungen zur Stärkung der lokalen Wirtschaft, von quartiersbezogenen Einzelhandelsangeboten als ergänzende Entwicklung umliegender Versorger einerseits und der nahegelegenen Innenstadt andererseits sowie zur Ansiedlung besonderer Nutzungen im Bereich Kultur und Gastronomie. Adressbildung an der alten Güterhalle.
- Die Anbindung des neuen Quartiers an die Innenstadt. Erschließung und Vernetzung des Quartiers durch kurze fußläufige Wege zwischen Innenstadt, Bahnhof und den umliegenden Wohnquartieren im Norden, Westen und Süden sowie Ballinghain, Schwimmbad und die Ruine Botenlaube im Osten.
- Die Ermöglichung des Ausbaus des öffentlichen Stellplatzangebots am Rande der Innenstadt.
- Die Entwicklung von durchlässigen und vernetzenden Grünstrukturen.
- Der Erhalt wertvoller und ortsbildprägender Gehölze.
- Durchgrünung des Quartiers (Baumpflanzungen, Dachbegrünung).
- Schaffung einer grünen Kante zur Bahn.

4.3. Rahmenbedingungen

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Stand 01.01.2020)

Das Landesentwicklungsprogramm 2020 beschreibt die Entwicklung für den Freistaat Bayern. Konkret beschreibt es die Vision Bayern 2025 mit den folgenden Zielen für die Landesentwicklung.

- Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen
- Attraktive Lebens- und Arbeitsräume in allen Regionen

- Räumlich ausgewogene, polyzentrale Entwicklung
- Flächendeckend leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur
- Klimaschutz und -anpassungsmaßnahmen
- Nachhaltige und leistungsfähige Energieinfrastruktur
- Vielfältige Regionen, Städte, Dörfer und Landschaften
- Maßvolle Flächeninanspruchnahme

Die Stadt Bad Kissingen bildet ein gemeinsames Oberzentrum mit der Stadt Bad Neustadt a.d.Saale in der Region Unterfranken und liegt in der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2020) im Allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Im LEP werden u.a. folgende Ziele und Grundsätze festgelegt: (Zitat aus dem LEP)

- *Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen*
Ziel: In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. Grundsatz: Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.
- *Ressourcen schonen*
Grundsatz: Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- *Räumlichen Auswirkungen begegnen*
Grundsatz: Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden. Ziel: Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.
- *Abwanderung vermindern*
Grundsatz: Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. Grundsatz: Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten
 - o *zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen, zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,*
 - o *zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.*
- *Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen*
Grundsatz: Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.
- *Klimaschutz*
Grundsatz: Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch
 - o *die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,*
 - o *die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie*
 - o *den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase.*

- *Hohe Standortqualität*
Grundsatz: Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.
Grundsatz: Die flächendeckende Versorgung mit Telekommunikationsdiensten soll erhalten und deren Infrastruktur gemäß dem Stand der Technik ausgebaut werden.
- *Oberzentren*
Grundsatz: Die als Oberzentrum eingestuften Gemeinden sollen auf Grund ihrer räumlichen Lage, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale die großräumige, nachhaltige Entwicklung aller Teilräume langfristig befördern.
Grundsatz: Die als Oberzentren eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten höheren Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.
- *Doppel- und Mehrfachorte*
Grundsatz: Im Ausnahmefall sollen zwei oder mehr Gemeinden als Zentrale Doppel- oder Mehrfachorte festgelegt werden, wenn dies räumlich oder funktional erforderlich ist. Dabei soll eine bestehende oder künftige interkommunale Zusammenarbeit besonders berücksichtigt werden. Die Zentralen Doppel- oder Mehrfachorte sollen den zentralörtlichen Versorgungsauftrag gemeinsam wahrnehmen.
Grundsatz: Zwischen den Teilorten eines Doppel- oder Mehrfachortes soll auf eine leistungsfähige Verbindung mit dem öffentlichen Personennahverkehr hingewirkt werden.
- *Zentrale Orte im Raum mit besonderem Handlungsbedarf*
Grundsatz: In Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf werden Zentrale Orte auch dann festgelegt, wenn diese die erforderlichen Versorgungsfunktionen nur zum Teil erfüllen, aber für ein ausreichend dichtes Netz an zentralörtlicher Versorgung auf der jeweiligen Stufe erforderlich sind. Die so eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass diese Zentralen Orte ihre Versorgungsfunktion umfassend wahrnehmen können.
- *Flächensparen*
Grundsatz: Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
Grundsatz: Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- *Innenentwicklung vor Außenentwicklung*
Ziel: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- *Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot*
Grundsatz: Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
Ziel: Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
- *Wirtschaftsstruktur*
Grundsatz: Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden.
- *Schutz des kulturellen Erbes*
Ziel: UNESCO-Welterbestätten sind einschließlich ihrer Umgebung in ihrem außergewöhnlichen universellen Wert zu erhalten.
Grundsatz: Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, er- neuert und weiterentwickelt werden.

Regionalplan der Region Main-Rhön (3)

Das gemeinsame Oberzentrum Bad Kissingen – Bad Neustadt a.d. Saale liegt im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Zu den auf die Entwicklung in der Stadt Bad Kissingen zutreffenden Zielen und Grundsätzen zählen: (Zitate aus dem Regionalplan)

- *A II Raumstruktur – Ländlicher Raum*
A II 2.1 Ziel: Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums (...) soll insbesondere durch die Sicherung und Schaffung vielseitiger und qualifizierter Arbeitsplätze im Produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich erheblich verbessert werden. Dazu sollen insbesondere die Bereiche Wellness und Gesundheit vor allem im Bäderland Bayerische Rhön im Sinne der normativen Vorgaben des Kapitels A IV ausgebaut und die Chancen durch die A 71 zur Stärkung der Wirtschaftskraft des ländlichen Raums der Region genutzt werden.
A II 2.8 Grundsatz: Die Erhaltung der vollen Funktionsfähigkeit aller Gemeinden ist zur Sicherung der sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Entwicklung insbesondere des ländlichen Raumes und dort vor allem der Teilräume, deren Entwicklung in besonderem Maß gestärkt werden soll¹, von besonderer Bedeutung.
- *A IV Sonderfunktionen der Region in den Bereichen Gesundheit, Well-ness, Kur und Tourismus*
Ziel: Die Region Main-Rhön soll aufgrund ihres Potenzials und aufgrund ihrer schon heute gegebenen eindeutigen Branchenausrichtung als Region mit besonderen Aufgaben im Gesundheits- und Tourismuswesen gesichert und weiter gestärkt werden.
Ziel: Die für das Zusammenwirken der Bereiche Gesundheit und Tourismus besonders bedeutsamen Badeorte Bad Bocklet, Bad Brückenau, Bad Königshofen i.Gr., vor allem aber Bad Neustadt a.d.Saale und Bad Kissingen mit ihren jeweiligen Mittelbereichen, sind entsprechend ihrer speziellen Eignung gezielt für
 - _ hoch qualifizierte gesundheitliche Prävention und medizinische Rehabilitation,*
 - _ innovativen Gesundheitstourismus,*
 - _ bevorzugte Betriebsansiedlungen im Bereich Medizintechnik und Biomedizin*
 - _ sowie als Standort gesundheitsorientierter Ausbildungs-, insbesondere Fachhochschulzweige, zu entwickeln und auszubauen.**Ziel: Der herausragenden Bedeutung Bad Kissingens ist dabei in besonderer Weise Rechnung zu tragen.*
- *B II Siedlungsleitbild*
1.1 Ziel: In der Region soll eine Siedlungsentwicklung angestrebt werden, die eine gute Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten und der zentralen Einrichtungen zu den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Nahverkehrsmittel, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen gewährleistet.
Ziel: Bei der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung sollen folgende Erfordernisse in besonderer Weise berücksichtigt werden:
 - _ Den Belangen des Naturhaushalts und der Landschaft ist Rechnung zu tragen.*
 - _ Die weitere Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung vor allem der im LEP 2003 aufgezeigten Möglichkeiten so flächensparend wie möglich erfolgen.*
 - _ Die zusätzliche Versiegelung soll so gering wie möglich gehalten, eine Reduzierung bereits versiegelter Flächen angestrebt werden.*
 - _ Bei der weiteren Siedlungsentwicklung sind die Erfordernisse des Hochwasserschutzes verstärkt zu beachten.*
 - _ Bei Planung und Nutzung der Baugebiete soll auf einen sparsamen und umweltfreundlichen Energie- und Wasserverbrauch hingewirkt werden.*
- *B II 2 Wohnungsbau*
2.1 Ziel: Besonders in den zentralen Orten als Arbeitsplatzschwerpunkten sollen Wohnbaugebiete in günstiger Zuordnung oder Anbindung zu den Arbeitsplätzen ausgewiesen werden.
2.2 Ziel: In den Kernbereichen vor allem der zentralen Orte mittlerer und höherer Stufen soll die Wohnqualität verbessert werden. Vor allem soll durch den verstärkten Ausbau und eine Erweiterung der Infrastruktur eine Qualitätssteigerung des Wohnumfeldes angestrebt werden. Auch eine kosten- und flächensparende Bauweise soll angestrebt werden. Vor Inanspruchnahme neuer Flächen am Rande bestehender Siedlungseinheiten sollen verstärkt Maßnahmen zur Entwicklung brachliegender oder mindergenutzter Gebiete im Innenbereich durchgeführt werden.

2.3 Ziel: Im Oberzentrum Schweinfurt, in den Mittelzentren Bad Brückenau, Bad Kissingen, Bad Neustadt a. d. Saale, Gerolzhofen, Hammelburg und Haßfurt, in den möglichen Mittelzentren Bad Königshofen i.Gr., Ebern und Mellrichstadt und in deren näherer Umgebung soll auf eine stärkere Siedlungsdichte in den Wohnbaugebieten hingewirkt werden.

2.4 Ziel: Mängel an Wohnraum für besondere Gruppen der Bevölkerung sollen bedarfsbezogen abgebaut werden

2.5 Ziel: Wohnbaugebiete sollen vor allem gegenüber stark belasteten Verkehrswegen und emittierenden Industrie- und Gewerbebetrieben nur mit den erforderlichen Schutzabständen ausgewiesen werden. Dies gilt insbesondere im Maintal und in den Räumen Schweinfurt, Bad Neustadt a.d. Saale und Bad Kissingen.

- *B II 5. Schutz und Pflege der Baudenkmäler*

5.1 Ziel: Siedlungseinheiten mit historisch gewachsenen und landschaftsprägenden Siedlungsbildern sollen auch im ländlichen Raum in ihrer Substanz erhalten und in ihrem Maßstab und ihrer baulichen Struktur gesichert werden. Dies gilt besonders für die landschaftstypischen Ortsbilder des Grabfelds, der Haßberge, der Rhön sowie des Steigerwaldes.

Ziel: Einer Verödung der Ortskerne als Folge der Entwicklung von Neubaugebieten an den Ortsrändern soll entgegengewirkt werden.

5.2 Ziel Die historisch wertvollen Ortskerne der Region sollen als Ganzes (Ensemble) erhalten und soweit erforderlich saniert werden. Die städtebauliche Struktur der Altstadtquartiere und deren Maßstäblichkeit sollen bei Neubauten bewahrt werden. (...)

Ziel: Aus der Sicht der Regionalplanung besonders erhaltenswerte Ortskerne sind sämtliche als Ensembles in der Denkmalliste aufgeführten Baudenkmäler.

5.3 Ziel: Zum Schutze der Kulturdenkmäler sollen Schwerpunkte der Denkmalpflege gebildet werden. Dabei sollen Baudenkmäler, die das Orts- oder Landschaftsbild besonders prägen, durch städtebauliche bzw. landschaftspflegerische Maßnahmen in ihrer Wirkung gestärkt werden.

Ziel: Die in der Denkmalliste aufgeführten Einzelbaudenkmäler sollen in ihrer Substanz aus regionalplanerischer Sicht besonders gesichert und erhalten werden.

- *B IV 2.7 Tourismus, Freizeit und Erholung*

2.7.1 Grundsatz: Die landschaftliche und kulturelle Attraktivität der Region Main-Rhön soll erhalten werden. Gleichzeitig soll die Tourismusinfrastruktur in den vier Tourismusregionen Fränkisches Weinland, Haßberge, Rhön und Steigerwald gesichert und weiterentwickelt werden. Dem UNESCO-Biosphärenreservat Rhön kommt hierbei eine besondere Bedeutung zu. Der Erhalt eines UNESCO-Welterbetitels für den Steigerwald wird angestrebt. Darüber hinaus sollen die regionalen Schwerpunkte, besonders die Bereiche Natur und Kulturlandschaft sowie Gesundheit, Kultur, regionale Spezialitäten und Aktivurlaub, gestärkt werden.

2.7.2 Grundsatz: Um die Bekanntheit der Region Main-Rhön weiter zu steigern, sollen geeignete zeitgemäße Vermarktungsmethoden eingesetzt und die Vernetzung der Angebote untereinander verbessert werden.

2.7.3 Grundsatz: Zur Sicherung des Tourismus als leistungsfähigen Wirtschaftsfaktor in der Region Main-Rhön soll das vielfältige Angebot regional abgestimmt weiterentwickelt werden. Insbesondere sollen Vorhaben zur Verlängerung der Saison sowie die Konzeption, Umsetzung und Fortentwicklung besonderer Angebotsformen als auch Zertifizierung und Qualifizierung unterstützt werden.

2.7.5 Grundsatz: Sport-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen, die nicht nur der Nutzung der Touristen und Ausflüglern dienen sondern auch der ortsansässigen Bevölkerung, sollen gesichert, optimiert und dem Bedarf entsprechend weiterentwickelt oder ergänzt werden.

- *B V 3 Gesundheit und Kur*

Ziel: Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Heilbäder der Region weiterhin zu hochqualifizierten Zentren der gesundheitlichen Prävention und der medizinischen Rehabilitation ausgebaut werden. Zur Fortentwicklung der Kurmedizin ist ein praxisbezogener Verbund mit den Universitäten und Forschungsstellen anzustreben.

Ziel: Daneben sollen die Heilbäder verstärkt auf die Zielgruppe selbstzahlender Kurgäste ausgerichtet werden, insbesondere in den Marktsegmenten der freiwilligen Prävention und des Gesundheitstourismus. Es sollen der hohen Erwartungshaltung dieses Gästekreises entsprechend innovative marktführende Infrastruktureinrichtungen zur Verfügung gestellt werden, die als Grundlage für die anzustrebende Erhaltung und qualitative Verbesserung des Bettenangebots dienen sollen.

Vorbereitende Untersuchungen

Im Rahmen der vorausgegangenen vorbereitenden Untersuchungen (VU) des Büros Wegener Stadtplanung, Veitshöchheim, aus dem Jahre 2020 zählte der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Prinzregentenpark“ mit zum Untersuchungsgebiet für das Sanierungsgebiet „Kur“.

Die VU hat u.a. folgende Ziele definiert:

- Erhalt, Pflege & Schutz der stark durchgrünten Stadtstruktur für eine nachhaltige Stadtentwicklung
- Gestalterische & ökologische Aufwertung der bestehenden Grünstrukturen
- Betonung des Stadteingangs zum Kurgebiet als Auftakt (Prinzregenten- / Bergmannstr.)
- Randbereiche: Potenziale für Wohnnutzung aktivieren (Stadt: Bedarf von 1.200 WE bis 2035!)

Und Projekte für das Areal benannt:

- Wohnnutzung im nördlichen Bereich
- Aktivierung der Güterhalle
- Fußwegeverknüpfung über Areal an das Kurgebiet

Die in der VU benannten Projekte werden durch die Planung aufgegriffen und städtebaulich gesichert.

Rahmenplan

Leitbild

Revitalisierung der Fläche:

- Wohnen für Alle. Kinderbetreuung.
- Reaktivierung der identitätsstiftenden Güterhalle. Anbindung an die Stadt:
- Zentrale Erschließung im Westen. Anbindung an Bergmannstr. Prüfung Rechtsabbieger am Ostring im Süden.
- Ausbau Fuß- und Radwegeverknüpfungen im Süden (Brücke Schwimmbadstr.), im Westen (Bahnhof) und im Grünraum im Osten (Richtung Ostring). Fortführung des Kurstädtischen Charakters.:
- Adressbildung an der alten Güterhalle.
- Grüne Kante zur Bahn.
- Gliederung durch drei Plätze.
- Anbindung an die Landschaft.: Grünfläche als Park aufwerten als Schnittstelle Richtung Ballinghain und der Ruine Botenlaube.

4.4. Lage und räumliche Einbindung des Planungsgebietes in den Stadtraum

Die Kurstadt Bad Kissingen (ca. 23.000 Einwohner) liegt am südöstlichen Rand der Rhön inmitten des Tales der Fränkischen Saale. Die Stadt ist als Große Kreisstadt des Landkreises Bad Kissingen zugleich auch Sitz des Landratsamtes und seit Juli 2021 Teil der bedeutenden Kurstädte Europas in der UNESCO-Welterbeliste.

Regionale Bedeutung

Als viertgrößte Stadt Unterfrankens bildet Bad Kissingen seit 2016 zusammen mit der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale ein gemeinsames Oberzentrum. Seit dem 18. Jahrhundert wurde Kissingen zum „Weltbad“ ausgebaut, als Konkurrenz zu Karlsbad und Baden-Baden. Heute ist es nach Bad Füssing das meistbesuchte Heilbad in Deutschland und ein attraktives Ziel für Touristen aus aller Welt.

Neben der Aufnahme in die UNESCO-Welterbeliste als Teil der bedeutenden Kurstädte Europas, ist Kissingen ist der Hauptort der Bayerischen Bäderregion, zu der sich die fünf Kurbäder Bad Kissingen, Bad Bocklet, Bad Brückenau, Bad Neustadt und Bad Königshofen zusammengeschlossen haben.

Das Planungsgebiet – Lage, Größe und räumliche Abgrenzung

Der Geltungsbereich liegt südlich der Innenstadt, ca. 850 Meter südlich des Rathausplatzes (10 min. zu Fuß) und 500 Meter südöstlich des Kurgartens, direkt angrenzend an Bahnhof und Luitpoldpark. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 5,2 Hektar und umfasst die Grundstücke Nr. 423/1* (Teilbereich Prinzregentenstraße), 2172* (Teilbereich Menzelstraße), 2440/11* (Teilbereich Bahnhofstraße), 2375* (Teilbereich Bergmannstraße), 2441/1* (Teilbereich Parzelle an Kreuzungssituation Nord / Zufahrt Parkplatz), 2443, 2440/23, 2383, 2383/4 (* nur Teilflächen) der Gemarkung Bad Kissingen.

Begrenzt wird die Fläche im Westen durch die Bahngleise des Kopfbahnhofes, im Osten bzw. Süden durch den Ostring und im Norden durch die Bergmannstraße.

Die Fl. Nr. 2443 ist weitgehend unbebaut und wurde in der Vergangenheit jedoch durch die Bahn genutzt. Hier befindet sich ein denkmalgeschützter Güterschuppen. Bei den Grundstücken Fl. Nrn. 432/1* (Teilbereich Prinzregentenstraße), 2172* (Teilbereich Menzelstraße), 2440/11* (Teilbereich Bahnhofstraße), 2375* (Teilbereich Bergmannstraße) handelt es sich um Straßengrundstücke an der Bergmannstraße mit Zufahrt zum Gelände, des Ostrings und angrenzende Parkplatzflächen. Die übrigen Grundstücke sind ebenso weitgehend unbebaut.

Im Osten des Geltungsbereichs zwischen Ostring und Bahnflächen befindet sich größtenteils auf dem Grundstück Fl.Nr. 2383 sowie auf einem Teilbereich des Grundstücks mit der Fl. Nr. 2440/23 das Biotop „Gehölze und Waldstück östlich der Bahn im Stadtbereich Bad Kissingen.“

Das Gelände erstreckt sich auf einer Höhe von ca. 217,5 m ü.NHN entlang der Bahnlinie bis auf ca. 237 m ü.NHN an der Bergmannstraße. Grün- und Freiflächenstrukturen

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine öffentlichen Freiflächen. Es handelt sich im westlichen Bereich um eine nicht zugängliche ehemalige Bahnfläche die sich heute als ein durchaus vielfältige Ruderalvegetation mit magerem Altgrasbestand über Pflaster oder Gleisschottern darstellt. Im Süden befindet sich ein kleines Feldgehölz. Im östlichen Teil des Plangebietes stockt auf einer steilen Böschung ein ökologisch wertvoller und strukturreicher Wald. Der Waldbereich ist ortsbildprägend für Bad Kissingen und besitzt neben seiner Funktion zur Hangsicherung eine hohe Bedeutung für das städtische Klima und die Frischluftzufuhr. Der Wald ist von besonderer Bedeutung und soll daher soweit als möglich erhalten bleiben.

4.5. Natürliche und kulturelle Rahmenbedingungen

Denkmalschutz

Der Geltungsbereich befindet sich direkt angrenzend an das Ensemble Altstadt mit Kurviertel. Darüber hinaus befinden sich viele denkmalgeschützte klassizistische Kurbauten südlich der Altstadt entlang der Prinzregentenstraße sowie der Kurhausstraße Richtung Bahnhof. Auf dem Areal selbst bzw. direkt angrenzend daran befinden sich drei maßgeblich prägende Einzeldenkmäler. Diese sind im Einzelnen der jüdische Friedhof im Osten (angelegt um 1800), die denkmalgeschützte alte Güterhalle auf dem Gelände (ehem. Bahnverwaltung: ein- bis zweigeschossiger Ziegelbau mit Walm- bzw. Satteldach) sowie der denkmalgeschützte Bahnhof im Westen mit Bahnsteigüberdachungen und Einfriedungen (Neoklassizistisch) von 1874.

Naturschutz

Das Plangebiet liegt am äußersten südöstl. Rand der Entwicklungszone des Biosphärenreservats Rhön und des Naturparks Rhön. Die Entwicklungszone stellt keinen Schutzstatus dar. Hier sollen nach Definition auf freiwilliger Basis nachhaltige Nutzungs- und Wirtschaftsformen erprobt, modellhaft umgesetzt und praktiziert werden.

Mit Ausnahmen der Biotopfläche des Waldbereiches sind keine Schutzgebiete des nationalen oder europäischen Naturschutzrechts oder Flächen des Ökokatasters betroffen.

Das Plangebiet grenzt an das Landschaftsschutzgebiet „Bayerische Rhön“ an, beeinträchtigt dieses aber nicht. Es liegt am südöstl. Rand des Naturparks „Bayerische Rhön“ sowie des UNESCO Biosphärenreservats „Rhön“.

Topografie

Das Gelände steigt ab der alten Güterhalle nach Osten bis zum höchsten Punkt auf einer Länge von ca. 100 m um ca. 20 m an (20%Steigung). Die Höhen liegen im Bereich zwischen 217 m ü. NHN und 237 m ü. NHN, wobei die Bauflächen durchgehend auf dem niedrigen Niveau liegen werden.

Kampfmittel

Im Geltungsbereich gibt es Verdachtsflächen, die kampfmitteltechnisch untersucht werden müssen.

UNESCO – Welterbe

Die Entwicklung des Gebietes unterliegt höchsten städtebaulichen Anforderungen durch die Auszeichnung des traditionsreichen Kurortes als Weltkulturerbe „Great Spa Towns of Europe“ durch die UNESCO-Kommission im Juli 2021. Die Innenstadt zusammen mit dem Kurpark von Bad Kissingen bilden dabei die sog. Property-Zone der UNESCO Weltkulturerbestätte. Das Quartier befindet sich direkt angrenzend in der sog. Buffer-Zone, für die bestimmte Vorgaben hinsichtlich des Schutzes der Property-Zone definiert sind. Dies beinhaltet bspw. die Verhinderung von Hochhäuser oder Windparks direkt angrenzend an die Property Zone. Die Umgrenzung ist integraler Bestandteil der Bewerbung. Veränderungen in der Buffer-Zone müssen im Rahmen von Kriterien, die im Managementplan definiert sind, auf ihre Auswirkungen auf die Property geprüft werden. Die Grenzziehung berücksichtigt dabei den Sichthorizont aus der Property heraus. Besonderes Augenmerk liegt auf den historischen Sichtbeziehungen zu den Anhöhen Altenberg, Staffelsberg und Botenlauben. Die Zone orientiert sich an der Geländeformation. Bereits während der Erarbeitungsphase des städtebaulichen Rahmenplans, der hochbaulichen Vertiefung sowie im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes gab es regelmäßige Abstimmungsrunden mit der zuständigen städtischen Seite, dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, den zuständigen Vertreter von ICOMOS (Internationaler Rat für Denkmalpflege, Berater-Organisation der UNESCO) sowie dem Site-Management. Hierbei wurden die Ziele der Entwicklung der Fläche und die städtebauliche Struktur grundsätzlich abgestimmt.

5. Änderung des Flächennutzungsplans

5.1. Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich der geplanten Änderung durch den Bahnbetrieb genutzte Flächen sowie mit Biotopstrukturen überlagerte Grünflächen dar.

5.2. Änderungen im Geltungsbereich

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kissingen sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als Fläche für Bahnanlagen, Bahnhof und Grünfläche dargestellt. Diese werden teilweise durch die Biotopkartierung Flachland Landesamtes für Umweltschutz Bayern überlagert. Außerdem liegt die Fläche innerhalb des Heilquellenschutzgebietes, Schutzzone 1 und 2.

Um eine Bebaubarkeit der Flächen im Sinne eines Urbanen Gebietes zu erlangen bedarf es einer Änderung des

Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

5.3. Fazit zur Einordnung der Änderung in die Gesamtplanung

Zusammenfassend wird die Änderung des Flächennutzungsplans im Geltungsbereich aus den Zielen der übergeordneten Raumplanung entwickelt und ist als Baustein der städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Bad Kissingen zu verstehen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird notwendig um die Transformation untergenutzter, für den Bahnbetrieb unbedeutend gewordener Flächen, in hochwertigere gemischte Bauflächen zu unterstützen. Befestigte Bereiche werden aufgebrochen und ein entsprechend des Standes der Technik in ein urbanes Stadtquartier verwandelt mit einem breiten Angebot an Wohnungen, kulturellen und sozialen Einrichtung, sowie der Möglichkeit für kleine gewerbliche Einheiten zur Schaffung und Sicherung eines zeitgemäßen Arbeitsplatzangebotes. Dabei ist der Besonderheit des UNESCO-Eintrages der Kur- und Bäderlandschaft der Stadt Bad Kissingen Rechnung zu tragen und eine Verbindung von modernem Wohnen und traditionellem Kulturgut zu schaffen.

Bei baulichen Änderungen im Geltungsbereich sind auf dem Wege der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Genehmigung der Vorhaben nach § 34 BauGB insbesondere die Belange der Stadtgestalt und des Naturschutzes zu berücksichtigen und die betreffenden Fachstellen einzubinden.

5.4. Belange des Natur- und Artenschutzes.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan wurde von der FABION GbR aus Würzburg erstellt und liegt mit Datum vom 14.07.2023 als Anlage der Begründung bei.

Die saP zieht folgendes gutachterliche Fazit:

„Das geplante Baugebiet „Prinzregentenpark“ befindet sich zwischen dem Ostring und dem Bahnhof in Bad Kissingen und umfasst etwa 5,2 ha, von denen ca. 0,8 ha unverändert bleiben. Weitere 1,2 ha bleiben als Wald erhalten, hier werden jedoch zur Verkehrssicherung Bäume entnommen und Bäume zum Ausgleich gepflanzt.

Die restliche Fläche wird stark verändert und zu großen Teilen versiegelt. Dabei entfallen ein Großteil der grasigen Bereiche, sowie der westliche Waldrand und die Gehölze im Westteil des Gebietes.

Aufgrund der späten Auftragsvergabe erfolgten die notwendigen Kartierungen ab Mai 2021 bis Juni 2022. Kartiert wurden folgende Gruppen: Habitatbäume, Vögel, Fledermäuse und Reptilien. Außerdem wurden faunistische Beibeobachtungen von Arten der Roten Listen notiert. Zusätzlich fand eine Begehung auf gesetzlich geschützte Vegetationsbestände sowie gefährdete Pflanzenarten statt.

Im Zuge der Kartierungen wurden insgesamt 73 (potenzielle) Habitatbäume im Hangwald sowie im Gehölz neben dem Bahngleis nachgewiesen, von denen 7 im Rahmen der Bauflächenfreistellung gefällt wurden. Darunter fallen 2 Höhlenbäumen, ein Baum mit Spalten, 1 Baum mit abgestorbenen Kronenästen sowie drei weitere mit Rindenplatten. Diese Bäume wurden im Rahmen der ökologischen Baubegleitung am 14.09.2022 mit einem Hubsteiger befahren: es ergaben sich keine Hinweise auf die Anwesenheit von nach Anhang IV FFH-Richtlinie gesetzlich geschützte Käfer- oder Fledermausarten. Die Maßnahmen entsprechend Kap. 3 für Habitatbäume wurden dabei durchgeführt. Die Habitatbäume auf der Wiese Kreuzung Ostring/Bergmannstraße sollen im Rahmen des Parkplatzbaus erhalten werden, so dass dann keine Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen hierfür anfallen.

Die Untersuchung der Fledermäuse durch Gebäudekontrolle im Sommer und Winter sowie 4 Nächte mit gestellten Batcordern sowie Transektaufnahmen ergab, dass das Gebiet regelmäßig von insgesamt 6 Fledermausarten sowie der Gruppe der Nyctaloide genutzt wird. Im Gebäude konnten ein überwintertes

Braunes Langohr sowie Spuren von Fledermausquartieren im Sommer (Fraßreste, Kot) nachgewiesen werden. Nach jetziger Planung wird durch die Umnutzung / Sanierung das Winterquartier im Erdgeschoß wegfallen. Der Dachboden soll jedoch nicht verändert werden, Hier ist eine ausreichende Abtrennung auch bereits in der Bauphase notwendig, um das Sommerquartier zu erhalten.

Eine Betroffenheit von Vogelarten mit dauerhaften Niststätten, von Gehölz- und Gebäudebrütern ist durch die geplanten Baumaßnahmen und vorlaufenden Rodungsarbeiten gegeben. Es konnten eine Vielzahl von Vogelarten mit dauerhaften Niststätten sowie Gehölzbrüter im UG nachgewiesen werden. Am Gebäude brüteten Hausrotschwanz, Amsel, Ringeltaube sowie Haussperling. Schwalbenarten und Mauersegler sowie Dohle konnten ausgeschlossen werden.

Eine Besiedlung der offensichtlich sehr gut geeigneten Freiflächen mit Reptilien konnte durch Begehungen in 2021 und 2022 ausgeschlossen werden.

Bei der Baufeldfreistellung im Zuge der geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen sowie durch die Sanierung der Gebäude werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst, weshalb Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen (s. Kap. 3) erforderlich werden. Das Eintreten der Verbotstatbestände muss durch die rechtzeitige und begleitete Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen vermieden werden.

Da der Dachboden des Bürogebäudes unverändert bleibt, ist keine Ausnahmegenehmigung erforderlich. Sollte sich die Planung ändern und bauliche Veränderungen am Dachboden vorgenommen werden, so ist eine Ausnahmegenehmigung von der Höheren Naturschutzbehörde einzuholen, da das Schädigungsverbot eintritt und ein gleichwertiger Ausgleich nicht einfach möglich ist. In diesem Fall ist in die Ausnahme hineinzuplanen.“

Alle erforderlichen Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Waldflächen / Forstrecht

Bei der dargestellten Waldfläche handelt es sich um Wald im Sinne des Art. 2 des Waldgesetzes für Bayern – Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG). Entsprechend den Vorschriften des BayWaldG sind Waldflächen dauerhaft zu erhalten. Der Waldbestand ist auf Grund seiner Lage und der ausgeprägten Topografie ortsbildprägend für Bad Kissingen und besitzt neben seiner Funktion zur Hangsicherung auch eine hohe Bedeutung für das städtische Klima und die Frischluftzufuhr in die Stadt. Der Wald ist als Biotop mit der Nummer 5826-0129-001 erfasst und nach §30 Abs. 2 Ziff. 3 BNatSchG als gesetzlich geschütztes Biotop einzustufen.

Das Entwicklungsziel im Plangebiet ist ein stabiler und strukturreicher Laubmischwald. Die Pflege soll sich auf Grund der starken Topografie vor an Vitalitäts- und Stabilitätskriterien orientieren, um den Wald standsicher und gesund zu erhalten und das Risiko von Schäden durch Baumfall zu minimieren. Bei der Pflege zu beachten sind der Biotopcharakter und die Bedeutung des Bestandes für das Ortsbild von Bad Kissingen, die hohe Bedeutung des Waldbestandes für die Hangsicherung und für den Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser in Richtung Bauflächen.

Eingriff in Natur und Landschaft

Für den Eingriff in Natur und Landschaft wurde auf Ebene des Bebauungsplans gemäß Bayerischem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bauen im Einklang mit Natur“. 2003) ein Ausgleichsflächenbedarf in Höhe von 17.550 m² ermittelt. Der Ausgleich kann nicht im Plangebiet realisiert werden. Es sind planexterne Maßnahmen erforderlich. Die Maßnahmen verteilen sich auf Flächen im Arboretum Katzengrund und auf Flächen am Embach bei Albertshausen. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan sind die Methodik und die Ausgleichsflächenberechnung sowie die Maßnahmen näher dargelegt.

6. Flächenbilanz

	Fläche	Anteil in %
Gesamtfläche des Geltungsbereichs	ca. 52.160 m²	100 %

Flächen im Geltungsbereich des wirksamen Flächennutzungsplans

davon	Allgemeines Wohngebiet	ca. 1.050 m ²	2,0 %
	Bahnfläche	ca. 31.640 m ²	60,7 %
	Verkehrsflächen	ca. 1.300 m ²	2,5 %
	Waldflächen	ca. 17.520 m ²	33,6 %
	Gemischte Bauflächen	ca. 650 m ²	1,2 %

Flächen im Geltungsbereich des geänderten Teil-Flächennutzungsplans

davon	Allgemeines Wohngebiet	ca. 1.050 m ²	2,0 %
	Grünflächen	ca. 3.650 m ²	7,0 %
	Verkehrsflächen	ca. 8.400 m ²	16,1 %
	Waldflächen	ca. 20.520 m ²	39,3 %
	Urbanes Gebiet	ca. 18.540 m ²	35,6 %

Würzburg, den 25. Oktober 2023

Lukas Hoch, Stadtplaner ByAK - Dipl.-Ing. (FH) M.Sc.
Sabine Blessing-Schörg, Stadtplanerin AKBW
Schirmer Architekten + Stadtplaner GmbH