



STADT BAD KISSINGEN

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
UND  
LANDSCHAFTSPLAN  
22. ÄNDERUNG  
GEMARKUNG BAD KISSINGEN**

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

STADTBAUAMT  
REF. III-2

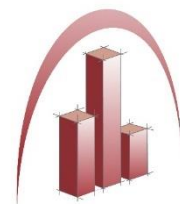
BAD KISSINGEN  
AUFGESTELLT: 20.03.2024

STAND: FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

**Vorentwurf**

BEARBEITUNG:

.....



▪ Bautechnik - Kirchner ▪  
Planungsbüro für Bauwesen



## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1 ALLGEMEINES</b> .....	<b>2</b>
1.1 Übergeordnete und allgemeine planerische Grundlagen .....	2
1.2 Planungsanlass und Verfahren .....	3
1.3 Planungsauftrag .....	4
1.4 Übersichtsplan (unmaßstäblich) .....	4
1.5 Luftbildausschnitt .....	5
1.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	5
<b>2 FORTSCHREIBUNGSMASSNAHMEN, ZIELE UND ZWECKE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG</b> .....	<b>6</b>
2.1 Umfang der Änderung .....	6
2.2 Ziele und Zwecke .....	6
<b>3 GRÜNORDNUNG</b> .....	<b>7</b>
<b>4 UMWELTBERICHT</b> .....	<b>7</b>
4.1 Einleitung .....	7
4.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes .....	8
4.1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung .....	8
4.2 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen .....	10
4.2.1 Bestandsaufnahme .....	10
4.2.2 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	15
4.2.3 Erhebliche Umweltauswirkungen aus schweren Unfällen und / oder Katastrophen .....	15
4.2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	16
4.2.5 Geplante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen .....	17
4.2.6 Alternative Planungsmöglichkeiten .....	18
4.3 Zusätzliche Angaben .....	18
4.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung .....	18
4.3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring) .....	18
4.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	18
Literaturverzeichnis .....	19

### 1 ALLGEMEINES

#### 1.1 Übergeordnete und allgemeine planerische Grundlagen

Die Bad Kissingen liegt im Tal der Fränkischen Saale, am südöstlichen Rand der Rhön. Die große Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises ist auch Sitz des Landratsamtes. Das bayerische Staatsbad gehört zum UNESCO-Welterbe. Bad Kissingen ist die viertgrößte Stadt des Regierungsbezirks Unterfranken und bildet seit 2016 zusammen mit Bad Neustadt a. d. Saale ein gemeinsames Oberzentrum.



Die Stadt Bad Kissingen besteht aus der Kernstadt (Innenstadt) und den insgesamt acht Stadtteilen Albertshausen, Arnshausen, Garitz, Hausen, Kleinbrach, Poppenroth, Reiterswiesen und Winkels. Die Nachbargemeinden sind Oberthulba, Burkarroth, Bad Bocklet, Nüdlingen, Oerlenbach, Ramsthal, Euerdorf und Aura a.d. Saale.

Durch Bad Kissingen führen die Bundesstraßen B 286 und B 287 sowie die Staatsstraße St 2292 (Ostring). In relativer Nähe verlaufen die Autobahnen A 7, A 70 und A 71.

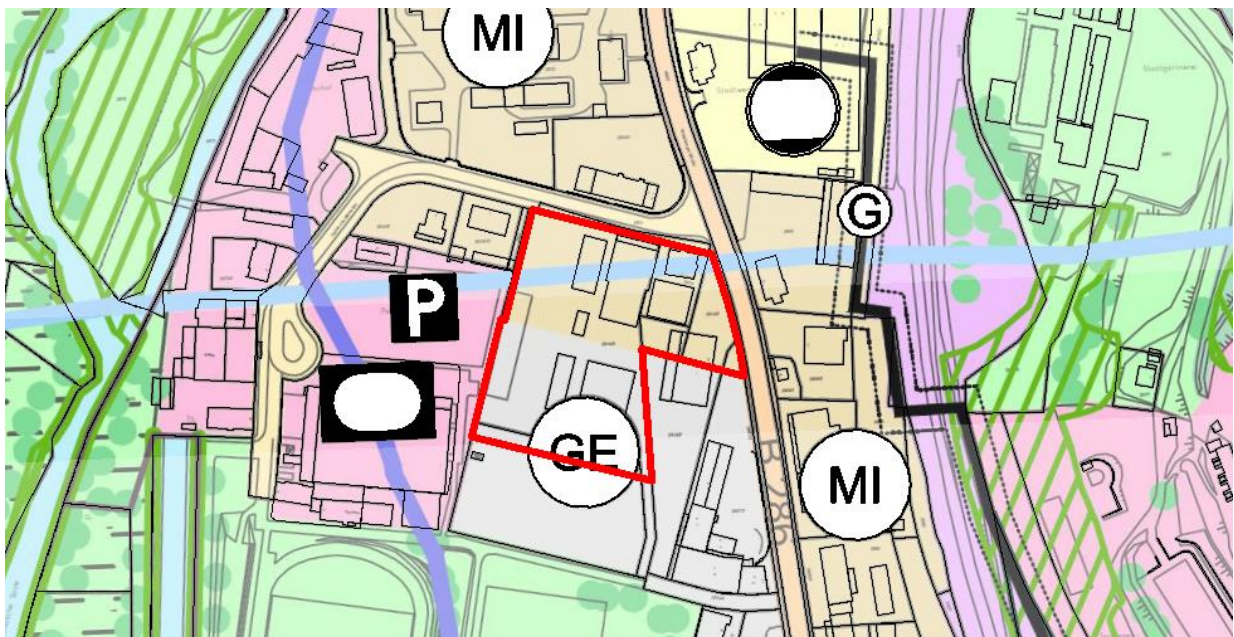
Die Stadt liegt in der Region Main-Rhön (3) und zählt zum allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Die Stadt Bad Kissingen besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan, der bereits mehrmals geändert wurde.

## 1.2 Planungsanlass und Verfahren

Die Stadt Bad Kissingen möchte im Rahmen ihrer Weiterentwicklung, die Gewerbebrache auf dem Gelände der ehemaligen Zaak-Gärtnerei an der „Oskar-von-Miller-Straße“ durch eine gezielte Neuordnung revitalisieren. Grundlage hierfür bildet eine Investorenanfrage zur Verwirklichung eines Einzelhandelsgroßprojektes, inklusive der Nutzbarmachung der in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen, denkmalgeschützten, ehemaligen Zaak-Villa.

Zur Realisierung des Projektes, ist seitens der Stadt die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes „Sondergebiet Lebensmittelvollsortimenter“ vorgesehen. Aus Gründen des Entwicklungsgebotes des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB<sup>1</sup>), muss im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) die 22. Änderung des städtischen Flächennutzungsplanes durchgeführt werden. Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kissingen ist das Areal als Misch- und Gewerbegebiet dargestellt.



Planansatz wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kissingen<sup>2</sup> mit geplantem Änderungsbereich

<sup>1</sup> Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023

<sup>2</sup> Quelle: Stadt Bad Kissingen



Im Bebauungsplan ist für die Planfläche des geplanten Lebensmittelvollsortimenters die Ausweisung eines „Sonstigen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel (SO Einzelhandel)“ erforderlich. Das Areal im Bereich der der ehemaligen Zaak-Villa soll als „Gewerbegebiet (GE)“ festgesetzt werden.

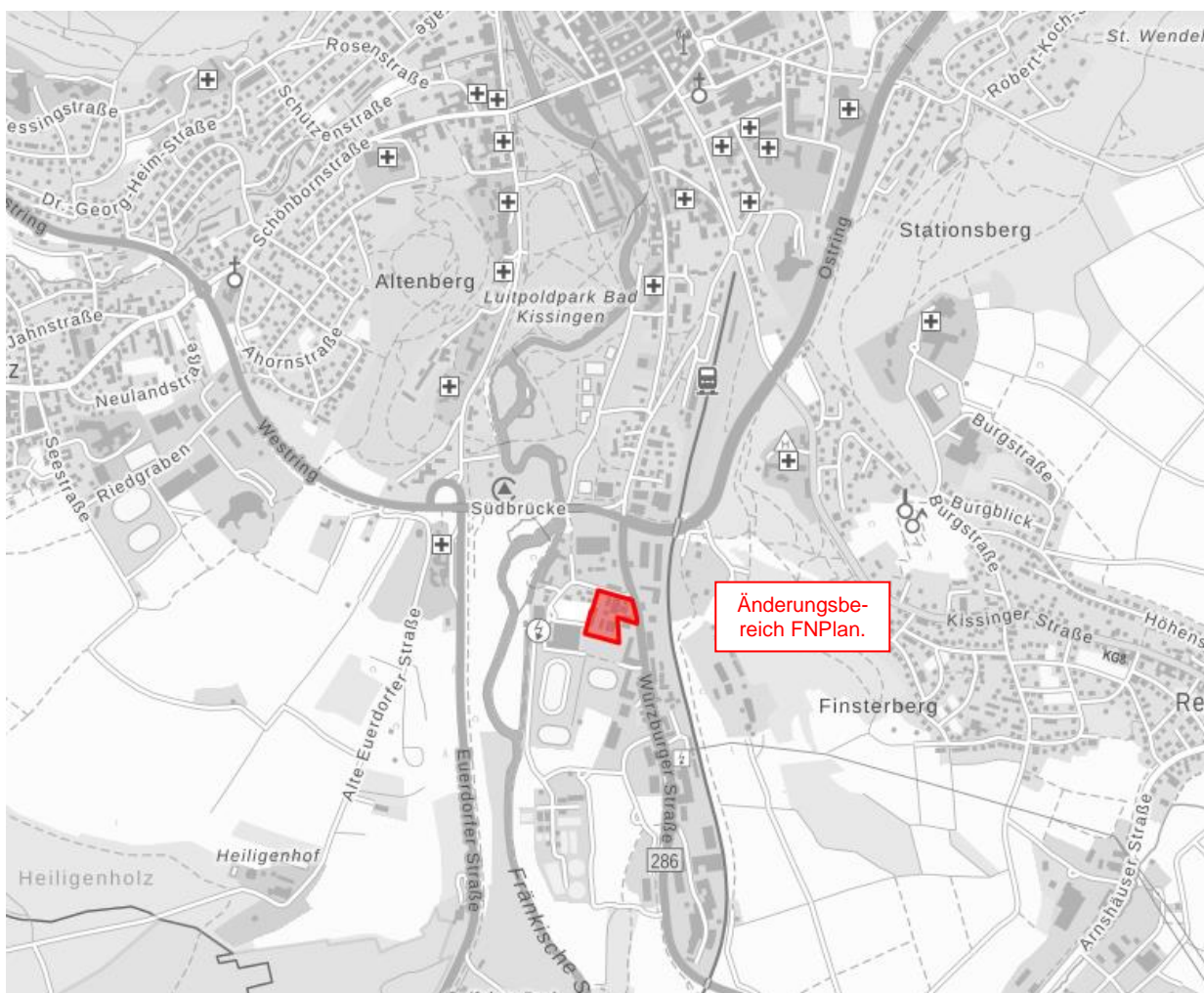
Als planungsrechtliche Voraussetzung für einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan, sind für die im Flächennutzungsplan als Misch- und Gewerbegebiet dargestellten Planbereiche, entsprechende Anpassungen durchzuführen.

### 1.3 Planungsauftrag

Der Stadtrat der Stadt Bad Kissingen hat am 23.06.2021 den Beschluss für die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst und das notwendige Bauleitplanverfahren eingeleitet.

Mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen und der Durchführung des Bauleitplanverfahrens wurde das Planungsbüro für Bauwesen, Bautechnik-Kirchner, beauftragt.

### 1.4 Übersichtsplan (unmaßstäblich)

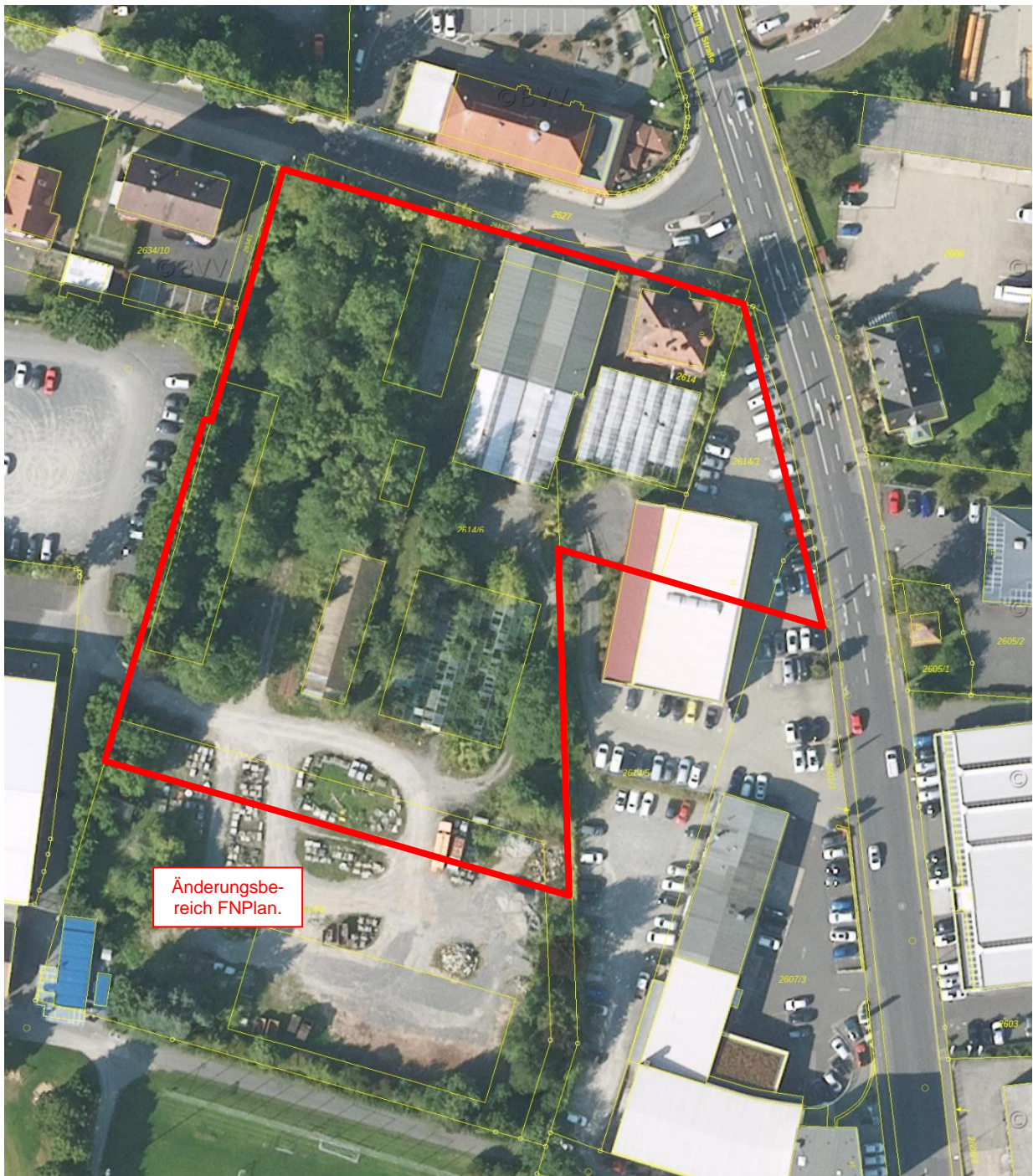


Webkarte S/W, unmaßstäblich<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



## 1.5 Luftbildausschnitt



Luftbild mit Parzellarkarte<sup>4</sup>

## 1.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die geplante Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung an die städtebaulichen Ziele für das Bad Kissingener Stadtgebiet, schafft die notwendigen Voraussetzungen für die angestrebte Entwicklung der Sonder- und Gewerbegebietsfläche.

<sup>4</sup> Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



Die Änderungsflächen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes beinhalten folgende Grundstücke (ganz oder teilweise):

### Gemarkung Bad Kissingen

Flurstücke Fl.Nr. 2614, 2614/3, Teilflächen Fl.Nr. 2614/4, 2614/6

Die überplanten Grundstücke werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens mit den spezifischen und konkreten Vorgaben für die geplanten Nutzungen belegt. Desweiteren muss das Bestands- und Artenpotenzial innerhalb des Plangebietes geprüft werden, um Lebensräume geschützter Tier- und Vogelarten zu schützen und Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG<sup>5</sup> auszuschließen.

## **2 FORTSCHREIBUNGSMASSNAHMEN, ZIELE UND ZWECKE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG**

### **2.1 Umfang der Änderung**

Der Flächennutzungsplan wird im Bereich der Änderungsflächen digitalisiert, d.h. er wird im Kartenausschnitt mittels CAD-Programm in die digitale Flurkarte (DFK) übertragen. Basis für die Flächendigitalisierung ist der aktuelle Entwurf des Flächennutzungsplanes, in der wirksamen Fassung.

Durch die vorgesehene 22. Änderung des Flächennutzungsplanes werden ca. **1,08 ha** Gemarkungsfläche im Planbereich „Sondergebiet Lebensmittelvollsortimenter“ – derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan als Misch- und Gewerbegebiet dargestellt – einer neuen Nutzung zugeführt.

- **Änderungsmaßnahme Nr. 1:**  
Darstellung von **ca. 0,85 ha** Fläche **Sondergebiet für Einzelhandel** (teilweise Grundstücke Fl.Nr. 2614/4 und 2614/6, Gemarkung Bad Kissingen).
- **Änderungsmaßnahme Nr. 2:**  
Darstellung von **ca. 0,23 ha** Fläche für **Gewerbegebiet** (ganz oder teilweise Grundstücke Fl.Nr. 2614, 2614/3 und 2614/6, Gemarkung Bad Kissingen).

Das geplante Einzelhandelsgroßprojekt soll die Grundversorgung für das gesamte Stadtgebiet sichern und verbessern. Zusätzlich kann mit dem Vorhaben dem Bedarf an der Schaffung von Arbeitsplätzen entsprochen werden.

Die landes- und regionalplanerischen Standortvoraussetzungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe in Bad Kissingen liegen vor.

Durch das Planvorhaben ergibt sich für die Stadt Bad Kissingen zudem die Möglichkeit, dem Verfall der denkmalgeschützten ehemaligen Zaak-Villa zu begegnen und dort gleichzeitig eine der Stadtentwicklung zuträgliche Nutzung gewerblicher Art zu etablieren.

### **2.2 Ziele und Zwecke**

Ziel der städtischen Bauleitplanung ist eine städtebauliche Neuordnung im Bereich der ehemaligen Zaak-Gärtnerei, durch die Schaffung der Voraussetzungen zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3

---

<sup>5</sup> Gesetz über Natur- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG), vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022



BauNVO<sup>6</sup>. Zusätzlich soll die ehemalige Zaak-Villa, unter besonderer Berücksichtigung des Denkmalschutzes, einer neuen und gewerblich geprägten Nutzung zugeführt werden. Das brachliegende Areal bzw. die darauf befindlichen Leerstandsgebäude, liegen im baulich verdichteten Stadtgebiet an der Würzburger Straße und der Oskar-von-Miller-Straße und weist günstige Standortvoraussetzungen für die angestrebten Nutzungen auf.

Mit der Nutzungsanpassung im Plangebiet, kann das unansehnliche und ungenutzte ehemalige Gärtneriegelände, für eine planvolle Nachverdichtungsmaßnahme (Errichtung eines Lebensmittelvollsortimentmarktes mit Parkierung, Sicherung und Nutzbarmachung von Baudenkmalbestand) herangezogen werden.

Durch die Anfrage von Investoren besteht für die Stadt Bad Kissingen die Möglichkeit, die Fläche zu revitalisieren und einer, dem gesamten Stadtgebiet einträglichen Nutzung zuzuführen. Sämtliche Kosten zur Realisierung der Vorhaben, werden von den Investoren übernommen.

Im Zuge der Gebietsentwicklung, sind im Bebauungsplan die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild entsprechend den Anforderungen zu berücksichtigen. Aufgrund von Beeinträchtigungen geschützter Tier- und Vogelarten sind artenschutzrechtliche Belange betroffen. Diesen ist im Rahmen des konkreten Bebauungsplanverfahrens besonderes Gewicht beizumessen.

**Die Fortschreibungsmaßnahmen sollen die zukunftsorientierte städtebauliche Entwicklung der Stadt Bad Kissingen sichern. Sie dienen der Abstimmung von vorbereitender (FNPlan) und verbindlicher Bauleitplanung (BBPlan) untereinander und sichern das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.**

### 3 GRÜNORDNUNG

In den Bebauungsplan für das Plangebiet ist ein Grünordnungsplan zu integrieren, um eine angemessene und adäquate Innendurchgrünung zu gewährleisten. Dieser trifft verbindliche Vorgaben für die Bepflanzung und Gestaltung der geplanten Bauflächen.

In Zusammenhang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (vgl. § 9 Abs. 1a BauGB) sind Baugebiete gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“<sup>7</sup> grundsätzlich ausgleichspflichtig. Im Rahmen des konkreten Bebauungsplanes, ist somit auf der Grundlage des Umweltzustandes und unter Anwendung des Leitfadens, der bauleitplanerische Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild zu bewerten. Da das Areal jedoch als baulicher Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB einzuordnen ist, sind Ausgleichsflächen unter Berücksichtigung des § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

## 4 UMWELTBERICHT

### 4.1 Einleitung

<sup>6</sup> Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023

<sup>7</sup> Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, herausgegeben vom Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen



Zur Behandlung der umweltschützenden Belange in der Bauleitplanung, dient die „integrative Umweltprüfung“ als Bewertungsmaßstab für die umweltgerechte Verwirklichung der Planungen.

Die Umweltprüfung im Flächennutzungsplan führt – vorbereitend für die konkrete Bebauungsplanung – alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem so genannten „Umweltbericht“ den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vor. Der Umweltbericht ist damit ein zentrales Instrument zum Bauleitplanentwurf.

#### **4.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes**

Die Stadt Bad Kissingen plant im Bereich der Oskar-von-Miller-Straße die Verwirklichung eines Lebensmittelvollsortimenters, inklusive der Wiedernutzbarmachung der ehemaligen Zaak-Villa. Um die Voraussetzungen für die Ansiedlung und städtebauliche Nutzung zu schaffen, ist eine qualifizierte Bauleitplanung erforderlich (Aufstellung Bebauungsplan und Änderung Flächennutzungsplan).

Zu diesem Zweck ist im Rahmen der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes, die Darstellung von Flächen für „**Sondergebiet für Einzelhandel**“ und „**Gewerbegebiet**“ vorgesehen. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des – für die Erschließung und Bebauung – verbindlichen Bebauungsplanes „Sondergebiet Lebensmittelvollsortimenters“ geschaffen (Parallelverfahren).

##### **➤ Lage und Ausdehnung**

Das Areal liegt im südlichen, gewerblich geprägten Stadtgebiet von Bad Kissingen, südlich der „Oskar-von-Miller-Straße“ und östlich der B 286 (Würzburger Straße).

Insgesamt ist von den Änderungsmaßnahmen ca. 1,08 ha Fläche der Gemarkung Bad Kissingen betroffen.

#### **4.1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung**

Die zu beachtenden Fachziele ergeben sich aus den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, dem Naturschutzgesetz, dem Denkmalschutzgesetz, dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, aus dem LEP Bayern, dem Regionalplan Region Main-Rhön (3) sowie weiteren Fachplanungen, wie dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kissingen.

##### **➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan Region Main-Rhön (3)**

Das gemeinsam mit Bad Neustadt a.d. Saale festgelegte Oberzentrum Bad Kissingen mit seinen Stadtteilen, wird als „allgemeiner ländlicher Raum“ sowie als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ dargestellt. In den Ordnungsräumen sollen die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert werden.

Mit der Darstellung der Sondergebiets- und der Gewerbefläche, trägt der Flächennutzungsplan den Zielen des LEP und des RP3 Rechnung. Durch die angestrebte Nutzung für Einzelhandel und Gewerbe, werden Arbeitsplätze gesichert bzw. geschaffen. Die Standortvoraussetzungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe liegen vor. Das Planungsvorhaben steht damit nicht im Konflikt mit den landes- und regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen.





### ➤ **Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kissingen, stimmt die mit dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelvollsortimenter“ angestrebte Nutzung des Gebietes, nicht mit den Darstellungen überein.

Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, ist die vorliegende 22. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

### ➤ **Naturschutz**

Die Ausweisung von neuen Baugebieten kann durch die standörtlichen Eingriffe zu nachhaltigen Veränderungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen. Sie sind daher grundsätzlich als Eingriffe in Natur und Landschaft zu werten. Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Vorliegend sind die Flächen des Änderungsgebietes als baulicher Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB einzuordnen, sodass gemäß § 1a Abs. 3 BauGB kein Ausgleich erforderlich ist. Auf der nachfolgenden Planungsebene (verbindlicher Bebauungsplan) sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen im Rahmen der Eingriffsregelung festzusetzen.

### ➤ **Artenschutz**

In der Planungspraxis sind bei der Ausweisung neuer Bauflächen immer wieder geschützte Arten und Biotope betroffen und die resultierenden artenschutzrechtlichen Aspekte sind in den Bauleitplanverfahren und bei der Genehmigung von Vorhaben zu berücksichtigen. Hierbei sind die Anforderungen des Artenschutzes frühzeitig zu beachten, um einen geregelten Verfahrensablauf sicherzustellen und letztlich auch die Realisierbarkeit vor dem Hintergrund der naturschutzfachlichen, wirtschaftlichen und kommunalen Interessen gewährleisten bzw. abschätzen zu können.

Bei der Aufstellung des korrespondierenden Bebauungsplanes „Sondergebiet Lebensmittelvollsortimenter“ wurde die artenschutzrechtliche Betroffenheit des Gebietes fachlich abgeprüft (Relevanzprüfung, Gutachten). Sich daraus ergebende Festsetzungen zum besonderen Artenschutz, werden in den Bebauungsplan integriert.

### ➤ **Immissionsschutz**

Der vorbeugende Immissionsschutz ist regelmäßiger Bestandteil der Bauleitplanung. Stets sind einzelfallbezogen die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zu Lärm, zu Gerüchen, zu Luftschadstoffen oder zu störfallrelevanten Stoffen im Planverfahren sachgerecht und rechtssicher zu bewältigen.

Grundsätzlich gilt, dass die betroffenen Nachbarn sowie die Nutzer des Gebietes vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen sind.

Durch die geplanten Betriebe sowie die verkehrlichen Vorbelastungen des Gebietes, sind nicht nur unerhebliche Lärmauswirkungen auf die unmittelbare (Wohn)Nachbarschaft zu erwarten. Zur fachlichen Beurteilung wurden im zugehörigen Bebauungsplan Erhebungen zum Schallimmissionsschutz durchgeführt. Sich daraus ergebende Hinweise, werden in den Bebauungsplan zu integriert.



### ➤ **Denkmalschutz**

Durch das Bayerische Denkmalschutzgesetz sind die Kommunen verpflichtet, im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes Rücksicht zu nehmen. Grundstücke, deren Gebäude unter Denkmalschutz stehen, können aus städtebaulichen Gründen in diesem Rahmen ggf. besonderen Beschränkungen unterworfen werden.

Im Änderungsgebiet existiert ein Baudenkmal (ehem. Zaak-Villa), welches im Rahmen der Bebauungsplanung entsprechend zu würdigen ist. Den Stellungnahmen der zu beteiligenden Denkmalbehörden, ist besonderes Gewicht beizumessen. Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

### ➤ **UNESCO – Welterbe**

Die Kurstadt Bad Kissingen ist Teil des Weltkulturerbes „Great Spa Towns of Europe“. Der baulichen Entwicklung kommt deshalb besondere Bedeutung zu.

Auf die Aufrechterhaltung der historischen Sichthorizonte aus den Schutzzonen nach außen heraus, soll im Bebauungsplan durch hierfür geeignete Festsetzungen hingewirkt werden.

## **4.2 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen**

### **4.2.1 Bestandsaufnahme**

#### ➤ **Natürliche Gegebenheiten, derzeitige Nutzung**

Naturräumlich liegt das Plangebiet in „Mainfranken“, im Bereich des „Saaletales“, als Bestandteil des Naturraums „Südrhön“.

Das Gebiet besitzt insgesamt nur eine geringere Bedeutung für den besonderen Arten- und Biotopschutz, dient auf der Grundlage einer Relevanzprüfung jedoch als Lebensraum für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (Zauneidechsen, Vögel und Fledermäuse). Natura 2000-Schutzgebiete oder Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der gebietsbezogenen Erhaltungsziele wird damit ausgeschlossen.

Das Planungsgebiet war ein einst intensiv genutztes und bebautes Gärtnerieigengelande. Heute ist es geprägt durch vorhandene Strukturen bzw. Überreste bereits abgebrochener Gewächshäuser, Heizungsgebäude, Verkaufsgebäude, Anzuchtbeete, Nebenflächen und eine umgrenzende Zaunanlage. Nach bereits erfolgter Gehölzentnahme, findet sich auf dem Areal derzeit Ruderalvegetation. Im Nordosten befindet sich die Zaak-Villa (Baudenkmal) mit vorgelagertem Baumbestand und versiegelten Hof- und Wegeflächen; im Norden verläuft ein Geh- und Radweg (asphaltiert) entlang der Oskar-von-Miller-Straße.

Standortbedingt sind verschiedene planungsrelevante Belange bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Diese betreffen insbesondere den Denkmalschutz (Zaak-Villa), den Lärmschutz (Verkehrs-, Gewerbelärm), den Artenschutz und die künftige verkehrliche Situation.

#### ➤ **Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge**



- **Mensch, Gesundheit und Bevölkerung**

Bestand:

Das Plangebiet liegt in einem durch Lärm vorbelasteten Bereich. Nördlich befindet sich ein Schnellrestaurant und das künftige Postverteilzentrum, östlich und westlich befinden sich zu Wohnzwecken genutzte Gebäude (Würzburger Straße 9, Oskar-von-Miller-Straße 1 und 3). Südöstlich liegen die Betriebsflächen und -gebäude eines Autohändlers, südlich und südwestlich Lagerflächen, die Bad Kissinger Eissporthalle und der zugehörige Parkplatz.

Abgesehen vom Baudenkmal, besteht aufgrund der Vorbelastungen durch Verkehrsflächen und die überwiegend gewerblich geprägte Nutzung, keine besondere Bedeutung für das Stadt- und Landschaftsbild.

Prognose der Auswirkungen:

Durch die Bautätigkeiten, insbesondere im Rahmen erforderlicher Abrissarbeiten, treten kurzzeitig vermehrte Emissionen durch Lärm, Staub, Abgase etc. auf. Diese sind jedoch nicht zu vermeiden. Vor- bzw. während der Bautätigkeit, müssen die Vorbelastungen (z.B. Verkehr) des Areals gemäß den hierfür geltenden Anforderungen beachtet werden.

In der Betriebsphase sind während der Öffnungszeiten der Betriebe ebenfalls Auswirkungen durch Verkehrslärm und -abgase zu erwarten.

Die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit dem Schutzanspruch der umliegend vorhandenen Wohnnutzung, wurde mittels schalltechnischer Untersuchungen (Gutachten) bereits geprüft. Um dies zu erreichen, müssen im verbindlichen Bebauungsplan verschiedene Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt werden. Wohnnutzungen im Plangebiet selbst, sind nicht vorgesehen.

Gleiches gilt für den durch das Plangebiet verursachten Verkehr. Zur Gewährleistung des Verkehrsflusses auf den übergeordneten Straßen bzw. deren Knotenpunkten, sind – vor der Betriebsaufnahme des Lebensmittelvollsortimenters – straßenbauliche Umbaumaßnahmen durchzuführen. Diese sind im verbindlichen Bebauungsplan zu konkretisieren und zu sichern.

⇒ **Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Gesundheit und Bevölkerung sind bei Realisierung der spezifischen Lärmschutz- bzw. Straßenbaumaßnahmen, die im korrespondierenden Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelvollsortimenters“ verbindlich beachtet werden müssen, nicht zu erwarten. Schutzgutbezogen ist somit eine umweltverträgliche Realisierung des Plangebietes möglich.**

- **Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Bestand:

Das Plangebiet ist durch die ehemalige Gärtnerei- und Wohnnutzung stark anthropogen übergeprägt. Es besitzt daher überwiegend nur eine geringere Bedeutung für Tiere, Pflanzen und die Artenvielfalt.

Die noch durch Vegetation geprägten Bereiche umfassen im Plangebiet nur einen geringen Flächenanteil. Diese besitzen eine mittlere Bedeutung für Arten und Artenvielfalt, sind aber durch bestehende Nutzungen und kleinflächige Ausbildung nur beschränkt lokal wirksam.



Teile der Bestandsgebäude sowie des Umfeldes weisen geeignete, nutzbare Habitatstrukturen für Tiere auf. Es fanden sich auf dem Gelände Hinweise auf Nutzung durch Vögel, Fledermäuse und Reptilien. Geschützte Pflanzenarten sind nicht betroffen.

#### Prognose der Auswirkungen:

Im Rahmen der Abrissarbeiten sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen (§ 44 BNatSchG) spezifische Artenschutzmaßnahmen zu beachten (z.B. Befristung der Arbeiten, Prüfung auf Besatz).

Während der Betriebsphase sind keine Auswirkungen zu erwarten. Vorsorglich soll durch geeignete Vorkehrungen das Vogelschlagrisiko reduziert werden (z.B. Vogelschutzglas).

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde prognostiziert, dass unter Beachtung von konfliktvermeidenden Maßnahmen, keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Hinblick auf die besonders geschützten Tierarten zu erwarten sind. Diese sind auf der nachfolgenden Planungsebene verbindlich festzusetzen.

⇒ **Mit Beseitigung der Biotoptypen überwiegend geringer Bedeutung, sind lediglich Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume sowie die Artenvielfalt zu erwarten. Diesen Beeinträchtigungen kann im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung adäquat und in Abstimmung mit den Fachbehörden begegnet werden. Damit ist im Hinblick auf die Schutzgüter eine umweltverträgliche Realisierung des Plangebietes möglich.**

#### • **Fläche und Boden**

##### Bestand:

Durch künstliche Auffüllungen sind die natürlichen Böden in der Regel im Plangebiet nicht mehr anzutreffen.

Der überwiegende Anteil der Fläche und des Bodens ist bzw. war überbaut und versiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind hier entfallen. Es wechseln Bereiche mit stark versiegelten und nicht versiegelten Flächen. Im Bereich von unversiegelter (ehemaliger) Vegetationsfläche, sind die natürlichen Bodenfunktionen durch bestehende Auffüllungen und Ablagerungen sowie durch organische und anorganische Belastungen erheblich eingeschränkt. Gemäß Vorerkundung ist kein besonderer Kampfmittelverdacht begründet.

##### Prognose der Auswirkungen:

Bei allen Bautätigkeiten ist eine Verdichtung noch offener Bodenflächen sowie Schadstoffeintrag durch Bau- und Nutzfahrzeuge möglich.

Durch den Betrieb innerhalb des Plangebietes kann es des Weiteren zu Verunreinigungen durch z.B. Fahrzeuge (Reifenabrieb, Öl etc.) und ggf. sonstige Abfälle kommen. Dabei ist zu beachten, dass der Boden auch durch die bisherige gewerbeartige Nutzung schon erheblich vorbelastet ist.

Mit der Ausweisung des Gebietes ist eine Konversion der Nutzung verbunden, mit der sich der Versiegelungsgrad und Verlust der Bodenfunktionen in der



Gesamtbilanz erhöht.

⇒ **Aufgrund des hohen bestehenden Versiegelungs- und Überbauungsgrads, sind Auswirkungen auf die Schutzgüter von insgesamt nur geringer Erheblichkeit zu erwarten. Mit der Nachverdichtung und Neuordnung des Plangebietes, ist eine neue Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen verbunden. Den Beeinträchtigungen kann im Bebauungsplan durch Regelungen zur Begrünung und Offenhaltung von Flächen begegnet werden. Schutzgutbezogen ist in der Gesamtbetrachtung eine umweltverträgliche Nutzung möglich.**

- **Wasser, Klima, Luft, Vermeidung von Emissionen**

Bestand:

Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der etwa 200 m westlich gelegenen Fränkischen Saale. Das Oberflächenwasser fließt natürlicherweise, dem Gefälle des Geländes folgend zur Saale ab. Der überwiegende Anteil des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet entwässert von Belags- und Dachflächen derzeit in die örtliche Kanalisation, und ist aufgrund des Bestandes als stärker verschmutzt zu bewerten. Im Brunnen des ehemaligen Gärtnerriegeländes wurde Grundwasser auf dem Niveau der Fränkischen Saale gelotet. Es ist mit zeitweise höheren Grundwasserständen zu rechnen, insbesondere bei Hochwasserführung der Saale.

Im näheren Umkreis befinden sich die Trinkwasserschutzgebiete in den Gemarkungsbereichen Reiterswiesen und Arnshausen. Die Plangrundstücke liegen auf der Grenze der Heilquellenschutz zonen II und III, und somit komplett innerhalb des Heilquellenschutzgebietes der staatlichen Heilquellen von Bad Kissingen.

Das Planungsgebiet liegt im wärmebegünstigten Saaletal. Die vorherrschende Südwestwindrichtung wird durch die Ausrichtung des Saaletals verstärkt. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und des geringen Anteils an ausgleichenden Grünflächen ist mit sommerlicher Überwärmung zu rechnen, wobei die umliegenden bewaldeten Hänge und die Saale als Wasserfläche positive Einflüsse auf das Mikroklima haben.

Prognose der Auswirkungen:

Im Zuge der Realisierung erfolgt durch die Bautätigkeiten ein erhöhter Ausstoß von Abgasen und Staubentwicklung. Bei tiefbautechnischen Maßnahmen können geringe Verunreinigungen des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind durch den Kundenparkverkehr (Abgase) und die temporäre Versickerung von verunreinigten Regenwässern im Kundenparkbereich (Grundwasser) zu erwarten.

Zu berücksichtigen ist die hohe Vorbelastung durch die bisherige Nutzung und die angrenzenden vorhandenen Verkehrswege.

⇒ **Die durch Versiegelung und Überbauung bedingten Auswirkungen auf Wasserrückhalt, Wasserabfluss sowie die Schutzgüter Klima und Luft, sind aufgrund des Bestandes allenfalls geringer Erheblichkeit zuzuordnen und können im Bebauungsplan durch**



**verbindliche Festsetzungen für wasserrückhaltende sowie grünordnerische Maßnahmen kompensiert werden. Schutzgutbezogen ist somit eine umweltverträgliche Nutzung möglich. Die Verordnung des Heilquellenschutzgebietes ist zu berücksichtigen.**

- **Landschaft(-sbild), Fernwirkung**

Bestand:

Bad Kissingen liegt im Naturpark Bayerische Rhön, außerhalb des Landschaftsschutzgebiets. Der gesamte Planraum unterliegt intensiver Nutzung durch Verkehr und Gewerbe. Die Wertigkeit des örtlich wahrnehmbaren Landschaftsbildes ist deshalb gering.

Prognose der Auswirkungen:

Die Durchführung des geplanten Vorhabens im bereits bebauten Bereich, wird das Stadt- und Landschaftsbild, sowohl in der Bauphase als auch anlagen- und betriebsbedingt, nur geringfügig verändern. Da es sich um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt, werden diese Veränderungen als großräumig unbedeutsam eingestuft. Für die direkten Anwohner kann sich allerdings eine geringe optische Störwirkung ergeben.

Das Plangebiet befindet sich am Stadtrand, inmitten gewerblich genutzter Flächen. Exponierte landschaftliche Lagen sind nicht betroffen. Eine negative Fernwirkung auf das Landschaftsbild durch die künftige Nutzung kann deshalb ausgeschlossen werden.

⇒ **Die visuellen Beeinträchtigungen durch neue Baukörper können im Zuge der grünordnerischen Planung minimiert werden, die in den verbindlichen Bebauungsplan zu integrieren ist. Aufgrund des Bestandes sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten.**

- **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung darstellen (z.B. Bau- und Bodendenkmäler oder archäologische Schätze) und deren Nutzbarkeit durch die konkrete Bauleitplanung eingeschränkt werden könnte.

Bestand:

Im Plangebiet befindet sich das Baudenkmal Würzburger Straße 10, ehem. Zaak-Villa (D-6-72-114-581).

Bodendenkmale sind innerhalb oder in der Nähe des Plangebietes nicht bekannt.

Das Plangebiet liegt zwar außerhalb, jedoch in unmittelbarer Nähe der sog. „Property-Zone“ sowie „Puffer-Zone“ der UNESCO-Welterbestätte Bad Kissingen.

Prognose der Auswirkungen:

Die Zaak-Villa ist zum Erhalt sowie zur Umnutzung vorgesehen. Im Rahmen der erforderlichen Abrissarbeiten (Bauphase) der ehem. Gärtnergebäude, können negativ wirksame Auswirkungen auf das Baudenkmal nicht ausgeschlossen werden (Erschütterungen, Staub). Diesen muss durch wirksame



Schutzmaßnahmen begegnet werden. Von den Arbeiten ist die Untere Bau-  
denkmalbehörde in Kenntnis zu setzen.

Betriebsbedingt sind allenfalls geringfügige Umweltauswirkungen durch den  
Kundenverkehr (Erschütterung) zu erwarten. Hier sind die Vorbelastungen  
durch die nahegelegenen Verkehrs- und Gewerbeflächen zu berücksichtigen.

Auf der nachfolgenden Planungsebene ist sicherzustellen, dass die histori-  
schen Sichtachsen aus der Property-Zone heraus, nicht einschränkend ver-  
baut werden.

⇒ **Die ehemalige Zaak-Villa ist für eine (gewerbliche) Neunutzung  
vorgesehen. Hierzu sind im Bebauungsplan verbindliche Festset-  
zungen zum Denkmalschutz in Abstimmung mit dem Bayer. Lan-  
desamt für Denkmalpflege zu treffen. Erheblich nachteilige Aus-  
wirkungen auf die Belange Bad Kissingens als UNESCO-Welterbe-  
stätte, sind unter Beachtung entsprechender Vorkehrungen nicht  
zu erwarten. Schutzgutbezogen ist die umweltverträgliche Real-  
isierung der Planvorhaben möglich.**

#### 4.2.2 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind größtenteils naturgegeben  
und maßgeblich verantwortlich für das ökologische Gleichgewicht.

Die Oberflächenversiegelung beeinflusst in unterschiedlicher Weise die vorhandene  
landschaftliche Ausstattung. Die vielfältigen Funktionen des Bodens gehen verloren  
und die Grundwasserneubildungsrate wird vermindert. Mit der Neuordnung bzw.  
(Wieder)Bebauung des Areals, geht jedoch in der Gesamtbetrachtung keine maß-  
geblich höhere Flächenversiegelung im Vergleich mit dem Bestand einher.

Durch die auf der nachfolgenden Planungsebene zu integrierende Grünordnungs-  
planung, wird eine adäquate landschaftsbild- bzw. stadtbildoptische Einbindung des  
Gebietes gewährleistet. Ebenso wird dafür Sorge getragen, dass Teile des Gebietes  
als offenporige, versickerungsfähige Bereiche verbleiben.

Aufgrund des derzeitigen Zustandes des Plangebietes, sowie angesichts des aktu-  
ellen Kenntnisstandes, sind die Umweltfolgen von möglichen Wechselwirkungen als  
gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ  
verstärkende Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

#### 4.2.3 Erhebliche Umweltauswirkungen aus schweren Unfällen und / oder Katastrophen

Zu ermitteln sind

- ⇒ die „Anfälligkeit (Gefährdung und Widerstandsfähigkeit) des durch die Bauleit-  
planung ermöglichten Bauprojektes für schwere Unfälle und/oder Katastrophen,
- ⇒ das Risiko des Eintretens solcher Unfälle und/oder Katastrophen und
- ⇒ deren Auswirkungen in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit erheblicher nachteiliger  
Folgen für die Umwelt“.

Bestand / Eingriff:

Wasser/Überschwemmung: Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetz-  
ten Überschwemmungsbereichen, jedoch innerhalb des Heilquellenschutzgebietes  
Bad Kissingen. Besondere Risiken sind jedoch nicht bekannt.



Betrieb des Sonder- bzw. Gewerbegebietes: Besondere Risiken, die von der geplanten Nutzung des Gebietes ausgehen können, sowie besondere Risiken angrenzender Gewerbebetriebe durch Unfälle sind nicht bekannt. Eine Lagerung oder Verarbeitung gesundheitsgefährdender oder explosiver Stoffe ist nicht vorgesehen.

Georisiken: Es sind keine konkreten Georisiken bekannt.

Kampfmittel: Das Plangebiet gilt gemäß einer Vorerkundung als kampfmittelfrei. Dennoch auftretende Funde im Rahmen der Bauarbeiten sind zu melden und die Arbeiten einzustellen. Bauleitplanerisch können Risiken ausgeschlossen werden.

Altlasten: Im Rahmen bodenkundlicher Untersuchungen wurde im Vorfeld kein hinreichend begründeter Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast festgestellt. Risiken können ausgeschlossen werden.

Abfälle, gefährliche Stoffe: Betriebsbereiche mit gefährlichen Stoffen gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG sind nicht vorgesehen. Für den Umgang mit Sonderabfällen im Rahmen der Abbrucharbeiten, sind die einschlägigen rechtlichen und technischen Anforderungen zu beachten. Der Betrieb des SO-Gebietes verursacht Verpackungsabfall, wie er im Durchschnitt von vergleichbaren Vorhaben produziert wird. Sonderabfälle entstehen nicht. Für Umweltverschmutzungen ergeben sich keine besonderen Anhaltspunkte.

#### Verbleibende Auswirkungen:

Keine; für die innerhalb des Änderungsgebietes durch die Bauleitplanung ermöglichte Vorhaben bzw. Betriebe, wird im Vergleich zum bisherigen Ausgangszustand, weder die Anfälligkeit (Gefährdung, Widerstandsfähigkeit) für schwere Unfälle und/oder Katastrophen, noch das Risiko des Eintretens solcher Unfälle und/oder Katastrophen erhöht.

### **4.2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

#### **> Bei Durchführung der Planung**

Auf der Grundlage einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung auf der Planungsebene des Bebauungsplanes, sind bei Berücksichtigung konkreter artenspezifischer Festsetzungen, keine erheblichen Beeinträchtigungen im Hinblick auf den Arten- und Biotopschutz zu erwarten. Im Zusammenhang mit dem Denkmalschutz und dem Lärmschutz, sowie im Hinblick auf die künftige verkehrliche Situation, sind zusätzlich besondere Maßnahmen zu ergreifen, um eine umweltverträgliche Realisierung des Vorhabens zu gewährleisten.

Bei der Neuordnung der Fläche wird ein brachliegendes Areal einer neuen Nutzung zugeführt. Den durch Abbruch und Neubau bedingten negativen Beeinträchtigungen der Schutzgüter, kann im Rahmen der Bauleitplanung wirkungsvoll begegnet werden, sodass in der Gesamtbetrachtung keine erheblich negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

#### **> Bei Nichtdurchführung der Planung**

Davon ausgehend, dass innerhalb des Gebietes die derzeit vorherrschenden Nutzungen erhalten bleiben, ergeben sich für das Areal kurz- bis mittelfristig keine wesentlichen Veränderungen, in Bezug auf den ökologischen Zustand oder die Schutzgüter.





Andere Nutzungen, wie z.B. wohnbauliche Nutzungen, sind nicht oder nur schwierig umzusetzen, da die Auswirkungen durch die bestehenden Verkehrswege und das gewerblich geprägte Umfeld zu groß wären. Eine Nutzung als Grünfläche zur allgemeinen Erholung wäre zwar denkbar, jedoch unwahrscheinlich auf Grund der standörtlichen Gegebenheiten.

Sofern keine Nutzung des Areals erfolgt, würde es zu einer natürlichen Sukzession und Ansiedelung gebietstypischer Pflanzen kommen. Neben der Ansiedelung von Pflanzen würden diverse gebietstypische Tierarten, die vorhandenen ökologische Nischen weitestgehend besetzen.

#### **4.2.5 Geplante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

##### **Vermeidungsmaßnahmen**

- Nutzung vorhandener Infrastruktur;  
Baubedingt sind nahezu keine neuen öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die tiefbautechnisch erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien sind außerhalb des Gebietes vorhanden und können genutzt werden. Betriebsbedingt wird sich der Zufahrtsverkehr in das Plangebiet zwar erhöhen, jedoch wird diesem durch den Umbau der bestehenden, nächstgelegenen Knotenpunkte entsprochen.
- Lärmvorsorgemaßnahmen;  
Baubedingt negativ zu beurteilende Lärmauswirkungen auf das Planumfeld sind, bis auf kurzzeitige Lärmbelastungen im Rahmen der Realisierung des Gebietes, nicht zu erwarten.  
Betriebsbedingt können die durch die Nutzung entstehende Geräusche durch Lärmschutzmaßnahmen auf ein umweltverträgliches Maß minimiert bzw. reduziert werden.
- Artenschutzmaßnahmen;  
Für die im Rahmen der Bautätigkeiten erforderlichen Abrissarbeiten müssen artspezifische Festsetzungen bzw. Regelungen beachtet werden. Über diese können Verbotstatbestände im Sinne des Artenschutzes vermieden werden.  
Betriebsbedingt ist eine Nutzung des Areals durch vorhandene Individuen weiter grds. gewährleistet.
- Sicherung Denkmalschutzbelange (Baudenkmale);  
An der Bauleitplanung werden die Denkmalschutzbehörden beteiligt. Auf der nachfolgenden Planungsebene sorgen städtebauliche Festsetzungen dafür, dass die leerstehende Zaak-Villa (Baudenkmal) erhalten und einer Nutzung zugeführt werden kann. Über Umbau- und Sanierungsmaßnahmen die sich am Bestand orientieren müssen, kann dem Denkmalschutz entsprochen werden. Im Zuge der Bauphase sind Schutzmaßnahmen zu ergreifen.  
Betriebsbedingt wird das Baudenkmal für die Allgemeinheit erlebbar gemacht.

##### **Minimierungsmaßnahmen**

- Durchgrünung der Bauflächen im Zuge grünordnerischer Planung;  
Bei der Realisierung der Nutzungen sind Eingrünungsmaßnahmen auf der Grundlage der nachfolgenden Planungsebene zu beachten. Im Rahmen des Betriebes des SO- bzw. GE-Gebietes, sind die neu entstandenen Grünflächen und Gehölze dauerhaft zu erhalten.



#### **4.2.6 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Durch das Vorhaben ergibt für die Stadt Bad Kissingen die Möglichkeit, eine Einzelhandelsansiedlung in direkter Kundennähe zu etablieren. In diesem Zusammenhang wird das durch Leerstand geprägte Areal an der Otto-von-Miller-Straße, einer sinnvollen Neu- bzw. Umnutzung zugeführt. Zusätzlich kann die denkmalgeschützte Zaak-Villa für eine Nachnutzung vorbereitet werden. Die Revitalisierung von Leerständen oder Brachflächen stellt ein vorrangiges städtebauliches Ziel der Stadt Bad Kissingen dar. Zudem kann bestehende Infrastruktur genutzt bzw. ertüchtigt werden. Ähnlich geeignete Standortalternativen im Stadtgebiet scheiden vorliegend aus.

### **4.3 Zusätzliche Angaben**

#### **4.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung**

- Für genauere Aussagen über den aktuellen Zustand der betroffenen Gebiete und der unmittelbar anschließenden Umgebung, wurde eine Ortseinsicht vorgenommen; Auf der Basis verschiedener Fachgutachten, konnten spezifische und fundierte Angaben zur Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter erarbeitet werden. Die hieraus erzielten Informationen und Ergebnisse wurden der vorliegenden Planung und dem integrierten Umweltbericht zugrunde gelegt.
- Zur weiteren Beurteilung einer umweltverträglichen Realisierung des Baugebietes, werden die während beider Bauleitplanverfahren (FNPlan und BPlan) abgegebenen Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange herangezogen.

Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung traten nicht auf.

#### **4.3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)**

Die Kommunen haben zu überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten (§ 4c BauGB). Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen.

- Durchführung der Bebauungsplanung gemäß den Angaben und Darstellungen des Flächennutzungsplanes; integrierte Grünordnung
- Festsetzung von Lärm- und Artenschutzmaßnahmen im Bebauungsplan
- Beachtung der besonderen Denkmalbelange

#### **4.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im Bereich der ehemaligen Zaak-Gärtnerei an der Oskar-von-Miller-Straße in Bad Kissingen, ist eine städtebauliche Neuordnung durch großflächigen Einzelhandel und Gewerbe geplant. Zur Verwirklichung des Vorhabens ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes vorgesehen.

Die 22. Flächennutzungsplanänderung ist notwendig, um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan zu genügen.



Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung der Planung, teilweise Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit auf die Schutzgüter zu erwarten sind. Die bauleitplanerisch vorbereiteten Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt, müssen bei der Planung und Realisierung des Vorhabens verbindlich minimiert bzw. vermieden werden. Maßgebend für deren Berücksichtigung sind die Festsetzungen des korrespondierenden Bebauungsplanes „Sondergebiet Lebensmittelvollsortimenter“.

Auf dieser Grundlage ist bei der Umsetzung der Planung, nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit dauerhaft negativen Umweltauswirkungen zu rechnen. Einer Verwirklichung der Planungen steht aus Sicht des Umweltschutzes somit nichts entgegen.

Anerkannt: Stadt Bad Kissingen .....  
Dr. Dirk Vogel, Oberbürgermeister

### Literaturverzeichnis

- **Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Max-Planck-Straße 15, 97204 Höchberg.** Bebauungsplan "Sondergebiet Lebensmittelvollsortimenter", Stadt Bad Kissingen, *Geräuschkontingentierung, Schallimmissionsprognose zum Anlagenbetrieb, Berichtsnummer X1293.003.03.003*, 18.10.2023.
- **Landschaftsarchitekt BDLA Martin Beil, Johann-Salomon-Straße 7, 97080 Würzburg.** Bebauungsplan "Sondergebiet Lebensmittelvollsortimenter" mit 22. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stadt Bad Kissingen, *Beitrag zum besonderen Artenschutz*, April 2023
- **Bayer. Vermessungsverwaltung, Bayernatlas, 2023**
- **Main-Rhön, Regionaler Planungsverband, Regionalplan der Region Main-Rhön (3),** Lesefassung 03.12.2020
- **Bayer. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie,** Landesentwicklungsprogramm Bayern, *LEP*, 01.06.2023
- **Stadt Bad Kissingen, wirksamer Flächennutzungsplan**