



STADT BAD KISSINGEN

**BEBAUUNGSPLAN
„GRÜNDLEIN“**

GEMARKUNG ARNSHAUSEN

BEGRÜNDUNG

STADTBAUAMT

BAD KISSINGEN

REF. III - 2

AUGESTELLT: 14.05.2013

GEÄNDERT: 01.06.2016

05.10.2016

07.12.2017

STAND:

RECHTSKRAFT

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsanlass	4
2.	Städtebauliche Situation und Problemlage	4
2.1.	RECHTLICHE AUSGANGSLAGE.....	4
2.2.	PLANUNGSVORGABEN	4
2.3.	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	4
3.	Planungsziel und Planungskonzept	5
4.	Allgemeine Auswirkungen	5
5.	Bodenordnung, Erschließung und Erschließungskosten	6
5.1.	Bodenordnung	6
5.2.	ERSCHLIEßUNG	6
5.3.	BAUGRUNDGUTACHTEN	6
5.4.	ERSCHLIEßUNGSKOSTEN	7
6.	Grünordnung	7
6.1.	BESTAND UND BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS	8
6.2.	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	11
7.	Verfahrensablauf	11
7.1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	11
7.2.	ERGEBNIS DER FRÜHZEITIGEN ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	11
7.3.	ERGEBNIS DER FRÜHZEITIGEN BEHÖRDENBETEILIGUNG.....	12
7.4.	BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS.....	16
7.5.	ERGEBNIS DER BEHÖRDENBETEILIGUNG.....	17
7.6.	ERGEBNIS DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	21
7.7.	ZWEITER BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS.....	21
7.8.	ERGEBNIS DER ZWEITEN BEHÖRDENBETEILIGUNG	21
7.9.	ERGEBNIS DER ZWEITEN ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	22
7.10.	SATZUNGSBESCHLUSS	22
8.	Umweltbericht	23
8.1.	VORBEMERKUNGEN	23
8.2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	24

8.3. MONITORING	28
8.4. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT.....	28
9. Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB	29
9.1. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE.....	29
9.2. ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	29
9.3. ABWÄGUNG ANDERER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	30

Anlage 1 Flächenaufteilung zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Anlage 2 Gehölzartenliste

1. **Planungsanlass**

Auf dem Grundstück Flurnummer 4789, Gemarkung Arnshausen, befindet sich ein Tennisplatz, welcher bereits seit langem nicht mehr genutzt und gepflegt wird. Die Ausweisung des Tennisplatzes entspricht nicht mehr der Zielvorstellung der Stadt Bad Kissingen, da im Stadtgebiet ausreichend viele Tennisplätze vorhanden sind. Ziel ist es, in diesem Bereich zur Abrundung des Dorfes ein kleines Baugebiet auszuweisen.

2. **Städtebauliche Situation und Problemlage**

2.1. **Rechtliche Ausgangslage**

Für die Umsetzung dieser Planung ist entsprechendes Baurecht in Form eines Bebauungsplanes zu schaffen.

Der Bebauungsplan „Gründlein“ entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan. Im Rahmen der 19. Änderung des Flächennutzungsplans wurde der Tennisplatz in Dörfliches Mischgebiet umgewandelt. Die 19. Flächennutzungsplanänderung steht kurz vor der Genehmigung.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des Bebauungsplanes „Gründlein“ haben bereits stattgefunden. Im Rahmen dieser Beteiligungen sind Einwände und Hinweise eingegangen, welche eine zweite Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erforderlich machen.

Des Weiteren gelten die Stellplatzsatzung vom 01.01.2008 und die Gestaltungssatzung der Stadt Bad Kissingen vom 20.04.2003.

2.2. **Planungsvorgaben**

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 14.05.2013 beschlossen, den seit langem ungenutzten und bereits verwahrlosten Tennisplatz in ein Baugebiet umzuwandeln. Das angedachte Allgemeine Wohngebiet wurde im Zuge der Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in Dörfliches Mischgebiet umgewandelt. Nach Auswertung der durchgeführten Behördenbeteiligung wurde dieses in ein beschränktes Dörfliches Mischgebiet umgewandelt, um geruchsintensive Beeinträchtigungen zu vermeiden.

2.3. **Beschreibung des Plangebiets**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine kleine Fläche von ca. 4000 m², welche den ehemaligen Tennisplatz und die Erschließungsstraße umfasst. Die Nutzung des Tennisplatzes wurde aufgegeben und die Fläche wurde sich selbst überlassen.

2.3.1. **Lage im Stadtgebiet**

Das Bebauungsplangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Arnshausen. Nordwestlich des Plangebiets befindet sich der Ortskern von Arnshausen, welcher sich direkt an das Baugebiet anschließt. Nordöstlich des Plangebietes schließt sich eine Kleingartenanlage an.

Die großen Baugebiete Arnshausens, welche als Misch- und Wohngebiete im Flächennutzungsplan dargestellt sind, befinden sich im Norden und Westen des Ortskernes.

2.3.2. Umgriff

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 4789 und Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 447 und 4782, Gemarkung Arnshausen.

3. Planungsziel und Planungskonzept

Auf dem Grundstück Flurnummer 4789, Gemarkung Arnshausen, befindet sich ein Tennisplatz, welcher nicht mehr genutzt und gepflegt wird.

Dieser Tennisplatz wird mit dem Bebauungsplan in ein beschränktes Dörfliches Mischgebiet umgewandelt. Dabei dient das kleine Baugebiet der Abrundung des Ortteiles Arnshausen.

Das geplante Gebiet schließt sich südöstlich an den Ortskern von Arnshausen an. Im Ortskern, welcher im Flächennutzungsplan als Dörfliches Mischgebiet dargestellt ist, befinden sich neben Wohngebäuden einige Gewerbe- bzw. landwirtschaftliche Betriebe. Im direkt an das Baugebiet anschließenden Bebauungsplangebiet „Sondergebiet Kleingärten am Aubach“ sind landwirtschaftliche Hallen zugelassen. Die Festsetzung eines beschränkten Dörflichen Mischgebietes für das kleine Baugebiet ergibt sich aus den benachbarten baulichen Nutzungen. Die Beschränkungen beziehen sich auf geruchsintensive Nutzungen. Konkret werden geruchsintensive Großtierhaltung, Silos, Jauchegruben und Dunglegen ausgeschlossen.

Die festgesetzten Baugrenzen mit durchgehenden Baufeldern erlauben einen Mischgebietsbesatz. Die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen sind keine Festsetzung.

In der noch im Verfahren befindlichen 19. Änderung des Flächennutzungsplans ist das Planungsgebiet bereits als Dorfgebiet dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Fläche des überplanten Tennisplatzes beträgt 3096 m² und kann in 6 Baugrundstücke mit einer Größe von 450-515 m² aufgeteilt werden.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht dem einer Ortsrandbebauung. Damit soll eine Abrundung der bestehenden Bebauung erreicht werden.

Für das Baugebiet wird Folgendes festgesetzt:

Grundflächenzahl	0,4
Geschossflächenzahl	0,4
Zahl der Vollgeschosse	I +D
Wandhöhe	3,50 m

4. Allgemeine Auswirkungen

Inhalt des Bebauungsplanes ist die Ausweisung des ehemaligen Tennisplatzes als beschränktes Dörfliches Mischgebiet.

Die zu erwartenden Versiegelungen durch die kurze Erschließungsstraße mit Wendehammer und die Wohnhäuser stellen im Vergleich zur Versiegelungsfläche durch den Tennisplatz eher einen Rückbau dar.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen und der grünordnerischen Festsetzungen kommt es zur Schaffung von Gartenbereichen, welche die Grünflächenbilanz im Vergleich zur vorhergehenden Nutzung verbessert.

Durch die festgesetzte Eingrünung der Randbereiche des Bebauungsplanes kann ein Übergang in die freie Landschaft erreicht werden. Das ergänzende Baugebiet fügt sich störungsfrei ein.

Die Auswirkungen durch das zukünftige Verkehrsaufkommen sowie Lärmbelastungen sind relativ gering und werden durch die Verbesserung der Bodenverhältnisse und des Orts- und Landschaftsbild wieder aufgehoben.

Es sind geringfügige negative Auswirkungen durch die Ausweisung des beschränkten Dörflichen Mischgebiets zu erwarten.

5. Bodenordnung, Erschließung und Erschließungskosten

5.1. Bodenordnung

Das im Geltungsbereich befindliche Grundstück Fl.Nr. 4789 ist Eigentum der Stadt Bad Kissingen. Ein förmliches Umlegungsverfahren ist somit nicht erforderlich.

Die Erschließungskosten werden gemäß BauGB und der Satzung der Stadt Bad Kissingen über die Erschließungsbeiträge vom 17.12.1992 auf die Anliegergrundstücke umgelegt.

5.2. Erschließung

Verkehrliche Erschließung:

Für die Anbindung des Baugebietes wird die Datzenbrunnenstraße bis zur Stichstraße des Baugebietes als 5,50 m breite Anliegerstraße ohne begleitenden Gehweg weitergeführt. Ab da bleibt die Datzenbrunnenstraße ein öffentlicher Feld- und Waldweg.

Die Stichstraße erhält einen Wendehammer, welcher entsprechend der Nutzung (Erschließung von maximal 4 Grundstücken) angelegt ist.

Auf Grund der Größe des Baugebiets ist nur mit einer niedrigen Frequentierung der Straße zu rechnen. Dies rechtfertigt, dass die Datzenbrunnenstraße nur als Mischverkehrsfläche weitergeführt wird. Landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge können wie bisher ungehindert die Datzenbrunnenstraße befahren. Die Benutzung der Straße durch landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge wird durch den Ausbau zur Mischverkehrsfläche nicht eingeschränkt.

Entwässerung:

Das Baugebiet wird in einem Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird über den bereits in der Datzenbrunnenstraße liegenden Kanal entwässert. Der Kanal ist entsprechend zu erweitern.

Die Oberflächenwasserentsorgung erfolgt über einen Anschluss an die bereits in der Datzenbrunnenstraße liegende Oberflächenwasserleitung, welche das Wasser in den Aubach ableitet.

Für die Versorgung des neuen Baugebietes mit Strom, Wasser und Gas sind die in der Datzenbrunnenstraße vorhandenen Versorgungsleitungen zu verlängern. Auch die Straßenbeleuchtung wird entsprechend ergänzt.

5.3. Baugrundgutachten

Um sicher zu gehen, dass keine Kontaminierungen im Boden vorliegen, hat die Stadt Bad Kissingen ein Baugrundgutachten sowie ein Ergänzungsgutachten erstellen lassen.

Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass in der oberen Schicht des Tennisplatzbelags bis 0,10 m Tiefe Schwermetallbelastungen vorhanden sind. Eine ergänzende Bodenuntersuchung ergab, dass der bei der ersten Untersuchung in tieferen Schichten festgestellte Thalliumwert nicht weiter bestätigt wurde, so dass eine flächenhafte Verunreinigung nicht vorliegt. Um die Fläche für ein Baugebiet nutzen zu können, ist die belastete Oberschicht abzutragen. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen werden der obersten 15 cm flächig abgetragen.

Die Tennisplatzfläche weist eine 0,10 m Oberschicht aus Sand und Splitt und eine weitere 0,60 m starke Schotterschicht auf. Die Schotterschicht muss bei Bedarf von den Bauherren durch Mutterboden ausgetauscht werden.

Im Baugrundgutachten vom 30.08.2013 wurden auch die Gründungsbedingungen im Baugebiet untersucht. Ein tragfähiger Gründungshorizont wurde erst in einer Tiefe von über fünf Metern angetroffen. Im Baugrundgutachten wird deshalb die Gründung mittels Gründungspolster in einer Stärke von ca. 1 m empfohlen. Die detaillierte Bemessung des Gründungspolsters ist bauwerksabhängig zu berechnen. Gleichzeitig ist ein oberflächennaher Grundwasserstand zu erwarten.

5.4. **Erschließungskosten**

Für die Erschließung des Baugebietes „Gründlein“ ist mit folgenden Erschließungskosten zu rechnen:

Tiefbau:

Erschließungsstraße:	124.000 €
Entwässerung (Trennsystem):	140.000 €
Freimachen des Baugeländes:	25.000 €

Zur Freimachung des Geländes zählen u. a. 0,15 m Bodenaushub mit Entsorgung, Zaunabbau und Abriss des vorhandenen Gebäudes.

Stadtwerke:

Stromversorgung NSP:	ca. 12.800 €
Breitbandnetz FTTX:	ca. 12.800 €
Gasversorgung:	ca. 28.000 €
Wasserversorgung:	ca. 39.000 €
Öffentliche Straßenbeleuchtung:	ca. 14.800 €

Die Angaben der Kosten erfolgen ohne Mehrwertsteuer.

6. **Grünordnung**

Für den Bebauungsplan ist kein integrierter Grünordnungsplan vorgesehen. Auf Grund der Größe des Geltungsbereichs von nur ca. 4000 m² und dem Nichtvorhandensein erhaltenswerter Grünbestände wird es als ausreichend erachtet, die Grünordnung über textliche Festsetzungen im Bebauungsplan zu regeln.

Es gelten folgende grünordnerische Festsetzungen:

- Pro Grundstück ist ein Obstbaum mind. als Halbstamm (mind. h 2xv STU 8-10) bzw. ein standortheimischer Laubbaum II. Ordnung (mind. H/Stb 3xv STU 12-14) ohne Standortbindung anzupflanzen. Auf dem Grundstück vorhandene Gehölze werden auf die Pflanzbindung angerechnet.

- Mindestens 25% der Grundstücksgrenzen sind zur freien Natur (südöstliche und südwestliche Baugebietsgrenze) und zum Aubach hin (nordöstliche Baugebietsgrenze) mit Hecken oder Bäumen III. Ordnung einzugrünen.
Die Hecke ist mindestens 1-reihig mit Sträuchern (mind. Str 2xv 60-100) und Heistern (mind. Hei 2xv 1,50-200) auszuführen.
- Die Planzenauswahl für Baum- und Strauchpflanzungen erfolgt aus einer standortgerechten Artenzusammenstellung gemäß der Gehölzartenliste im Anhang dieser Begründung zum Bebauungsplan.
Fremdländische und landschaftsuntypische Bäume, Zier- und Nadelgehölze sind nur untergeordnet und in geringer Zahl im inneren Gartenbereich zulässig.

Durch die Eingrünung des Baugebietes mittels Bepflanzung von Hecken und Kleinbäumen von mind. 25% der Außengrenzen des Baugebietes wird der Übergang zur freien Landschaft verbessert. Dies erfolgt ergänzend zur festgesetzten Eingrünung des umschließenden Kleingartengebietes. Die grünordnerischen Festsetzungen stehen in Bezug auf die Größe des Baugebietes und der vorgeschlagenen Grundstücksgröße in einem verträglichen Verhältnis, so dass eine sinnvolle Nutzung der Grundstücke möglich ist.

6.1. Bestand und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens

6.1.1. Bestand des Vorhabens

Das Baugebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Arnshausen. Auf der zu überplanenden Tennisplatzfläche befinden sich einige wenige durch Anflug verbreitete Strauchkulturen. Erhaltenswertes Großgrün und wertvolle Grünstrukturen sind nicht vorhanden. Auf dem größten Teil des Baugebietes befindet sich noch der Tennisplatzbelag, welcher laut Baugrundgutachten mit Schwermetallen belastet ist. Ein Abtragen des Bodenbelags von 0,10 m ist aus diesem Grund erforderlich. Aus Sicherheitsgründen ist ein Abtragen der Oberschicht von 0,15 m vorgesehen.

Östlich des Baugebietes befindet sich eine Kleingartenanlage, welche das Baugebiet so umschließt, so dass die Eingrünung zur freien Landschaft zum Teil durch das Kleingartengebiet übernommen wird. Im Bebauungsplan „Sondergebiet Kleingärten am Aubach“ sind hierfür Heckenpflanzungen festgesetzt worden. Die Heckenpflanzungen an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze wurden noch nicht ausgeführt, da dieser Bereich noch nicht als Kleingarten genutzt wird.

Im bestehenden Kleingartengebiet findet man eine gartentypische Begrünung mit relativ wenig Großgrün. Entlang des Aubaches sind standortgerechte Grünstrukturen vorhanden.

Westlich und südlich des Baugebietes befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Auf Grund dieser intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist der Landschaftsbereich um das Baugebiet bezüglich Grünstrukturen sehr ausgeräumt.

Durch den geringen Grünbestand und die Bodensituation des Baugebietes und der intensiven landwirtschaftlichen und gärtnerischen Nutzung der umliegenden Bereiche sind in dem Planungsgebiet keine seltenen und gefährdeten Pflanzen- und Tierarten zu erwarten.

6.1.2. Auswirkungen des Vorhabens

Durch die Bau- und Verkehrsflächen erfolgt eine Versiegelung des Bodens. Mit der Festsetzung von einer Grundflächenzahl von 0,4 und der geplanten, kurzen

Stichstraße ist der Grad der Versiegelung im Vergleich zur befestigten Tennisplatzfläche und der bebauten Fläche des noch bestehenden Gebäudes geringer. Mit dem Abtragen des belasteten oberen Bodenbelags und dem geringeren Versiegelungsgrad sind positive Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt zu erwarten. Durch die Festsetzungen von Großgrün und der Hecken an den Baugebietsgrenzen zum Kleingartengebiet und Außenbereich hin sowie der zu erwartenden gärtnerischen Nutzung der unversiegelten Flächen erfolgt ebenfalls eine Aufwertung des Planungsgebietes.

Die Entwicklung des Baugebietes wirkt sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen nur eine lockere Bebauung, welche sich der vorhandenen Bebauung des Ortsrandes anpasst. Durch die Überplanung der brachliegenden Fläche, welche eher eine störende Wirkung auf das Ort- und Landschaftsbild hat, erfährt der Bereich eine Aufwertung.

Negative Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt sind nicht zu erwarten. Im Geringen Maße kann durch die Nutzung des Baugebietes eine Störung und Vertreibung von Tieren erfolgen. Auf Grund der geringen Größe des Baugebietes und der Tatsache, dass das Areal eingezäunt war, kann diese Auswirkung vernachlässigt werden.

6.1.3. Bewertung – Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

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

6.1.3.1. Einstufung der Maßnahme

Das Baugebiet mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 wird in die Gebietskategorie (A) – Gebiete mit einer hohen Versiegelungs- und Nutzungsintensität eingestuft.

6.1.3.2. Einstufung der Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Das Gebiet wird entsprechend der Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild in drei Bereiche eingeteilt.

Fläche 1:

Tennisplatzfläche und Grundfläche des vorhandenen Gebäudes (2183 m²):

Die Flächen des eigentlichen Tennisplatzes und des Gebäudes sind in die Kategorie I einzustufen. Entsprechend der Liste 1a stellt die Bebauung bzw. Inanspruchnahme bereits versiegelter Flächen in der Regel keinen Eingriff dar.

Fläche 2:

intensiv genutzte Rasenfläche (392 m²)

Die Fläche ist ebenfalls in die Kategorie I einzuordnen, da die Fläche als Rasenfläche intensiv genutzt wird. Auch sind bereits teilversiegelte Flächen wie die als Wendehammer genutzte Fläche vorhanden.

Fläche 3:

restliche Grünfläche (521 m²):

Die Fläche ist laut Liste 1b in die Kategorie II einzustufen. Es handelt sich um eine Brachfläche, welche älter als 5 Jahre ist.

6.1.3.3. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Es werden nur die unbefestigten Grünflächen des Baugebietes (Fläche 2 und 3) betrachtet, da nach Punkt 6.1.3.1. des „Leitfadens zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ für die Fläche 1 kein Ausgleich erforderlich ist.

Für die Flächen 2 und 3 wurden jeweils die kleinsten Faktoren gewählt, da im Baugebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 eine relativ geringe Versiegelung festgesetzt ist. (Bereich Typ A beginnt ab GRZ > 0,35)

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	TYP A Hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad Baugebiete : Baugebiete: festgesetzte GRZ > 0,35	TYP B Niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad Baugebiete : festgesetzte GRZ ≤ 0,35
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung: - Tennisplatzbelag - intensiv genutzte Grünfläche	Feld A I Kompensationsfaktor: 0,3 - 0,6 Fläche 1: kein Eingriff Fläche 2: 392 m² x 0,3 = 118 m²	Feld B I Kompensationsfaktor 0,2 – 0,5
Kategorie II Gebiet mittlerer Bedeutung: Brachfläche > 5 Jahre	Feld A II Kompensationsfaktor: 0,8 -1,0 Fläche 3: 521 m² x 0,8 = 417 m²	Feld B II Kompensationsfaktor: 0,5 – 0,8
Summe Kompensationsbedarf	535 m² = 0,053 ha	

Der im Vergleich zu den betrachteten Fläche 2 und 3 gut doppelt so große versiegelte Tennisplatz weist einen Bodenbelag auf, welcher auf Grund seiner Belastungen abgetragen werden muss. Hier werden Maßnahmen vorgenommen, um Kontaminierungen zu beseitigen.

Bei der Einstufung der Fläche 1 in Bezug auf die Bedeutung für den Naturhaushalt laut dem „Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ kann die Sanierung des Bodens nicht entsprechend berücksichtigt werden.

Die relativ geringen negativen Auswirkungen durch das Baugebiet und die positive Auswirkung durch die Sanierung des Bodens rechtfertigen es, dass auf einen flächenmäßigen Ausgleich der erforderlichen Fläche von 535 m² verzichtet werden kann. Mit der vorliegenden Planung erfolgt eine Aufwertung der Fläche.

Als naturschutzrechtlicher Ausgleich für den Eingriff wird die Aufhängung von 3 Fledermausflachkästen und 3 Fledermaushöhlenkästen festgesetzt. Diese werden in

den umliegenden städtischen Wäldern aufgehängt und betreut. Die Untere Naturschutzbehörde erhält eine Übersichtskarte der Standorte.

6.2. Grünordnerische Festsetzungen

Zur inneren Begrünung des Baugebietes wird festgesetzt, dass pro Grundstück ein Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen ist.

Zur Eingrünung des Baugebietes wird festgesetzt, dass mindestens 25% der Grundstücksgrenzen zur freien Natur (südöstliche und südwestlich Baugebietsgrenze) und zum Aubach hin (nordöstliche Baugebietsgrenze) mittels Hecken oder Bäumen III. Ordnung eingegrünt werden müssen. Durch diese Festsetzung wird der Übergang in die freie Landschaft und zum Kleingartengebiet hin gestaltet.

7. Verfahrensablauf

7.1. Aufstellungsbeschluss

Das Verfahren zum Bebauungsplan „Gründlein“, Gemarkung Arnshausen, wurde durch den Aufstellungsbeschluss des Bauausschusses vom 14.05.2013 eingeleitet.

7.2. Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Vom 16. September bis zum 16. Oktober 2013 wurde für den Bebauungsplan „Gründlein“ die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. In der Bauausschusssitzung am 01.06.2016 erfolgte die Behandlung der Ergebnisse.

Im Rahmen dieser Beteiligung sind folgende Einwände und Hinweise eingegangen:

7.2.1. Norbert Borst mit Schreiben vom 16.10.2013

Sachverhalt:

Im Umfeld des neu ausgewiesenen Wohngebietes befinden sich viele Gewerbebetriebe unter anderem auch sein Betrieb, eine Schreinerei. Das Gebiet sollte als Mischgebiet ausgewiesen werden.

Abwägung:

Das geplante Gebiet schließt sich südöstlich an den Ortskern von Arnshausen an. Im Ortskern, welcher im Flächennutzungsplan als Dörfliches Mischgebiet dargestellt ist, befinden sich einige Gewerbe- bzw. landwirtschaftliche Betriebe.

In dem neuen Baugebiet können auf Grund der vorgeschlagenen Grundstücksteilung und der festgesetzten Baugrenzen vorrangig Wohngebäude errichtet werden. Dennoch kann auf Grund der Größe des neuen Baugebietes mit nur sechs Bauplätzen, dieses Gebiet dem angrenzenden, bereits vorhandenen Dörflichen Mischgebiet zugeordnet werden und der Gesamtbereich als Dörfliches Mischgebiet ausgewiesen werden. Damit sind die in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen und damit verbundenen gegenseitigen Beeinträchtigungen hinzunehmen.

In der noch im Verfahren befindlichen 19. Änderung des Flächennutzungsplans ist das Planungsgebiet bereits als Dorfgebiet dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss, das Baugebiet als Dörfliches Mischgebiet auszuweisen.

7.2.2. Anita Weingärtner mit Schreiben vom 16.10.2013

Sachverhalt:

Frau Weingärtner betreibt Landwirtschaft und hat auf dem an das Baugebiet angrenzenden Grundstück, Fl.-Nr. 4783, Gemarkung Arnshausen, eine Maschinenhalle. Durch den Betrieb auf diesem Grundstück, welcher auch in den Abendstunden erfolgt, sieht Frau Weingärtner Probleme in Bezug auf die direkte Nachbarschaft zum neu ausgewiesenen Gebiet.

Diese betreffen vor allem den durch den Betrieb hervorgerufenen Lärm.

Abwägung:

Das Grundstück der Einwenderin grenzt direkt an das neu ausgewiesene Gebiet an. Es befindet sich jedoch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kleingärten - Am Aubach“. Grundsätzlich ist festzustellen, dass der an das neue Baugebiet direkt angrenzende Bereich eine gemischte Nutzung von Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft aufweist.

In dem neuen Baugebiet können auf Grund der vorgeschlagenen Grundstücksteilung und der festgesetzten Baugrenzen vorrangig Wohngebäude errichtet werden. Dennoch kann auf Grund der Größe des neuen Baugebietes mit nur sechs Bauplätzen, dieses Gebiet dem angrenzenden, bereits vorhandenen Dörflichen Mischgebiet zugeordnet werden und der Gesamtbereich als Dörfliches Mischgebiet ausgewiesen werden. Damit sind die in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen und damit verbundenen gegenseitigen Beeinträchtigungen hinzunehmen.

In der noch im Verfahren befindlichen 19. Änderung des Flächennutzungsplans ist das Planungsgebiet bereits als Dorfgebiet dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Beschluss:

Beschluss siehe Punkt 1.1.

7.2.3. Familie Wedler mit Schreiben vom 05.10.2013 und Herr Andreas Schmelzer mit Schreiben vom 05.10.2013

Sachverhalt:

Die Familie Wedler und Herr Schmelzer befürworten die Ausweisung eines Mischgebietes. Dadurch ist eine vielseitigere Nutzung der Baugrundstücke und der umliegenden Grundstücke gewährleistet.

Abwägung:

Aus den vorausgegangenen Abwägungen der Punkte 1.1. und 1.2. geht hervor, dass das neue Baugebiet dem angrenzenden Dörflichen Mischgebiet zugeordnet werden kann.

Beschluss:

Beschluss siehe Punkt 1.1.

7.3. Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung

Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung fand für den Bebauungsplan „Gründlein“ die frühzeitige Behördenbeteiligung statt. In der Bauausschusssitzung am 01.06.2016 erfolgte die Behandlung der Ergebnisse.

Im Rahmen dieser Beteiligung sind folgende Einwände und Hinweise eingegangen:

7.3.1. Regierung von Unterfranken, Fachbereich Brand- und Katastrophenschutz mit Schreiben vom 18.09.2013

Sachverhalt:

Die Stellungnahme bezieht sich auf die Belange des aktiven Brandschutzes und weist auf die allgemein gültigen Forderungen des Brand- und Katastrophenschutzes hin.

Abwägung:

Die allgemein gültigen Forderungen des Brand- und Katastrophenschutzes werden zur Kenntnis genommen und bei der Erstellung des Bebauungsplanes sowie der Prüfung der Bauanträge beachtet.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Hinweise zur Kenntnis.

7.3.2. Regierung von Unterfranken mit Schreiben vom 26.09.2013 und Regionaler Planungsverband Main-Rhön mit Schreiben vom 26.09.2013 mit gleichlautenden Schreiben

Sachverhalt:

Unter dem Leitprinzip der Nachhaltigkeit sollen der Flächen- und Ressourcenverbrauch reduziert werden und zu diesem Zweck vorhandene Potentiale wie z.B. Baulandreserven und Brachflächen in den Siedlungsgebieten entsprechend der Ziele des Landesentwicklungsprogramms und Regionalplans genutzt werden. Danach ist das Erfordernis der Planung entsprechend dieser Ziele detailliert und nachvollziehbar zum Beispiel mittels Bedarfsberechnung und Angabe von Reserveflächen zu begründen. Soweit das Erfordernis der Planung nicht nachgewiesen wird, bestehen auf Grund der vorgenannten raumordnerischen Vorgaben Bedenken gegen die Planung.

Das Planungsgebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet. Es ist anzustreben, den Schutz der Heilquellen so weit wie möglich zu verbessern. Der fachlichen Stellungnahme der Wasserwirtschaftsbehörden ist daher besonderes Gewicht beizumessen.

Abwägung:

Mit der Ausweisung des Baugebietes erfolgt kein zusätzlicher Flächen- und Ressourcenverbrauch, da es sich bei der überplanten Fläche um einen brachliegenden Tennisplatz handelt. Vielmehr dient die Entwicklung dieses Baugebietes der Beseitigung einer Brachfläche. Insgesamt sind derzeit in Arnshausen noch ein städtischer und vier private verkaufsbereite Wohnbauplätze vorhanden. Bei einem Ortsteil mit gut 1100 Einwohnern und 13 verkauften Bauplätzen in den Jahren 2012 bis 2015 ist ein Baugebiet mit 6 Bauplätzen nicht überdimensioniert.

Die Notwendigkeit einer weiteren Bedarfsberechnung sowie einer zusätzlichen Angabe von Reserveflächen wird auf Grund der geringen Größe des Baugebietes mit nur sechs Bauplätzen als nicht erforderlich angesehen.

Das ausgewiesene Baugebiet liegt im vierten Schutzbezirk des quantitativen Heilquellenschutzgebietes der Staatlichen Heilquellen von Bad Kissingen und Bad Bocklet. Dies ist im Bebauungsplan als Hinweis vermerkt. Das Wasserwirtschaftsamt wurde als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss den Einwand bezüglich des zusätzlichen Flächen- und Ressourcenverbrauchs zurückzuweisen. Der Hinweis bezüglich der Lage des Baugebietes im Heilquellenschutzgebiet wird zur Kenntnis genommen.

7.3.3. Stadtwerke Bad Kissingen GmbH mit Schreiben vom 26.09.2013

Sachverhalt:

Die Stadtwerke, verantwortlich für die Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie die öffentliche Straßenbeleuchtung des Baugebietes, weisen darauf hin, dass sie rechtzeitig in die Planung einzubeziehen sind.

Abwägung:

Die Versorgungsleitungen in den dem Schreiben vom 26.09.2013 beiliegenden Plänen werden berücksichtigt. Die Stadtwerke werden in das weitere Bauleitverfahren und rechtzeitig vor Baubeginn in die Erschließungsplanung einbezogen.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Hinweise zur Kenntnis.

7.3.4. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 07.10.2013

Sachverhalt:

Zur Versorgung des neuen Baugebietes sind neue Telekommunikationslinien zu verlegen. Zum Zweck der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, so früh wie möglich, jedoch mindestens 3 Monate vor Baubeginn, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Telekom anzuzeigen.

Abwägung:

Der Hinweis der Deutschen Telekom Technik GmbH ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Bei der Umsetzung des Bebauungsplans ist jedoch bezüglich der Erschließungsplanung der Hinweis zu beachten.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Hinweis zur Kenntnis.

7.3.5. Landratsamt Bad Kissingen, Immissionsschutz mit Schreiben vom 20.09.2013

7.3.5.1. Verkehrslärmimmissionen

Sachverhalt:

Eine überschlägliche Berechnung der Verkehrslärmimmissionen, verursacht durch die B 286, zeigt, dass bei Ausweisung der Fläche als Allgemeines Wohngebiet vor allem nachts der zulässige Orientierungswert gemäß DIN 18005 von 45 dB(A) deutlich überschritten wird. Da der Wert bereits an der Grundstücksgrenze einzuhalten ist, sollen zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. ein Lärmschutzwand/-wand in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Passive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Schallschutzfenster sollen nur dann gefordert werden, wenn aktive Schallschutzmaßnahmen nicht oder nur mit erheblichen Aufwand umgesetzt werden können. Es ist ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen, dass die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 nachweist.

Abwägung:

Bei der vorausgehenden Abwägung wurde unter Punkt 1.1. darüber beraten, die sechs neu ausgewiesenen Bauplätze dem angrenzenden Dörflichen Mischgebiet zuzuordnen. Das Landratsamt, Abteilung Immissionsschutz, hat in seiner Stellungnahme vom 06.06.2014 festgestellt, dass die zulässigen Orientierungswerte bei einer Ausweisung eines Dörflichen Mischgebietes nach einer überschläglichen Berechnung der Verkehrslärmimmissionen eingehalten werden. Die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens wird somit nicht mehr eingefordert.

Im Entwurf zum neuen Bundesverkehrswegeplan wurde die B 286 (neu) in den vordringlichen Bedarf aufgenommen. Mit der neuen Trassenführung der Bundesstraße würde diese vom Baugebiet weiter abrücken, so dass die von der Bundesstraße ausgehenden Verkehrslärmemissionen das Baugebiet nicht mehr beeinträchtigen würden.

Beschluss:

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

7.3.5.2. Landwirtschaftlicher Betrieb in der Nachbarschaft

Sachverhalt:

Durch den landwirtschaftlichen Betrieb westlich des Baugebietes können Geruchs- und Lärmemissionen nicht ausgeschlossen werden. Durch die unstrukturierte Nutzung lässt sich aus Sicht des Immissionsschutzes kein konkreter Schutzabstand festlegen.

Abwägung:

Im Flächennutzungsplan Stand 18. Änderung sind die westlich gelegenen Nachbargrundstücke zum Teil als Grünland dargestellt. Das Dörfliche Mischgebiet wird in der noch im Verfahren befindlichen 19. Änderung des Flächennutzungsplans westlich der Datenbrunnenstraße erweitert, so dass der landwirtschaftliche Betrieb dann laut Flächennutzungsplan im Dörflichen Mischgebiet liegt. Auf dem Grundstück befindet sich eine landwirtschaftliche Halle (Scheune). Die in einem Dörflichen Mischgebiet zulässigen Nutzungen und damit verbundenen gegenseitigen Beeinträchtigungen sind hinzunehmen. Von der auf dem Nachbargrundstück vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung sind keine unzumutbaren Belastungen (Geruchs- und Lärmemissionen) zu erwarten.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Hinweis zur Kenntnis.

7.3.5.3. Baugrundgutachten

Sachverhalt:

Eine durchgeführte Bodenanalyse vom 30.08.2013 ergab, dass bei der Mischprobe 1 (oberen 10 cm), bestehend aus Sand und Splitt, Schwermetallbelastungen an Arsen, Blei, Chrom, Kupfer und Nickel festgestellt wurden. Diese sind wahrscheinlich auf den Tennissand zurückzuführen, welcher aus gebranntem Tonziegel hergestellt wurde.

Bei der Mischprobe 3 in mehr als 70 cm Tiefe wurde eine Thalliumbelastung festgestellt, welche ebenfalls vom Tennissand herrühren könnte. Bestimmte Thalliumverbindungen sind gut wasserlöslich und können somit in tiefere Bodenschichten eindringen. Eine solche Bodenbelastung würde eine

uneingeschränkte Nutzung in sensiblen Bereichen wie z.B. Hausgärten und Kinderspielflächen ausschließen bzw. die belasteten Böden wären auszutauschen. Da das Schutzgut Grundwasser betroffen sein könnte, ist das Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen zu beteiligen.

Abwägung:

Zusätzlich zum Baugrundgutachten vom 30.08.2013 wurde eine ergänzende Bodenuntersuchung in Bezug auf die Thalliumbelastung durchgeführt. Die Nacherkundungsarbeiten vom 05.05.2014 konnten in keiner der 3 Proben mit einer Sondierung bis zu einer Tiefe von 4,00 m eine Thalliumbelastung nachweisen. Deshalb ist laut Gutachten mit keiner großflächigen Verunreinigung des Bodens zu rechnen.

Neben dem Landratsamt Bad Kissingen, Abteilung Immissionsschutz, wurden zur Bewertung des Gutachtens Stellungnahmen der Abteilungen Bodenschutz und Gesundheitsamt sowie des Wasserwirtschaftsamtes Bad Kissingen eingeholt.

Auf Grund der Ergebnisse des Ergänzungsgutachtens wurde die Forderung seitens des Landratsamtes (Gesundheitsamt, Immissionsschutz), die gesamte Fläche bis zu einer Tiefe von 1 Meter abzutragen, aufgehoben. Von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes sind laut Stellungnahme keine weiteren Maßnahmen veranlasst.

Im Zuge der Erschließung erfolgt der Rückbau der Tennisplatzbefestigung und somit der Abtrag der mit Schwermetallen belasteten Oberschicht. Der anfallende Boden wird laut Gutachten vom 30.08.2013 der Verwendungsklasse Z0* zugeordnet und ist entsprechend zu entsorgen.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss, dass im Zuge der Erschließungsarbeiten ein Abtrag der Tennisplatzbefestigung von 0,15 m Stärke erfolgt. Darüber hinaus werden die Ergebnisse der Bodenuntersuchung in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt.

7.3.6. Bayerischer Bauernverband mit Schreiben vom 14.10.2013

Sachverhalt:

Unmittelbar an den Planungsbereich angrenzend befinden sich Kleingärten sowie landwirtschaftliche Maschinenhallen. Bei der Ausweisung des Gebietes als Allgemeines Wohngebiet ist mit Konflikten durch Lärm- und Staubimmissionen zu rechnen. Aufgrund der bereits vorhandenen Immissionen ist die Bezeichnung des neuen Baugebiets als Mischgebiet vorzuziehen.

Abwägung:

Bei der vorausgehenden Abwägung unter Punkt 1.1. wurde bereits beraten, die sechs neu ausgewiesenen Bauplätze dem angrenzenden Dörflichen Mischgebiet zuzuordnen. Das geplante Baugebiet schließt sich südöstlich an den Ortskern von Arnshausen an. Die Zuordnung des neuen Baugebietes an das angrenzende, bereits vorhandene Dörfliche Mischgebiet ist auf Grund der Größe vertretbar.

Beschluss:

Der Beschluss siehe unter Punkt 1.1.

7.4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Mit Beschluss des Bauausschusses vom 01.06.2016 wurde die Verwaltung beauftragt, für den Bebauungsplan „Gründlein“, Gemarkung Arnshausen die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Parallelverfahren durchzuführen.

7.5. Ergebnis der Behördenbeteiligung

Die Behördenbeteiligung fand für den Bebauungsplan „Gründlein“, Gemarkung Arnshausen, parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 18. Juli bis zum 18. August 2016 statt. Im Rahmen dieser Beteiligung sind Einwände eingegangen, welche in der Bauausschusssitzung am 05.10.2016 wie folgt behandelt wurden:

7.5.1. Landratsamt Bad Kissingen, Immissionsschutz mit Schreiben vom 22.07.2016

7.5.1.1. Ausweisung Dörfliches Mischgebiet

Sachverhalt:

Das festgesetzte Dorfgebiet würde sich zwar gut in die Umgebung einfügen, jedoch ist davon auszugehen, dass sich auf Grund der Grundstücksgrößen kein landwirtschaftlicher Charakter entwickeln wird. Die Erfahrung zeigt, dass sich solche Gebiete als reine Wohngebiete entwickeln. Zum Schutz der geplanten Bebauung von außen als auch innerhalb wird empfohlen, ein beschränktes Dorfgebiet auszuweisen. Hier könnte neben der Haltung von Haus- und Kleintieren auch die Haltung von weniger geruchsintensiven Großtieren wie z.B. Pferde zugelassen werden. Die Haltung von Schweinen, Ziegenböcken usw. sollte jedoch ausgeschlossen werden.

Abwägung:

Die Ausweisung eines beschränkten Dörflichen Mischgebietes, welches geruchsintensive Beeinträchtigungen ausschließt, würde dem Planungskonzept des Bebauungsplans entsprechen. Das Baugebiet kann als beschränktes Dörfliches Mischgebiet ausgewiesen werden. Da die Beschränkung sich nur auf geruchsintensive Nutzungen bezieht, sind die in einem Dörflichen Mischgebiet zulässigen Nutzungen weiter gegeben. Die damit verbundenen gegenseitigen Beeinträchtigungen sind ebenfalls weiter hinzunehmen. Das Baugebiet bleibt dem angrenzenden Dörflichen Mischgebiet weiterhin zugeordnet.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss, das Baugebiet als beschränktes Dörfliches Mischgebiet auszuweisen. Die Festsetzung des Baugebietes lautet wie folgt:
„Im beschränkten Dorfgebiet sind geruchsintensive Großtierhaltungen sowie Silos, Jauchegruben und Dunglegen unzulässig.“

7.5.1.2. Hinweis zu Wärmepumpen

Sachverhalt:

Es wird empfohlen, zur Vermeidung von Geräuschbelästigungen bei der Aufstellung von Wärmepumpen und Klimageräten einen Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Abwägung:

Auf Grund der Tatsache, dass die Problematik der Geräuschbelästigungen durch Aufstellung von Wärmepumpen und Klimageräten immer mehr zum Tragen kommt, die nachträgliche Behebung des Problems sich schwierig gestaltet und die

vorgeschlagenen Grundstücke sehr klein sind, soll auf diese Problematik im Bebauungsplan hingewiesen werden.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss, einen Hinweis bezogen auf die Aufstellung von Wärmepumpen und Klimaanlage in dem Bebauungsplan aufzunehmen.

7.5.2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mit Schreiben vom 14.07.2016

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 6179 befinden sich Gebäude eines landwirtschaftlichen Betriebes. Durch die Baugebietsausweisung darf es zu keiner Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung dieser Wirtschaftsgebäude kommen.

Abwägung:

Bei dem ausgewiesenen Baugebiet handelte es sich um ein Dörfliches Mischgebiet. Nach Behandlung des Punktes 1.1. soll ein beschränktes Dörfliches Mischgebiet ausgewiesen werden. Auf dem benachbarten Grundstück Fl.Nr. 6179 befindet sich eine landwirtschaftliche Halle. Von der auf diesem Grundstück vorhandenen Nutzung sind keine unzumutbaren Belastungen für das neu ausgewiesene Gebiet zu erwarten. Die in dem beschränkten Dörflichen Mischgebiet zulässigen Nutzungen und damit verbundenen gegenseitigen Beeinträchtigungen sind hinzunehmen.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Hinweis zur Kenntnis.

7.5.3. Landratsamt Bad Kissingen, Untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 10.08.2016

7.5.3.1. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Sachverhalt:

Auch wenn die Sanierung des Bodens auf dem ehemaligen Tennisplatz positive Auswirkungen nach sich zieht bzw. der ermittelte Kompensationsbedarf von 535 m² als eher kleinflächig zu betrachten ist, kann auf Grund der geplanten Beseitigung von Bäumen, Hecken, Brach- und Grünflächen sowie einer erneuten Versiegelung nicht auf einen naturschutzrechtlichen Ausgleich verzichtet werden.

Als artenschutzfachlichen Ausgleich für Natur und Landschaft wird die Bereitstellung von 3 Fledermausflachkästen sowie 3 Fledermaushöhlenkästen festgesetzt. Diese sind in den umliegenden städtischen Wäldern aufzuhängen und zu betreuen. Die Standorte sind der Unteren Naturschutzbehörde auf einer Übersichtskarte mitzuteilen.

Abwägung:

Als Ausgleich für den ermittelten Kompensationsbedarf von 535 m² kann die Aufhängung von 6 Fledermauskästen entsprechend der Forderung der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen. Die Untere Naturschutzbehörde erhält eine Übersichtskarte der Standorte der Fledermauskästen. Im städtischen Forstamt werden diese dokumentiert. Die Aufhängung und Betreuung der Fledermauskästen erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Landesbund für Vogelschutz.

In den Bebauungsplan sind diese Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft einzuarbeiten.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss, für den ermittelten Kompensationsbedarf von 535 m² als artenschutzfachlichen Ausgleich die Aufhängung von 3 Fledermausflachkästen sowie 3 Fledermaushöhlenkästen festzusetzen. Die Untere Naturschutzbehörde erhält eine Übersichtskarte mit den Standorten der Fledermauskästen.

7.5.3.2. Grünordnerische Festsetzungen

Sachverhalt:

Bei den Pflanzfestsetzungen ist für die jeweiligen Gehölze die Pflanzqualität anzugeben, auf die Angabe der Waldgesellschaften zu verzichten und die Artenliste entsprechend der Änderungsvorschläge der Unteren Naturschutzbehörde zu überarbeiten.

Von grünordnerischen Festsetzungen benachbarter Bebauungspläne kann nicht darauf geschlossen werden, dass das eigentliche Baugebiet nicht eingegrünt werden muss. Für das Baugebiet ist zumindest eine abgeschwächte Eingrünung in Form von lockerer Heckenbepflanzung oder Bäumen III. Ordnung aus standortheimischen Gehölzen erforderlich.

Die Festsetzungen besitzen bei derzeitiger Darstellung der grünordnerischen Festsetzungen keine rechtliche Wirkung.

Abwägung:

Im Bebauungsplan erfolgt keine zeichnerische Darstellung der grünordnerischen Festsetzungen. Diese sind nicht erforderlich, da für die festgesetzten Pflanzungen keine Standortbindung besteht und zu erhaltendes Grün nicht vorhanden ist. Da textliche Festsetzungen die gleiche rechtliche Wirkung haben wie zeichnerische Festsetzungen, sind diese für den Bebauungsplan ausreichend.

Die Eingrünung des benachbarten und das Baugebiet umschließenden Kleingartengebietes ist in Bezug auf die grünordnerische Gestaltung des Überganges in die freie Landschaft mit zu beachten. Diese ist teilweise vorhanden. An der südwestlichen Grenze fehlt jedoch die Randeingrünung, da dieser Bereich noch nicht als Kleingarten genutzt wird.

Zur zusätzlichen Eingrünung des Baugebietes kann festgesetzt werden, dass mindestens 25 % der Grundstücksgrenzen zur freien Natur (südöstliche und südwestliche Geltungsbereichsgrenze) und zum Aubach hin (nordöstliche Geltungsbereichsgrenze) mittels Hecken oder Bäumen III. Ordnung eingegrünt werden müssen. Dies würde den Übergang in die freie Landschaft und zum Kleingartengebiet verbessern. Die geforderte Pflanzqualität wird konkretisiert. Die Artenliste wird entsprechend den Änderungsvorschlägen der Unteren Naturschutzbehörde angepasst.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss, dass mindestens 25% der Grundstücksgrenzen zur freien Natur (südöstliche und südwestliche Geltungsbereichsgrenze) und zum Aubach hin (nordöstliche Geltungsbereichsgrenze) mittels Hecken oder Bäumen III. Ordnung eingegrünt werden müssen. Die geforderte Pflanzqualität wird konkretisiert. Die

Artenliste wird entsprechend den Änderungsvorschlägen der Unteren Naturschutzbehörde angepasst.

7.5.4. Bayerischer Bauernverband mit Schreiben vom 17.08.2016

Sachverhalt:

Aufgrund der räumlichen Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzflächen muss die Bewirtschaftung der Landwirtschaftsflächen weiterhin uneingeschränkt möglich sein. Bäume Sträucher und Hecken sowie parkende Fahrzeuge dürfen die landwirtschaftlichen Fahrzeuge nicht behindern.

Da es im Planungsbereich zu Lärm- und Staubimmissionen, auch an Sonn- und Feiertagen kommen kann, sind die zukünftigen Anwohner zu informieren und haben dies hinzunehmen.

Abwägung:

Eine Behinderung durch Bepflanzungen ist nicht zu erwarten, da bei der Eingrünung der Grundstücke entsprechende Grenzabstände für die Pflanzungen einzuhalten sind. Eine Behinderung durch parkende Autos ist bei einer Breite der Straße von 5,50 m und einem begleitenden Grünstreifen/Graben bei Fahrzeugbreiten der landwirtschaftlichen Fahrzeuge bis 3,0 m nicht gegeben. (§ 32 StVZO, Merkblatt Anbaugeräte)

Die gegenseitigen Beeinträchtigungen, die in einem Dörflichen Mischgebiet, bzw. in einem beschränkten Dörflichen Mischgebiet gegeben sind, sind von den Anwohnern hinzunehmen.

Beschluss:

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

7.5.5. Wasserwirtschaftsamt mit Schreiben vom 18.08.2016

7.5.5.1. Bodenabtrag

Sachverhalt:

Das Wasserwirtschaftsamt weist darauf hin, dass die flächige Abtragung des Bodens gemäß § 18 BBodSchG von einem zugelassenen Bodengutachter zu begleiten und der Abschlussbericht dem Landratsamt Bad Kissingen vorzulegen ist.

Abwägung:

Um eine fachgerechte Entsorgung des Bodens zu gewährleisten, ist eine Bodenbegutachtung erforderlich und vorgesehen. Dieser Sachverhalt ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Hinweis zur Kenntnis.

7.5.5.2. Entwässerung

Sachverhalt:

Das Wasserwirtschaftsamt weist darauf hin, dass bei Anlegung von Wegen, Plätzen und ähnlichem Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen schadlos abgeleitet werden muss. Angrenzende Grundstücke müssen diesbezüglich bei extremen Starkregenereignissen geschützt sein. Das Einleiten von Grund- und Quellwasser in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig. Ebenfalls sollte auf eine Regenwasserspeicherung bzw. -nutzung hingewiesen werden.

Abwägung:

Die angeführten Hinweise bezüglich der Einleitung von Quell- und Grundwasser und dem Schutz angrenzender Grundstücke bei Starkregenereignissen sind in der Entwässerungssatzung der Stadt Bad Kissingen und im Art. 11 BayBO (Schutz Nachbargrundstücke) enthalten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird auf die Entwässerungssatzung hingewiesen.

Der Hinweis bezüglich der Regenwasserspeicherung und -nutzung kann in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss, die angeführten Hinweise zur Entwässerung bezüglich der Starkregenereignisse und der Einleitung von Quell- und Grundwasser in den Bebauungsplan nicht aufzunehmen. Der Hinweis zur Regenwasserspeicherung und –nutzung wird in den Bebauungsplan übernommen.

7.6. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

In der Zeit vom 18. Juli bis zum 18. August 2016 hat die Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan „Gründlein“, Gemarkung Arnshausen, stattgefunden. Im Rahmen dieser Beteiligung ist ein Einwand eingegangen, welcher in der Bauausschusssitzung wie folgt behandelt wurde:

7.6.1. Landesbund für Vogelschutz mit Schreiben vom 02.08.2016

Sachverhalt:

Der Landesbund für Vogelschutz schlägt vor, statt einem flächenmäßigen Ausgleich bei einem Kompensationsbedarf von 535 m² einen Ausgleich in Form einer Bereitstellung von 6 Fledermauskästen vorzusehen.

Abwägung:

Aus der bereits vorangegangenen Abwägung unter Punkt 1.3.1 geht hervor, dass eine Ausgleichsmaßnahme in Form von einer Bereitstellung von 6 Fledermauskästen erfolgen kann.

Beschluss:

Beschluss siehe Punkt 1.3.1

7.7. Zweiter Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Mit Beschluss des Bauausschusses vom 05.10.2016 wurde die Verwaltung beauftragt, für den Bebauungsplan „Gründlein“, Gemarkung Arnshausen die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Parallelverfahren ein zweites Mal durchzuführen. Dabei wurde beschlossen, dass nur Stellungnahmen zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.

7.8. Ergebnis der zweiten Behördenbeteiligung

Die zweite Behördenbeteiligung fand für den Bebauungsplan „Gründlein“, Gemarkung Arnshausen, parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 24.10. bis 24.11.2016 statt. Das Ergebnis wurde in der Bauausschusssitzung am 07.12.2017 behandelt.

Im Rahmen dieser Beteiligung sind folgende Einwände und Hinweise eingegangen:

7.8.1. Landratsamt Bad Kissingen, Wasserrecht mit Schreiben vom 19.10.2016

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 4789 und die Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 447 und 4872, Gemarkung Arnshausen, liegen im vierten Schutzgebiet des quantitativen Heilquellenschutzgebietes der Staatlichen Heilquellen Bad Kissingen und Bad Bocklet. In diesem Schutzbezirk sind Grabungen und Bohrungen bis zu 70 m unter Überlauf der betreffenden Quellen zulässig, wenn hierdurch kein mineralisiertes Wasser bzw. Kohlensäure zu Tage tritt. Dies sollte im Bebauungsplan mit aufgenommen werden.

Abwägung:

Im Bebauungsplan ist bereits ein Hinweis zur Lage des Baugebietes im Heilquellenschutzgebiet aufgeführt. Der bereits enthaltene Hinweis wird als ausreichend angesehen.

Beschluss:

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

7.9. Ergebnis der zweiten Öffentlichkeitsbeteiligung

In der Zeit vom 24.10. bis 24.11.2016 hat die zweite Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan „Gründlein“, Gemarkung Arnshausen, stattgefunden. Im Rahmen dieser Beteiligung sind keine Einwände und Hinweise eingegangen.

7.10. Satzungsbeschluss

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 07.12.2016 der Bebauungsplan „Gründlein“, Gemarkung Arnshausen als Satzung beschlossen.

8. Umweltbericht

8.1. Vorbemerkungen

Die aus dem Bebauungsplan resultierenden Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB werden gemäß §§ 2Abs. 4 und 2a BauGB in vorliegender Umweltprüfung ermittelt und bewertet.

Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans dar. Die Umweltprüfung dient der Bündelung, der sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen und ist Trägerverfahren der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (vgl. Ziffer 6.1).

8.1.1. Alternativbetrachtungen

Nullvariante:

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der brachliegende Tennisplatz weiter bestehen bleiben. Der verbleibende Tennisplatz würde immer weiter verwildern, wobei der Belag nur eingeschränkt ein Zuwachsen des Bereichs erlauben würde. Die in der Oberschicht des Tennisbelags vorhandenen Schwermetallvorkommen würden im Boden verbleiben. Das Orts- und Landschaftsbild würde weiterhin durch diese Brache negativ beeinträchtigt werden.

Planungsvarianten:

Andere Standortvarianten wurden nicht untersucht, da das Ziel der Ausweisung des Baugebietes die Umnutzung der nicht mehr genutzten Tennisfläche war.

Die Baufläche selbst ermöglicht mit einer Größe von ca. 3000 m² nicht sehr viele Planungsvarianten. Es bietet sich von vornherein eine kleinstrukturierte Planung zur Ortsabrundung an. Die guten Erschließungsvoraussetzungen für das Baugebiet mit den vorhandenen Hauptleitungen und einer wenig aufwendigen Verkehrserschließung erlauben in diesem Bereich die Ausweisung eines Baugebietes, welches verträglich mit den vorhandenen Gegebenheiten (umliegende Nutzung, Verkehr) sein muss. Das geplante Gebiet schließt sich südöstlich an den Ortskern von Arnshausen an. Im Ortskern, welcher im Flächennutzungsplan als Dörfliches Mischgebiet dargestellt ist, befinden sich neben Wohngebäuden einige Gewerbe- bzw. landwirtschaftliche Betriebe. Im direkt an das Baugebiet anschließenden Kleingartengebiet sind landwirtschaftliche Hallen zugelassen. Die Festsetzung eines beschränkten Dörflichen Mischgebietes für das kleine Baugebiet resultiert aus den benachbarten baulichen Nutzungen. Aus der Abwägung der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung heraus ergab sich somit die Umwandlung des vormals geplanten Wohngebietes in ein Dörfliches Mischgebiet. Dieses wurde nach Auswertung der Behördenbeteiligung als beschränktes Dörfliches Mischgebiet festgesetzt.

Die Erarbeitung von Planvarianten innerhalb des Baugebietes ist auf Grund der Größe und des Zuschnittes der Fläche kaum möglich.

8.1.2. Standort und Untersuchungsraum

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

Hier handelt es sich um den Umgriff des Bebauungsplans „Gründlein“, da durch den Bebauungsplan nur geringe Auswirkungen auf die Umgebung erwartet werden.

8.1.3. Fachgutachten

Auf Grund der vorausgegangenen Nutzung als Tennisplatz wurde ein Baugrundgutachten erstellt.

Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass in der oberen Schicht des Tennisplatzbelags bis 0,10 m Tiefe Schwermetallbelastungen vorhanden sind. Eine ergänzende Bodenuntersuchung ergab, dass der bei der ersten Untersuchung in tieferen Schichten festgestellte Thalliumwert nicht weiter bestätigt wurde, so dass eine flächenhafte Verunreinigung nicht vorliegt. Um die Fläche für ein Baugebiet nutzen zu können, ist die belastete Oberschicht abzutragen. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen werden die oberen 15 cm flächig abgetragen.

8.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Schutzgüter werden nachfolgend einheitlich nach dem Gliederschema

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

8.2.1. Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit und Lärmbelastung

Bestandsbeschreibung:

Umfeld:

Im Umfeld befinden sich ein Dorfgebiet mit Wohnnutzung, gewerblicher und landwirtschaftlicher Nutzung. Direkt an das Planungsgebiet grenzt ein Kleingartengebiet, in welchem kleinere landwirtschaftlich genutzte Hallen zulässig sind.

Lärm / Geruch:

Entsprechend dem oben beschriebenen Umfeld ist mit Beeinträchtigungen in Bezug auf Lärm und Geruch zu rechnen. Mit Ausschluss geruchsintensiver Nutzungen und auf Grund der möglichen Größe der Gewerbe- und landwirtschaftlichen Betriebe sind die Beeinträchtigungen mit einer Wohnnutzung verträglich.

Da die Beschränkung sich nur auf geruchsintensive Nutzungen bezieht, sind die in einem Dörflichen Mischgebiet zulässigen Nutzungen weiter gegeben. Die damit verbundenen gegenseitigen Beeinträchtigungen sind ebenfalls weiter hinzunehmen.

Ca. 130 m entfernt vom Baugebiet verläuft die B 286, von welcher Lärmemissionen ausgehen. Eine überschlägliche Berechnung der Verkehrsimmissionen zeigt, dass die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Dörfliches Mischgebiet eingehalten werden.

Vom nicht mehr genutzten Tennisplatz gehen keinerlei Lärmbeeinträchtigungen aus.

Licht:

Von der brachliegenden Fläche gehen keine Beeinträchtigungen aus.

Freizeit und Erholung:

Der momentane Zustand des Tennisplatzes hat eine störende Wirkung auf das Ortsbild, was sich negativ auf den Erholungswert auswirkt.

Beschreibung der wesentlichen Umwelteinwirkungen der Planung:

Auswirkungen auf das Wohnumfeld, Freizeit und Erholung:

Durch die Planung eines Baugebietes zur Abrundung des Ortsteiles Arnshausen wird die Tennisanlage beseitigt. Auf Grund der Tatsache, dass die Anlage jedoch jahrelang nicht mehr genutzt wurde und auch in Zukunft kein Interesse am Betrieb der Anlage besteht, hat die Anlage in Bezug auf Freizeit und Erholung keine Bedeutung mehr.

Mit der Überplanung zu einem Dorfgebiet erfährt die verwahrloste Fläche eine städtebauliche Aufwertung und eine Verbesserung des Wohnumfeldes.

Lärm/Geruch:

Mit der Ausweisung von nur sechs möglichen Bauplätzen in einem beschränkten Dörflichen Mischgebiet bleiben die zu erwartenden Lärm- und Geruchsbeeinträchtigungen im verträglichen Rahmen. Der zu erwartende Anliegerverkehr kann vernachlässigt werden.

Licht:

Die Straßenbeleuchtung wird mit 4 Straßenlampen im geringen Maße erweitert. Die dadurch resultierende Beeinträchtigung ist sehr gering und kann vernachlässigt werden. Die Lichtquellen auf den Grundstücken führen zu einer geringfügigen Zunahme der Lichtimmissionen und können ebenfalls vernachlässigt werden.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen:

Wohnumfeld, Freizeit und Erholung:

Durch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes mit den entsprechenden Festsetzungen erfährt das Wohnumfeld eine Aufwertung.

Lärm /Geruch:

Mit dem festgesetzten beschränkten Dörflichen Mischgebiet und der Festsetzung der Erschließung sind neben Wohnnutzungen nur kleinere gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen möglich. Die Beeinträchtigungen können nur eine Größenordnung annehmen, welche mit dem Umfeld verträglich ist.

Bezüglich der B 286 sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, da die zulässigen Orientierungswerte eingehalten werden.

Licht:

Relevante Auswirkungen der zu erwartenden Zunahme von Licht auf den Menschen sind nicht zu erwarten.

8.2.2. Schutzgut Boden, Gestein, Relief

Bestandsbeschreibung:

Regionalgeologisch befindet sich der Standort im südöstlichen Randbereich der Rhön. Mit dem Muschelkalkausstrich wenige hundert Meter südlich des Planungsgebietes erfolgt der Übergang zu den Fränkischen Platten. Am Standort stehen im Untergrund Ton- und Schluffsteine des Oberen Buntsandsteins an, die im Bereich der Aubach-Aue von mehreren Metern Auesedimenten überdeckt werden.

Die Oberfläche des vorhandenen Tennisplatzes ist mit verschiedenen künstlich aufgefüllten Schichten wie Sand, Splitt und Schotter befestigt. Die obere Schicht (10 cm) ist nach einer Baugrundanalyse mit Schwermetallen belastet.

Beschreibung der wesentlichen Umweltauswirkungen der Planung

Erschließung des Baugebietes:

Mit der Erschließung des Baugebietes erfolgt eine Sanierung des Bodens, indem 0,15 m des belasteten Belages abgetragen und fachgerecht entsorgt werden. Die Sanierung des Bodens wirkt sich positiv auf die Umwelt aus.

Überbauung und Versiegelung:

Durch die Überbauung und die Stichstraße erfolgt eine Versiegelung des Bodens. Die Topographie wird kaum verändert. Für die Fundamentierung von Gebäude und Straße sind Eingriffe in den Boden nötig. Auf Grund des bereits vorliegenden künstlichen Bodenaufbaus mit einer Tiefe von ca. 70 cm sind die Auswirkungen auf die Umwelt zu vernachlässigen. Im Gegenteil, da mit der Planung nur noch ein Teil des Grundstückes versiegelt wird, erfolgt eine starke Verbesserung des Schutzgutes Bodens.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da Maßnahmen zur Verbesserung der Ausgangssituation durchgeführt werden. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 wird auch der Versiegelungsgrad im Vergleich zur vollflächigen Versiegelung des Tennisplatzes wesentlich verbessert.

8.2.3. Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung:

Das Planungsgebiet befindet sich in der Aue des Aubachs. Zwischen Aubach und Planungsgebiet befinden sich Kleingärten.

Bei der Baugrunduntersuchung wurde festgestellt, dass sich das Grundwasser im oberflächennahen Bereich befindet.

Das Planungsgebiet liegt in der Heilquellenschutzzone IV des festgesetzten quantitativen Schutzbereiches der staatlichen Heilquellen.

Beschreibung der wesentlichen Umweltauswirkungen der Planung

Der Rückbau der Tennisplatzfläche und die zu erwartenden gärtnerischen Nutzung der unbebauten Flächen haben eher positive Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt. Mit der Beseitigung des belasteten Tennisplatzbelages wird in jedem Fall gewährleistet, dass die Kontaminierungen nicht in das Grundwasser übergehen. Des Weiteren ist vorgesehen, das Oberflächenwasser des Baugebietes in den Aubach einzuleiten.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Da der Eingriff im Planungsgebiet positive Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser hat, sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht erforderlich. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 erhalten wir im Vergleich zum Bestand eine geringere Versiegelung des Baugebietes. Durch das geplante Trennsystem des Entwässerung wird der Kanal der Stadt Bad Kissingen entlastet.

8.2.4. Schutzgut Klima/Luft

Bestandsbeschreibung:

Das Gebiet besitzt eine geringe lokalklimatische Bedeutung.

Beschreibung der wesentlichen Umweltauswirkungen der Planung

Die Planung hat klimatisch keine relevanten Auswirkungen. Durch die Verringerung der Versiegelung wird die Aufheizung in diesem Bereich vermindert.

Durch die Ausweisung eines kleinen Dörflichen Mischgebietes ist eine Beeinträchtigung durch Gerüche bedingt durch landwirtschaftliche Nutzung nicht zu erwarten.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Da keine relevanten Auswirkungen zu erwarten sind, wurden keine Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen vorgesehen.

8.2.5. Schutzgut Pflanzen und Tiere und der Lebensräume, Artenvielfalt

Bestandsbeschreibung:

Das Planungsgebiet besteht zum Großteil aus einer brachliegenden Tennisfläche und umliegender Grünfläche. Das Gelände ist umzäunt. Auf Grund der Bodenverhältnisse konnte nur bedingt eine natürliche Sukzession der Fläche stattfinden. Wertvoller Baum- und Strauchbestand ist nicht vorhanden. Auch die Flächen um das Baugebiet herum weisen keine wertvollen Grünstrukturen auf. Entlang des Aubaches sind standortgerechte Gehölzstrukturen vorhanden.

Durch die im Baugebiet vorliegenden Gegebenheiten ist der Lebensraum für eine Artenvielfalt und für zu schützende Pflanzen- und Tierarten kaum gegeben.

Beschreibung der wesentlichen Umweltauswirkungen der Planung

Mit der Errichtung des neuen Baugebietes sind keine relevanten Umweltauswirkungen zu erwarten. Da die Tier- und Pflanzenwelt sich bereits auf der bestehenden Fläche nur begrenzt entwickeln konnte, ist im Vergleich zum Bestand mit der zu erwartenden gärtnerischen Nutzung eine Verbesserung zu erwarten.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 und der grünordnerischen Festsetzungen ist eine Verbesserung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere zu erwarten.

Durch die Eingrünung des Baugebietes mittels Bepflanzung von mind. 25% der Außengrenzen des Baugebietes wird der Übergang zur freien Landschaft verbessert. Die geringfügigen Auswirkungen durch die Ausweisung des Baugebietes werden mit der Anbringung von sechs Fledermauskästen in den benachbarten städtischen Wäldern ausgeglichen.

8.2.6. Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

Bestandsbeschreibung:

Östlich des Baugebietes befindet sich eine Kleingartenanlage, welche das Baugebiet so umschließt, dass die Eingrünung zur freien Landschaft hin vom Kleingartengebiet übernommen wird. Im Bebauungsplan „Sondergebiet Kleingärten am Aubach“ sind hierfür Heckenpflanzungen festgesetzt worden. Die Heckenpflanzungen an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze wurden noch nicht ausgeführt, da dieser Bereich noch nicht als Kleingarten genutzt wird.

Im bestehenden Kleingartengebiet findet man eine gartentypische Begrünung mit relativ wenig Großgrün. Entlang des Aubaches sind standortgerechte Grünstrukturen vorhanden.

Westlich und südlich des Baugebietes befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Auf Grund dieser intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist der Landschaftsbereich um das Baugebiet bezüglich Grünstrukturen sehr ausgeräumt.

Beschreibung der wesentlichen Umweltauswirkungen der Planung

Die Landschaft und das Landschaftsbild werden durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen nur eine lockere

Bebauung, welche sich der vorhandenen Bebauung des Ortsrandes anpasst. Durch die Überplanung der brachliegenden Fläche, welche eher eine störende Wirkung auf das Landschaftsbild hat, erfährt der Bereich eine Aufwertung. Zusätzlich wird der Übergang zur freien Natur mit der festgesetzten Eingrünung des Baugebietes verbessert.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 sowie den grünordnerischen und städtebaulichen Festsetzungen fügt sich das kleine Baugebiet in den vorhandenen Ortsrand und das Landschaftsbild ein. Durch die Eingrünung des Baugebietes mittels Bepflanzung von mind. 25% der Außengrenzen des Baugebietes wird der Übergang zur freien Landschaft verbessert.

8.2.7. Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung:

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht betroffen

8.2.8. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgüter

Durch den Abtrag der belasteten Oberschicht des Tennisplatzes erfolgt eine Sanierung des Bodens. Die besseren Bodenverhältnisse wirken sich positiv auf die Schutzgüter Wasser, Tiere und Pflanzen aus. Weitere sich gegenseitig beeinflussende Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

8.3. Monitoring

Da mit der Planung kaum eine Verschlechterung der bestehenden Situation einhergeht, sind keine Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen erforderlich. Als artenschutzrechtlicher Ausgleich erfolgt die Anbringung von sechs Fledermauskästen, welche in den umliegenden städtischen Wäldern aufgehängt und betreut werden. Die Standorte werden der Unteren Naturschutzbehörde auf einer Übersichtskarte mitgeteilt.

8.4. Zusammenfassung Umweltbericht

Der Bebauungsplan sieht vor, dass der brachliegende Tennisplatz als Dörfliches Mischgebiet ausgewiesen wird. Die Erschließung und der Flächenzuschnitt erlauben nur eine kleinteilige Nutzung der Fläche. Die Festsetzungen sehen eine lockere, dem Ortsrand angemessene Bebauung vor.

Negative Auswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten. Vor der Erschließung soll der Tennisplatzbelag, welcher in der oberen Schicht durch Schwermetalle belastet ist, abgetragen und fachgerecht entsorgt werden. Mit der Sanierung des belasteten Bodens erfolgt eine Verbesserung der Ausgangssituation.

9. Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird der nicht mehr genutzte Tennisplatz als ein beschränktes Dörfliches Mischgebiet ausgewiesen. Das Baugebiet liegt am südlichen Ortsrand des Stadtteils Arnshausen und hat eine Größe von ca. 4000 m².

9.1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt, welcher der Begründung beigelegt wurde. Hier erfolgte die Prüfung der Belange des Umweltschutzes einschließlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Weiter wurden die umweltbezogenen Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich untersucht und festgelegt.

Die Umweltbelange werden im Bebauungsplan „Gründlein“ durch die entsprechenden grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt. Darüber hinaus ist der Abtrag des Oberbodens, welcher entsprechend dem Baugrundgutachten vom 30.08.2013 Schwermetallbelastungen bis zu einer Tiefe von 10 cm aufweisen kann, mit einer Tiefe von 15 cm vorgesehen. Als naturschutzrechtlichen Ausgleich für den Eingriff wird das Aufhängen von 6 Fledermauskästen festgesetzt.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan führen gemäß der Umweltprüfung und der Beteiligung der Behörden zu geringen bzw. keinen verbleibenden, nachhaltigen und erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt, des Menschen sowie von Kultur- und Sachgütern. Unvermeidbare Eingriffe werden durch die grünordnerischen Festsetzungen und die Aufhängung der Fledermauskästen ausgeglichen.

9.2. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 16.09.2013 bis 16.10.2013 sind Stellungnahmen zur Art der Gebietsausweisung, zum Flächenverbrauch und Immissionsschutz eingegangen.

Das mit Stand frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Baugebiet wurde in ein Dörfliches Mischgebiet umgewandelt.

Nach Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Überarbeitung des Planentwurfs mit Umweltbericht wurde die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 18.06.2016 bis 18.08.2013 durchgeführt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung sind Stellungnahmen zur Art der Gebietsausweisung, des Immissionsschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes, zu Belangen der Landwirtschaft und der Entwässerung eingegangen.

Auf Grund der Stellungnahme des Landratsamtes Bad Kissingen, Immissionsschutz wurde die Gebietsausweisung präzisiert. Dabei erfolgte die Festsetzung eines beschränkten Dörflichen Mischgebietes, welches geruchsintensive Beeinträchtigungen ausschließt. Des Weiteren erfolgte auf Grund der Stellungnahme eine Ergänzung der Hinweise bezogen auf die Aufstellung von Wärmepumpen.

Im Ergebnis der Auswertung der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wurden die grünordnerischen Festsetzungen in Bezug auf die Eingrünung des Baugebietes erweitert, die Artenliste für Pflanzungen überarbeitet und als artenschutzfachlicher Ausgleich das Aufhängen von 6 Fledermauskästen festgesetzt.

Der Bayerische Bauernverband räumte Bedenken ein, dass der landwirtschaftliche Verkehr auf der Datzenbrunnenstraße durch das Baugebiet beeinträchtigt werden würde. Die geplante Ausführung der Erschließungsstraße entspricht den Anforderungen des landwirtschaftlichen Verkehrs.

Beeinträchtigungen, die von einer landwirtschaftlichen Nutzung ausgehen, sind mit der Festsetzung eines beschränkten Dörflichen Mischgebietes hinzunehmen.

Auf Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes hin wurde ein Hinweis bezogen auf Regenwasserspeicherung und –nutzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Auf die Aufnahme der Hinweise bezogen auf die Entwässerung bei Starkregenereignissen und die Einleitung von Quell- und Grundwasser wurden verzichtet.

Im Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung hat der Landesbund für Vogelschutz statt einem flächenmäßigen Ausgleich das Aufhängen von 6 Fledermauskästen empfohlen. Das Aufhängen der Fledermauskästen wurde im Bebauungsplan festgesetzt.

9.3. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Andere Standortvarianten wurden nicht untersucht, da das Ziel der Ausweisung des Baugebietes die Umnutzung der nicht mehr genutzten Tennisfläche war. Die Baufläche selbst ermöglicht mit einer Größe von ca. 3000 m² keine wesentlichen Planungsvarianten.

Bad Kissingen, 07.02.2017

Hofmann Kerstin
Stadtplanung und Bauaufsicht

Anlage 1

Flächenaufteilung zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs



Fläche 1 – Tennisplatz und Gebäude:	2183 m ²
Fläche 2 – intensiv genutzte Grünfläche:	392 m ²
Fläche 3 – Brachfläche älter als 5 Jahre:	521 m ²

Anlage 2

Standortgerechte Gehölzartenliste

- **Baumarten II. Ordnung**

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Hängebirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Pyrus pyraeaster	Wildbirne

- **Sträucher / niedere Bäume**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	gewöhnlicher Schneeball
Salix caprea	Salweide
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn