



STADT BAD KISSINGEN

**BEBAUUNGSPLAN  
2. ÄNDERUNG  
UND  
GRÜNORDNUNGSPLAN  
1. ÄNDERUNG**

**„GEWERBEGEBIET  
ARNSHAUSEN – REITERSWIESEN“  
GEMARKUNG ARNSHAUSEN UND  
REITERSWIESEN**

**BEGRÜNDUNG**

STADTBAUAMT

BAD KISSINGEN

REF. III - 2

AUFGESTELLT: 08.10.2014

GEÄNDERT: 04.02.2015

07.10.2015

20.01.2016

STAND:

SATZUNGSBESCHLUSS

---

<b>TEIL A STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND VERFAHREN .....</b>	<b>4</b>
<b>1. Planungsanlass .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Städtebauliche Situation und Problemlage .....</b>	<b>4</b>
2.1. RECHTLICHE AUSGANGSLAGE.....	4
2.2. PLANUNGSVORGABEN .....	5
2.3. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS .....	5
<b>3. Planungsziel und Planungskonzept.....</b>	<b>6</b>
<b>4. Auswirkungen .....</b>	<b>6</b>
<b>5. Bodenordnung, Erschließung und Erschließungskosten.....</b>	<b>7</b>
<b>6. Nachrichtliche und redaktionelle Anpassung in der Bebauungsplanänderung.....</b>	<b>7</b>
<b>7. Verfahrensablauf .....</b>	<b>8</b>
7.1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS .....	8
7.2. ERGEBNIS DER FRÜHZEITIGEN ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG .....	8
7.3. ERGEBNIS DER FRÜHZEITIGEN BEHÖRDENBETEILIGUNG.....	8
7.4. AUSLEGUNGS- UND BILLIGUNGSBESCHLUSS.....	13
7.5. ERGEBNIS DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG .....	13
7.6. ERGEBNIS DER BEHÖRDENBETEILIGUNG.....	15
7.7. ZWEITER BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS.....	19
7.8. ERGEBNIS DER ZWEITEN ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG .....	20
7.9. ERGEBNIS DER ZWEITEN BEHÖRDENBETEILIGUNG .....	21
7.10. SATZUNGSBESCHLUSS .....	23
<b>8. Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB .....</b>	<b>23</b>
8.1. Berücksichtigung der Umweltbelange.....	23
8.2. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	24
8.3. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten .....	24

## **Teil B – FACHBEITRAG GRÜNORDNUNG**

- 1. Grünordnung (Teil 1)**
- 2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Teil 2)**
- 3. Umweltbericht (Teil 3)**

## **TEIL A STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND VERFAHREN**

### **1. Planungsanlass**

Die im Gewerbegebiet ansässige Bäckerei Schmitt hat die Absicht, den Betrieb zu erweitern. Der Ausbau einzelner Produktionsbereiche erfordert eine Vergrößerung des Betriebes am bestehenden Standort.

Mit der Erweiterung des Betriebes wird sowohl die westliche Baugrenze als auch die westliche Grenze des Geltungsbereiches überschritten. Der Geltungsbereich ist um das Grundstück Fl.Nr. 1458, Gemarkung Reiterswiesen, zu erweitern.

Das Vorhaben entspricht der städtebaulichen und wirtschaftlichen Zielsetzung der Stadt Bad Kissingen, welche großes Interesse daran hat, bestehende Gewerbebetriebe zu halten und in ihrer Entwicklung zu unterstützen.

Deshalb hat der Bauausschuss beschlossen, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Arnshausen – Reiterswiesen“, Gemarkung Arnshausen und Reiterswiesen für diesen Bereich zu ändern. Der zum Bebauungsplan bestehende Grünordnungsplan wird entsprechend der Änderung des Bebauungsplanes angepasst.

### **2. Städtebauliche Situation und Problemlage**

#### **2.1. Rechtliche Ausgangslage**

Für den Bereich existiert der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Arnshausen – Reiterswiesen, Gemarkung Arnshausen und Reiterswiesen, Stand 1. Änderung. Dieser wurde am 19.12.2009 zur Rechtskraft gebracht. Zum Bebauungsplan existiert ein separater Grünordnungsplan, welcher seit 01.06.1993 rechtskräftig ist.

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

#### **Flächennutzungsplan**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das neu überplante Grundstück Fl.Nr. 1458, Gemarkung Reiterswiesen, als Waldfläche dargestellt. Die Festsetzung dieser ergänzten Fläche als Gewerbegebietsfläche im Rahmen der Bebauungsplanänderung ist jedoch gemäß § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB möglich. Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung kann vor Aufstellung der Flächennutzungsänderung erfolgen, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.

Mit dem Aufstellungsbeschluss des Stadtrates am 26.11.2014 wurde die 19. Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet. Die Erweiterung des Gewerbegebietes Arnshausen – Reiterswiesen ist ein Änderungspunkt dieser 19. Änderung.

#### **Ausgleichsbauungsplan**

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich, die im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung nicht

ausgeglichen werden können. Als erste Lösung war geplant, dass auf dem Grundstück Fl.Nr. 459, Gemarkung Poppenroth, für diese Eingriffe ein Ausgleich geschaffen werden sollte. Um den Ausgleich rechtlich verbindlich zuzuordnen und die zweckgebundene Nutzung der Ausgleichsfläche zu sichern, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ausgleichsfläche Aufforstung Männerholz“ erforderlich.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 04.02.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplan wird in einem gesonderten Verfahren aufgestellt.

Am 01.07.2015 hat der Bauausschuss in seiner Sitzung beschlossen, die Ausgleichsfläche nicht in Poppenroth sondern auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 1450, Gemarkung Reiterswiesen, auszuführen. Da die Fläche nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt jedoch direkt angrenzt, wurde der Geltungsbereich entsprechend erweitert.

## **2.2. Planungsvorgaben**

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 08.10.2014 beschlossen, den Geltungsbereich um das Grundstück Fl.Nr. 1458, Gemarkung Reiterswiesen, zu erweitern und den Bebauungsplan und Grünordnungsplan entsprechend zu ändern. Mit Bauausschussbeschluss vom 01.07.2015 wird der Geltungsbereich nochmals um eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr.1450, Gemarkung Reiterswiesen, erweitert. Auf dieser Fläche ist die Ausgleichsmaßnahme in Form einer Erstaufforstung vorgesehen.

## **2.3. Beschreibung des Plangebiets**

Als Geltungsbereich für das Änderungsverfahren wird der gesamte Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans einschließlich der Grundstücke Fl.Nr. 1458 und 1450 (Teilfläche), Gemarkung Reiterswiesen, festgelegt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet die Erweiterung um ein neues Grundstück für gewerbliche Nutzung und eine neue Fläche für die Ausgleichsmaßnahme.

Das Grundstück Fl.Nr. 1458 hat eine Fläche von ca. 3500 m<sup>2</sup> und ist als Biotop (Nr. 5826-0147-004) kartiert. Der auf dieser Fläche befindliche Laubwald ist von stattlichen Eichen, Hainbuchen und Wildkirschen geprägt und weist einen relativ hohen Totholzanteil auf. Im Randbereich zu den Ackerfluren haben sich dichte Schlehen-, Weißdorn- und Holunderbüsche eingestellt. Das Gelände weist ein starkes Gefälle von Westen nach Osten auf. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Waldgebiet dargestellt.

Die sich direkt an dieses Grundstück anschließende Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 1450 ist für die Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen in Form einer Neuaufforstung vorgesehen. Momentan wird der nördliche Bereich als Ackerfläche und der südliche Bereich als Grünland genutzt.

### **2.3.1. Lage im Stadtgebiet**

Das Gewerbegebiet liegt zwischen den Ortsteilen Arnshausen und Reiterswiesen entlang der Arnshäuser Straße. Die Hälfte der Flächen ist bereits bebaut. Für weitere Flächen bestehen Anfragen für konkrete Nutzungen. Der nordöstliche Bereich entlang des Wolfgrabens ist noch unbebaut und steht für Gewerbeansiedlungen zur Verfügung.

### **2.3.2. Umgriff**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der 1. Änderung des Grünordnungsplanes umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes sowie die Grundstücke Fl. Nr. 1458 und 1450 (Teilfläche), Gemarkung Reiterswiesen, um welche der alte Geltungsbereich erweitert wird.

### **3. Planungsziel und Planungskonzept**

Die im Gewerbegebiet ansässige Bäckerei Schmitt hat die Absicht, den Betrieb zu erweitern, indem einzelne Produktionsbereiche ausgebaut werden sollen. Die Vergrößerung des Betriebes kann nur am bestehenden Standort erfolgen. Mit der Erweiterung des Betriebes wird sowohl die westliche Baugrenze als auch die westliche Grenze des Geltungsbereiches überschritten. Aus diesem Grund ist der Geltungsbereich um das Grundstück Fl.Nr. 1458, Gemarkung Reiterswiesen, zu erweitern und die Baugrenzen entsprechend anzupassen. Die Festsetzungen bezogen auf die Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert. Für die erweiterte Gewerbegebietsfläche wird somit Folgendes festgesetzt:

Grundflächenzahl	0,8
Geschossflächenzahl	2,0
Zahl der Vollgeschosse	III
Traufhöhe	10,00 m

Parallel dazu erfolgt die Änderung des zum Bebauungsplan gehörenden Grünordnungsplanes. Die Änderung des Grünordnungsplanes mit der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird im Teil 1 des Fachbeitrages Grünordnung erläutert.

Bei dem als Gewerbegebiet neu ausgewiesenen Bereich handelt es sich um ein kartiertes Biotop, welches im Flächennutzungsplan als Wald dargestellt ist. Das Biotop kann nicht erhalten werden, so dass ein entsprechender Ausgleich geschaffen werden muss. Für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird die Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1450 als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs und die Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen werden ebenfalls im Fachbeitrag Grünordnung beschrieben.

### **4. Auswirkungen**

Inhalt der Bebauungsplanänderung ist die Erweiterung des Gewerbegebietes um das westlich angrenzende Grundstück Fl.Nr. 1458, Gemarkung Reiterswiesen.

Die Erweiterung in diesem Bereich ist an dem vorhandenen Standort des bereits bestehenden Betriebes gebunden.

Das auf der Erweiterungsfläche vorhandene Biotop kann nicht erhalten bleiben. Auf Grund des hängigen Geländes sind neben der zukünftigen Bebauung auch mit Eingriffen in das Gelände bezüglich der Erschließung zu rechnen.

Für den Eingriff in das Biotop ist ein entsprechender Ausgleich zu schaffen. Die Eingriff- Ausgleichs-Bilanzierung mit der Ermittlung des Kompensationsbedarfs sowie die begleitende spezielle artenrechtliche Prüfung sind Bestandteil des Fachbeitrages Grünordnung.

Neben dem Eingriff in Natur und Landschaft hat der Eingriff bedingt durch Abgrabungen im hängigen Gelände Einfluss auf die hydrologischen Verhältnisse. Der Bereich der angrenzenden Ackerflächen weist stark vernässte Stellen mit mehreren Quellen auf. Durch den Erhalt eines 6 m breiten Streifens der Strauchhecke wird das Erosionsrisiko minimiert. Im Rahmen der Baumaßnahme muss des Weiteren dafür Sorge getragen werden, dass entsprechende Sicherungsvorkehrungen für die Stabilisierung des Hangs sorgen.

Die Entwässerung des Hangs kann durch Gräben am Böschungskopf und Sammelgräben am Böschungsfuß bzw. Dränagen hinter der Stützwand gewährleistet werden.

Die konkreten Maßnahmen werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

## **5. Bodenordnung, Erschließung und Erschließungskosten**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die öffentliche Erschließung bleibt unverändert. Die Erschließung des erweiterten Grundstückes erfolgt über den bestehenden Betrieb. Somit entstehen keine weiteren Erschließungskosten.

## **6. Nachrichtliche und redaktionelle Anpassung in der Bebauungsplanänderung**

Mit der Neuzeichnung der Bebauungsplanänderung haben sich im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Änderungen ergeben, welche sich aus nachrichtlichen Übernahmen und redaktionellen Anpassungen ergeben.

Dabei handelt es sich um folgende Punkte:

- Die im Geltungsbereich befindlichen Leitungen der Bayernwerk AG wurden in der 2. Änderung des Bebauungsplanes auf den aktuellen Stand gebracht. Dabei wurde neben den bereits vorhandenen 110 kV- Freileitung und 20 kV- Freileitung ein Fernmeldekabel übernommen. Der textliche Hinweis Ziff. 2.2.3 bezüglich einer Verlegung der 20 kV- Freileitung wurde diesbezüglich aus dem Bebauungsplan herausgenommen. Das mit dem Fernmeldekabel verbundene Leitungsrecht wird in der Bebauungsplanänderung ergänzt.
- Die im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellte bestehende Gasleitung wurde verlegt und befindet sich nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
- Die aktuelle Planung der Verlegung der Bundesstraße B286 mit entsprechendem Schutzraum wurde in die Bebauungsplanänderung übernommen. Eine geringfügige Anpassung der Baugrenzen war erforderlich.
- Im Baugebiet befinden sich Trafostationen, welche im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht dargestellt sind. Diese werden in die 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Daraus ergeben sich geringfügige Änderungen der Baugrenzen.
- Die im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellten Sichtdreiecke werden in der Bebauungsplanänderung nicht mehr dargestellt, da sich die Sichtdreiecke entsprechend der Richtlinie für die Anlagen von Stadtstraßen (RASt 06) im öffentlichen Bereich befinden.

- Die Verlegung des Lollbaches einschließlich der Errichtung eines Regenüberlaufbeckens ist abgeschlossen. Der im rechtskräftigen Bebauungsplan formulierte Hinweis Ziff. 2.2.4 wird herausgenommen.
- Grundlage für den neu gezeichneten Bebauungsplan war die aktuell vorliegende Flurkarte mit den aktuellen Flurstücken und öffentlichen Straßen. Dabei wurde die Darstellung der Straßen des Bebauungsplanes dem aktuellen Stand angepasst.

## **7. Verfahrensablauf**

### **7.1. Aufstellungsbeschluss**

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Arnshausen - Reiterswiesen“, Gemarkung Arnshausen und Reiterswiesen, wurde durch den Aufstellungsbeschluss des Bauausschusses vom 08.10.2014 eingeleitet.

### **7.2. Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Vom 27. Oktober bis zum 17. November 2014 wurde für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Arnshausen-Reiterswiesen“, 2. Änderung, und die 1. Änderung des dazugehörigen Grünordnungsplanes die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

Im Rahmen dieser Beteiligung sind keine Einwände eingegangen.

### **7.3. Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung**

Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung fand für die Bebauungsplan- und Grünordnungsplanänderung die frühzeitige Behördenbeteiligung statt.

Im Rahmen dieser Beteiligung sind folgende Einwände und Hinweise eingegangen:

#### **7.3.1. Landratsamt Bad Kissingen, Immissionsschutz, mit Schreiben vom 13.10.2014**

Sachverhalt:

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

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

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

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

Abwägung:

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

Beschluss:

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

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

Sachverhalt:

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

Der außerhalb der Baugrenze des Grundstückes Fl.-Nr. 1458 gelegene Teil des naturnahen Feldgehölzes (Biotop –Nr. 5826-0147-004), insbesondere die Biotop-Eiche am Nordwesteck des Grundstückes sowie die ca. 6 m breite, das Grundstück nach Westen und Süden hin begrenzende, artenreiche Strauchhecke sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bis zum nächsten Planungsschritt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Beteiligung der Behörden, sowohl die grünordnerischen Festsetzungen nebst Umweltbericht, als auch die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG sowie der Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG Berücksichtigung finden.

Abwägung:

Um einen Teil der artenreichen Strauchhecke zu erhalten, wird entsprechend der Forderung der Unteren Naturschutzbehörde ein 6 m breiter Streifen an der neuen West- und Südgrenze des Geltungsbereiches festgesetzt, welcher zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen ist.

Die zu erhaltende Biotop-Eiche befindet sich auf dem Nachbargrundstück des neu hinzugekommenen Grundstückes. Diese Eiche wird im Grünordnungsplan als zu erhaltender Baum festgesetzt.

Die grünordnerischen Festsetzungen, der Umweltbericht und die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind im nächsten Planungsschritt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

Beschluss:

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

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

Sachverhalt

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

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

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

Abwägung:

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

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

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

Beschluss:

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

7.3.4. Bayernwerk AG und EON Netz GmbH mit Schreiben vom 30.10.2014

Sachverhalt:

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

Abwägung:

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

Beschluss:

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

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

##### Sachverhalt:

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

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

##### Abwägung:

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

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

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

Die konkreten Maßnahmen werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

##### Beschluss:

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

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

##### 7.3.6.1. Flächennutzungsplan

##### Sachverhalt:

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

##### Abwägung:

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

Reiterswiesen. Somit verläuft die 2. Änderung des Gewerbegebietes nahezu parallel zur Flächennutzungsplanänderung.

Beschluss:

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

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

Sachverhalt:

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

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

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

Abwägung:

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

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Hinweis zur Kenntnis.

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

Sachverhalt:

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Rodungserlaubnis wird durch das Bebauungsplanverfahren ersetzt.

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

**Abwägung:**

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

**Beschluss:**

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

Die weiteren Hinweise nimmt der Bauausschuss zur Kenntnis.

#### **7.4. Auslegungs- und Billigungsbeschluss**

Mit Beschluss des Bauausschusses vom 04.02.2014 wurde die Verwaltung beauftragt, für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Arnshausen - Reiterswiesen“, 2. Änderung, und den dazugehörigen Grünordnungsplan, 1. Änderung, Gemarkung Arnshausen und Reiterswiesen, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Parallelverfahren durchzuführen.

#### **7.5. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Vom 2. März bis zum 2. April 2015 fand für die Bebauungsplan- und Grünordnungsplanänderung die Öffentlichkeitsbeteiligung statt.

Im Rahmen dieser Beteiligung sind folgende Einwände eingegangen:

##### **7.5.1. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e.V. mit Schreiben vom 25.02.2015**

**Sachverhalt:**

Die hohe Wertigkeit der Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes wird in der Begründung sehr genau dargestellt. Die dort befindlichen Bäume sowie die teils seltene Fauna und Flora erfordern eine Ersatzaufforstung von 1 zu 2. Es ist nicht nachvollziehbar, warum der anzuwendende Kompensationsfaktor bei 1,5 liegt, wenn

dieser zwischen 1 und 3 liegen kann. Es wird darum gebeten, die geplante Erstaufforstung zu vergrößern.

**Abwägung:**

Die Festlegung des Kompensationsfaktors mit 1,5 entspricht der Forderung der Unteren Naturschutzbehörde. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat die Neuaufforstung von 1 zu 1 eingefordert. Die Neuaufforstung, welche auf der nordwestlichen Teilfläche des benachbarten Grundstücks Fl.Nr. 1450, Gemarkung Reiterswiesen, festgesetzt wird, soll sich durch die ausgewählten Baumarten und Bepflanzung zu einem artenreichen Laub-/Mischwald entwickeln, welcher mit dem beseitigten Wald gleichzusetzen ist.

**Beschluss:**

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

**7.5.2. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. mit Schreiben vom 05.03.2015**

**Sachverhalt:**

In der Begründung wird dargelegt, dass für Fledermäuse und höhlenbrütende Vogelarten vorgesehen ist, Ersatzbehausungen innerhalb des betroffenen Grundstückes zu errichten. Der Landesbund für Vogelschutz schlägt vor, die Ersatzbehausungen an geeigneten Stellen wie zum Beispiel entlang des Lollbachs anzubringen. Eine weitere Möglichkeit wäre das Anbringen der Kästen nördlich der „Ausgleichsmaßnahme Aufforstung Männerholz“.

**Abwägung:**

Die Anregungen des Landesbundes für Vogelschutz werden aufgenommen. Die Ersatzbehausungen werden an geeigneten Stellen innerhalb des Gewerbegebietes beispielsweise entlang des Lollbachs angebracht. Die Festlegung des Standorts der Ersatzbehausungen erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

**Beschluss:**

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss, dass die Ersatzbehausungen für Fledermäuse und höhlenbrütende Vogelarten an geeigneten Stellen innerhalb des Gewerbegebietes in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anzubringen sind.

**7.5.3. Jägerverein Bad Kissingen 1927 e.V. mit Schreiben vom 24.03.2015**

**Sachverhalt:**

Der Jägerverein Bad Kissingen stimmt der Erweiterung des Gewerbegebietes und der damit verbundenen Beseitigung des im Erweiterungsgebiet befindlichen Biotops nicht zu.

Die Unvermeidbarkeit des Eingriffs wurde durch Alternativprüfungen im Planungsprozess nicht nachgewiesen. Desweiteren fordert der Jägerverein, dass die sich aus dem Eingriff ergebende Ersatzmaßnahme im gleichen Naturraum des Eingriffes, auf den Gemarkungen Reiterswiesen und Arnshausen vorzugsweise auf dem Grundstück Fl.Nr. 1458, Gemarkung Reiterswiesen, stattfindet.

**Abwägung:**

Die geplante, erweiterte Produktionslinie der Bäckerei Schmitt, welche sich direkt an die bestehende Produktionslinie anschließen muss, kann nur am geplanten Standort entstehen.

Der neue Kühlbereich muss ebenfalls direkt dem Produktionsbereich zugeordnet sein. Bedingt durch das vorhandene Gelände und die vorgegebenen Produktionsabläufe besteht für die Erweiterung des Betriebes keine andere Alternative. Durch grünordnerische Festsetzungen, wie den zu erhaltenden Grünstreifen und die zu erhaltende Eiche soll der Eingriff in das Biotop minimiert werden. Die sich aus dem Eingriff ergebenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfordern eine Aufforstungsmaßnahme. Diese Aufforstung ist auf dem benachbarten Grundstück Fl.Nr. 1450, Gemarkung Reiterswiesen, entsprechend dem Bauausschussbeschluss vom 01.07.2015 vorgesehen. Der eingeforderte räumliche Zusammenhang zum beeinträchtigten Biotop ist damit gegeben.

Beschluss:

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

## **7.6. Ergebnis der Behördenbeteiligung**

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung fand für die Bebauungsplan- und Grünordnungsplanänderung die Behördenbeteiligung statt.

Im Rahmen dieser Beteiligung sind folgende Einwände und Hinweise eingegangen:

### **7.6.1. Landratsamt Bad Kissingen, Immissionsschutz, mit Schreiben vom 02.03.2015**

Sachverhalt:

Da die Bäckerei auch in der Nachtzeit betrieben wird, ist auch der Schutz der Nachbarschaft und der im Gewerbegebiet vorhandenen Betriebsleiterwohnungen zu beachten. Aus diesem Grund wird ein flächenbezogener Schalleistungspegel festgelegt, der nach Rücksprache mit der Stadt Bad Kissingen im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist.

Sofern folgende Formulierung als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wird, bestehen keine Einwände:

„Innerhalb der Erweiterungsfläche sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) in Form der je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlten Schalleistung einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber 60 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts 50dB(A)/m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Einhaltung der flächenbezogenen Schalleistungspegel ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.“

Abwägung:

Um einen Schutz von Nachbarschaft und Betriebsleiterwohnungen im gesamten Geltungsbereich des Gewerbegebietes zu gewährleisten, soll die vorgennante Formulierung nicht nur für die Erweiterungsfläche übernommen werden. In den Bebauungsplan wird folgende Festsetzung übernommen:

„Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) in

Form der je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlten Schalleistung einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber 60 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts 50dB(A)/m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Einhaltung der flächenbezogenen Schalleistungspegel ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.“

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss, die obige Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

#### 7.6.2. Landratsamt Bad Kissingen, Naturschutz, mit Schreiben vom 10.03.2015

Sachverhalt:

7.6.2.1. (Pkt. 2.2.1 des Schreibens) Im Hinblick auf die geforderten Ausgleichsmaßnahmen bzw. grünordnerischen Festsetzungen wird darauf hingewiesen, dass die Kompensationsmaßnahmen fristgerecht, spätestens unmittelbar nach den Erschließungsmaßnahmen, durchzuführen sind. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind daher bis zum April 2016 umzusetzen.

7.6.2.2. (Pkt. 2.2.2 des Schreibens) Nach Fertigstellung aller im Zusammenhang mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen erforderlichen Pflanzmaßnahmen, sowie nach Aufstellung der vier Fledermauskästen sowie vier Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten, hat der Vorhabenträger mit der Unteren Naturschutzbehörde einen Ortstermin in der Vegetationszeit zu vereinbaren, bei dem eine protokollarische Abnahme der ökologischen Wertschaffung erfolgt.

7.6.2.3. (Pkt. 2.2.3 des Schreibens) Bei einigen Bauvorhaben außerhalb des Erweiterungsbereichs wurden die grünordnerischen verbindlichen Vorgaben wie die festgesetzte Grünordnungszahl von 0,25 nicht eingehalten. Darüber hinaus wurden auch im Bebauungsplan festgesetzte Grünflächen mit Ein- und Umfahrten überbaut (Fl.Nr. 1447/3 und 1447/5 , Gemarkung Reiterswiesen). Da diese Flächen in der Ermittlung der für die Ausweisung des Baugebietes notwendig werdenden Kompensationsflächen im Rahmen der Planaufstellung berücksichtigt wurden, ist aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde ein nachträglicher externer Ausgleich für diese Flächen notwendig.

Abwägung:

7.6.2.1. Die von der Unteren Naturschutzbehörde eingeforderte Frist bis April 2016 ist nicht einhaltbar, da das Grundstück verpachtet ist und entsprechende Vorkehrungen wie z.B. die Kündigung noch getroffen werden müssen. Im Entwurf des Ausgleichsbebauungsplans „Ausgleichsfläche Aufforstung Männerholz“ wurde festgesetzt, dass die Ausgleichsmaßnahme spätestens zwei Jahre nach Satzungsbeschluss abgeschlossen sein muss.

Diese Ausgleichsfläche war der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Arnshausen – Reiterswiesen“ zugeordnet. Für die neu festgesetzte Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 1450 wird diese Frist übernommen.

7.6.2.2. Die protokollarische Abnahme der ökologischen Wertschaffung wird in die Begründung des Bebauungsplans in den Abschnitt Monitoring aufgenommen. Die protokollarische Abnahme vereinbart die Stadt Bad Kissingen, welche die Ausgleichsmaßnahmen durchführt.

7.6.2.3. Dieser Sachverhalt bezieht sich auf die Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans und nicht auf die Inhalte der 2. Änderung. Die Klärung der angesprochenen Problematik mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss, die Einwände unter Punkt 2.2.1. und 2.2.3. zurückzuweisen. Die Forderung von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde zu Punkt 2.2.2. wird in die Begründung der Bebauungsplanänderung im Abschnitt Monitoring aufgenommen.

### 7.6.3. Bayernwerk AG mit Schreiben vom 23.03.2015

Sachverhalt:

Die Baubeschränkungszone der 110 kV-Freileitungen beträgt im Mastbereich 10 a/b bis 11 = 21 m, beidseitig der Leitungssachse und im Mastbereich 11 bis 12 = 16 m, beidseits der Leitungssachse.

Innerhalb der Baubeschränkungszone ist nur eine eingeschränkte Bebauung möglich. Gemäß der neuen Vorschriften DIN EN 50341-1, Abschnitt 5.4. und DIN-VDE 0105-100 sind bei 110-kV-Leitungen unterschiedliche Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten. Für jedes zu errichtende Gebäude ist unter Beachtung der Geländehöhe, der vorgesehenen Nutzung und dem zu verwendenden Baumaterial eine maximal mögliche Bauhöhe gesondert zu bestimmen. Eine Fesetzung der zulässigen Bauhöhe ist aus den vorgenannten Gründen nicht mehr möglich.

Desweiteren ebenfalls aus den neuen Vorschriften resultierend beträgt im Schutzzonenbereich der Freileitung die max. Aufwuchshöhe von Gehölzen 2,50 m. Geplante Pflanzhöhen über 2,50 m sind gesondert mit der Bayernwerk AG abzustimmen.

Außerdem bittet die Bayernwerk AG um die Ergänzung des Punktes 1.2.12 der textlichen Festsetzungen:

„Bauwerke (bauliche Anlagen) im Schutzbereich dürfen nur nach Zustimmung der Bayernwerk AG errichtet werden. Zur Überprüfung, ob die Zustimmung erteilt werden kann, benötigt die Bayernwerk AG die detaillierten Baupläne.“

Abwägung:

Die von der Bayernwerk AG vorgetragenen Änderungen, welche bedingt durch die neuen Vorschriften vorzunehmen sind, werden in die 2. Änderung des Bebauungsplans aufgenommen. Dabei handelt es sich um folgende Änderungen der Festsetzungen, welche mit der Bayernwerk AG abgestimmt wurden:

zeichnerische Festsetzung:

Die Baubeschränkungszone der 110 kV-Freileitung beträgt im Mastbereich 10 a/b bis 11 21 m beidseitig der Leitungssachse und im Mastbereich 11 bis 12 16 m beidseits der Leitungssachse. Diese wird entsprechend im Bebauungsplan dargestellt.

textliche Festsetzungen:

Festsetzung Nr. 1.2.12:

alte Formulierung:

„Im Leitungsausübungsbereich von Freileitungen der Bayernwerk AG dürfen Bauwerke nur errichtet werden, wenn die in den einschlägigen technischen Vorschriften und Bestimmungen (insbesondere DIN VDE 0210 und VDE 0132) geforderten Mindestabstände zwischen den ungünstigst gelegenen Gebäudeteilen

und den Leiterseilen bei größtem anzunehmenden Durchhang, auch bei ausgeschwungenem Zustand, eingehalten werden und die Dacheindeckung jeweils in harter Bedachung nach DIN 4102 ausgeführt wird.

neue Formulierung:

„In der Baubeschränkungszone der 110-kV-Freileitungen sowie der Leitungsschutzzone der 20 kV-Freileitung der Bayernwerk AG dürfen Bauwerke nur errichtet werden, wenn diese den einschlägigen Vorschriften der jeweils gültigen Fassung entsprechen. Bauliche Anlagen in der Leitungsschutzzone beider Freileitungen dürfen nur nach Zustimmung der Bayernwerk AG errichtet werden.“

Festsetzung Nr. 1.2.13:

alte Formulierung:

„Je nach Durchhang der Freileitungen werden die zulässigen Bauhöhen von 10,00 m, 6,50 m bzw. 3,50 m als Höchstgrenze festgesetzt.“

neue Formulierung:

„In der Leitungsschutzzone der 20 kV-Freileitung sind maximale Bauhöhen von 10 m zulässig.“

In der Baubeschränkungszone der 110 kV-Freileitungen wird eine maximale Bauhöhe von 4,50 m festgesetzt. Ausnahmsweise sind Bauhöhen bis 10 m zulässig, wenn die Bayernwerk AG zustimmt. Dies gilt nicht für feuergefährdete Betriebsstätten und Bauwerke ohne harte Bedachung.“

Festsetzung Nr. 1.2.14:

alte Formulierung:

„In einem Umkreis mit einem Radius von 18 m um die Mittelpunkte der Gittermaste und 7 m um die Betonmaste dürfen keine Bauwerke errichtet werden. Die Verlegung von Leitungen aller Art in diesem Bereich ist nur nach gesonderter Zustimmung der Bayernwerk AG möglich. Der Zugang zu den Maststandorten darf in keiner Weise beeinträchtigt werden. Eine ausreichend bemessene Zufahrt für LKW bis 7,5 t ist zu gewährleisten.“

Der letzte Satz wird wie folgt geändert:

„...Eine ausreichend bemessene Zufahrt für LKW zu den Masten ist zu gewährleisten.“

Festsetzung Nr. 1.2.15:

„Zäune innerhalb des Umkreises mit einem Radius von 18,00 m um den Mittelpunkt der Masten der 110 kV-Leitung sind in elektrisch nichtleitender Ausführung (kunststoffummanteltes Geflecht und Pfosten bzw. Holz) zu erstellen. Metallische Verbindungen zum Mast oder zur Masterdungsanlage sind unzulässig. Im erweiterten Umkreis mit 40,00 m Radius gilt diese Maßnahme als Empfehlung.“

Diese Festsetzung entfällt.

Festsetzung Nr. 1.2.16:

alte Formulierung:

„Bei Anpflanzungen innerhalb des Leitungsausübungsbereiches sind nur Gehölze mit niedrigen Wuchseigenschaften zu verwenden.“

neue Formulierung:

„Bei Anpflanzungen innerhalb der Baubeschränkungszone der 110-kV Freileitungen und der Leitungsschutzzone der 20-kV Freileitung ist eine maximale Aufwuchshöhe von Gehölzen von 2,50 m zulässig.“

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss, die in der Abwägung aufgeführte neue zeichnerische Festsetzung und die neuen Formulierungen der textlichen Festsetzungen in die 2. Änderung des Bebauungsplans zu übernehmen.

### **7.7. Zweiter Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Die Auswertung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist in die weitere Planung eingeflossen. Darüber hinaus wurden in der Änderung des Grünordnungsplanes weitere Änderungen vorgenommen. Hierbei handelt es sich unter anderem um Formulierungen von grünordnerischen Festsetzungen, welche eindeutiger formuliert werden müssen, da Widersprüche in den Festsetzungen bestanden. Des Weiteren wurden die Festsetzungen zur Ausgleichsfläche ergänzt.

Folgende Festsetzungen der Grünordnung werden geändert:

zeichnerische Festsetzungen

Festsetzung Nr. 1.2.2:

alte Formulierung:

„Pflanzbindung für großkronige Laubbäume ohne Standort-, jedoch mit Stückzahlvorgabe pro Grundstücksfläche (auf 500 m<sup>2</sup> unbebaubarer Grundstücksfläche 1 Großbaum)“

neue Formulierung:

„Pflanzbindung für großkronige Laubbäume ohne Standort-, jedoch mit Stückzahlvorgabe, auf 200 m<sup>2</sup> unbebaubarer Fläche je 1 Großbaum gemäß Ziff. 4.3.3.“

Festsetzungen Nr. 2.9 und 2.10:

Entsprechend dem Bauausschussbeschluss vom 01.07.2015 wird die Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 1450, Gemarkung Reiterswiesen, festgesetzt. Unter den Festsetzungen 2.9. und 2.10. werden die Darstellungen für die Ausgleichsfläche im Plan ergänzt.

textliche Festsetzungen

Festsetzung Nr. 4.3.3:

alte Formulierung:

„Je 2.000 m<sup>2</sup> unbebaubarer Grundstücksfläche ist mindestens 1 Großbaum I. Ordnung anzupflanzen.“

neue Formulierung:

„Je 200 m<sup>2</sup> unbebaubarer Fläche ist mindestens 1 Großbaum I. Ordnung anzupflanzen. Die unbebaubare Fläche ergibt sich aus der Differenz der Grundstücksfläche und der bebaubaren Fläche gemäß zulässiger GRZ.“

**Festsetzung 6.7:**

Die Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 1450, Gemarkung Reiterswiesen, wird mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen dem Grundstück Fl.Nr. 1458, Gemarkung Reiterswiesen, zugeordnet.

Entwicklungsziel ist die Herstellung eines standortheimischen Laub-Mischwaldes mit folgenden Maßnahmen:

Aufforstung eines artenreichen, standortheimischen Laub-Mischwaldes entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 5 mit mind. 5 – 10 m breiten Waldrändern (Waldmantel mit Strauchgürtel und vorgelagertem Krautsaum als Sukzessionsfläche)

Die Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen und bis zur Sicherung der Bestandsentwicklung, mind. jedoch zwei Jahre, zu pflegen und gegen Wildverbiss zu schützen. Pflanzausfälle sind zu ergänzen.

Um die Aufforstung ist ein Wildschutzzaun zu errichten mit Kontroll- und Instandsetzungsmaßnahmen bis 10 Jahre nach der Aufforstung.

**Festsetzung 6.8:**

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens zwei Jahre nach Satzungsbeschluss abzuschließen.

Im Grünordnungsplan werden die großkronigen Laubbäume mit Standortbindung in Anpassung an die Festsetzung Nr. 1.2.16. des Bebauungsplanes aus der Leitungsschutzzone der 20 kV-Freileitung und der Baubeschränkungszone der 110 kV-Freileitungen herausgenommen, da diese in diesem Bereich nicht zulässig sind.

Entsprechend der Abwägung und den Beschlüssen des Bauausschusses wurde der Bebauungsplan mit Begründung weiterentwickelt. Daraus ergaben sich Änderungen, welche eine erneute Auslegung des Bebauungsplans erforderlich machen.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss beauftragt in seiner Sitzung am 07.10.2015 die Verwaltung für die 2. Änderung des Bebauungsplanes und die 1. Änderung des Grünordnungsplanes „Gewerbegebiet Arnshausen – Reiterswiesen“, mit der Planung Stand 01.07.2015, die zweite Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Parallelverfahren durchzuführen. Hinweise und Einwände sind im Rahmen dieser Auslegung nur zu den Änderungspunkten zulässig.

## **7.8. Ergebnis der zweiten Öffentlichkeitsbeteiligung**

Vom 26. Oktober bis zum 26. November 2015 fand für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Arnshausen – Reiterswiesen“, 2. Änderung, und den Grünordnungsplan, 1. Änderung, Gemarkungen Arnshausen und Reiterswiesen, die zweite Öffentlichkeitsbeteiligung statt.

Im Rahmen dieser Beteiligung sind folgende Einwände und Hinweise eingegangen:

### **7.8.1. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. mit Schreiben vom 03.11.2015**

#### **7.8.1.1. Sichtprüfung auf Fledermausvorkommen**

Sachverhalt:

Unter Punkt 2.6. der Begründung des Teils B (Teil 1, Grünordnung) wird im zweiten Unterpunkt festgehalten, dass vor der winterlichen Rodungsaktion eine

fachspezifische Sichtprüfung auf Fledermausvorkommen bei Bäumen mit Baumspalten/-höhlen erforderlich ist. Die LBV-Kreisgruppe bittet daher um Auskunft, ob, durch wen und wann eine solche Sichtprüfung durchgeführt wird.

**Abwägung:**

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zum Bauvorhaben Erweiterung der Bäckerei Schmitt wurde die Forderung der fachspezifischen Sichtprüfung auf Fledermausvorkommen bei Bäumen mit Baumspalten/-Höhlen in die Auflagen des Genehmigungsbescheides aufgenommen. Der Bauherr ist somit für die Durchführung der Sichtprüfung verantwortlich.

**Beschluss:**

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

#### 7.8.1.2. Lesesteinhäufen für Zauneidechsen

**Sachverhalt:**

Unter Punkt 6.2. der Begründung des Teils B (Teil 2, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) wird die Artengruppe Reptilien behandelt. Auch wenn in diesem Teil angegeben wird, dass keine aktuellen Nachweise der Zauneidechse erbracht werden konnten und der Lebensraum zudem als ungünstig eingestuft wird, kann auf Grund des Vorhandenseins von Totholz und kleineren Lesesteinflächen im Umfeld ein Vorkommen dieser Tierart nicht ausgeschlossen werden. Die Kreisgruppe fordert daher als zusätzliche Ausgleichsmaßnahme die Aufschüttung eines Lesesteinhaufens innerhalb der neuen Ausgleichsfläche. Als Standort wird der Bereich des vorgesehenen Waldmantels mit Initialpflanzung an der Süd-West-Abgrenzung vorgeschlagen. In diesem Bereich kann die Initialpflanzung zwischen Wald und Biotophecke unterbleiben. Ein Abtrag des Oberbodens wäre zudem hilfreich.

**Abwägung:**

Die Aufschüttung eines Lesesteinhaufens an der Süd–West-Abgrenzung im Bereich des Waldsaumes wird in der Planung beachtet. Der Abtrag des Oberbodens kann im Rahmen der Pflanzarbeiten erfolgen. Beide Maßnahmen werden in die Begründung aufgenommen. Entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan werden als nicht erforderlich angesehen, da detaillierte Ausführungsarbeiten nicht näher beschrieben und festgesetzt werden.

**Beschluss:**

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss, die Hinweise bezüglich eines Lesesteinhaufens an der Süd–West-Abgrenzung im Bereich des Waldsaumes und des Abtrages des Oberbodens in der Planung zu beachten, aber nicht in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen.

### 7.9. Ergebnis der zweiten Behördenbeteiligung

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung fand für die Bebauungsplan- und Grünordnungsplanänderung die zweite Behördenbeteiligung statt.

Im Rahmen dieser Beteiligung sind folgende Einwände und Hinweise eingegangen:

#### 7.9.1. Landratsamt Bad Kissingen, Naturschutz, mit Schreiben vom 28.10.2015

**Sachverhalt:**

Im Hinblick auf die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen bzw. grünordnerischen Festsetzungen wird zur Umsetzung dieser festgesetzten Maßnahmen eine Frist bis spätestens November 2017 gesetzt.

**Abwägung:**

Im Grünordnungsplan ist festgesetzt, dass die Ausgleichsmaßnahmen spätestens zwei Jahre nach Satzungsbeschluss abgeschlossen sein müssen. Daraus ergibt sich eine Pflanzung spätestens im Herbst 2017.

**Beschluss:**

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss, an der Festsetzung, dass die Ausgleichsmaßnahmen spätestens zwei Jahre nach Satzungsbeschluss abgeschlossen sein müssen, festzuhalten.

#### 7.9.2. Bayerischer Bauernverband mit Schreiben vom 24.11.2015

**Sachverhalt:**

Der Bayerische Bauernverband sieht eine deutliche naturnahe Aufwertung des Lollbaches mit beidseitigen Unterhaltungs- und Pufferstreifen als Ausgleich für den Eingriff als ausreichend an, so dass keine weitere Ausgleichsmaßnahme und somit kein weiterer Bodenverbrauch zu Ungunsten landwirtschaftlicher Nutzflächen erforderlich wäre. Für den Fall, dass die Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 1450 ausgewiesen wird, sollte diese so ausgerichtet sein, dass sie parallel zu den Hecken verläuft, damit der bestehende Zufahrtsweg für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge an der nordöstlichen Grenze erhalten bleiben kann. Bleibt die Ausgleichsfläche wie geplant, fordert der Bauernverband einen 4 m breiten Flurweg als Zufahrtsmöglichkeit für die nur als Grünland genutzte Teilfläche.

**Abwägung:**

Als Ausgleich für den Eingriff in das Wäldchen wird für die beseitigte Waldfläche vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten eine Neuaufforstung gefordert. Eine Aufwertung des Lollbaches würde den Anforderungen des Ausgleichs nicht genügen. Das in Teilflächen für die Ausgleichsfläche vorgesehene Grundstück Fl.Nr. 1450, Gemarkung Reiterswiesen, befindet sich im Eigentum der Stadt Bad Kissingen und ist zurzeit verpachtet. Im Rahmen der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist die Pacht neu zu regeln.

Die Zufahrt auf das Grundstück Fl.Nr. 1450 ist dabei über den Flurweg Fl.Nr. 210/1, Gemarkung Reiterswiesen, und Fl.Nr. 3077, Gemarkung Arnshausen, zu sichern.

**Beschluss:**

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

#### 7.9.3. Pledoc GmbH mit Schreiben vom 24.11.2015

**Sachverhalt:**

Im westlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft die Ferngasleitung Nr. 1/38, welche noch nicht im Bebauungsplan dargestellt ist.

**Abwägung:**

Die Ferngasleitung wird entsprechend der Vorlage der Pledoc GmbH im Bebauungsplan dargestellt.

**Beschluss:**

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss, die Ferngasleitung Nr. 1/38 in den Bebauungsplan zu übernehmen.

### **7.10. Satzungsbeschluss**

Der Bauausschuss beschließt am 20.01.2016 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Arnshausen – Reiterswiesen“, 2. Änderung, und den Grünordnungsplan, 1. Änderung, Gemarkungen Arnshausen und Reiterswiesen, Stand 20.01.2015, als Satzung.

## **8. Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

Die im Gewerbegebiet ansässige Bäckerei Schmitt hat die Absicht, den Betrieb zu erweitern. Der Ausbau einzelner Produktionsbereiche erfordert eine Vergrößerung des Betriebes am bestehenden Standort. Mit dieser Erweiterung erfolgt die Überplanung der benachbarten Fläche, einem kleinen Laubwald, welcher als Biotop kartiert ist und in seinem Bestand nicht erhalten werden kann.

Das Vorhaben entspricht der städtebaulichen und wirtschaftlichen Zielsetzung der Stadt Bad Kissingen, welche großes Interesse daran hat, bestehende Gewerbebetriebe zu halten und in ihrer Entwicklung zu unterstützen.

Mit der Erweiterung des Betriebes wird sowohl die westliche Baugrenze als auch die westliche Grenze des Geltungsbereiches überschritten. Der Geltungsbereich ist um das Grundstück Fl.Nr. 1458, Gemarkung Reiterswiesen, zu erweitern. Darüber hinaus wird der Umgriff des Baugebietes um eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 1450, Gemarkung Reiterswiesen, vergrößert. Diese Fläche ist als Ausgleichsfläche für den sich aus der Bebauungsplanänderung ergebenden Eingriff in die Natur vorgesehen. Die Festsetzungen bezogen auf Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

### **8.1. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Umweltbelange werden in der 2. Änderung des Bebauungsplans durch die Festsetzung einer Ausgleichsfläche für Neuaufforstung und den entsprechenden Festsetzungen im Grünordnungsplan berücksichtigt.

Zur Bebauungsplanänderung wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB mit einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt, welcher im Teil B der Begründung beigelegt wurde.

Hier erfolgte die Prüfung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich Naturschutz und der Landschaftspflege. Weiter wurden die umweltbezogenen Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich untersucht und festgelegt.

Die Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan führen gemäß Umweltprüfung und Beteiligung der Behörden zu geringen bzw. keinen verbleibenden, nachhaltigen oder erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt, des Menschen sowie von Kultur- und Sachgütern. Unvermeidbare Eingriffe werden naturschutzrechtlich ausgeglichen.

## **8.2. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind Stellungnahmen zum Natur- und Landschaftsschutz, Immissionsschutz, Bodenerosion und zu Festsetzungen in der Baubeschränkungszone der Freileitungen eingegangen.

Den Wünschen nach Unterlassung der Bebauungsplanänderung konnte nicht gefolgt werden. Jedoch wurden durch die entsprechenden Festsetzungen in der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan der Eingriff in Natur und Landschaft vermindert bzw. entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Form einer Neuaufforstung festgelegt, die die durch die Erweiterung des Gewerbegebiet verursachten Auswirkungen auf Natur und Landschaft in geeigneter Weise ausgleichen.

Den Einwänden bezogen auf den Immissionsschutz und die Festsetzungen in der Baubeschränkungszone der Freileitungen konnte durch Ergänzung von Festsetzungen entsprochen werden. Die angesprochene Problematik bezogen auf die Bodenerosion kann durch bautechnische Maßnahmen gelöst werden.

## **8.3. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten**

Für die Betriebserweiterung der Bäckerei Schmitt mit der geplanten, erweiterten Produktionslinie gab es bedingt durch das vorhandene Gelände und die vorgegebenen Produktionsabläufe keine anderen Planungsalternativen.

Bad Kissingen, 01.02.2016  
Ref. III-2b

Hofmann Kerstin  
Dipl.-Ing.



## STADT BAD KISSINGEN

Vorhaben:

### **2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „GEWERBEGEBIET ARNSHAUSEN – REITERSWIESEN“ MIT DER 1. ÄNDERUNG DES GRÜNORDNUNGSPLANES**

#### **TEIL B**

#### **Fachbeitrag**

10112014/08122014/04022015/26052015/09092015/20012016

Inhalt:

Teil 1 - Grünordnung, Seite 1 mit 7  
Teil 2 – spezielle artenschutzrechtliche Prüfung. Seite 1 mit 11  
Teil 3 – Umweltbericht, Seite 1 mit 8

Verfasser:

**Dipl.-Ing. Klaus Neisser**  
Freier Landschaftsarchitekt BDLA  
Stadtplaner BDB [BayAK, AKH]



---

Ingenieurbüro für  
Orts-, Landschafts- und Freiraumplanung  
Hartmannstraße 24  
Tel.: 0971/63 610; Fax.: 0971/4012  
Email: [office@neisser-klaus.de](mailto:office@neisser-klaus.de)  
97688 Bad Kissingen  
[www.neisser-klaus.de](http://www.neisser-klaus.de)

## **INHALTSANGABE**

### **TEIL 1 – FACHBEITRAG GRÜNORDNUNG**

1.	Vorbemerkungen / Rechtsgrundlage	1
2.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	1
2.1.	Bewertung und Erfassung der Schutzgüter auf Flur.-Nr. 1458/0	2
2.2.	Einstufung der angestrebten Nutzung auf Flur.-Nr. 1458/0	2
2.3.	Auswahl von Vermeidungsmaßnahmen auf Flur.-Nr. 1458	2
2.4.	Ermitteln der erforderlichen Ausgleichflächen	2
2.5.	Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen	3
2.6.	Hinweis – erweiterte Festsetzungen und Planzeichen	4
2.6.1.	Textliche Festsetzung zum Natur- und Artenschutz	4
2.6.2.	Festsetzung durch Planzeichen	4
2.6.3.	Textliche Festsetzung zur Böschungsneigung	5
2.7.	Kosten	5
2.8.	Ausgleich- und Ersatz der forstwirtschaftlichen Belange	5
	Anhang I - Ableitung der Beeinträchtigungsintensität	6
	Anhang II – Ausgleichsmaßnahme auf Flur-Nr. 1450 (Teilfl.), Gemarkung Reiterswiesen	7

### **TEIL 2 – FACHBEITRAG SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG**

1.	Aufgabenstellung und Methodik	1
2.	Datengrundlagen	1
3.	Methodisches Vorgehen	2
3.1.	Ermittlung prüfungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten:	2
4.	Wirkfaktoren	2
4.1.	Baubedingte Wirkfaktoren	2
4.2.	Anlagenbedingte Wirkfaktoren	2
4.3.	Betriebsbedingte Wirkfaktoren	3
5.	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	3
5.1.	Maßnahmen zur Vermeidung	3
5.2.	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen ...	3
6.	Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	3
6.1.	Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	3
6.2.	Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	3
6.3.	Im Untersuchungsraum nachgewiesene oder potenziell vorkommende Säugetiere	4
7.	Bestand und Betroffenheit europäischer Vogelarten nach Art. 1 der VRL	6
8.	Fazit	9
	Anhang I - Arteninformation zu saP relevanten Arten	10-11

### **TEIL 3 – FACHBEITRAG UMWELTBERICHT**

1.	Anlass der Planung	1
----	--------------------	---

2.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten	1
3.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich	1
3.1.	Schutzgut Boden	2
3.2.	Schutzgut Wasser	2
3.3.	Schutzgut Klima / Luft	3
3.4.	Schutzgut Landschaft	3
3.5.	Schutzgut Tiere und Pflanzen	4
3.6.	Schutzgut Mensch	5
3.7.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	5
3.8.	Wechselwirkung zwischen den einzelnen Schutzgütern	5
3.9.	Zusammenfassung / Übersicht über die Bewertung der Schutzgüter	5
4.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	6
5.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	6
6.	Alternative Planungsmöglichkeiten	6
7.	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	7
8.	Monitoring	7
9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	7

## **TEIL 1**

### **FACHBEITRAG GRÜNORDNUNG**

#### **1. VORBEMERKUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE**

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Arnshausen – Reiterswiesen“ wurde anfangs der 90-iger Jahre des letzten Jahrhunderts aufgestellt, d. h. vor mehr als 20 Jahren. Zwischenzeitlich haben sich die rechtlichen Rahmenbedingungen sowie die Anforderungen zur Abhandlung der naturschutzfachlichen Beiträge in der Bauleitplanung wesentlich geändert.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Arnshausen – Reiterswiesen“ erfolgt neben der darstellungs-technischen Aktualisierung des Bebauungsplanes auch eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches. Die Flur.-Nr. 1458, Gemarkung Reiterswiesen, wird zur Erweiterung eines bestehenden Bäckereibetriebes in den Geltungsbereich einbezogen und die naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf einer angrenzenden Teilfläche der Flur-Nr. 1450 festgesetzt.

Die vorliegende Abhandlung des naturschutzfachlichen Beitrags im Rahmen der 1. Änderung des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Arnshausen-Reiterswiesen“ fokussiert in erster Linie nur die Flur-Nr. 1458 und Nr. 1450. Flächen innerhalb des ursprünglichen Geltungsbereiches sind von der 1. Änderung des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Arnshausen-Reiterswiesen“ nicht betroffen. Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes „Gewerbegebiet Arnshausen – Reiterswiesen“ behalten weiterhin ihre Gültigkeit; lediglich für Flur-Nr. 1450 und Nr. 1458 werden Festsetzungen zur Erhaltung und Sicherung eines artenreichen Waldrandstreifens, einer biotopwürdigen Eiche sowie Maßregeln zur Berücksichtigung des Arten- und Naturschutzes neu festgesetzt.

#### **2. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

Mit der "Eingriffsregelung" ist das Verursacherprinzip rechtlich verankert, d.h., dass der Verursacher eines Eingriffes für sein Handeln verantwortlich ist und im Rahmen der Planung die Auswirkungen auf Natur und Umwelt zu prüfen hat. Die gesetzliche Verpflichtung zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist in § 15 BNatSchG und § 1a BauGB verankert.

Die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bzw. Bilanz erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“<sup>1</sup>.

Aufgrund des Verlustes von Biotopfläche kommt das „vereinfachte Verfahren“ nicht zur Anwendung.

Nach den „Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ wird der betroffene Landschaftsraum in 3 Kategorien bzw. nach geringer, mittlerer und hoher Bedeutung für den Naturhaushalt eingeteilt (Kategorie I bis III) und die

---

<sup>1</sup> Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage, Januar 2003

Eingriffschwere wiederum zwischen hohem Nutzungsgrad und niedrigem Nutzungsgrad unterschiedlich bewertet (Typ A und Typ B).

## **2.1. Bewertung und Erfassung der Schutzgüter auf Flur.-Nr. 1458**

Die 1. Änderung des begleitenden Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Arnshausen-Reiterswiesen“ bezieht sich auf die Erweiterung Flur.-Nr. 1458 und umfasst eine Fläche von 3.505 m<sup>2</sup>, bei der die naturschutzfachliche Eingriffsbewertung angewandt wird.

Auf dem Hanggrundstück Flur.-Nr. 1458 stockt ein kleiner Laubwald, der von stattlichen Eichen, Hainbuchen sowie Wildkirschen geprägt ist. Auffällig sind der relativ hohe Totholzanteil von Wildkirschen und die minimale Verjüngung (kaum Arten der Strauchschicht). Im Randbereich zu den Ackerfluren haben sich dichte Schlehen-, Weißdorn- und Holundergebüsche eingestellt (Waldmantel). Aufgrund der hohen Wertigkeit für den Naturhaushalt sind diese Biotop-Flächen der Kategorie III zuzuordnen (Biotop Nr. 5826-0147-004). -

## **2.2. Einstufung der angestrebten Nutzung auf Flur.-Nr. 1458**

Der rechtskräftige Bebauungsplan für das Gewerbegebiet gibt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 vor, d.h. es dürfen maximal 80 % der Baugrundstücke überbaut werden. Die Erweiterungsfläche wird in den Bebauungsplan integriert (1. Änderung), d.h. die GRZ von 0,8 bleibt gültig und lässt damit einen hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad erwarten – entsprechend wird die Erweiterungsfläche dem Typ A zugeordnet.

Mit der Anbindung der Erweiterungsfläche an die vorhandenen Nutzung bzw. Baulichkeiten ist ein erheblicher Geländeeinschnitt zu erwarten - das vorhandene Wäldchen wird beansprucht.

## **2.3. Auswahl von Vermeidungsmaßnahmen auf Flur.-Nr. 1458**

Zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen werden bauliche, gestalterische und grünordnerische Maßnahmen sowie bauliche Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt,

- Der Hauptanteil der Arbeiten zur Erschließung, zur Gebäudeerstellung sowie zur Gehölzentfernung erfolgt außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Sommerquartierzeit von Fledermäusen. Für die Bauausführung / Rodung wird der Zeitraum vom 01.10. bis 01.03. festgelegt.
- Zur Förderung des Lebensraumverbundes für Fledermäuse, werden 4 Fledermauskästen verschiedener Typen sowie für höhlenbrütende Vogelarten 4 Nistkästen an geeigneten Stellen innerhalb des Gewerbegebietes aufgestellt.
- Um den Waldverlust möglichst zu minimieren wird ein ca. 6,0 m breiter Waldrandstreifen entlang des Flurweges erhalten.
- An der nördlichen Grenze Flur.-Nr. 1458 wird eine zu erhaltende biotopwürdige Eiche durch Festsetzung gesichert.

## **2.4. Ermitteln der erforderlichen Ausgleichflächen**

Grundlage für die Ermittlung der Beeinträchtigungsintensität und des dadurch bedingten Kompensationsbedarfs ist die Matrix zur Festlegung von Kompensationsfaktoren des vorgenannten Leitfadens.

Negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt ergeben sich in erster Linie durch den weitgehenden Verlust des Wäldchens sowie die Überbauung und Versiegelung des künftigen Baugrundstücks.

Entlang der Süd- und Westseite der Flur.-Nr. 1458 verbleibt ein ca. 6 m breiter, artenreicher Waldrandstreifen auf einer Fläche von 638 m<sup>2</sup>. Dieser Restwaldstreifen mit Sträuchern wird als **„Gehölzbestand, der zu erhalten ist“** festgesetzt; damit errechnet sich eine reduzierte Beeinträchtigungsfläche von 2.867 m<sup>2</sup> (Anteil der Gesamtflächen Flur-Nr. 1458 aus 3.505 m<sup>2</sup>).

Aufgrund der hohen Ausgangsbedeutung der Schutzgüter (Kategorie III) und dem angestrebten hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ=0,8 =Typ A) ergibt sich folgende Flächenaufteilung:

Beeinträchtigungsintensität **A 3**    **2.867 m<sup>2</sup>**

In der Besprechung am 22.09.2014 mit dem Vertreter der Stadt Bad Kissingen und dem Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamt Bad Kissingen wurde der naturschutzfachliche Ausgleich auf den Faktor 1,5 festgelegt (Mittelwert Matrix Anhang I).

## **2.5. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen**

Der errechnete Kompensationsbedarf verlangt einen Flächenbedarf von ca. 4.301 m<sup>2</sup>. Ursprünglich war vorgesehen diesen Kompensationsbedarf durch Aufforstungsmaßnahmen in der Gemarkung Poppenroth, Flurlage Männerholz, auszugleichen. Nachdem diese Maßnahme nicht unmittelbar im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff gelegen ist, wurde eine Ausgleichsfläche in mittelbarer Nachbarschaft des Eingriffs auf städtischen Grund Flur-Nr. 1450 bereitgestellt.

Auf dieser Teilfläche der Flur-Nr. 1450 kann im räumlichen Zusammenhang des Eingriffs, innerhalb des erweiterten Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Arnshausen - Reiterswiesen“, auf einer stadteigenen landwirtschaftlichen Nutzfläche der Kompensationsbedarf von ca. 4.301 m<sup>2</sup> ausgeglichen werden.

Damit sind zur Kompensation des Eingriffs in Höhe von 4.301 m<sup>2</sup> geeignete Ausgleichsmaßnahmen bzw. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 1a BauGB verbindlich zugeordnet.

Die vorhandene Biotop-Hecke Nr. 5826-147.5 bleibt erhalten.

**BESTOCKUNGS-/ENTWICKLUNGSZIEL:** artenreicher, standortheimischer Laub-Mischwald mit mind. 5 -10 m breiten Waldrändern (Waldmantel mit Strauchgürtel und vorgelagertem Krautsaum). Diese gestuften Waldränder dienen der Erhöhung der Strukturvielfalt und dem Schutz des Waldes; es entstehen wertvolle Lebensräume für Tier- und Pflanzenwelt.

**HAUPTHOLZARTEN:** Rotbuche, Ahorn, Eiche, Vogelbeere sowie Erle und Esche  
Die Artenzusammensetzung des künftigen Mischwaldes erfolgt nach der standortgerechten Gehölzartenliste – Festsetzung Nr. 5.

Zum Schutz gegen Wildverbiss wird der künftige Wald mit einem Wildschutzzaun umgeben. Dieser Wildschutzzaun schließt den Waldmantel (Initialpflanzung von Straucharten) aus, damit Unterstand für die freilebende Tierwelt ermöglicht wird. Der Wildschutzzaun wird nach erfolgreichem Anwuchs und Festigung der Baumarten abgebaut (nach ca. 10 Jahren)

### **AUFBAU EINES WALDMANTELS:**

Außerhalb des Wildschutzzaunes werden Initialpflanzungen für die Entwicklung eines gestuften

Waldmantels vorgenommen. Diese vorwiegende Strauchpflanzung wird locker d.h. in Gruppen angeordnet, so dass anteilig ca. 40 % des Waldmantels mit Waldsaum der natürlichen Sukzession verbleibt. Der Waldsaum (Krautschicht) wird im normalen Wegeunterhalt auf ca. 1-2 m Breite in mehrjährigem Rhythmus gemäht, damit die Flurwege nicht verwachsen.

Mit dem Aufbau eines ca. 10 m breiten Waldmantels aus Straucharten wird eine schattenfreie Distanz von mehr als 10 m zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen erreicht (zzgl. Breite der Flurwege von ca. 4,00 m).

Die Anpflanzungen werden fachgerecht ausgeführt und bis zur Sicherung der Bestandsentwicklung, mindestens jedoch zwei Jahre, ordnungsgemäß gepflegt und gegen Wildverbiss geschützt. Pflanzenausfälle werden ergänzt.

Zur Förderung wärmeliebender Lebensräume (z.B. Lebensraum für Zauneidechsen) wird ein Lesesteinhaufen als zusätzlicher Biotopbaustein an der Süd-West-Abgrenzung im Bereich des Waldsaumes eingebracht. In diesem Bereich wird der Oberboden abgetragen.

Die Ausführung der Ausgleichsmaßnahme ist zwei Jahre nach Satzungsbeschluss der >2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Arnshausen – Reiterswiesen“ mit 1. Änderung des Grünordnungsplanes< abzuschließen.

## **2.6. Hinweis – erweiterte Festsetzungen und Planzeichen<sup>2</sup>**

Auf Grund der oben ermittelten Ziele auf Flur-Nr. 1458 und der Teilfläche Flur-Nr. 1450 sind textliche Festsetzungen sowie Festssetzungen durch Planzeichen erforderlich, die nur für Flur-Nr. 1450 und Nr. 1458 gelten. Hierbei handelt es sich um Konflikt vermeidende Maßnahmen für die Artengruppen Waldfledermäuse, Gehölzbrüter und Höhlenbrüter sowie um Ausgleichsleistungen auf den „Flächen für Maßnahmen zum Schutze von Natur und Landschaft“.

### **2.6.1. Textliche Festsetzung zum Natur- und Artenschutz:**

Die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP – Fachbeitrag Teil 2) sind bei der Baueingabe zu regeln und bei der Baudurchführung zu berücksichtigen:

- Baufeldfreimachen nur außerhalb der Brutzeit von Höhlenbrütern in der Zeit vom 01.10 bis 01.03 des Jahres
- vor der winterlichen Rodungsaktion ist eine fachspezifische Sichtprüfung auf Fledermausvorkommen bei Bäumen mit Baumspalten /-höhlen erforderlich. Vorgefundene Individuen werden fachgerecht umgesiedelt.
- Ausführung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt zwei Jahre nach Satzungsbeschluss der „2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Arnshausen – Reiterswiesen“ mit 1. Änderung des Grünordnungsplanes“

### **2.6.2. Festsetzung durch Planzeichen:**

- Biotopbaum, der zu erhalten ist
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen)
- Aufforstung mit heimischen standorttypischen Baumarten gemäß Artenliste Festsetzungen Nr. 5
- Waldmantel – Initialanpflanzung mit Sträuchern

---

<sup>2</sup> Mit der 1. Änderung des Grünordnungsplanes werden widersprüchliche Festsetzungen zur Pflanzbindung beseitigt und die Pflanzbindung für großkronige Laubbäume ohne Standort- und Stückzahlvorgabe, auf 200 m<sup>2</sup> unbebaubarer Grundstücksfläche je 1 Großbaum festgesetzt.

### 2.6.3. Textliche Festsetzung zur Böschungsneigung

Das Grundstück Fl.Nr. 1458, Gemarkung Reiterswiesen, um welches der Geltungsbereich erweitert wurde, weist ein stark hängiges Gelände auf. Mit der Inanspruchnahme Fl.Nr. 1485 für Bebauung gehen Auswirkungen der Geländegestaltung bzw. -neigung auf das benachbarte Grundstück Fl.Nr.1447/11 einher. In Bezug auf die Böschungsstandfestigkeit und -entwässerung ist eine Böschungsneigung lt. Stellungnahme von Dr. Rimpel, Geotechnik Dr. Rimpel GmbH, vom 11.12.2014 steiler als 1:3 aus geotechnischer Sicht umsetzbar. Um eine angemessene bauliche Nutzung zu ermöglichen werden daher auf Fl.Nr. 1458 und Fl.Nr. 1447/11 Böschungswinkel von 1:2 als zulässig festgesetzt.

### 2.7. Kosten

Für die Herstellung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsleistungen auf Flur-Nr. 1450 sind folgende Erstellungskosten zu erwarten:

Kostenermittlung für Ausgleichsmaßnahmen auf Flur-Nr. 1450

(Quelle: Kostendatei für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege 2010)

Voraussetzung abgeerntes Feld / Acker, gemähte Wiese

Erstaufforstung von Laubmischwald mit Wiedehopfhäue	4.300,00 m <sup>2</sup>
Pflanzabstand 1,5 m	2.000,00 Stk.
Gemeinkosten, Wagnis und Gewinn - Zuschlag 20%	

1. Pflanzflächen vorbereiten	5.000,00 €
2. Pflanzenlieferung/Material	5.300,00 €
3. Fertigstellungspflege	5.000,00 €
4. Schutz gegen Wildverbiss	2.700,00 €
Erstaufforstung Laubmischwald - Netto	18.000,00 €
19% MwSt	3.420,00 €
Erstaufforstung Laubmischwald - Brutto	21.420,00 €
<b>Erstaufforstung Laubmischwald gerundet - Brutto</b>	<b>21.500,00 €</b>

Grunderwerb fällt nicht an. Eigentümer der Flur-Nr. 1450 ist die Stadt Bad Kissingen.

### 2.8. Ausgleich- und Ersatz der forstwirtschaftlichen Belange

Als Folge der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Arnshausen – Reiterswiesen“ wird ein kleiner Laubwald auf einer Fläche von 2.867 m<sup>2</sup> zu roden sein. Hierzu ist die waldbauliche Erlaubnis nach BayWaldG Art. 9 (2) erforderlich. Der Ausgleich ist in der Regel flächengleich zu Erbringen und ist im Zug der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahme ausreichend bedacht (Maßnahmenfläche Flur.-Nr. 1450, ca. 4.300 m<sup>2</sup>).

Bad Kissingen, 10.11.2014/15.12.2014/04.02.2015/26.05.2015/09.09.2015/20.01.2016

Dipl.-Ing. Klaus **NEISSER**  
Freier Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner BDB  
Ing.-Büro für Orts-, Landschafts- und Freiraumplanung  
Hartmannstr.24, Tel 0971/63610, Fax 0971/4012  
www.neisser-klaus.de, Email: office@neisser-klaus.de  
**97688 BAD KISSINGEN**

## ABLEITUNG DER BEEINTRÄCHTIGUNGSINTENSITÄT<sup>3</sup>

## ANHANG I

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
	<b>TYP A</b> <b>hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad</b> festgesetzte GRZ über 0.35 oder entsprechende Eingriffsschwere	<b>TYP B</b> <b>niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad</b> festgesetzte GRZ bis 0.35 oder entsprechende Eingriffsschwere
<b>KATEGORIE I</b> <b>Gebiete geringer Bedeutung:</b>	Kompensationsfaktor 0.3 - 0.6	Kompensationsfaktor 0.2 - 0.5
<b>KATEGORIE II</b> <b>Gebiete mittlerer Bedeutung:</b>	Kompensationsfaktor 0.8 - 1.0	Kompensationsfaktor 0.5 - 0.8
<b>KATEGORIE III</b> <b>Gebiete hoher Bedeutung:</b> * Biotop - Feldgehölz aus ca. 18 m hohen Eichen mit dichter Strauchschicht	Kompensationsfaktor 1.0 - 3.0  <b>2867 m<sup>2</sup> x 1,5 = 4301 m<sup>2</sup></b>	
<b>Summe</b> <b>Kompensationsbedarf</b>	<b>4301 m<sup>2</sup></b>	

Die 2. Änderung BP „Gewerbegebiet Arnshausen-Reiterswiesen“ sieht eine hohe Versiegelung vor (GRZ 0,8). Durch verursachten Eingriff in Natur und Landschaft wird ein Ausgleichsflächenbedarf in Höhe von rund 4.301 m<sup>2</sup> ermittelt.

### 1. Bewertung der Schutzgüter auf Flur.-Nr. 1458

Kategorie III (Biotopfläche: Wald bestehend aus ca. 18 m hohen Eichen)	3505 m <sup>2</sup>
Plangebiet gesamt	3505 m <sup>2</sup>

### 2. Einstufung der angestrebten Nutzung auf Flur.-Nr. 1458

Typ A (Erhebliche, nachhaltige Nutzungsänderung auf mehr als 1/3 der Fläche)	3505 m <sup>2</sup>
Plangebiet gesamt	3505 m <sup>2</sup>

### 3. Ableitung der Beeinträchtigungsintensität auf Flur.-Nr. 1458

Beeinträchtigungstyp A III	2867 m <sup>2</sup>
Flächen ohne Beeinträchtigung (Erhalt eines Waldstückes)	638 m <sup>2</sup>
Plangebiet gesamt	3505 m <sup>2</sup>

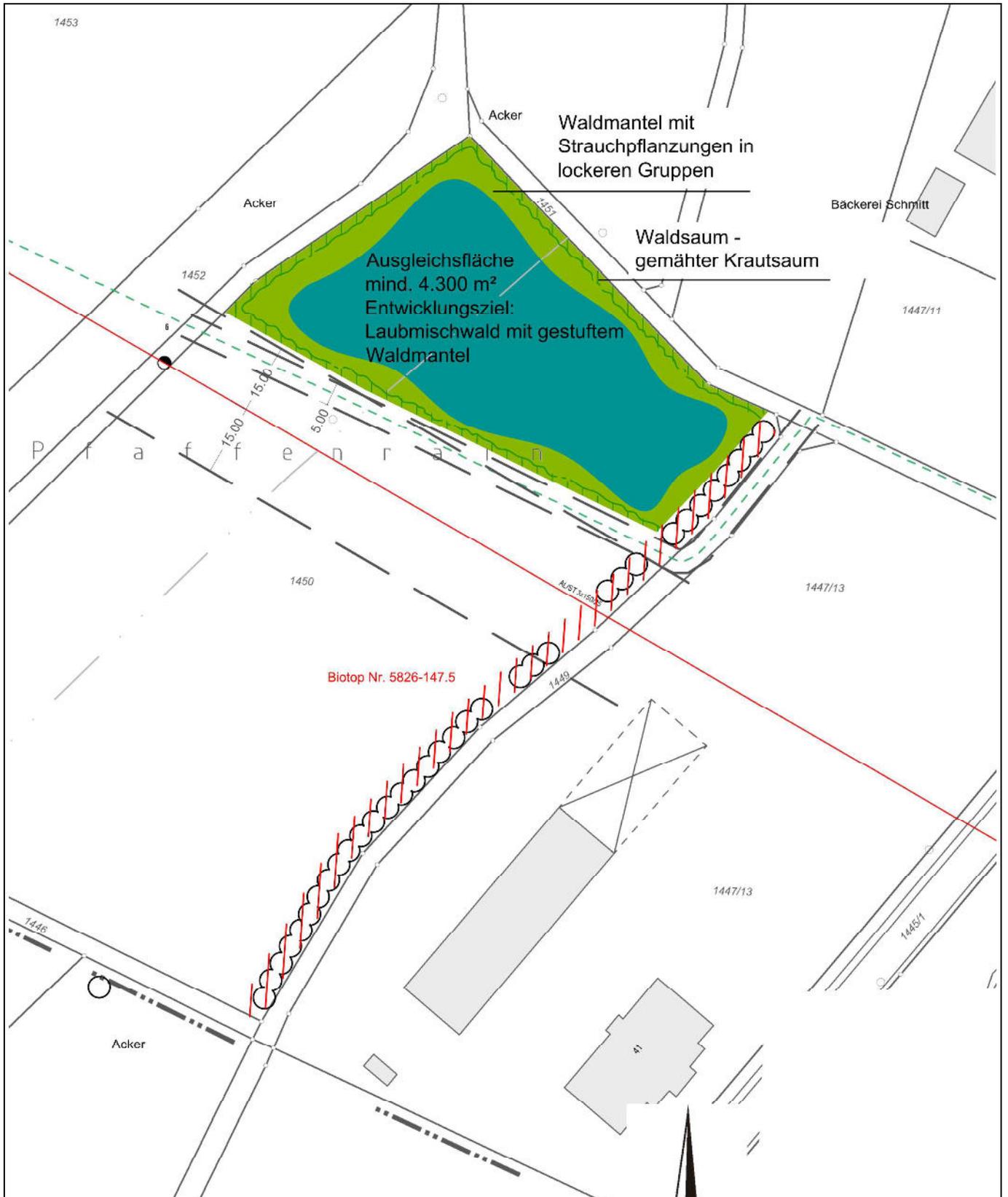
### 4. Kompensationsmaßnahmen

errechneter Kompensationsbedarf	4301 m <sup>2</sup>
Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches/ Bauvorhabenbereich:	
* keine Maßnahmen auf Flur.-Nr. 1458 möglich	0 m <sup>2</sup>
* Ersaufforstung zu einem standortheimischen Laubmischwald auf Flur.-Nr. 1450 (Teilfl.)	-4301 m <sup>2</sup>
verbleibendes Defizit (+) / Überschuss (-)	<b>0 m<sup>2</sup></b>

Auf Flur.-Nr. 1458 kann keine Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt werden. Durch die Ausweisung von Ausgleichsflächen in Höhe von 4.301 m<sup>2</sup> auf Flur.-Nr. 1450 (Teilfläche), Gmk. Reiterswiesen, kann der erforderliche Kompensationsbedarf in Höhe von 4.301 m<sup>2</sup> vollständig ausgeglichen werden.

<sup>3</sup> in Anlehnung an den Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Januar 2003

**ANHANG II**



**AUSGLEICHSMASSNAHME AUF FLUR-NR 1450 (TEILFL.), Gmk. Reiterswiesen**  
(unmaßstäblich)

**Fachbeitrag**

**Teil 2**

**spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**

Inhalt:  
Erläuterung, Seite 1 mit 9  
Anhang I, Seite 10 und 11

Verfasser:

**Dipl.-Ing. Klaus Neisser**  
Freier Landschaftsarchitekt BDLA  
Stadtplaner BDB [BayAK, AKH]



---

Ingenieurbüro für  
Orts-, Landschafts- und Freiraumplanung  
Hartmannstraße 24  
Tel.: 0971/63 610; Fax.: 0971/4012  
Email: [office@neisser-klaus.de](mailto:office@neisser-klaus.de)  
97688 Bad Kissingen  
[www.neisser-klaus.de](http://www.neisser-klaus.de)

## **STADT BAD KISSINGEN**

### **2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „GEWERBEGEBIET ARNSHAUSEN – REITERSWIESEN“ MIT 1. ÄNDERUNG DES GRÜNORDNUNGSPLANES**

Gemarkung Arnshausen und Reiterswiesen

---

## **T E I L 2**

### **FACHBEITRAG SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG (saP)**

Mit der "Kleinen Novelle" des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 12.12.2007 wurde das Artenschutzrecht, insbesondere die besonderen artenschutzrechtlichen Vorschriften, neu ausgestaltet und an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben - u. A. bauleitplanerische Verfahren - sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu prüfen. Dies erfolgt mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) als eigenständiges Fachgutachten.

#### **1. Aufgabenstellung und Methodik**

Der Stadtrat der Stadt Bad Kissingen hat am 08.10.2014 die Aufstellung einer 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Arnshausen-Reiterswiesen“ mit der 1. Änderung des begleitenden Grundordnungsplanes beschlossen.

Die vorliegende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) untersucht anhand der Bundes- und EU-Gesetzgebungen eine mögliche Betroffenheit von gemeinschaftsrechtlichen und streng geschützten Arten durch die geplante Baugebieteserweiterung.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung beinhaltet:

- Ermittlung und Darstellung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden können.
- Prüfung, ob die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben sind.
- Prüfung, ob der § 19 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG für die nicht gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die gemäß nationalem Naturschutzrecht streng geschützt sind, einschlägig ist: Zerstörung von Biotopen/Lebensstätten durch den geplanten Eingriff, die für die dort wild lebenden Tiere und wild wachsenden Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind.

#### **2. Datengrundlagen**

Die saP basiert auf der Auswertung von Literatur und vorhandenem Datenmaterial.

- Biotopkartierung Bayern, Flachland, Stadt Bad Kissingen
- Landschaftsplan der Stadt Bad Kissingen
- Online Abfrage über Vorkommen saP relevanten Arten im TK-Blatt 5826 (Bad Kissingen Süd) – Wald, Hecken und Gehölze
- Internetrecherchen

In zeitlicher Abhängigkeit des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Arnshausen-Reiterswiesen“ mit der 1. Änderung des begleitenden Grundordnungsplanes sind örtliche Erhebungen nur in einem sehr begrenzten Zeitfenster möglich. So fand am 21.10.2014 eine Begehung des Planungsgebietes mit dem Vertreter des Landesbund für Vogelschutz Bayern e.V., Herrn Fünfstück, statt, um anhand vorkommender Habitatstrukturen das Artenpotenzial der zu prüfenden Tier- und Pflanzenarten abzuschätzen.

### **3. Methodisches Vorgehen**

Methodisches Vorgehen und Begriffsabgrenzungen der nachfolgenden Untersuchung stützen sich auf die mit Schreiben der Obersten Baubehörde vom 08.01.2008 Gz. IID2-4022.2-001/05 eingeführten "Fachlichen Hinweise zur Aufstellung der Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)".

Hinsichtlich des zu prüfenden Artenspektrums im Untersuchungsraum des Vorhabens diene die Anlage 3 zu den „Hinweisen zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ (Fassung mit Stand 12/2007).

#### **3.1. Ermittlung prüfungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten:**

Ermittlung aller gesichert oder potenziell im Wirkraum vorkommenden gemeinschaftsrechtlich geschützten oder nach nationalem Recht streng geschützten Arten.

Arten, deren verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden können brauchen nicht berücksichtigt werden (Relevanzschwelle).

Darunter fallen Arten,

- die im Großnaturreich entspr. Roter Liste Bayern ausgestorben sind / verschollen sind / nicht vorkommen
- deren Wirkraum außerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art in Bayern liegt;
- deren erforderlicher Lebensraum/Standort im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommt (Lebensraum Grobfilter nach z.B. Moore, Wälder, Magerrasen, Gewässer);
- deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabensspezifisch so gering ist, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können (i.d.R. weit verbreitete und ungefährdete Arten oder bei Vorhaben mit geringer Wirkungsintensität).

### **4. Wirkfaktoren**

Im Folgenden werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die streng geschützten Tier- und Pflanzenarten analysiert und die Wirkfaktoren ermittelt, von denen Beeinträchtigungen und Störungen ausgehen.

#### **4.1. Baubedingte Wirkfaktoren**

Mit der Baumaßnahme kommt es zur Zerstörung nahezu des gesamten Lebensraumes „Laubmischwald“, da der Wald gerodet und Bodenlebensraum weitestgehend abgetragen wird. Es werden Nahrungshabitate geschützter Arten in Mitleidenschaft gezogen, einzelne Individuen können getötet oder verletzt werden. Brut- bzw. Fortpflanzungsstätten werden zerstört oder beeinträchtigt.

#### **4.2. Anlagebedingte Wirkfaktoren**

Durch die Erweiterung der vorhandenen gewerblichen Nutzung einer Bäckerei (Baukörper und Erschließungsflächen) kommt es zu einer dauerhaften Versiegelung / Überbauung von Boden, der ursprüngliche Lebensraum geht für die Tier- und Pflanzenwelt verloren, nachrangig wird ein anderer kleiner Lebensraum auf steilem Gelände geschaffen.

### **4.3. Betriebsbedingte Wirkfaktoren**

Auf künftig gewerblichen genutzten Flächenanteil von Flur.-Nr. 1458/0 werden bauliche und technische Einrichtungen geschaffen, die auch für andere Lebensgemeinschaften als Sekundärlebensraum genutzt werden können. Vorwiegend wird gewerbliche Nutzung mit Fahr- und Produktionsemissionen einen relativ geringen Flächenanteil beanspruchen; auf den großen, steilen Böschungsflächen werden kaum betriebsbedingte mechanische sondern nur Schall-, Lärm-, Staubniedergang einwirken.

## **5. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

### **5.1. Maßnahmen zur Vermeidung**

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Störungen und Beeinträchtigungen werden ergriffen:

- Auf dem nicht beanspruchten Flächenanteil von Flur.-Nr. 1458/0 wird der maximal mögliche Baum- und Gehölzbestand erhalten (6,0 m breites Waldstück mit einer Fläche von ca. 638 m<sup>2</sup>).
- Alle Arbeiten zur Gehölzentfernung werden in der Zeit der Vegetationsruhe, d. h. außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Sommerquartierzeit von Fledermäusen durchgeführt. Für die Rodung wird der Zeitraum vom 01. Oktober bis 01. März festgelegt.
- Zur Förderung des Lebensraumverbundes für Fledermäuse werden 4 Fledermauskästen verschiedener Typen sowie für höhlenbrütende Vogelarten 4 Nistkästen an geeigneten Stellen innerhalb des Gewerbegebietes aufgestellt.

### **5.2. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)**

Spezielle Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich, da keine Verbotstatbestände verursacht werden.

## **6. Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie**

### **6.1. Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie**

Auf der Erweiterungsfläche Flur.-Nr. 1458/0 sind keine Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen, somit ist keine Befreiung für die Durchführung des Vorhabens erforderlich.

### **6.2. Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie**

In Deutschland sind aktuell 134 Tier- und Pflanzenarten im Anhang IV der FFH -Richtlinie gelistet und deshalb nach Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt.

Die große Gruppe der Säugetiere ist unterteilt in Fledermäuse und sonstige Säugetiere.

Die Artengruppe der Vögel ist über die Vogelschutzrichtlinie gesondert geschützt und deshalb nicht Bestandteil der FFH -Richtlinie.

Das Vorkommen von Anhang IV FFH-Richtlinie geschützter Arten folgender Tiergruppen kann ausgeschlossen werden:

Fische

- keine aquatischen Lebensräume betroffen

#### Käfer

- geeignete Lebensraumbedingungen sind mit höchster Wahrscheinlichkeit nicht gegeben

#### Libellen / Schmetterlinge

- keine geeigneten Lebensraumstrukturen für Libellen und Schmetterlinge innerhalb der Erweiterungsfläche vorhanden

#### Weichtiere (Schnecken und Mollusken)

- keine geeigneten Strukturen für streng geschützte Schnecken/Mollusken vorhanden

#### Lurche

- keine geeigneter Lebensraum auf den betroffenen Flurstücken

#### Reptilien

- Die Wärme liebende Zauneidechse besiedelt ein breites Biotopspektrum von strukturreichen Flächen (Gebüsch-Offenland-Mosaik) einschließlich Straßen-, Wegrändern. Vegetationslose Bereiche mit lockerem (sandigem) Bodensubstrat sowie Biotopstrukturen wie Totholz oder Lesesteine sind wichtig für eine gute Habitatqualität. Das Flurstück ist mit Eichen und dichter Strauchschicht bestockt und als Zauneidechsenlebensraum als ungünstig einzustufen. Aktuelle Nachweise konnten nicht erbracht werden. Mit erheblichen Beeinträchtigungen für eine lokale Population durch die geplanten Maßnahmen ist nicht zu rechnen.

#### sonstige Säugetiere

- Geeignete Lebensraumbedingungen sind für sonstige Säugetiere mit höchster Wahrscheinlichkeit nicht gegeben. So ist der Lebensraum für eine eigenständige überlebensfähige Population der Haselmaus mit 20 ha Waldfläche angegeben, ein potentielles Vorkommen ist aufgrund der vorliegenden Situation als sehr gering einzuschätzen.

Im Gegensatz zu den geschützten Tiergruppen, die auf Flur.-Nr. 1458/0 mit höchster Wahrscheinlichkeit nicht vorkommen und daher ausgeschlossen werden können, werden nachfolgend Schutzstatus und Gefährdung von Säugetieren im Untersuchungsraum abgehandelt bzw. beurteilt.

### **6.3. Im Untersuchungsraum nachgewiesene oder potenziell vorkommende Säugetiere**

Die Tiergruppe der Säugetiere wird nach Fledermäusen und sonstige Säugetieren unterschieden. Sonstige Säugetiere werden ausgeschlossen.

In Abhängigkeit der bevorzugten Sommerquartiere können „grob“ 2 Fledermaus-Gruppen betrachtet werden – Fledermäuse im Gebäude sowie Waldfeldermause. Gebäudefledermäuse haben es mit der Zeit gelernt, die Vorteile menschlicher Siedlungen und Gebäude für sich zu nutzen (= synanthrope Arten). Die Gebäudefledermäuse haben lediglich ihre Jagdgebiete im weiteren Untersuchungsraum. Durch die Planung werden diese Jagdhabitats flächenmäßig nicht beeinträchtigt, eine weitere Betrachtung synanthroper Fledermausarten kann daher entfallen.

Waldfeldermause beziehen im allgemeinen Baumhöhlen, aber auch Vogelnist- und Fledermauskästen. Bei der Begehung der Erweiterungsfläche - kleiner aber wertvoller Laubwald mit dominanten Eichen und lichtem Strauchwuchs - wurden keine Anzeichen bewohnter Spechthöhlen gesichtet. Lediglich offene Astlöcher, als potentielle Quartiere, wurden geortet.

## Waldfledermäuse:

Mopsfledermaus, Kleinabendsegler, Fransenfledermaus, Braunes Langohr, Großes Mausohr

### 1. Grundinformation

Rote Liste Status: Deutschland: siehe Tabelle

Bayern: siehe Tabelle

Art im UG:  nachgewiesen

potenziell möglich

Waldfledermäuse bevorzugen vor allem mehrschichtige Laub- und Mischwälder mit einem hohen Altholzanteil. Als Wochenstuben nutzen die meisten Waldfledermäuse Baumquartiere (z. B. Spechthöhlen oder abstehende Borke) teilweise auch Feldermausnistkästen. Bis auf wenige Fledermausarten wechseln die Tiere ihre Quartiere häufig, sie sind daher auf ein großes Quartierangebot angewiesen.

Einige Waldfledermausarten wie z.B. Kleinabendsegler beziehen auch Winterquartiere in Baumhöhlen.

Der Erhaltungszustand auf Ebene der kontinentalen Biographischen Region:

günstig

ungünstig- unzureichend

ungünstig - schlecht

(Braunes Langohr, Fransenfledermaus, Großes Mausohr)

(Kleinabendsegler, Mopsfledermaus)

Lokale Population:

Ein Vorkommen im Vorhabensgebiet ist bei den sehr mobilen Arten nicht auszuschließen. Der betroffene Waldbereich ist mit einer Fläche von ca. 3505 m<sup>2</sup> relativ klein; der Eichenbestand ist gesund. Einige Bäume, insbesondere Wildkirschen weisen offene Astlöcher und Nischen auf, die als Sommerquartiere für Waldfledermäuse dienen können. Da keine genauen Untersuchungen vorliegen wird von einer mittel-schlechten Population ausgegangen.

Der Erhaltungszustand der lokalen Population wird demnach bewertet mit:

Hervorragend (A)

gut (B)

mittel-schlecht (C)

### 2.1. Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Durch die Erweiterung des Gewebegebietes gehen potenzielle Sommerquartiere verloren. Der Verbotstatbestand (Töten eines Individuums, Zerstörung oder Beschädigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten) im Bereich des Waldes kann nicht ausgeschlossen werden.

Um eine Schädigung von Tieren auszuschließen, werden vorhandene Bäume mit Baumspalten/ -höhlen vor bzw. beim Fällen im Auftrag des Vorhabensträgers fachspezifischen Sichtprüfungen unterzogen. Sollten dabei Fledermausquartiere oder -arten festgestellt werden, werden die Individuen gesichert. Durch diese Maßnahmen kann eine Erfüllung dieses Verbotstatbestandes ausgeschlossen werden.

Sind in den gefälltten Bäumen Fledermäuse vorzufinden, werden diese von Fachleuten in Fledermauskästen umgesiedelt und die Kästen in den angrenzenden Wäldern aufgehängt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass die lokale Population der Waldfledermäuse durch das Vorhaben nicht geschwächt wird, d.h. der Erhaltungszustand bleibt gewahrt.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: - Rodung der Gehölze in den Wintermonaten mit Sichtprüfung und ggf. Individuensicherung.

CEF-Maßnahmen erforderlich:

Schädigungsverbot erfüllt

ja

nein

### 2.2. Prognose des Störungsverbotes nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Die Rodungsarbeiten finden während der Wintermonate tagsüber statt, so dass die Fledermäuse in ihrer nächtlichen Aktivität nicht gestört werden.

Insofern ist nicht zu befürchten, dass die lokale Fledermauspopulation durch die geringe Gewerbegebietserweiterung geschwächt wird, d.h. der Erhaltungszustand bleibt gewahrt.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

CEF-Maßnahmen erforderlich:

Störungsverbot erfüllt

ja

nein

**2.3. Prognose des Tötungs- und Verletzungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 Satz 1, 3 u. 5 BNatSchG**

Siehe Ziffer 2.2.

Dadurch, dass die Tiere nachtaktiv sind, ist das Tötungs-/ Verletzungsrisiko eher gering. Es ist nicht zu befürchten, dass die lokale Fledermauspopulation durch die Erweiterung des Gewerbegebietes geschwächt wird, d.h. der Erhaltungszustand bleibt gewahrt.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: - Rodung der Gehölze in den Wintermonaten mit Sichtprüfung und ggf. Individuensicherung.

Tötungsverbot erfüllt  ja  nein

**7. Bestand und Betroffenheit europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie**

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach VRL ergibt sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

**Schädigungsverbot:** Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Vögeln oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

**Störungsverbot:** Erhebliches Stören von Vögeln während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Bei einer Begehung am 21.10.2014 wurden 10 Vogelarten nachgewiesen. Die meisten der aktuell im Eingriffsbereich vorkommenden Vogelarten können als weit verbreitete bzw. ungefährdete Arten eingestuft werden. Bei all diesen ubiquitären Vogelarten ist die Wirkungsempfindlichkeit projektspezifisch so gering, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden (Ubiquisten: Amsel, Elster, Eichelhäher, Rotkehlchen, Blaumeise, Braunmeise, Rabenkrähe ....).

Im Folgenden wird die Betroffenheit der seltenen und gefährdeten potentiellen Vogelarten (siehe Anhang I) im Hinblick auf die Erfüllung der Verbotstatbestände beleuchtet. Sofern möglich, werden die einzelnen Arten in Gruppen bzw. ökologischen Gilden zusammengefasst, wenn diese vergleichbare ökologische Ansprüche aufweisen.

Die Gilde der Bodenbrüter, deren Brutplätzen und Lebensräumen an den Bodenbereich gebunden sind, werden durch die Rodung des Eichenbestandes nicht beeinflusst.

## **Gehölzbrüter (Hecken-/Gebüsch und Baumbrüter) – siehe Anhang I**

z.B. Goldammer, Neuntöter, Klappergrasmücke,

### **1. Grundinformation**

Rote Liste Status: Deutschland: siehe Anhang I

Bayern: siehe Anhang I

Art im UG:  nachgewiesen  potenziell möglich

Die in Anhang I genannten Vogelarten bauen ihre Nester in Hecken bzw. Gehölzen, Büschen oder an Waldrändern.

Der Erhaltungszustand auf Ebene der kontinentalen Biographischen Region Bayerns:

günstig  ungünstig- unzureichend  ungünstig – schlecht  unbekannt

Lokale Population:

Die meisten Arten sind potenziell im Untersuchungsgebiet vorhanden.

Der Erhaltungszustand der lokalen Population wird demnach bewertet mit:

Hervorragend (A)  gut (B)  mittel-schlecht (C)

### **2.1. Prognose des Schädigungsverbots von Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i. V. m. Abs. 5 Satz 1 - 3 u. 5 BNatSchG**

Durch die Baufeldräumung werden Waldstrukturen beseitigt und als Folge kann ein Verlust von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Nahrungsplätzen nicht ausgeschlossen werden. Die potentiellen Gattungen sind jedoch nicht an einen Brutplatz gebunden und können Ausweichhabitate annehmen. Diese stehen im räumlichen Zusammenhang ausreichend zur Verfügung. Weiterhin sind von den einzelnen Arten meist mehrere Exemplare im Raum vertreten, so dass sich die genannten Verluste der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Gehölze) nicht signifikant auf die jeweiligen Erhaltungszustände der lokalen Populationen auswirken werden.

Zur Erhaltung der ökologischen Funktion ihrer Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang sind u.g. Maßnahmen erforderlich.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: - Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der Arten

CEF-Maßnahmen erforderlich:

**Schädigungsverbot erfüllt**  ja  nein

### **2.2. Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 Satz 1, 3 u. 5 BNatSchG**

Durch die baubedingten Auswirkungen, insbesondere durch Lärm und visuelle Effekte, kann es zu einer Beeinträchtigung von einzelnen Brutplätzen der jeweiligen Arten kommen. Es stehen im räumlichen Zusammenhang jedoch ausreichend Ausweichhabitate zur Verfügung, so dass eine signifikante Beeinträchtigung der lokalen Populationen der einzelnen Arten nicht zu befürchten ist.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

CEF-Maßnahmen erforderlich:

**Störungsverbot erfüllt**  ja  nein

### **2.2. Prognose über das Tötungs- und Verletzungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 Satz 1, 3 u. 5 BNatSchG**

Baubedingte Tötungen von Individuen der Arten (v. a. Nestlingen) oder die Zerstörung von Gelegen / Eiern wird durch eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der Arten vermieden.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: - Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der Arten

**Tötungsverbot erfüllt**  ja  nein

## Höhlenbrüter – siehe Anhang I

z.B. Feldsperling, Mittelspecht,

### 1. Grundinformation

Rote Liste Status: Deutschland: siehe Anhang I

Bayern: siehe Anhang I

Art im UG:  nachgewiesen  potenziell möglich

Die hier zusammengefassten Arten der Höhlenbrüter beanspruchen als Lebensraum Wälder, Parks, Friedhöfe, Grünzonen von Siedlungen, Gärten, Feldgehölze, Baumreihen an Straßen und ähnliche Bestände. Wichtiges Lebensraummerkmal sind vor allem während der Brutzeit geeignete Baumhöhlen oder Nisthilfen und angrenzend individuenreiche Insektenvorkommen. Bei Baumbruten sind verlassene Spechthöhlen, ausgefaulte Astlöcher, lokal auch Nistkästen entscheidend.

Der Erhaltungszustand auf Ebene der kontinentalen Biographischen Region Bayerns:

günstig  ungünstig- unzureichend  ungünstig – schlecht  unbekannt

Lokale Population:

Die meisten Arten sind potenziell im Untersuchungsgebiet vorhanden. Deswegen wird das sogenannte „worst case“-Szenario angewendet und Vorkommen der Arten angenommen.

Der Erhaltungszustand der lokalen Population wird demnach bewertet mit:

Hervorragend (A)  gut (B)  mittel-schlecht (C)

### 2.1. Prognose des Schädigungsverbots von Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i. V. m. Abs. 5 Satz 1 - 3 u. 5 BNatSchG

Die potentiellen Gattungen sind nicht an einen Brutplatz gebunden und können Ausweichhabitate annehmen. Diese stehen im räumlichen Zusammenhang ausreichend zur Verfügung. Weiterhin sind von den einzelnen Arten meist mehrere Exemplare im Raum vertreten, so dass sich die genannten Verluste der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Gehölze) nicht signifikant auf die jeweiligen Erhaltungszustände der lokalen Populationen auswirken werden.

Zur Erhaltung der ökologischen Funktion ihrer Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang sind u.g. Maßnahmen erforderlich.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: - Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der Arten

CEF-Maßnahmen erforderlich:

Schädigungsverbot erfüllt  ja  nein

### 2.2. Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 Satz 1, 3 u. 5 BNatSchG

Durch die baubedingten Auswirkungen, insbesondere durch Lärm und visuelle Effekte, kann es zu einer Beunruhigung von einzelnen Brutplätzen der jeweiligen Arten kommen. Es stehen im räumlichen Zusammenhang jedoch ausreichend Ausweichhabitate zur Verfügung, so dass eine signifikante Beeinträchtigung der lokalen Populationen der einzelnen Arten nicht zu befürchten ist.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

CEF-Maßnahmen erforderlich:

Störungsverbot erfüllt  ja  nein

### 2.3. Prognose über das Tötungs- und Verletzungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 Satz 1, 3 u. 5 BNatSchG

Baubedingte Tötungen von Individuen der Arten (v. a. Nestlingen) oder die Zerstörung von Gelegen / Eiern wird durch eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der Arten vermieden.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: - Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der Arten

Tötungsverbot erfüllt  ja  nein

Erhebliche Auswirkungen auf die lokalen Populationen der vorgenannten projektspezifisch wirkungsunempfindlichen Arten sind unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

## **8. Fazit**

In der vorliegenden saP wurden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden könnten, bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten geprüft und aufgeführt (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie).

Im Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde festgestellt, dass für alle betrachteten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Die Einschränkung der Rodungszeit für Gehölze auf die Zeit der Vegetationsruhe von Anfang Oktober bis Anfang März trägt wesentlich zu einer Vermeidung von Verbotstatbeständen bei.

Das Vorhaben auf Flur.-Nr. 1458/0 wird keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes von Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie oder europäischen Vogelarten auslösen.

Bad Kissingen, 10.11.2014/ 15.12.2014/ 04.02.2015/ 26.05.2015

**Dipl.-Ing. Klaus NEISSER**  
Freier Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner BDB  
Ing.-Büro für Orts-, Landschafts- und Freiraumplanung  
Hartmannstr.24, Tel 0971/63610, Fax 0971/4012  
www.neisser-klaus.de, Email: office@neisser-klaus.de  
**9 7 6 8 8 B A D K I S S I N G E N**

### Arteninformation zu saP relevanten Arten

Vorkommen in TK-Blatt 5826 (Bad Kissingen Süd) – Wald und Hecken / Gehölze  
 (Bayerisches Landesamt für Umwelt – online Abfrage)

Blau hinterlegt sind Arten, die tatsächlich nachgewiesen wurden, darüber hinaus wurden weitere ubiquitäre Arten wie z.B. Amsel, Rotkehlchen, Blaumeise...) gesichtet.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RLB	RLD	EZK	Lebensraum Wald	Lebensraum Hecken und Gehölze	Ökologische Gilde
<b>Säugetiere</b>							
Braunes Langohr	Plecotus auritus		V	g	1	4	Wald
Breitflügelfledermaus	Eptesicus serotinus	3	G	u		4	Gebäude/Dorf
Fransenfeldermaus	Myotis nattereri	3		g	1		Wald
Graues Langohr	Plecotus austriacus	3	2	u	4		Gebäude/Dorf
Großer Abendsegler	Nyctalus noctula	3	V	u	1	1	Wald
Großes Mausohr	Myotis myotis	V	V	g	1		Wald
Kleinabendsegler	Nyctalus leisleri	2	D	u	1	3	Gebäude/Dorf
Kleine Bartfledermaus	Myotis mystacinus		V	g	1	1	Wald
Mopsfledermaus	Barbastella barbastellus	2	2	u	1		Wald
Mückenfledermaus	Pipistrellus pygmaeus	D	D	u	2		Wald
Wasserfledermaus	Myotis daubentonii			g	1		Wald
Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus			g	2	4	Wald
Haselmaus	Muscardinus avellanarius		G	u	1		
<b>Vögel</b>							
Baumfalke	Falco subbuteo	V	3	B g	2	2	Gehölzbrüter
Baumpieper	Anthus trivialis	3	V	B s	1	2	Bodenbrüter
Bluthänfling	Carduelis cannabina	3	V	B s		2	Gehölzbrüter
Dohle	Corvus monedula	V		B s	1	2	Gebäudebrüter
Dorngrasmücke	Sylvia communis			B g		2	Bodenbrüter
Feldsperling	Passer montanus	V	V	B g	2	2	Höhlenbrüter
Gartenrotschwanz	Phoenicurus phoenicurus	3		B u	2	2	Höhlenbrüter
Gelbspötter	Hippolais icterina			B u	2	3	Gehölzbrüter
Goldammer	Emberiza citrinella	V		B g		2	Gehölzbrüter
Grauspecht	Picus canus	3	2	B 2	1	2	Höhlenbrüter
Grünspecht	Picus viridis	V		B u	1	1	Höhlenbrüter
Habicht	Accipiter gentilis	3		B u	1	2	Gehölzbrüter
Halsbandschnäpper	Ficedula albicollis	V	3	B u	1		Höhlenbrüter
Hohltaube	Columba oenas	V		B g	1	2	Höhlenbrüter
Klappergrasmücke	Sylvia curruca	V		B ?		2	Gehölzbrüter
Kleinspecht	Dryobates minor	V	V	B u	1	1	Höhlenbrüter
Kolkrabe	Corvus corax			B g	2	2	Fels-/Gehölzbrüter
Kornweihe	Circus cyaneus	1	2	W g		1	Bodenbrüter
Kuckuck	Cuculus canorus	V	V	B g	2	2	Brutschmarotzer bei Höhlenbrüter
Mauersegler	Apus apus	V		B g	2	2	Gebäudebrüter
Mittelspecht	Dendrocopos medius	V		B u	1		Höhlenbrüter
Mäusebussard	Buteo buteo			B/R g	1	2	Gehölzbrüter
Nachtigall	Luscinia megarhynchos			B g	3	2	Bodenbrüter
Neuntöter	Lanius collurio			B g		1	Gehölzbrüter
Pirol	Oriolus oriolus	V	V	B g	2	2	Gehölzbrüter
Raubwürger	Lanius excubitor	1	2	B s W?		1	Gehölzbrüter
Rauhfußkauz	Aegolius funereus	V		B g	1		Gehölzbrüter
Rebhuhn	Perdix perdix	3	2	B s		1	Bodenbrüter
Rotmilan	Milvus milvus	2		B u R u	1	2	Gehölzbrüter
Schleiereule	Tyto alba	2		B u		2	Gebäudebrüter
Schwarzmilan	Milvus migrans	3		B/R g	1	1	Gehölzbrüter
Schwarzspecht	Dryocopus martius	V		B u	1	3	Höhlenbrüter
Sperber	Accipiter nisus			B/R g	2	2	Gehölzbrüter
Sperlingskauz	Glaucidium passerinum	V		B g	2		Höhlenbrüter
Trauerschnäpper	Ficedula hypoleuca			B g	2	3	Höhlenbrüter

Turteltaube	Streptopelia turtur	V	3	B g		2	Gehölzbrüter
Turmfalke	Falco tinnunculus			B g		1	Gehölz-/Felsbrüter
Uhu	Bubo bubo	3		B s	3	3	Felsbrüter
Wachtel	Coturnix coturnix	V		B u		2	Bodenbrüter
Waldkauz	Strix aluco			B g	1	2	Höhlenbrüter
Waldohreule	Asio otus	V		B u	1	1	Gehölzbrüter
Waldschnepfe	Scolopax rusticola	V	V	B g	2	2	Bodenbrüter
Wendehals	Jynx torquilla	3	2	B s	3	1	Höhlenbrüter
Wespenbussard	Pernis apivorus	3	V	B g	1	2	Gehölzbrüter
Wiesenschafstelze	Motacilla flava	3		B u		3	Bodenbrüter
<b>Lurche</b>							
Kammolch	Triturus cristatus	2	V	u	2	2	
<b>Schmetterlinge</b>							
Gelbringfalter	Lopinga achine	2	2	s	1		
<b>Gefäßpflanzen</b>							
Europ. Frauenschuh	Cypripedium calceolus	3	3	u	1		

**Legende:**

RLB = Rote Liste Bayern bzw.  
 RLD = Rote Liste Deutschland  
 1 = vorm Aussterben bedroht  
 2 = stark gefährdet  
 3 = gefährdet  
 V = Arten der Vorwarnliste  
 D = Daten defizitär

EZK = Erhaltungszustand in der  
 Kontinentalen Region  
 s = ungünstig / Schlecht  
 u = ungünstig / unzureichend  
 g = günstig  
 ? = unbekannt

Erhaltungszustand erweitert bei  
 Vögeln  
 B = Brutvorkommen  
 W = Wintervorkommen  
  
 Lebensraum  
 1 = Hauptvorkommen  
 2 = Vorkommen  
 3 = potentiell vorkommend  
 4 = Jagdhabitat

**Fachbeitrag**

**Teil 3**

**Umweltbericht**

Inhalt:  
Erläuterung, Seite 1 mit 8

Verfasser:

Dipl.-Ing. **Klaus Neisser**  
Freier Landschaftsarchitekt BDLA  
Stadtplaner BDB [BayAK, AKH]



---

Ingenieurbüro für  
Orts-, Landschafts- und Freiraumplanung  
Hartmannstraße 24  
Tel.: 0971/63 610; Fax.: 0971/4012  
Email: [office@neisser-klaus.de](mailto:office@neisser-klaus.de)  
97688 Bad Kissingen  
[www.neisser-klaus.de](http://www.neisser-klaus.de)

## STADT BAD KISSINGEN

### 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „GEWERBEGEBIET ARNSHAUSEN – REITERSWIESEN“ MIT 1. ÄNDERUNG DES GRÜNORDNUNGSPLANES

Gemarkung Arnshausen und Reiterswiesen

---

## TEIL 3

### FACHBEITRAG ZUM UMWELTBERICHT

#### 1. Anlass der Planung

Siehe auch Stadt Bad Kissingen – Begründung zum Bebauungsplan (Teil A).

#### 2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

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

Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplanes dar – es werden allerdings ausschließlich Umweltauswirkungen beleuchtet, die durch die Erweiterung des Geltungsbereichs auf Flur-Nr. 1458/0 berührt sind, da das ursprüngliche Plangebiet planungsrechtlich bereits abgehandelt ist und hier keine Veränderungen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Arnshausen – Reiterswiesen“ begründet sind.

In die Ermittlung der Daten zur Einschätzung der Umweltfolgen sind folgende Unterlagen einbezogen:

- Flächennutzungsplan bzw. Landschaftsplan der Stadt Bad Kissingen
- Bebauungsplan mit Grünordnung Gewerbegebiet „Arnshausen - Reiterswiesen“
- Biotopkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt

Das Vorhaben ist von Schutzgebieten, die im „Natura 2000“-Programm aufgeführt sind, nicht berührt.

Hinweise aus der Artenschutzkartierung liegen nicht vor; in Teil 2 wurden spezifische Vorgaben im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erarbeitet.

#### 3. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Tier- und Pflanzenwelt wurde der Landschafts- und Grünordnungsplan sowie Angaben der Fachbehörden zugrunde gelegt.

Für die Beurteilung werden die Wirkungen differenziert betrachtet und unterteilt in:

- \* bauwerksbedingte Auswirkungen (ständige Wirkungen durch bauliche und/oder technische Anlagen),
- \* baubedingte Auswirkungen (temporäre Wirkungen) – sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht verursacht,
- \* betriebsbedingte Auswirkungen (ständige Wirkungen infolge Technologien und Verfahren).

Um eine qualitative Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erhalten, wird folgender Bewertungsschlüssel verwendet:

Grad der Beeinträchtigung	Definition
gering .....	keine bzw. nur theoretisch zu erwartende Auswirkungen (Toleranzbereich von Mess- und Erfassungsungenauigkeiten);
mittel .....	erfassbare bzw. nachweisbare negative Auswirkungen, die jedoch unerheblich sind und ohne Minimierungs-, Ausgleichs-, Ersatzmaßnahmen toleriert werden können
hoch .....	negative Auswirkungen, die Minimierungs-, Ausgleichs oder Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 19 BNatSchG erfordern (z.B. erhebliche Auswirkungen im Sinn des § 18 BNatSchG)

### 3.1. Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden erfüllt zahlreiche Funktionen im Naturhaushalt wie z.B. Puffer, Filter- und Stoffumwandlung, Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, Teil der Wasser- und Nährstoffkreisläufe.

Als geologisches Ausgangsgestein steht Buntsandstein mit sandig-lehmigen, nährstoffarmen Böden. Auf Flur-Nr. 1458/0 steht Laubwaldboden auf Buntsandstein an.

Vorbelastungen auf Grund von Schadstoffimmissionen oder Altlasten sind nicht bekannt.

#### BEWERTUNG:

Bau- und bauwerksbedingte Störungen: Durch die Bereitstellung der Baufläche sowie durch die Überbauung und Versiegelung entstehen mechanische Störungen des Bodengefüges. Die Bodenstruktur wird durch Abgrabungen sowie Bodenverdichtung im Zuge der Bebauung und Erschließung erheblich beeinträchtigt.

Das Schutzgut Boden wird durch die Erweiterung verletzt. Ein Funktionsverlust des Bodens aufgrund seiner baulichen Versiegelung ist zu erwarten, die nachteiligen Umweltauswirkungen sind als **hoch** einzustufen.

Betriebsbedingte Störungen: Die Belastung für den Boden ist während der Betriebsphase unerheblich.

### 3.2. Schutzgut Wasser

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser sind folgende Faktoren relevant:

- Grundwasserschutz und Grundwasserneubildung,
- Abflussregelung

Oberflächengewässer kommen auf der Erweiterungsfläche nicht vor. Der Lollbach als nächstes Oberflächengewässer liegt in ca. 110 m Entfernung zur südlichen Baugebietsgrenze und ca. 15 m tiefer. Der Hangrücken ist durch Schichtenwasser und mehreren Quellen in einigen Bereichen stark vernässt.

Die Bauvorhaben liegt in der Heilquellenschutzzone Bad Kissingen, d.h. zulässige Grabungs- und Bohrungstiefen sind auf die jeweils in Betracht kommenden Heilquellen besonders zu prüfen.

Bau- und bauwerksbedingte Störungen: Der Oberflächenabfluss wird sich durch die Versiegelung bzw. den Erweiterungsbau sowie aufgrund des Geländeeinschnittes verändert. Der Rückhalt von Niederschlagswasser auf Flur-Nr. 1458/0 wird künftig gelenkt. Der hohe

Versiegelungsgrad hat eine leichte Verringerung der Grundwasserneubildung auf der Erweiterungsfläche zur Folge.

Maßnahmen zur Versickerung oder zum Rückhalt des Oberflächenwassers sowie eine verzögerte Abgabe des Niederschlagswassers werden auf Flur-Nr. 1458/0 sowie den angrenzenden Flächen bedacht.

Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt im Erweiterungsgebiet werden als **mittel** eingestuft.

Betriebsbedingte Störungen: Die Belastung für das Schutzgut Wasser ist während der Betriebsphase unerheblich.

### **3.3. Schutzgut Klima / Luft**

Mit einem mittleren Jahresdurchschnitt von rd. 8 °C hat Bad Kissingen mildes Mittelgebirgsklima. Als Folge des Waldbestandes ist das Lokalklima besonders ausgeglichen. Die mittleren Jahresniederschläge betragen ca. 650-700 mm. Die Hauptwindrichtung ist Südwest.

BEWERTUNG:

Bau- und bauwerksbedingte Störungen: Während der Bauzeit kann es durch Maschineneinsatz und LKW-Verkehr zu einer Belastung der Umgebung als Folge von Staubaufkommen oder Motorabgasen kommen. Diese temporären Störungen werden durch umweltgerechte, modernste Gerätetechniken minimiert. Durch die Baukubatur kommt es zu einer Wärmespeicherung. Die ausgleichende Wirkung des Waldes entfällt künftig. Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind als **gering** zu bewerten.

Betriebsbedingte Störungen: Es ist von keinen nennenswerten Auswirkungen auf das Makroklima auszugehen. Als Folge der Baukörpereinstellung werden sich kleinflächige Veränderungen der mikroklimatischen Gegebenheiten einstellen. Emissionen durch die Fahr- und Ladetätigkeiten sind bereits heute gegeben, diese werden mit den einzusetzenden Technologien jedoch weiter minimiert und wirken daher nur **gering** auf den Naturhaushalt ein.

### **3.4. Schutzgut Landschaft**

Die Landschaft bzw. das Landschaftsbild ist nicht als feststehender Begriff zu verstehen, sondern als Leitbild, das der Mensch sich von einem bestimmten Lebensraum macht. Es ist dem Wertewandel der Gesellschaft ausgesetzt und wird in verschiedenen Epochen und von verschiedenen Menschen unterschiedlich empfunden.

Der Landschaftsraum wird durch die Tallage zum Lollbach hin bestimmt. Die am Hang gelegene Erweiterungsfläche wird derzeit forstwirtschaftlich genutzt und ist von der im Tal liegenden Arnshäuser Straße einsehbar.

In direkter Umgebung ist das Landschaftsbild vorwiegend anthropogen geprägt (Siedlungs- und gewerbliche Baukultur). Bestandteil des Landschaftsbildes sind örtliche Verkehrsstrasse, Hochspannungsleitung und landwirtschaftliche Nutzflächen. Der Naturerlebniswert für die ortsnahe Erholungsnutzung ist wenig attraktiv.

BEWERTUNG:

Bau- und bauwerksbedingte Störungen: Als Folge der Vergrößerung des bestehenden Baugebiets sind im Nahbereich Veränderungen im Landschaftsbild zu erwarten. Der Verlust des kleinen Laubwaldes ist gleichzeitig ein Verlust eines markanten Bestandteiles im

Landschaftsbild. Es werden neue Elemente und damit eine Veränderung des Landschaftsbildes geschaffen. Die sowohl negative wie positive Reizwirkungen beim Betrachter auslösen können. Mit Bedacht der Vorbelastungen durch bestehende Gewerbebetriebe, Emissionen oder Überlandleitungen kann die Wirkung auf das Schutzgut Landschaftsbild als **mittel** bewertet werden.

Betriebsbedingte Störungen: Durch den Betrieb sind keine erwähnenswerten Störungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

### **3.5. Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Voraussetzung für die Existenz von Arten- und Lebensgemeinschaften der Flora und Fauna sind die jeweiligen Lebensräume.

Bei der Erweiterungsfläche bzw. 2. Änderung BP „Gewerbegebiet Arnshausen – Reiterswiesen“ handelt es sich um einen landschaftsprägenden Laubwald mit dichtem Waldmantel aus Weißdorn, Holunder und Hainbuchen. Die Fläche ist als amtlich geschütztes Biotop kartiert (Biotop.-Nr. 5826-0147-004).

Die umliegenden Gehölzstrukturen sind von sehr unterschiedlichen Ausprägungen und vor allem durch die gewerbliche Nutzung geprägt. Ufer- und Auegehölze begleiten den Verlauf des Lollbaches im Talgrund in ca. 110 m Entfernung.

Das Gewerbegebiet zwischen Arnshausen und Reiterswiesen besteht seit vielen Jahren, durch die gewerbliche Nutzung ist mit einer Artenauswahl von störungsunempfindlichen Tierarten auszugehen – exakte, differenzierte Artenvorkommen sind nicht bekannt. Bei einer Begehung am 21.10.2014 wurden 10 Vogelarten - Ubiquisten - festgestellt.

Da mit der Erweiterung auf Flur.-Nr. 1458 eventuell nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen sein könnten, wurde gemäß den gesetzlichen Vorgaben eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zur Ermittlung und Darstellung der Verbot-Tatbestände nach § 44 BNatSchG durchgeführt (gesonderter Fachbeitrag Teil 2).

Im Sinne einer „worst-case“-Betrachtung kann das potenzielle Vorkommen der Wald-Fledermäuse (Fransenfledermaus), der Haselmaus sowie der gehölzbrütenden Vogelarten (Mittelspecht) und somit die Nutzung des Plangebiets als Brutstandort oder Nahrungshabitat nicht generell ausgeschlossen werden.

Die saP-Prüfung hat ergeben, dass bei Einhaltung der Vorkehrungen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich weder Verbotstatbestände noch erhebliche Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt zu erwarten sind. Mögliche Ausweichhabitats sind in der näheren Umgebung vorhanden. Eine Befreiung nach § 67 BNatSchG ist somit nicht erforderlich.

#### **BEWERTUNG:**

Bau- und bauwerksbedingte Störungen: Durch die Beseitigung des Waldes und als Folge der Erweiterung der Betriebsanlagen (Maschineneinsatz, Bodenveränderungen, Zaunbau) kann es zu Störungen von Flora und Fauna kommen. Für die Tierarten, die den Wald als Brut- oder Nahrungshabitat nutzen, ist eine Betroffenheit gegeben, die Veränderung des Lebensraumes zieht eine **hohe** Beeinträchtigung für die Tier- und Pflanzenwelt nach sich. Angrenzende

Gebiete können diese Funktionen jedoch erfüllen und dadurch die ökologische Funktion im räumlichen Kontext wahren.

**Betriebsbedingte Störungen:**

Während der gewerblichen Nutzung entstehen für die Tier- und Pflanzenwelt **geringe** Belastungen, die sich durch ein verändertes Lärm- und Abgasaufkommen, neue Licht- bzw. Beleuchtungsverhältnisse sowie einem gewandelten Lebensraum einschränkend auswirken können. Es werden allerdings auch neue, geänderte Lebensräume für die Natur bereitgestellt.

**3.6. Schutzgut Mensch**

Die Erweiterungsfläche Flur.-Nr. 1458 ist im Süden, Westen und Osten von gewerblichen Nutzungen und von Verkehrswegen umgeben. Im Norden schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Aufgrund der Vorbelastungen des Raumes (gewerbliche Nutzungen, Hochspannungsleitung) ist das Gewerbegebiet als siedlungsnaher Freiraum und für die Erholungsnutzung weniger bedeutsam (siehe auch Schutzgut Landschaftsbild). Radwanderungen im Lollbachtal und auf der Erhebung nördlich des Lollbaches dienen der ortsnahen Erholung.

**BEWERTUNG:**

**Bau- und bauwerksbedingte Störungen:** Der Bauablauf beeinflusst die Erholungseignung in diesem Bereich nur **gering**. Unübliche Lärmbelästigungen sind von der gewerblichen Nutzung eines Bäckereibetriebes nicht zu befürchten.

**Betriebsbedingte Störungen:** Betriebsbedingte Störungen mit der Erweiterung eines gewerblichen Bäckereibetriebes werden vorwiegend innerbetriebliche Abläufe verändert bzw. optimiert. Auswirkungen auf den Menschen in naher oder unmittelbarer Umgebung sind nicht zu erwarten. Vor diesem Hintergrund der Vorbelastungen sind künftige Effekte durch Verkehrs- und Lärmemissionen als **gering** einzustufen.

**3.7. Kultur- und sonstige Sachgüter**

Es liegen derzeit keine Nachweise über Kultur- und Sachgüter vor. Im Falle von Funden von Bodendenkmalen im Rahmen der Bauarbeiten sind die denkmalschutzrechtlichen Vorschriften zu beachten.

**3.8. Wechselwirkung zwischen den einzelnen Schutzgütern**

Abgrabungen und Flächenversiegelung als Folge der gewerblichen Erweiterung verursachen nachhaltige negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Wasser (Retentionsfähigkeit etc.). Der Verlust von Wald wirkt sich nachteilig auf das Landschaftsbild aus und hat zugleich auch einen Verlust von Lebensraumstrukturen für die Tier- und Pflanzenwelt zur Folge. Sich gegenseitig steigernde nachteilige Umweltauswirkungen sind jedoch nicht zu erwarten.

**3.9. Zusammenfassung / Übersicht über die Bewertung der Schutzgüter:**

Schutzgut	Bau- und bauwerksbedingte Störungen	Betriebsbedingte Störungen	Vermeidungsmaßnahmen (Festsetzungen der Bebauung/ Grünordnung)
Boden	<b>hoch</b>	keine	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dauerhafte Begrünung der unbebauten Grundstücksfläche</li> <li>• Minimierung der Flächenversiegelung</li> </ul>

			(offenporige Beläge)
Wasser	<b>mittel</b>	keine	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimierung der Flächenversiegelung (offenporige Beläge)</li> <li>• Wasserrückhaltung bzw. verzögerte Abgabe von Niederschlagswasser</li> </ul>
Klima / Luft	gering	gering	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchgrünung des Ge-Gebietes mit heimischen Baum- und Strauchpflanzungen</li> <li>• Vegetative Fassadenbegrünung (Beschattung, Staubfilter)</li> </ul>
Landschaft (-bild)	<b>mittel</b>	keine	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Strukturierung des Gewerbegebiets mit heimischen Baum- und Strauchpflanzungen</li> <li>• Erhalt eines möglichst breiten Waldstreifens am Oberhang</li> </ul>
Tiere und Pflanzen	<b>hoch</b>	gering	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rodungsbeschränkung zugunsten gehölz- bzw. waldbewohnender Tierarten</li> <li>• Mindestdurch-/Randbegrünung des GE-Gebiets mit heimischen Baum- und Strauchpflanzungen</li> </ul>
Mensch	gering	gering	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt und Ergänzung Wald-/Gehölzstreifens am Oberhang</li> <li>• Vegetative Fassadenbegrünung zur Minderung von Lärmemissionen</li> </ul>
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweise auf Meldepflicht von Bodenfunden an das Landesamt für Denkmalpflege</li> </ul>

#### 4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Wenn die Planung nicht umgesetzt würde, käme es zu einer Entwicklung im Sinne einer Nullvariante; d.h. bei einer Nichtdurchführung sind kaum Änderungen der aktuellen Verhältnisse zu erwarten. Von zusätzlichen nachteiligen Veränderungen für die einzelnen Schutzgüter ist nicht auszugehen.

#### 5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen sind bauliche, gestalterische und grünordnerische Maßnahmen im Bebauungsplan/ Grünordnungsplan verbindlich festgesetzt. Diese Maßnahmen zu Flur.-Nr. 1458/0 sind im Grünordnungsplan - Fachbeitrag Teil 1 geregelt.

#### 6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Andere Standorte für eine Betriebserweiterung sind aus stadtplanerischer und wirtschaftlicher Sicht nicht vertretbar, denn das Erweiterungs-Vorhaben ist an den bestehenden Betrieb geknüpft. Die Planaufstellung dient der planungsrechtlichen Vorbereitung zur Erweiterung und

Umstrukturierung am bestehenden Betriebsstandort.

Als Standortalternative ist somit nur die Null-Variante anzusehen, d.h. der Verzicht auf eine Erweiterung und Umstrukturierung eines vorhandenen Betriebs, der ohne Erneuerung und Erweiterung wirtschaftlich nicht bestehen kann. Einem wirtschaftlichen Rückschritt möchte die Stadt Bad Kissingen mit dem Vorhaben begegnen.

## **7. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die Ermittlung der Umweltauswirkungen als Folge der Erweiterung des Gewerbegebietes orientiert sich an den Grundsätzen der allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Ausführung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-VeV). Die Aussagen des Umweltberichts basieren auf der Auswertung verfügbarer Daten und Plangrundlagen, die keiner regelmäßigen Aktualisierung unterliegen (Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan, Luftbilder, etc.). Maßstabsgerechte und detailgenaue Informationen etwa zu Bodenverhältnissen, Artenbestand etc. können daher nur überschlägig beurteilt werden.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: gering, mittlere und hohe Erheblichkeit.

## **8. Monitoring**

Ein Monitoring beinhaltet die Überwachung der Umweltauswirkungen, die durch das Vorhaben verursacht werden können. In diesem Sinne wird die Stadt Bad Kissingen für den Vollzug und die Entwicklung der grünordnerischen Maßnahmen sowie der Ausgleichsmaßnahmen Sorge tragen.

Nach Fertigstellung aller im Zusammenhang mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen erforderlichen Pflanzmaßnahmen sowie nach dem Aufstellen der Fledermaus- und Nistkästen vereinbart die Stadt Bad Kissingen mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Bad Kissingen eine protokollarische Abnahme der ökologischen Wertschaffung.

Die Aufforstung und Entwicklung eines artenreichen Laubmischwaldes auf der Flur-Nr. 1450 (Teilfl.), Gemarkung Reiterswiesen bedarf einer Erfolgskontrolle nach ca. 5 Jahren ab Herstellung. Diese Kontrolle soll sicherstellen, dass die neu geschaffene Waldfläche die richtige Entwicklung nimmt, um die durch die Erweiterung des GE-Gebietes verursachte Auswirkungen auf den Naturhaushalt in geeigneter Weise auszugleichen.

## **9. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes auf Flur.-Nr. 1458/0 stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nach §1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Eine Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs sowie die Festlegung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen erfolgt in der Begründung des Bebauungs-/Grünordnungsplan nach den Grundsätzen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Im Rahmen des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Arnshausen - Reiterswiesen“ sind bereits konkrete quantitative und qualitative Maßnahmen festgesetzt, die die landschaftliche Einbindung der Gewerbeflächen fördert. Für die Erweiterungsfläche bzw. die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Arnshausen - Reiterswiesen“ werden gleichrangige Maßnahmen empfohlen.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie zum Ausgleich von Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind nach heutigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Umsetzung der Planung verursacht.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Arnshausen – Reiterswiesen“ mit 1. Änderung des Grünordnungsplanes wird keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes prognostiziert.

Bad Kissingen, 10.11.2014/ 15.12.2014/ 04.02.2015/ 26.05.2015/ 09.09.2015

**Dipl.-Ing. Klaus N E I S S E R**  
Freier Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner BDB  
Ing.-Büro für Orts-, Landschafts- und Freiraumplanung  
Hartmannstr.24, Tel 0971/63610, Fax 0971/4012  
www.neisser-klaus.de, Email: office@neisser-klaus.de  
**9 7 6 8 8 B A D K I S S I N G E N**



STADT BAD KISSINGEN

**BEBAUUNGSPLAN  
FÜR DAS GEWERBEGEBIET**

**"ARNSHAUSEN -  
REITERSWIESEN"**

**GEMARKUNG ARNSHAUSEN**

**1. ÄNDERUNG**

**BEGRÜNDUNG**

STADTBAUAMT

BAD KISSINGEN

REF. III – 2

AUFGESTELLT: 17.02.2009

GEÄNDERT: 27.10.2009

STAND:

SATZUNGSBESCHLUSS

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Allgemeines und Konzeption</b>	<b>3</b>
<b>2. Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>3</b>
<b>3. Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>3</b>
3.1. Lage im Stadtgebiet	3
3.2. Bestehende Bebauung und Nutzung	3
3.3. Topographie	3
3.4. Umgriff	3
<b>4. Städtebauliche Zielsetzung</b>	<b>4</b>
4.1. Änderungen im Bebauungsplan	4
4.2. Planungsziele und Begründung der Änderung	4
<b>5. Bodenordnung, Erschließung und Erschließungskosten</b>	<b>9</b>
<b>6. Grünordnung und Eingriffsregelung</b>	<b>9</b>
<b>7. Umweltbericht</b>	<b>10</b>
7.1. Einleitung	10
7.2. Prüfung der Umweltauswirkungen	10
7.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	12
7.4. Alternative Planungsmöglichkeiten	12
7.5. Monitoring	12
7.6. Allgemein verständliche Zusammenfassung	12
<b>8. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</b>	<b>12</b>
<b>9. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</b>	<b>13</b>
<b>10. Satzungsbeschluss</b>	<b>13</b>

## **1. Allgemeines und Konzeption**

Die Stadt Bad Kissingen hat ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erstellt, das in die Bauleitplanung umgesetzt werden soll.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 17.02.2009 beschlossen, den Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Arnshausen - Reiterswiesen“, Gemarkung Arnshausen, zu ändern.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Für das Gebiet existiert der rechtsverbindliche Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Arnshausen - Reiterswiesen“. Dieser wurde am 29.05.1993 zur Rechtskraft gebracht. Für die Grünordnung existiert der rechtskräftige Grünordnungsplan zum Bebauungsplan. Da die Änderungen die Grünordnung nicht tangieren wird dieser Grünordnungsplan nicht ins Verfahren gebracht.

Weiterhin gelten die Stellplatzsatzung vom 01.01.2008 und die Gestaltungssatzung vom 09.04.2003.

## **3. Beschreibung des Plangebietes**

### **3.1. Lage im Stadtgebiet**

Das Gewerbegebiet Arnshausen - Reiterswiesen umfasst eine Fläche von ca. 18,3 ha im Lollbachtal zwischen den Ortsteilen Arnshausen und Reiterswiesen südlich der Stadt Bad Kissingen. Der Umgriff des Bebauungsplangebietes wird im Rahmen des Änderungsverfahrens nicht verändert.

### **3.2. Bestehende Bebauung und Nutzung**

In dem Gewerbegebiet liegen schwerpunktmäßig diverse Gewerbe- und Handwerksbetriebe.

### **3.3. Topographie**

Das Bebauungsplangebiet liegt im Lollbachtal zwischen Arnshausen und Reiterswiesen auf einer Höhe von ca. 240 müNN. Nach Nordwesten steigt es aus dem Tal bis auf ca. 270 müNN an.

### **3.4. Umgriff**

Die 1. Änderung umfasst den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich wird durch die Grenzen der Flurstücke 1378, 1390/8, 1390/9, 1390/18, 1447/4, 1447/3, 1447/2, 1447/1, 1447/6, 1447/7, 1447/11 und 1447/13 in der

Gemarkung Reiterswiesen und die Flurstücke 3084/1, 3084/2, 3091 und 396 in der Gemarkung Arnshausen begrenzt.

#### **4. Städtebauliche Zielsetzung**

##### **4.1. Änderungen im Bebauungsplan**

Die Stadt Bad Kissingen hat ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erstellt, das in die Bauleitplanung umgesetzt werden soll.

Dazu ist der Bebauungsplan wie folgt zu ändern:

Für die Grundstücke die im festgesetzten Gewerbegebiet liegen wird die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel ausgeschlossen.

##### **4.2. Planungsziele und Begründung der Änderung**

Für die Grundstücke die im festgesetzten Gewerbegebiet liegen wird die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel ausgeschlossen.

Zentrenrelevant sind gemäß Beschluss des Stadtrats zum Einzelhandelskonzept vom 17.12.2008 folgende Sortimente:

hiervon nahversorgungsrelevant

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke, Tee, Tabakwaren, Reformwaren)
- Backwaren
- Fleischwaren
- Drogeriewaren (Wasch- und Putzmittel)
- Parfümerie- und Kosmetikartikel

sonstige zentrenrelevante Sortimente

- (Schnitt-) Blumen
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
- Zeitungen, Zeitschriften
- Bücher
- Bekleidung und Wäsche
- Handarbeitsbedarf, Kurzwaren, Meterware, Stoffe, Wolle
- Schuhe
- Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme
- Geschenkartikel
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haushaltswaren, Bestecke
- Spielwaren
- Hobby- und Bastelbedarf
- Kunstgewerbe / Bilder und Rahmen
- Musikinstrumente und Zubehör
- Sportartikel und -geräte
- Briefmarken, Münzen
- Sportpokale, Sportpreise
- Sportbekleidung und -schuhe

- Bild- und Tonträger
- Telekommunikation und Zubehör
- Fotoartikel
- medizinische und orthopädische Artikel
- pharmazeutische Artikel
- Uhren / Schmuck

Mit dieser Festsetzung soll zum einen die Innenstadt vor der weiteren Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandels in Randbereichen der Stadt geschützt werden, zum anderen sollen aber auch bestehende Betriebe in ihrem Bestand gesichert werden.

Derzeit sind an dem Standort Gewerbegebiet Arnshausen - Reiterswiesen Betriebe mit gesamtstädtischer und zum Teil regionaler Versorgungsfunktion vorhanden. Es handelt sich um einen nichtintegrierten Standort. Er hat keine Relevanz für die Nahversorgung der angrenzenden Gebiete. Mit einem großen Anteil an Handwerkerbetrieben hat er Bedeutung in Bezug auf die gesamtstädtische und zum Teil regionale Versorgungsfunktion.

Dieser Standort soll in seiner jetzigen Funktion im Bestand gesichert werden. Die Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente sollen aber eingeschränkt werden.

Die Sortimentsbeschränkungen im Gewerbegebiet finden ihre Rechtsgrundlage in § 1 Abs. 9 BauNVO, der über § 1 Abs. 5 BauNVO hinaus gestattet, einzelne Unterarten von Nutzungen mit planerischen Festsetzungen zu erfassen, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Zielsetzung der Restriktionen, insbesondere in Hinblick auf die zentrenrelevanten Randsortimente, ist es, aus städtebaulichen Gründen die Struktur der Innenstadt von Bad Kissingen, als dem gewachsenen Zentrum zu erhalten und fortzuentwickeln. Charakteristisch für die Bad Kissinger Innenstadt ist die gut erhaltene Bausubstanz. Sanierete und neu gestaltete Straßen, Wege und Plätze mit zahlreichen historisch wertvollen öffentlichen und privaten Gebäuden prägen das Stadtbild. Eine intensive Wohnnutzung, vorwiegend in den Obergeschossen der vorhandenen Gebäude, wird kombiniert mit einer großen Zahl unterschiedlichster Einzelhandelsnutzungen. Für jeden Bürger und Gast der Stadt ohne weiteres wahrnehmbar und völlig unstrittig ist die Innenstadt das Zentrum, der Kernbereich von Bad Kissingen.

Durch eine Einschränkung der unter anderem in dem Gebiet des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „Arnshausen - Reiterswiesen“ zulässigen Arten von Anlagen und Betrieben soll dem Ziel einer starken, attraktiven und intakten Innenstadt entsprochen werden.

Die Stadt Bad Kissingen hat im November 2007 an das Büro Junker und Kruse, Stadtforschung und Planung, Dortmund den Auftrag erteilt ein Einzelhandelsgutachten für die Stadt Bad Kissingen zu erstellen. Damit sollten zugleich die bereits vorher erhobenen Daten und Gutachten aktualisiert werden.

Das Gutachten wurde in diversen Arbeitskreisen mit Verwaltung, Politik und Einzelhandel diskutiert und erarbeitet.

Zur Grundlagenerhebung wurden folgende Erhebungen durchgeführt:

- flächendeckende Vollerhebung des Einzelhandelbestandes in Bad Kissingen durch Begehung des Stadtgebietes

- Analyse der Nachfrageseite mittels Haushaltsbefragung (260 Interviews) und sekundärstatistischer Daten
- städtebauliche Kurzchecks der relevanten Einzelhandelsstandorte (qualitative Analyse)
- Kundenherkunftserhebung zur Ermittlung der Einzugsbereiche
- Befragung von Kurgästen und Touristen zum Einkaufsverhalten bzw. zur Zufriedenheit mit dem Einzelhandelsangebot in Bad Kissingen (300 Interviews)

Dabei wurde festgestellt, dass acht großflächige Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 26.300 m<sup>2</sup> existieren, die rund 44 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche, mit den Angebotsschwerpunkten in den Warengruppen Baumarktsortimente und Nahrungs- und Genussmittel abdecken.

Weiterhin wurden insgesamt 36 Leerstände festgestellt, 17 Leerstände mit ca. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche liegen in der Innenstadt. Von den innerstädtischen Leerständen sind einige auf Grund der Ausrichtung des Betriebes auf Kurgäste saisonal bedingt. Die Leerstandsquote bezogen auf die innerstädtische Verkaufsfläche beträgt ca. 9 %. 19 Leerstände mit ca. 3.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche liegen in sonstigen integrierten Streulagen. Die Leerstandsquote bezogen auf Gesamtverkaufsfläche liegt hier bei ca. 6 %.

In Bad Kissingen überwiegen kleinteilige Geschäftsstrukturen. Die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb liegt mit 182 m<sup>2</sup> deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 230 m<sup>2</sup> je Betrieb. Die überwiegend kleinteilige Struktur hat ihre Ursache in der Bausubstanz der innerstädtischen Verkaufsflächen.

Die einwohnerspezifische Verkaufsflächenausstattung liegt mit 2,8 m<sup>2</sup> deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 1,4 m<sup>2</sup> / Einwohner. Im Vergleich zu Städten ähnlicher Größenordnung bzw. Versorgungsfunktion bewegt sich Bad Kissingen in einem überdurchschnittlichen Rahmen. Insgesamt bescheinigt das Gutachten der Stadt Bad Kissingen eine gute Verkaufsflächenausstattung. Es sind keine relevanten Angebotsdefizite erkennbar.

Zusammenfassend wird in dem Einzelhandelsgutachten festgestellt, dass in dem Hauptgeschäftsbereich in der Innenstadt insgesamt sehr kleinteiliger Einzelhandelsbesatz vorhanden ist. Es gibt kaum größere Verkaufsflächeneinheiten, ein größerer Magnetbetrieb und Frequenzerzeuger fehlt. Insgesamt wird dem Standort eine gute verkehrliche Erreichbarkeit mit MIV und ÖPNV bescheinigt. Der zentrale Busbahnhof (Münchner Straße, Berliner Platz) liegt in direkter räumlicher Nähe zur Kernstadt und der innerstädtische Parkraum ist insbesondere durch den Salinenparkplatz ausreichend. Die große Fußgängerzone im Zentrum zwischen Rathausplatz und Ludwigstraße, Theresienstraße und Von-Hessing-Straße weist heterogene Bebauungsstrukturen verschiedenster Baustile sowie stark differierende Höhenentwicklung auf. Es entsteht ein attraktives Stadtgefüge durch abwechslungsreiche und spannende Raumfolgen. Insgesamt wird dem Einzelhandelsangebot in der Innenstadt nur ein durchschnittliches Niveau mit wenigen „Highlights“ bescheinigt. Eine Ursache hierfür kann in der verdichteten und kleinteiligen Bebauungsstruktur, die kaum Raum für großflächige Angebote bietet gesehen werden. Das hohe städtebauliche Potenzial könnte besser ausgeschöpft werden. Insgesamt herrscht eine freundliche Einkaufsatmosphäre in historischem Ambiente.

Im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens hat sich die Stadt Bad Kissingen zur Stärkung und Sicherung folgende übergeordnete Entwicklungsziele gesetzt:

- Sicherung und Ausbau der Funktion Bad Kissingens als Mittelzentrum durch funktionierenden Einzelhandel
- Stärkung der Bad Kissinger Innenstadt durch
  - Klare Grenzen (zentraler Versorgungsbereich),
  - Festlegung der nur im Zentrum zulässigen Sortimente,
  - Ansiedelung eines Magnetbetriebes im Zentrum
- Gezielte Entwicklung großflächigen Einzelhandels und kleiner und inhabergeführter Geschäfte
- Stärkung des Standortes Bad Kissingen im regionalen Umfeld
- Wohnortnahe Grundversorgung der Menschen

Zur Sicherung und gezielten Weiterentwicklung des Einzelhandels in Bad Kissingen hat der Stadtrat der Stadt Bad Kissingen in seiner Sitzung am 17.12.2008 die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches mit drei möglichen Entwicklungsbereichen, eine Sortimentsliste für zentrenrelevante Sortimente, sowie Grundsätze der räumlichen Entwicklung beschlossen.

Die Innenstadt soll als vorrangiger Standort zur Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente gestärkt werden. Nahversorgungszentren sollen auf die reine Nahversorgungsfunktion begrenzt werden. An dezentralen Standorten soll die Anielung zentrenrelevanter Sortimente weitgehend ausgeschlossen werden. Aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit in zentraler Lage wurden nach einer Untersuchung diverser Potentialflächen im Bereich des Berliner Platzes, des Salinenparkplatzes und des Parkhaus Theater Ergänzungsbereiche zum zentralen Versorgungsbereich definiert.

Die zentrale Zielsetzung, die Attraktivität und Einzelhandelsfunktion der Bad Kissinger Innenstadt zu schützen und zu stärken, berücksichtigt den Grundsatz, wonach Bauleitpläne u. a. die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Blick haben sollen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).

Dementsprechend geht es beispielsweise auch bei den Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO darum, den Einzelhandel an den Standorten zu sichern, die in das städtebauliche Ordnungssystem funktionsgerecht eingebunden sind. Der Schutz der mittelständischen Wirtschaft dient dabei nicht als Mittel dafür, bestimmte Wettbewerbsverhältnisse zu stabilisieren. Vielmehr soll sichergestellt werden, dass durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an peripheren Standorten nicht die wirtschaftliche Existenz derjenigen Betriebe bedroht oder gar vernichtet wird, die die verbrauchernahe Versorgung gewährleisten.

Mit der verbrauchernahen Versorgung sind dabei Fragen der flächenmäßigen Zuordnung von Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangeboten zu Wohnstandorten, der Sicherung der Vielfalt von Warenangebot und Dienstleistungen an bestimmten Standorten, sowie der räumlich ausgewogenen Verteilung des Waren- und Dienstleistungsangebots angesprochen. Es geht um die Erhaltung der funktionalen Qualität der Innenstadt und damit um die aus städtebaulichen Gründen für notwendig erachtete Steuerung der Ansiedlung bestimmter Betriebe.

In zentralen Innenstadtlagen sind Einzelhandelsnutzungen erwünscht, die Kundenfrequenz erzeugen, Koppelungskäufe anregen, integrierbar sind

(Flächenanspruch, Stadtbildwirkung), hohe Einzelhandelszentralität erzeugen und "handlich" sind (d.h. für Taschenkäufer geeignet, keine schweren bzw. sperrigen Waren, die besonderen Anforderungen hinsichtlich des An- und Abtransports unterliegen).

Deshalb werden für den Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Arnshausen - Reiterswiesen“ solche Branchengruppen ausgeschlossen bzw. Beschränkungen solcher Sortimente vorgenommen, die einerseits - sind oder wären sie im Zentrum vorhanden - einer Stärkung des Zentrums bzw. der Innenstadt dienen und andererseits - würden sie außerhalb zugelassen - dazu führen könnten, dass sich Unterzentren an Standorten bilden, die funktional nicht im Zusammenhang mit der Innenstadt zu sehen sind. Dabei geht es nicht nur um die bloße Erhaltung der Einzelhandelsfunktion, sondern auch um deren Stärkung, um die Attraktivität der Innenstadt weiter zu erhöhen und dem latent vorhandenen Risiko vorzubeugen, dass die Innenstadt verödet. Was die Altstadt prägt - Attraktivität, Lebensqualität, historische Bausubstanz, gesellschaftliches Leben - darf nicht geschwächt oder gar zerstört werden. Plastisch wird dies z. B. an dem allgemein verbreiteten Schlagwort "Erlebniseinkauf", das gerade die den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragende Möglichkeit erfasst, in einem städtebaulich attraktiven, auch Möglichkeiten zum Verweilen und Kommunizieren bietenden Umfeld zugleich die Versorgungsbedürfnisse befriedigen zu können.

Die Stadt Bad Kissingen und der Freistaat Bayern haben in den vergangenen Jahren erhebliche finanzielle Mittel für die Sanierung der Altstadt eingesetzt. Dennoch sind dort immer noch städtebauliche und strukturelle Defizite vorhanden, die es auszugleichen und zu beseitigen gilt. Um sicherzustellen, dass die Investitionen in die Attraktivität der Kernstadt zur Verfolgung städtebaulich legitimer Ziele nicht sinnlos gewesen wären, sieht die Stadt Bad Kissingen die Notwendig die Innenstadt gefährdende Nutzungen außerhalb der Innenstadt zu verhindern.

Dabei stellt die vorliegende Bauleitplanung nicht in erster Linie auf den Anteil des innerstädtischen Handels an der Gesamtverkaufsfläche des Handels, sondern auf den Bestand an Einzelhandelsbetrieben ab. In der Innenstadt sind ca. 59 % der Betriebe ansässig, wenn auch nur mit einem Verkaufsflächenanteil von etwa 22 %. Diese geringen Verkaufsflächenanteile sind auf die städtebauliche Struktur der Altstadt mit ihrer kleinteiligen Geschäftsstruktur zurückzuführen. Diese Tatsache begründet gleichzeitig aber auch das besondere Schutzbedürfnis. Wenn dieses gefährdet würde bräche ein wesentliches Strukturmerkmal der Innenstadt weg: sie verlöre einen wesentlichen Funktionspfeiler. Erst die Handelsnutzung ermöglicht den Grundstückseigentümern in der Innenstadt auskömmliche Mieten und versetzt sie in die Lage, die wertvolle Bausubstanz zu sichern und weitere Nutzungen, insbesondere des Wohnens, zu erhalten.

Soweit Branchen oder Produktgruppen ausgeschlossen werden, die derzeit in der Innenstadt kaum oder gar nicht vertreten sind, kommt damit die Zielsetzung zum Ausdruck, dass diese geeignet wären, die Attraktivität der Innenstadt zu erhöhen. Ihr Ausschluss hat immerhin zur Folge, dass eventuelle Neuansiedlungen in der Innenstadt zumindest wahrscheinlicher werden, weil sie eben nur dort zulässig sein sollen. Es kann deshalb nicht davon ausgegangen werden, dass in der Innenstadt nicht (mehr) vorhandene Sortimente automatisch nicht zentrenrelevant sind. Bauleitplanung erschöpft sich nicht darin, bereits eingeleitete Entwicklungen zu steuern, sondern ist auch ein Mittel, um städtebauliche Ziele für die Zukunft zu formulieren. Die Stadt ist bei ihrer städtebaulichen Planung daher nicht darauf

beschränkt, nur Nutzungen zu unterbinden, die in der Innenstadt bereits in nennenswertem Umfang ausgeübt und durch die Zulassung in anderen Plangebieten gefährdet würden. Denn es geht nicht nur um den Schutz des vorhandenen Bestands des Innenstadthandels, sondern auch um die Sicherung der Entwicklungspotentiale.

Für Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben wurde ein Handwerkerprivileg eingeführt. Dies dient in erster Linie der Stärkung des Mittelstandes. Auch in GE- und GI-Gebieten sind Verkaufsstätten zentrenrelevanter Sortimente zulässig, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist, die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und die Grenze der Großflächigkeit nicht überschritten wird.

#### **5. Bodenordnung, Erschließung und Erschließungskosten**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Erschließung wird nicht verändert.

Hinsichtlich der Kosten wird auf die vorangegangene Begründung zum Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Arnshausen - Reiterswiesen“ verwiesen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist hinsichtlich der Erschließungskosten neutral.

#### **6. Grünordnung und Eingriffsregelung**

Die vorgesehenen Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Sortimente haben keine Auswirkungen auf die Grünordnung. Durch die angepassten Sortimente ist keine Anpassung der Eingriffsregelung notwendig, da die möglichen versiegelten Flächen nicht verändert werden.

## **7. Umweltbericht**

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „Arnshausen - Reiterswiesen“ Gemarkung Arnshausen, ist nach § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen.

### **7.1. Einleitung**

#### **7.1.1. Kurzbeschreibung des Vorhabens**

Die Stadt Bad Kissingen hat ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erstellt, das in die Bauleitplanung umgesetzt werden muss.

Für die Grundstücke die im festgesetzten Gewerbegebiet liegen wird die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel ausgeschlossen.

Unter Punkt 4 Städtebauliche Zielsetzungen wird die Änderung genauer erläutert.

#### **7.1.2. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine genaue Untersuchung der Umweltauswirkungen durchgeführt. Deshalb beschränkt sich die durchgeführte Umweltprüfung im Rahmen der 1. Änderung auf die Änderung der zulässigen Sortimente.

Da es sich bei den Änderung im Rahmen des 1. Änderungsverfahrens lediglich um Änderungen der zulässigen Sortimente handelt, aber weder die zulässige Geschossflächenzahl noch die zulässige Grundflächenzahl verändert wird, wird derzeit davon ausgegangen, dass durch die 1. Änderung keine Veränderungen der Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Dies wird im Einzelnen aus der Prüfung der Umweltauswirkungen unter Punkt 7.2. deutlich. Aus diesem Grunde wurde auf einen Scopingtermin verzichtet.

## **7.2. Prüfung der Umweltauswirkungen**

### **7.2.1. Beschreibung der Umwelt zum Zeitpunkt der Planaufstellung und der zu erwartenden Umweltauswirkungen**

#### ***Schutzgut Mensch:***

Die Beschränkung der Sortimente auf den Gewerbegebietsgrundstücken ist mit seinen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu untersuchen. Insbesondere ist eine mögliche Ausweitung des Verkehrsaufkommens zu prüfen. Relevant für das Schutzgut Mensch ist außerdem die Verträglichkeit der vorgesehenen Änderungen mit der Innenstadt.

Die Verkehrsbelastung, die aufgrund der rechtskräftigen Bauleitplanung zu erwarten ist, ändert sich mit den veränderten Sortimenten hinsichtlich der Anzahl der Stellplätze und den Verkehrsannahmen nicht, da in Bezug auf den Stellplatzschlüssel mit der Änderung verstärkt Betriebe mit gleicher oder geringerer Stellplatzzahl angesiedelt werden und keine Veränderung der maximal zulässigen Geschoss- und Grundflächenzahl erfolgt. Durch die Änderung ist nicht mit einer zusätzlichen Verkehrsbelastung zu rechnen ist.

Unter Ziffer 4 Städtebauliche Zielsetzungen dieser Begründung wurde die Innenstadtverträglichkeit überprüft.

**Schutzgut Pflanze:**

Im Rahmen des 1. Änderungsverfahrens werden weder die zulässige Geschossflächenzahl noch die zulässige Grundflächenzahl verändert. Auch an den Baugrenzen wird festgehalten. Mit einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanze wird nicht gerechnet.

**Schutzgut Tier:**

Im Rahmen des 1. Änderungsverfahrens werden weder die zulässige Geschossflächenzahl noch die zulässige Grundflächenzahl verändert. Auch an den Baugrenzen wird festgehalten. Zusätzliche Erschließungsstraßen sind nicht geplant. Eine Zunahme des Verkehrsaufkommens oder eine zeitliche Verschiebung des Verkehrs wird nicht erwartet. Mit einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Tier wird nicht gerechnet.

**Schutzgut Boden:**

Im Rahmen des 1. Änderungsverfahrens werden weder die zulässige Geschossflächenzahl noch die zulässige Grundflächenzahl verändert. Auch an den Baugrenzen wird festgehalten. Die möglichen versiegelten Flächen werden nicht verändert. Mit einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden wird nicht gerechnet.

**Schutzgut Wasser:**

Im Rahmen des 1. Änderungsverfahrens werden weder die zulässige Geschossflächenzahl noch die zulässige Grundflächenzahl verändert. Auch an den Baugrenzen wird festgehalten. Die möglichen versiegelten Flächen werden nicht verändert. Mit einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser wird nicht gerechnet.

**Schutzgut Luft, Klima:**

Im Rahmen des 1. Änderungsverfahrens werden weder die zulässige Geschossflächenzahl noch die zulässige Grundflächenzahl verändert. Auch an den Baugrenzen wird festgehalten. Die möglichen versiegelten Flächen werden nicht verändert. Damit wird keine zusätzliche kleinklimatische Erwärmung bzw. keine Veränderung der Luftschneisen erwartet. Mit einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft und Klima wird nicht gerechnet.

**Schutzgut Landschaftsbild:**

Das Änderungsverfahren bezieht sich lediglich auf Sortimentsänderungen und nicht auf mögliche bauliche Änderungen. Somit sind gestalterisch keine Änderungen zu erwarten, die auf das Schutzgut Landschaftsbild Einfluss nehmen könnten.

**Schutzgut Kulturgüter:**

Da in diesem Bereich bisher keine nennenswerten Funde bekannt sind und es sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nur um eine Sortimentsänderung handelt, wird nicht davon ausgegangen, dass das Schutzgut Kulturgüter betroffen ist.

**Schutzgut Sachgüter:**

Innerhalb des Umgriffs ist kein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude vorhanden.

### **7.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Eine Bebauung und Nutzung des Gebietes im Rahmen der vor der Änderung möglichen Festsetzungen, hat voraussichtlich ähnliche Umweltauswirkungen, wie die Bebauung und Nutzung im Rahmen der neuen Festsetzungen.

### **7.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Über das bisher im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes hinausgehende Maß wird keine Notwendigkeit zu Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen gesehen. Die Schutzgüter werden nicht schlechter gestellt.

### **7.4. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes intensiv diskutiert und untersucht. Insbesondere bezüglich der Zentrenrelevanz der Sortimente wurden verschiedene Zuordnungen analysiert. Die Innenstadtverträglichkeit der gewählten Sortimentszuordnung wurde unter Ziffer 4 Städtebauliche Zielsetzungen dieser Begründung genauer erläutert.

### **7.5. Monitoring**

Da durch das Verfahren keine Veränderung der möglichen Umweltauswirkungen zu erwarten ist und keine Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erforderlich sind, ist auch keine weitere Überwachung erforderlich.

### **7.6. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Bad Kissingen hat ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erstellt, das in die Bauleitplanung umgesetzt werden muss. Im Baugebiet für das Gewerbegebiet „Arnshausen - Reiterswiesen“ soll die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel ausgeschlossen werden. Es handelt sich bei dem Änderungsverfahren um Festsetzungen zu den zugelassenen Sortimenten. Die zulässigen Gesamtflächen und Baumassen ändern sich nicht.

Eine Bebauung und Nutzung des Gebietes im Rahmen der vor der Änderung möglichen Festsetzungen, hat voraussichtlich ähnliche Umweltauswirkungen, wie die Bebauung und Nutzung im Rahmen der neuen Festsetzungen.

Negative Umweltauswirkungen, die aus der Änderung herrühren sind nicht zu erwarten.

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

Auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird verzichtet.

**9. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Arnshausen - Reiterswiesen“, Gemarkung Arnshausen, 1. Änderung hat in der Zeit vom 16.03.2009 bis 16.04.2009 die Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden. Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die Behördenbeteiligung durchgeführt. Dabei gingen keine Einwände ein.

**10. Satzungsbeschluss**

Der Ausschuss für Baurecht, Städtebau und Umwelt beschließt in seiner Sitzung am 27.10.2009 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Arnshausen - Reiterswiesen“, Gemarkung Arnshausen, als Satzung.

Bad Kissingen, 28.10.2009  
Ref. III-2 b

Schwind  
Dipl.-Ing. (FH)

**NHF**INGENIEURBÜRO NIEMETZ · HOSSFELD · FISCHER  
DIPLOM-INGENIEURE (FH) · BERATENDE INGENIEURE VBI  
8730 BAD KISSINGEN · WENDELINUSSTRASSE 24 · RUF (09 71) 40 21

## Stadt Bad Kissingen

Bebauungsplan für das Gewerbegebiet  
"Arnshausen – Reiterswiesen"  
Begründung

Maßstab

—

Z.-Nr.:

035 1414 1420 b

Entwurfsverfasser:



gez /geänd.

10.07.1990	Nie	02.03.1993	Nie
02.07.1991	Nie		
14.01.1992	Nie		

Bauherr:

**BAULEITPLANUNG DER STADT BAD KISSINGEN  
GEWERBEGEBIET "ARNSHAUSEN - REITERSWIESEN"**

**B E B A U U N G S P L A N**

Begründung zum Bebauungsplan

1. Allgemeines

Die Stadt Bad Kissingen hat mit Beschluß des Stadtrates vom 24.07.1990 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet "Arnshausen - Reiterswiesen" beschlossen.

Der Bebauungsplan wird aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kissingen entwickelt.

2. Lage, Beschaffenheit und Größe des Baugebietes.

Das Baugebiet liegt entlang der Arnshäuser- bzw. Dammstraße im Tal des "Lollbaches" und am benachbarten nordwestlichen Hang des Finsterberges zwischen den Stadtteilen Arnshausen und Reiterswiesen.

Der derzeitige überörtliche Verkehrsan-  
schluß erfolgt im Südwesten an die Bundes-  
straße B 286 im Stadtteil Arnshausen und im  
Nordosten an die Kreisstraße KG 6 im Stadt-  
teil Reiterswiesen.

Das etwa 150 m breite Tal des Lollbaches  
(auch Eckartsbrunnenbach) ist verhältnis-  
mäßig flach. Die angrenzenden nordwest-  
lichen und südöstlichen Hänge sind mäßig  
bis steil geneigt. Die Gesamtfläche wird  
überwiegend landwirtschaftlich genutzt.  
Eine Bebauung besteht bisher noch nicht.

Der Lollbach ist als Entwässerungsgraben  
durch die Flurbereinigung in gerader und  
gestreckter Form ausgebaut worden. Hoch-  
wasserereignisse treten in die benachbarten  
landwirtschaftlichen und Grünflächen aus.

Die Größe des Gebietes innerhalb des Gel-  
tungsbereiches beträgt etwa 19.0 ha.

Im Baugebiet verlaufen einige Freileitungen  
des Überlandwerkes Unterfranken AG., Würz-  
burg und zwar

eine 110 kV-Leitung Eltingshausen - Bad  
Kissingen sowie  
zwei 20 kV-Leitungen (Strecke 301 bzw. 301a)  
mit entsprechenden Leitungsschutzbereichen.

### 3. Geplante bauliche Nutzung.

Nach Maßgabe des Flächennutzungsplanes wird das Baugebiet als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Ein Teil des Baugebietes in Richtung Reiterswiesen wird als beschränktes Gewerbegebiet (GE/b) festgesetzt, in dem Nachtarbeiten nur in geschlossenen Räumen und keine wesentlichen Fahrzeugbewegungen nachts stattfinden dürfen.

Sofern nicht Beschränkungen in der Überbaubarkeit innerhalb der Leitungsschutzbereiche von Freileitungen des Überlandwerkes Unterfranken zu beachten sind beträgt die zulässige Traufhöhe 10,0 m über Gelände (bzw. Aufschüttung) als Höchstgrenze bei maximal drei Vollgeschossen. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0.8,, die zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 2.0 festgesetzt. Als Dachformen werden wahlweise Sattel-, Pult-, Sched- oder Flachdächer zugelassen.

Ausnahmsweise zulässig sind im Gewerbegebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Nach Maßgabe der Schutzräume von Freileitungen des Überlandwerkes Unterfranken sind Beschränkungen der Überbauung festgesetzt. Je nach Freiraum der Leitungen betragen die zulässigen Bauhöhen 10.0, 6.5 bzw. 3.5 m über Gelände bzw. Aufschüttung als Höchstgrenze. Im Umkreis mit einem Radius von 18 m um den Mittelpunkt der Gittermaste und von 7 m um Betonmaste ist jegliche Überbauung nicht zugelassen.

Die Bundesstraße B 286 als Verbindung von Bad Kissingen zur Bundesstraße B 19 wird ausgebaut. Voraussichtlich kommt eine Verlegung in Frage. Das Straßenbauamt Schweinfurt hat in einem Vorentwurf eine Linienführung (Linie A) ausgewählt, die den südlichen Teil des Geltungsbereiches durchschneidet. Die Stadt Bad Kissingen hat beschlossen, dieses Teilgebiet nicht aus dem Geltungsbereich zu nehmen, sondern diese Flächen als nicht bebaubare Flächen festzusetzen.

Die Flächenanteile nach dem Bebauungsplan betragen:

Nettobauland Gewerbegebiet (GE)	11.7 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	1.7 ha
Öffentliche Grünflächen mit Hochwasserabflußbereich des Lollbachs	4.1 ha
nicht bebaubare Flächen	<u>1.5 ha</u>
 Bruttobauland	 19.0 ha =====

#### 4. Grünflächen und Bepflanzung - Verlegung des Lollbaches.

Die derzeitige Lage des Lollbaches entspricht zwar dem natürlichen Tiefpunkt des Geländes ist jedoch für eine wirtschaftliche Erschließung des Gebietes nicht vorteilhaft. Aus diesem Grunde wird eine Verlegung des Lollbaches zur Arnshäuser Straße vorgesehen, um somit eine optische Auflockerung des Baugebietes durch einen breiten Grüngürtel zu erreichen.

Für den Hochwasserabfluß wird zum Schutze von bebautem Gebiet ein naturnaher Gewässerausbau mit einem Bemessungsabfluß für ein 100-jähriges Hochwasser gefordert. Zur Ableitung dieser seltenen Regenereignisse muß ein entsprechendes Abflußprofil gestaltet werden. Dieser Hochwasserabflußbereich wird als Grünfläche genutzt. Für die zu schützenden Bauflächen ist eine hochwasserfreie Aufschüttung des Geländes erforderlich. Die Verlegung des Lollbaches wurde als Bestandteil des Bebauungsplanes übernommen (Planfeststellungsbescheid siehe Anhang).

Falls Kellerhöhen unter dem Grundwasserstand oder im Hochwasserbereich des Lollbaches liegen, sind sie durch wasserdichte Wannen und hochgezogene Lichtschächte zu sichern.

Für die Festlegung von Maßnahmen zur Erhaltung, Gestaltung und Pflege der Landschaft

wurde durch den Landschaftsarchitekten BDLA Dipl.Ing.Klaus Neisser, Bad Kissingen ein Grünordnungsplan vom 14.01.1992 aufgestellt. Dieser Grünordnungsplan ist gleichfalls Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 5. Bodenordnende Maßnahmen.

Für die Festlegung der einzelnen Baugrundstücke wird eine Umlegung nach dem Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Auf einen Vorschlag von neuen Grundstücksgrenzen wurde verzichtet, da sich Grundstücksgrößen nach dem jeweiligen Flächenbedarf der Betriebe sowie nach der Einlage richten werden.

#### 6. Immissionsschutz.

Nach Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren und schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" betragen die Orientierungswerte für den Beurteilungspegel von Gewerbegebieten (GE)

tags        65 dB  
nachts     55 dB.

Die zur Zeit verkehrsmäßig sehr gering belastete Arnshäuser Straße läßt keinen nachteiligen Einfluß auf den Schallschutz des Baugebietes erwarten.

Andererseits ist auch eine nachteilige Auswirkung auf die Nachbarflächen der Stadtteile Arnshausen und Reiterswiesen wegen der Entfernung nicht zu befürchten.

Beim Bau der Verlegung der Bundesstraße B 286 in der dargestellten Linie werden straßenseitige Schallschutzmaßnahmen zum Schutz des Baugebietes vorzusehen sein.

#### 7. Erschließung, Versorgung und Entsorgung.

Zum eventuellen direkten Anschluß an die künftige Verlegung der Bundesstraße B 286 wird eine Abzweigung von der Arnshäuser Straße geplant, die den verlegten Lollbach mit seinem Hochwasserabflußprofil überbrückt. Der genaue Anschlußpunkt an die neue Bundesstraße kann jetzt noch nicht angegeben werden, da die künftigen Straßenhöhen nicht feststehen. Begleitende Grünflächen entlang der Anschlußstraße innerhalb des Geltungsbereiches sichern Raum für mögliche Anpassungen.

Zur Erschließung des südöstlich der Arnshäuser Straße liegenden Baugebietes werden von der Anschlußstraße aus jeweils Stichstraßen mit Wendeschleifen vorgesehen. Die Höhenlage dieser Straßen in der Aufschüttung wird so gewählt, daß noch eine leichte Querneigung zum neuen Lollbachbett (Hochwasserabflußprofil) erzielt wird.

Das nordwestlich der Arnshäuser Straße liegende Hanggebiet wird im südlichen Teil von der Arnshäuser Straße direkt erschlossen. Im nördlichen Teil wird auch eine Stichstraße mit Wendeschleife vorgesehen.

Die Straßen werden mit folgenden Breiten ausgestattet:

	Erschließungs- straßen	Anschluß B 286
Fahrbahn	6.0 m	7.0 m
Standspur	2.5 m	
Gehsteige je	1.6 m	1.6 m

Die künftige Versorgung des Baugebietes mit Wasser erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Rhön-Maintalgruppe.

Zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung werden drei Standorte für unterirdische Löschwasserbehälter vorgesehen. Da der Zweckverband zur Wasserversorgung der Rhön-Maintalgruppe zur Zeit in zwei Stunden  $200 \text{ m}^3$  bereitstellen kann, reicht eine unabhängige Löschwasserversorgung von  $180 \text{ m}^3$  aus. Der Deckungsbereich eines Behälters hat einen Radius von etwa 200 m.

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Mischsystem. Sofern es die Untergrundverhältnisse zulassen, sollte unverschmutztes Oberflächenwasser (z.B. Dachflächenwasser) versickert werden. Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen.

Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagewasser in die Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig. Die Mischwasserkanalisation des Baugebietes ist derzeit an die Kläranlage des Stadtteiles Arnshausen, künftig an die Zentralkläranlage Bad Kissingen angeschlossen.

Die Gasversorgung des Baugebietes erfolgt durch die Stadtwerke der Stadt Bad Kissingen. Im Nordosten des Baugebietes im "Hardweg" liegt eine Gashochdruckleitung der Ferngas Nordbayern, Bamberg als Verbindung zur Übernahmestation der Stadtwerke. Das Baugebiet ist durch die Schutzräume dieser Leitung nicht eingeschränkt.

Die Energieversorgung des Baugebietes erfolgt gleichfalls durch die Stadtwerke der Stadt Bad Kissingen. Damit die Schutzräume der Freileitungen des Überlandwerkes Unterfranken die Bebauungsmöglichkeiten nur so gering wie möglich einschränken, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Einzug eines zusätzlichen Beton-Tragmastes unmittelbar neben der Erschließungsstraße in der querenden Strecke 301, dadurch Verringerung des Leitungsschutzbereiches auf beiderseits 10 m und Zulassung einer Bauhöhe von 10 m,

Verlegung der diagonal kreuzenden Strecke 301a an die südöstliche Grenze des Geltungsbereiches durch Einbau von zwei Winkelmasten und einem Tragmast.

8. Kosten der Erschließung, Ver- und Ent-  
sorgung.

Die überschlägigen Erschließungskosten er-  
geben sich wie folgt:

**Lollbachverlegung**

750 lfdm Grabenausbau a 500 DM	375.000 DM
Durchlaß Anschlußstraße	100.000 DM

**Aufschüttung im Talbereich**

20.000 m <sup>3</sup> a 15 DM	30.000 DM
-------------------------------	-----------

**Veränderungen der Freileitungen**

110 kV-Leitung Sicherung	5.000 DM
20 kV Leitung Höherlegung 301	20.000 DM
20 kV-Leitung Verlegung 301 a	55.000 DM

**Entwässerung**

850 lfdm a 900 DM (Talstraße)	765.000 DM
(auch für Durchleitung aus Gewerbege- biet II an der Kreisstraße KG 6 genutzt)	
145 lfdm a 600 DM (Stichstraße)	87.000 DM

**Wasserversorgung**

800 lfdm a 300 DM (Talstraße)	240.000 DM
145 lfdm a 300 DM (Stichstraße)	43.500 DM

**Gasversorgung**

800 lfdm a 250 DM (Talstraße)	200.000 DM
145 lfdm a 250 DM (Stichstraße)	36.250 DM

**Stromversorgung**

600 lfdm a 100 DM (Talstraße)	60.000 DM
-------------------------------	-----------

Übertrag:	2.016.750 DM
-----------	--------------

Übertrag:	2.016.750 DM
145 lfdm a 100 DM (Stichstraße)	14.500 DM
<b>Straßenbeleuchtung</b>	
600 lfdm a 100 DM (Talstraße)	60.000 DM
145 lfdm a 100 DM (Stichstraße)	14.500 DM
<b>Straßenausbau</b>	
4500 m <sup>2</sup> a 100 DM (Talstraße)	450.000 DM
1900 m <sup>2</sup> a 100 DM (Anschlußstr.)	190.000 DM
1900 m <sup>2</sup> a 100 DM (Stichstraße)	190.000 DM
(Anschluß nur innerhalb des Geltungsbereiches)	
<b>Bepflanzung und Rundung</b>	<u>164.250 DM</u>
<b>Bauleistungen</b>	3.100.000 DM
<b>Baunebenkosten</b>	<u>300.000 DM</u>
netto	3.400.000 DM
Mehrwertsteuer 14 %	<u>480.000 DM</u>
<b>Insgesamt</b>	<u>3.880.000 DM</u> =====

#### 9. Ablauf des Bauleitverfahrens

24.07.1990:

Beschluß des Stadtrates über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Arnshausen-Reiterswiesen".

13.08. bis 13.09.1990:

Vorgezogene Bürgerbeteiligung. Einwände wurden nicht erhoben.

14.01.1992:

Der Stadtrat nimmt davon Kenntnis, daß im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange folgende Bedenken und Anregungen vorgebracht wurden:

- a) Das Landratsamt als Immissionsschutzbehörde schlägt vor, Teile des Baugebietes als beschränkte GE-Gebiete festzusetzen, in denen Nachtarbeiten nur in geschlossenen Räumen durchgeführt werden und keine wesentlichen Fahrzeugbewegungen nachts stattfinden dürfen. Wohnhäuser sollen nur in diesem Bereich zugelassen werden.
- b) Das Straßenbauamt Schweinfurt ist mit der Belassung der unbebauten Flächen im Schutzbereich der Linie A der künftigen B 286 im Bebauungsplan einverstanden, wenn diese Flächen auch nicht als Lager- oder Stellplatzflächen ausgewiesen werden.
- c) Der Heimatpfleger macht Anregungen zur Grünordnung. Er schlägt vor, soweit die Dachneigung eine Eindeckung mit Ziegeln zuläßt, rote Tonziegel, bei geringerer Dachneigung rot oder braun durchgefärbte Dachplatten vorzuschreiben. Flachdächer sollen nicht bekieselt, sondern als Gründach ausgeführt werden. Werbung soll nur bis zur Höhe der Erdgeschosse, bei eingeschossigen Bauten nicht im oberen Drittel der Wandhöhe, erlaubt sein. Hinweistafeln für Gewerbebetriebe an den

Zufahrtsstraßen sind auf einheitlich gestalteten Tafeln zusammenzufassen. Für den Anstrich aller Gebäude sollen nur Erdfarben zugelassen werden. Abweichende Firmenfarben sollen auch nicht in Form von Bändern zugelassen werden.

- d) Das Landratsamt als Untere Naturschutzbehörde bekräftigt ihre Stellungnahme aus dem Jahre 1976 und stellt fest, daß die Planung nicht in Abstimmung mit dem in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan vorgenommen wurde. Es weist darauf hin, daß der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet ist, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Bei nicht ausgleichbaren Eingriffen können Ersatzmaßnahmen verlangt werden.
- e) Das Amt für Landwirtschaft lehnt den Bebauungsplan in der vorliegenden Form ab. Nach dem Planungsstand ist der ausgebauten Wirtschaftsweg Fl.Nr. 1389 überhaupt nicht mehr nutzbar. Es wird befürchtet, daß die Wege Fl.Nr. 1461 und 1378 nur noch eingeschränkt nutzbar sind. Im übrigen macht das Amt Vorbehalte wegen der Verbauung des landschaftlich reizvollen Tales.
- f) Das Überlandwerk beantragt den Nachtrag bestehender Leitungen und Maste mit Schutzstreifen.

Der Stadtrat beschließt nach eingehender Beratung die Anregungen und Einwände wie folgt zu behandeln:

- a) Der Anregung wird insoweit stattgegeben, als ein beschränktes GE-Gebiet in Richtung Reiterswiesen festgesetzt wird. In Richtung Arnshausen ist ein ausreichender Abstand von Wohnbebauung gegeben. Einzelne Gebäude im Außenbereich können nicht geschützt werden. Wohnungen können nur in Verbindung mit den künftigen Betrieben errichtet werden. Ein weiterer Schutz ist deshalb nicht erforderlich.
- b) Den Einwendungen des Straßenbauamtes wird entsprochen.
- c) Im Grünordnungsplan sind die Einwendungen des Stadtheimatpflegers enthalten. Einer Vorschrift über die Dacheindeckung sollte nicht nachgekommen werden. Die Anregung über Hinweisschilder und die Fassadenanstriche wird aufgenommen. Weitergehende Vorschriften sollen nicht aufgenommen werden.
- d) Bebauungsplan und Grünordnungsplan sind mit dem in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan abgestimmt. Die sonstigen Hinweise sind durch den Grünordnungsplan gegenstandslos.
- e) Für den nicht mehr nutzbaren Wirtschaftsweg Fl.Nr. 1389 wird in 180 m

Entfernung eine Straße nutzbar. Dieser Umweg ist zumutbar. Die Wege Fl.Nr. 1461 und 1378 sind wie bisher uneingeschränkt nutzbar. Die Entscheidung über die Bebauung des Tales fiel bereits bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes.

- f) Den Vorstellungen des Überlandwerkes Unterfranken wird, soweit erforderlich, Rechnung getragen.

Gleichzeitig beschließt der Stadtrat, den Bebauungsplan in der Fassung vom 14.01.1992 mit dem Grünordnungsplan auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

02.03. bis 02.04.1992:

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.01.1992.

08.04.1992:

Der Stadtrat behandelt das Ergebnis der öffentlichen Auslegung. Von Anliegern und Beteiligten wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

Das Landratsamt - Untere Naturschutzbehörde - stellte fest, daß auf Ersatzmaßnahmen nicht verzichtet werden kann und hielt an seiner negativen Beurteilung des Bebauungsplanes fest.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange beschließt der Stadtrat, daß die Einwände über den Bebauungsplan bereits bei der Stellungnahme der Träger öffentlicher

Belange behandelt wurden. Die Verwaltung wurde beauftragt die notwendigen Ersatzmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen

01.03.1993:

Das Landratsamt Bad Kissingen hat mit Bescheid Nr. 44-641/3 vom 01.03.1993 die Verlegung des Lollbaches planfestgestellt.

03.03.1993:

Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan in der Fassung vom 02.03.1993 mit Begründung als Satzung.

Aufgestellt:

Wendelinusstr. 24, Tel. 0971 4021

Vorentwurf zur Vorlage Stadtrat:

Bad Kissingen, den 02.07.1991

Ergänzt und geändert:

Bad Kissingen, den 14.01.1992

Ergänzt und geändert als genehmigungsfähige Fassung:

Bad Kissingen, den 02.03.1993



Anlage: Planfeststellungsbescheid  
zur Verlegung des Lollbaches  
Nr. 44-641/3 vom 01.03.1993.



# Landratsamt Bad Kissingen



Landratsamt - Postfach 1820 - 8730 Bad Kissingen

Gegen Empfangsbekanntnis

Stadt Bad Kissingen  
Postfach 22 60

8730 Bad Kissingen

OBERBÜRGERMEISTER			
Ref.			
Nr.			
z.w.V. 10. MRZ. 1993			zur Kts.
Antwort vor Absendung vorliegen	<input type="checkbox"/>	Antwort	
Antwort z. n. Schrift vorliegen	<input type="checkbox"/>	Termin	
Rücksprache:			

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Bitte bei Antwort angeben Unser Zeichen	Telefon 0971/8207 (Durchwahl)	Zimmer-Nr.	Bad Kissingen
		44-641/3	-36	36	01.03.1993

Vollzug der Wassergesetze;  
Verlegung des Lollbaches im Gewerbegebiet Arnshausen-Reiterswiesen  
durch die Stadt Bad Kissingen

Anlagen:

- 1 Plansatz
- 1 Kostenrechnung
- 1 Baubeginnsanzeige
- 1 Bauvollendungsanzeige

In der obigen Sache erläßt das Landratsamt Bad Kissingen folgenden

B e s c h e i d :

A. Planfeststellung

I. Gegenstand der Planfeststellung, Zweck und Plan des Ausbaues

1. Gegenstand der Planfeststellung

Gegenstand der Planfeststellung ist die Verlegung des Lollbaches im Gewerbegebiet Arnshausen-Reiterswiesen durch die Stadt Bad Kissingen -Unternehmerin- nach dem vom Ingenieurbüro Niemetz-Hossfeld-Fischer, Bad Kissingen, gefertigten Plan vom 26.06.1992.

2. Zweck des Ausbaues

Das Gewässer wird zur wirtschaftlichen Erschließung des Gewerbegebietes verlegt.

Dienstgebäude:  
Klosterweg 10  
Bad Kissingen-Hausen

Sprechzeiten:  
Mo. - Mi. u. Fr. 8.00 - 12.00 Uhr  
Do. 8.00 - 12.00 Uhr  
und 14.00 - 17.00 Uhr

Teletex  
97181 LRA KG  
Telefax  
0971/8207 50

Konten der Kreiskasse:  
Sparkasse Bad Kissingen Nr. 34 (BLZ 793 510 10)  
Postscheckamt Nürnberg Nr. 9270-853 (BLZ 760 100 85)

### 3. Plan

Der Feststellung liegt der aus folgenden Unterlagen bestehende Bauentwurf vom 26.06.1992 zugrunde:

1. Erläuterungsbericht
2. Übersichtskarte
3. Übersichtslageplan
4. Lageplan
5. Längsschnitt Lollbach
6. Ausbauschnitte
7. Querprofile
8. Hydraulische Berechnung
9. Grundstücksverzeichnis
10. Grundstücksplan
11. Grünordnungsplan
12. Landschaftspflegerischer Begleitplan

Die Unterlagen sind mit dem Prüf- und Sichtvermerk des Wasserwirtschaftsamtes Schweinfurt vom 28.09.1992 und mit dem Bescheidsvermerk des Landratsamtes Bad Kissingen vom 01.03.1993 versehen.

### 4. Beschreibung des Ausbaues

Gepplant ist die Verlegung des Lollbaches auf einer Gesamtlänge von 710 m entsprechend dem Bauentwurf.

## II. Auflagen

Für den Gewässerausbau sind die einschlägigen Vorschriften des WHG und des BayWG mit den dazu ergangenen Verordnungen maßgebend. Die hiernach bestehenden Rechte, Verpflichtungen und Vorbehalte sind in den folgenden Auflagen grundsätzlich nicht enthalten.

### 1. Fristsetzung für den Ausbau

Der festgestellte Plan behält über 5 Jahre nach Eintritt der Unanfechtbarkeit seine Gültigkeit. In diesem Zeitraum ist mit dem Bau der Anlage zu beginnen.

### 2. Bauüberwachung, Anzeigepflichten

Beginn und Beendigung der Bauarbeiten sind dem Landratsamt Bad Kissingen anzuzeigen.

### 3. Bauausführung

- a) Die Unternehmerin ist verpflichtet, den Gewässerausbau plan- und auflagengerecht nach den geltenden Vorschriften und anerkannten technischen Regeln standsicher auszuführen.
- b) Der Ausbau hat gemäß Lageplan (Anlage 4) und Detailplanung (Anlage 6) zu erfolgen.
- c) Bauliche Änderungen gegenüber dem festgestellten Plan dürfen nur nach schriftlicher Zustimmung des Landratsamtes Bad Kissinger vorgenommen werden.

### 4. Ausgleich von Schäden

Die Unternehmerin hat für Schäden, die Inhabern von Rechten oder rechtlich geschützten Interessen entstehen und die nachweisbar auf die Verlegung des Lollbaches zurückzuführen sind, vollen Ersatz zu leisten. Die Entscheidung über die Festsetzung der Entschädigung nach Art und Höhe bleibt einem gesonderten Verfahren vorbehalten.

### 5. Abstände

Die aus dem Plan ersichtlichen Abstände zu den Nachbargrundstücken sind einzuhalten.

### 6. Landschafts- und Naturschutz

- a) Der landschaftspflegerische Begleitplan stellt die fachliche Grundlage für die Verlegung des Lollbaches dar. Die darin enthaltenen Ausführungen sind zu beachten.
- b) Die Bachsohle sollte nicht allzu tief gelegt werden, damit die Grünlandflächen relativ feucht werden können und somit die Bildung eines Auwaldes besser ermöglicht wird.
- c) Die Grünlandflächen dürfen landwirtschaftlich nur durch 1-malige Mahd genutzt werden (Mahd erst ab 15.09. jeden Jahres). Das Mahdgut ist dabei zu entfernen.

### 7. Betretungs- und Besichtigungsrecht

Den Vertretern der Gewässeraufsichtsbehörden ist der Zutritt zu dem Baugrundstück und zu den Anlagen sowie deren Besichtigung und Überprüfung jederzeit zu gestatten.

## 8. Unterhaltung

Die Unternehmerin hat die Verlegungsstrecke ordnungsgemäß zu unterhalten.

## 9. Schutz der Fischerei

- a) Bei der geplanten Neugestaltung des Lollbaches ist darauf zu achten, daß in Anbetracht des bei Niedrigwasserführung tatsächlich nur spärlichen Abflusses in diesem Gewässerabschnitt von übermäßigen Sohlaufweitungen Abstand genommen wird. Die variierenden Sohlbreiten des mäandrierend geplanten Bachlaufes sollten deshalb nur punktuell auf maximal 1,00 m aufgeweitet werden.
- b) Die Bauarbeiten im und am Gewässerbett sowie im Überschwemmungsgebiet des Lollbaches sind nach Möglichkeit in der weniger hochwassergefährdeten Jahreszeit, das ist von Ende April bis 30. Oktober, durchzuführen.
- c) Der Baubeginn ist rechtzeitig, mindestens 14 Tage vor Inbetriebnahme der Baustelle, den Pächtern des Fischereirechtes im Lollbach durch die Unternehmerin anzuzeigen, damit gegebenenfalls Schadensersatzansprüche für Fischereischäden, die möglicherweise durch Abschwemmungen während der Bauarbeiten verursacht werden, geltend gemacht werden können. Ein Fischereischaden dem Grunde nach wird festgestellt.
- d) Baumaterialien, Aushub, wassergefährdende Stoffe und dergleichen dürfen nicht so gelagert werden, daß diese bei Hochwasser abgeschwemmt werden bzw. eine Gewässerverunreinigung verursachen können.  
Die Baumaschinen sind außer in den Arbeitszeiten außerhalb des Überschwemmungsgebietes abzustellen. Die Wartung der Baumaschinen in Gewässernähe oder im Überschwemmungsgebiet ist nicht zulässig.

## 10. Genehmigung nach anderen Rechtsvorschriften

Die Planfeststellung gewährt nicht das Recht, weitere bauliche Anlagen zu errichten.

## 11. Vorbehalt weiterer Auflagen

Weitere Auflagen, soweit solche zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie im Interesse einer geordneten

Wasserwirtschaft notwendig werden, bleiben vorbehalten.

#### B. Kostenentscheidung

1. Die Unternehmerin hat als Veranlasserin dieser Amtshandlung die Kosten des Verfahrens zu tragen.
2. Für diesen Bescheid wird eine Gebühr nicht festgesetzt.  
An Auslagen werden 933,90 DM eingehoben.

#### G r ü n d e :

##### I.

Die Stadt Bad Kissingen beabsichtigt, den Lollbach zur wirtschaftlichen Erschließung des Gewerbegebietes zu verlegen.

Mit Schreiben vom 16.07.1992 hat die Unternehmerin beim Landratsamt Bad Kissingen die wasserrechtliche Gestattung beantragt und gleichzeitig Planunterlagen eingereicht. Diese mußten mehrfach ergänzt werden. Die letzte Ergänzung wurde Ende Februar 1993 nachgereicht.

##### II.

Das Landratsamt Bad Kissingen ist gemäß Art. 75 Abs. 1 BayWG zur Entscheidung über den Antrag örtlich und sachlich zuständig.

Bei der Maßnahme handelt es sich um die wesentliche Umgestaltung eines Gewässers im Sinne des § 31 Abs. 1 WHG, die der vorherigen Planfeststellung bedarf.

Das wasserrechtliche Verfahren wurde gemäß Art. 83 BayWG und gem. § 5 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.V.m. Nr. 6 der Anlage zu § 3 UVPG durchgeführt.

Das Landratsamt Bad Kissingen hat den Sachverhalt ermittelt. Die Pläne lagen in der Zeit vom 23.10.1992 bis 23.11.1992 bei der Stadt Bad Kissingen sowie beim Landratsamt Bad Kissingen -Dienststelle Hausen-, Zimmer 36, zur Einsichtnahme aus. Die Bekanntmachung wurde im Amtsblatt der Stadt Bad Kissingen vom 15.10.1992 veröffentlicht. Gegen die wesentliche Umgestaltung des Lollbaches wurden keine Einwendungen erhoben.

Als amtlicher Sachverständiger wurde das Wasserwirtschaftsamt Schweinfurt und als weiterer Sachverständiger der Fachberater für Fischerei des Bezirks Unterfranken gehört. Ferner haben die untere Naturschutzbehörde (Landratsamt Bad Kissingen), der Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Bad Kissingen, der Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Bad Kissingen und die Direktion für Ländliche Entwicklung, Würzburg, zu dem Unternehmen Stellung genommen. Dem Unternehmen wurde seitens dieser Behörden und Dienststellen unter den erforderlichen Auflagen, die im Entscheidungssatz ihren Niederschlag gefunden haben, zugestimmt.

Der Plan für die wesentliche Umgestaltung des Lollbaches (Verlegung) konnte nach § 31 Abs. 1 Satz 1 WHG i.V.m. Art. 58 BayWG unter den unter Teil A. Abschnitt II. des Entscheidungssatzes dieses Bescheides genannten Auflagen festgestellt werden, da durch diese Maßnahme eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit und wasserwirtschaftlicher Belange sowie nachteilige Wirkungen für Dritte nicht zu erwarten sind und er den Anforderungen des UVPG entspricht.

Die Auflagen finden ihre Rechtsgrundlage in den §§ 28, 31 Abs. 1 und 2 WHG sowie in den Art. 15, 44, 58, 68 und Art. 69 BayWG.

Die Kostenentscheidung beruht auf den Art. 1, 2, 4 Abs. 1 Satz 1 und 13 des Kostengesetzes i.V.m. dem Kostenverzeichnis zum Kostengesetz lfd. Nr. 27, Tarif-Stellen 1.5.3 und 4.

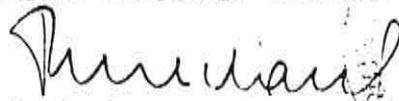
#### Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift beim Landratsamt Bad Kissingen in 8730 Bad Kissingen, Dienstgebäude Hausen, Klosterweg 10, einzulegen.

Sollte über den Widerspruch ohne zureichenden Grund in angemessener Frist sachlich nicht entschieden werden, so kann Klage beim Bayerischen Verwaltungsgericht in 8700 Würzburg, Burkarder Str. 26, schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichtes erhoben werden. Die Klage kann nicht vor Ablauf von drei Monaten seit der Einlegung des Widerspruchs erhoben werden, außer wenn wegen besonderer Umstände des Falles eine kürzere Frist geboten ist.

Die Klage muß den Kläger, den Beklagten (Freistaat Bayern) und den Streitgegenstand bezeichnen und soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben, der angefochtene Bescheid soll in Urschrift oder in Abschrift beigelegt werden. Der Klage und allen Schriftsätzen sollen Abschriften für die übrigen Beteiligten beigelegt werden.

I. A.



Baldauf, Regierungsrat



VORHABEN:

Grünordnungsplan (GOP) zum  
Bebauungsplan (BP) für das  
Gewerbegebiet  
"Arnshausen-Reiterswiesen"  
Landkreis Bad Kissingen

AUFTRAGGEBER:

Stadt Bad Kissingen  
Rathausplatz 1  
8730 Bad Kissingen  
Tel. 0971/807-0

STÄDTEBAULICHE PLANUNG:

Diplom-Ingenieure  
Niemetz-Hoßfeld-Fischer  
Wendelinusstr. 24  
8730 Bad Kissingen  
Tel. 0971/4021

261  
070192  
140192

## BEGRÜNDUNG

zum Grünordnungsplan Plan-Nr. 261

INHALT: \* Erläuterungen, Seite 1 mit 8  
\* Anlage I - IV, Seite 7 mit 12

ANLAGE: \* Grünordnungsplan zum Bebauungsplan M 1:1000, Plan-Nr. 261

VERFASSER:

Dipl.-Ing. **KLAUS NEISSER**  
Freier Landschaftsarchitekt BDLA



Ingenieur-Büro für  
Landschafts- und Freiraumplanung  
Boxbergerstr. 13; Tel.: 0971/636 10  
8730 BAD KISSINGEN

## **INHALTSANGABE**

---

1.	VORBEMERKUNG / RECHTSGRUNDLAGE	1
2.	PLANVORGABEN	1
3.	ZUSTAND VON NATUR UND LANDSCHAFT	1
3.1.	Naturraum und Relief	1
3.2.	Geologie und Böden	2
3.3.	Gewässer und Wasserhaushalt	2
3.4.	Realnutzung	2
3.5.	Tier- und Pflanzenwelt	2
	KARTE A 4, LAGEPLAN / BESTAND	3
3.6.	Bewertung des Ist-Zustandes im Sinne von Natur und Landschaft	4
4.	ANGESTREBTE NUTZUNG, DEREN BEEINTRÄCHTIGUNG SOWIE DEREN BEWERTUNG IM SINNE VON NATUR UND LANDSCHAFT	4
5.	ANGESTREBTER ZUSTAND VON NATUR UND LANDSCHAFT	5
5.1.	Neuanpflanzung von Bäumen, Hecken, Gebüsch	5
5.1.1.	Pflanzbindung ohne Standortvorgabe	6
5.1.2.	Pflanzbindung mit Standortvorgabe	6
5.2.	Grünflächenzahl	6
5.3.	Naturnahe Neugestaltung des Lollbaches	6
5.4.	Maßnahmen zur Gestaltung der Verkehrsflächen	7
5.5.	Gestaltungsmaßnahmen durch vegetative Fassadenbegrünung	7
6.	ÜBERSCHLÄGIGE KOSTENSCHÄTZUNG	7
7.	HINWEIS AUF DAS NACHBARRECHT	8

---

Anhang I, Standortgerechte Gehölzartenliste, Seite 9,  
Anhang II, Pflanzschema für 5-reihige Hecke über Buntsandstein, Typ II, Seite 10,  
Anhang III, Pflanzschema für 3-reihige Baum- und Strauchhecke, Typ I, Seite 11,  
Anhang IV, Naturnahe Gestaltung der Lollbachaue, Seite 12

---



07.01.1992 Mo-be  
14.01.1992 Mo-be  
Telefax: 0971/4012

**STADT BAD KISSINGEN**  
**GRÜNORDNUNGSPLAN (GOP) ZUM BEBAUUNGSPLAN (BP) FÜR DAS GEWERBEGEBIET**  
**"ARNSHAUSEN-REITERSWIESEN"**

---

**B E G R Ü N D U N G**

zum Grünordnungsplan, Plan-Nr. 261

**1. VORBEMERKUNG / RECHTSGRUNDLAGE**

Die Stadt Bad Kissingen beabsichtigt, in den Gemarkungen Arnshausen und Reiterswiesen Gewerbeflächen auszuweisen. Hierzu ist ein Grünordnungsplan erforderlich.

Grünordnung ist die fachbezogene Planungsdisziplin des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wonach der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft darzulegen und zu bewerten ist sowie die Maßnahmen festzulegen sind, die die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege verwirklichen.

Rechtsgrundlagen der Grünordnung sind das Bundesbaugesetzbuch (BauGB §9, Abs. 1, Nr. 20, 25 und Abs. 6) sowie das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatschG, Art. 3). Dabei sind innerhalb der gemeindlichen Bauleitplanung Maßnahmen zur Erhaltung, Gestaltung und Pflege der Landschaft vorzusehen.

**2. PLANVORGABEN**

Das geplante Gewerbegebiet wurde aus einem von der Regierung von Unterfranken genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Vorhaben liegt in der Erschließungszone des Naturparkes "Bayerische Rhön". Schützenswerte Flächen nach dem BayNatschG, Art. 6d1 sowie Art. 7-12 fehlen.

**3. ZUSTAND VON NATUR UND LANDSCHAFT**

**3.1. Naturraum und Relief**

Das Plangebiet liegt im Naturraum "Sulzthaler Höhen", einem Bestandteil der naturräumlichen Haupteinheit "Wern-Lauer-Platten".

Das Gewerbegebiet soll in einem flach nach Südwesten geneigten Tal auf einer Höhe von ca. 240 m bis 265 m üNN entstehen. Im Taltiefpunkt fließt der Lollbach oder Eckhartsbrunnenbach, der im Rahmen der Flurbereinigung begradigt wurde. Markante Talhänge prägen den von Nordosten nach Südwesten ziehenden Talzug zwischen den Stadtteilen Reiterswiesen und Arnshausen.

### 3.2. Geologie und Boden

Geologisches Ausgangsgestein:

Alluvium (Holozän).

Bodenart:

Auelehme, mäßig nährstoffreich, schwach sauer bis neutral, frisch bis wechselfeucht (Überschwemmungsgebiet).

### 3.3. Gewässer und Wasserhaushalt

Das zukünftige Gewerbegebiet liegt im Talraum des Lollbaches (Lollbach-Fränkische Saale-Main). Der Lollbach wurde im Rahmen der Flurbereinigung begradigt und nach technischen Gesichtspunkten ausgebaut (V-Profil). Trotz gestreckter Linienführung wurde die Lage im Taltefpunkt beibehalten. Fast der gesamte Talraum zwischen der Arnshäuser Straße und dem südlich angrenzendem Talhang muß als gewässergeprägter Bereich (z.T. Überschwemmungsbereich) bezeichnet werden. Das Plangebiet liegt in der Heilquellen-Schutzzone 3.

### 3.4. Realnutzung

Das Plangebiet ist derzeit von landwirtschaftlichen Nutzungen geprägt. Ackerland dominiert. Ca. 20.% des zukünftigen Gewerbegebietes werden als Grünland genutzt. Streuobst-, Mager- und Feuchtwiesen treten nur sporadisch auf. Knapp 2% des Planungsraumes werden von wasserwirtschaftlich relevanten Flächen eingenommen (Lollbach exclusive Überschwemmungsgebiet). 5% der Fläche sind versiegelt und dienen als Verkehrsraum, v.a. für den Schwerverkehr.

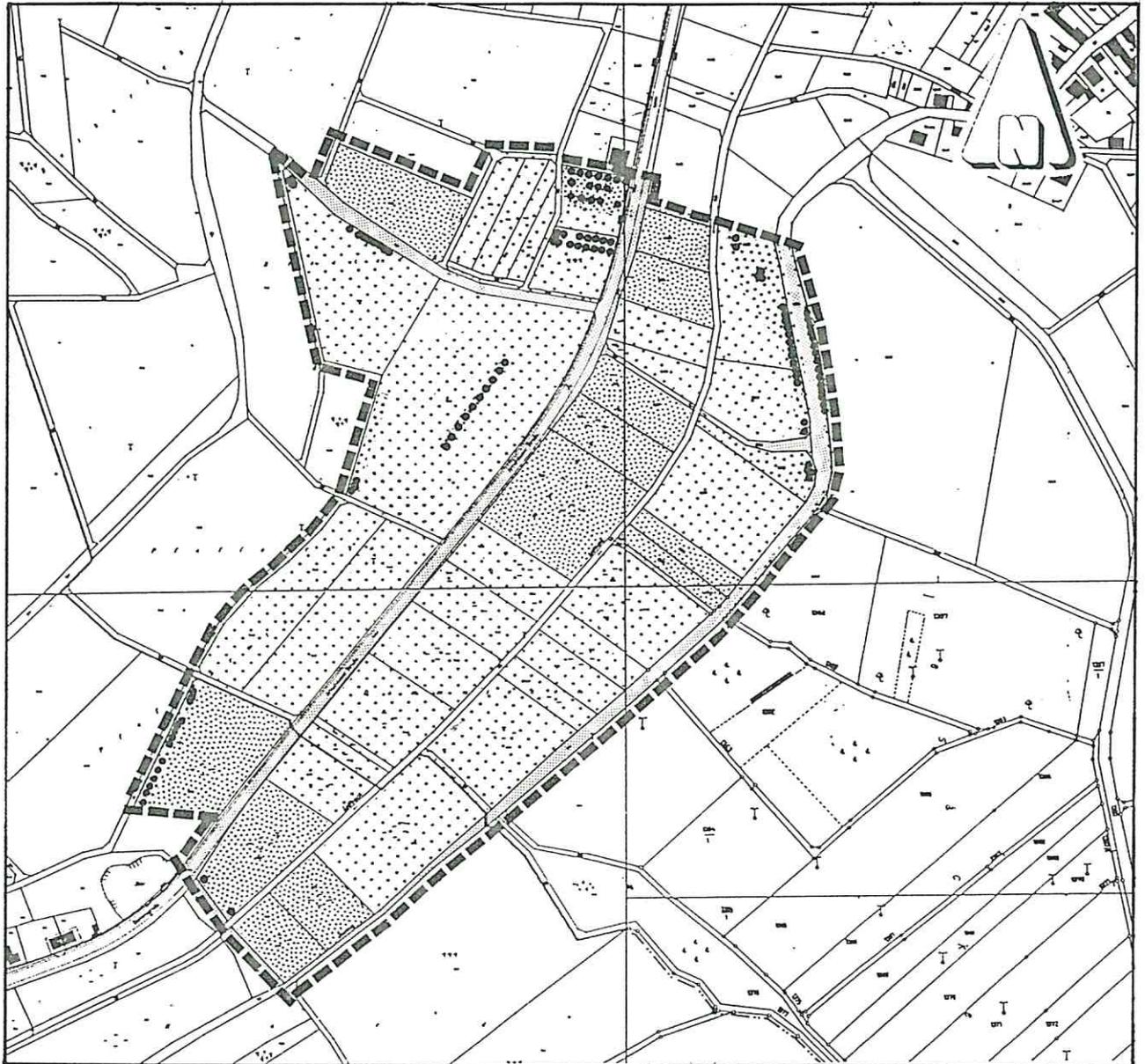
Flächennutzung/Verteilung	Fläche (ha)	Prozentual (%)
Verkehrsfläche, versiegelt	ca. 0,96	5,05
Grün-/Erdweg	ca. 0,20	1,05
Grünland intensiv	ca. 3,00	15,79
Grünland extensiv (Streuobst, Magerwiesen)	ca. 0,57	3,00
Feuchtwiese	ca. 0,12	0,63
gewässerbegleitende Vegetation	ca. 0,33	1,74
Ackerland	ca. 13,82	72,74
<b>SUMME</b>	<b>ca. 19,00</b>	<b>100,00</b>

### 3.5. Tier- und Pflanzenwelt

Unter den herrschenden geologischen und klimatischen Bedingungen würde sich ohne Zutun des Menschen als potentielle natürliche Vegetation ein REINER PLATTERBSEN-BUCHENWALD (Lathyro-Fagetum typicum) einstellen. Der Auenbereich des Lollbaches ist dem SCHWARZERLEN-UFERAUWALD (Stellario-Alnetum) zuzurechnen.

Entlang des Lollbaches und der Arnshäuser Straße sind im Talraum typische Glatthaferwiesen vorhanden, welche z.T. durch die angrenzenden Nutzungen ruderalisiert und beeinträchtigt sind (Ackerland, Straßen- und Wegrand).

Richtung Reiterswiesen überdecken einzelne Apfelhochstämme den Wiesenbereich. Im Umfeld eines Starkstrommastes hat sich eine Feuchtwiese eingestellt, die mit Mädesüß, Waldsimse und Binsen zu den Naßwiesen überleitet.



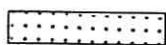
Verkehrsflächen, versiegelt



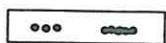
Grünland intensiv



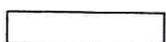
Grünland extensiv



Ackerland



Einzelgehölze (Obst, Hecken, Gebüsch)



gewässerbedingte Vegetation

Lageplan Bestand

M 1: 5 000

Hecken und Gebüsche sind im nordöstlichen Geltungsbereich entlang eines Hauptwirtschaftsweges, im südwestlichen Geltungsbereich und nordwestlich gelegenen Wirtschaftsweg zu finden.

Entlang des Lollbaches hat sich eine gewässerbedingte nitrophile Krautflur eingestellt, die stark von Wiesenarten unterwandert wird.

Trotz der unmittelbaren Straßennähe besitzt der Talraum im Rahmen des Biotopverbundes wie auch als landschaftliche Leitlinie eine nicht zu unterschätzende Bedeutung für die Tierwelt (Vogelwelt, Laufkäfer, Kleininsekten, Hautflügler, etc.). In Kombination mit den seitlich gelegenen Obstbäumen, Hecken und Gebüschen leistet dieser Raum einen wesentlichen Beitrag zum Landschaftsbild.

### **3.6. Bewertung des Ist-Zustandes im Sinne von Natur und Landschaft**

Der Planungsraum unterliegt aufgrund der Ortsnähe und der ansprechenden Bodenbonität einer z.T. intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Die Lebensverhältnisse für Tiere und Pflanzen sind nivelliert, Sonderstandorte fehlen. In Verbindung mit dem monoton wirkenden Landschaftsbild besitzen diese Ackerflächen nur einen geringen ökologischen Gesamtwert.

Wertvoll, vor allem in Kombination mit den angrenzenden Obstbeständen und Baumreihen sind sämtliche Wiesenflächen, die z.T. als Feucht- oder Magerwiesen einer extensiven Nutzung unterliegen.

Wertvoll für Naturhaushalt und Landschaftsbild sind auch die randlichen Hecken und Gehölzgruppen sowie die Waldparzellen im Hanggelände.

Der gewässerbedingte Raum (Lollbach) besitzt eine herausragende Bedeutung als landschaftliche Leitlinie sowie als Gliederungselement für die besiedelten Bereiche von Arnshausen und Reiterswiesen. Die ökologischen Funktionen des Fließgewässers sind weitgehend eingeschränkt.

## **4. ANGESTREBTE NUTZUNG, DEREN BEEINTRÄCHTIGUNG SOWIE DEREN BEWERTUNG IM SINNE VON NATUR UND LANDSCHAFT**

Mit der Errichtung des Gewerbegebietes sind Zielkonflikte hinsichtlich Natur und Landschaft vorprogrammiert.

Der Boden wird durch Bebauung und Versiegelung beeinträchtigt, lebender Boden wird dem Naturhaushalt entzogen.

Eine Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes erfolgt durch

- \* Flächenversiegelung,
- \* Abflußverschärfung,
- \* Erhöhung der Abflußspitzen,
- \* Verlust an Grundwasserneubildung und Grundwasserspeicherfähigkeit.

Im Gewerbegebiet muß verstärkt von Emissionen, vorallem in Form von Lärm und Luftbelastungen ausgegangen werden.

Weiterhin ist mit einer Veränderung des Landschaftsbildes durch Gebäudestrukturen und Dachausformungen zu rechnen.

Das hängige Gelände wird terrassiert und eingeebnet, die vorhandene Oberflächengestalt wird verändert.

Durch Wärmespeicherung der Baukörper und der versiegelten Flächen sind kleinklimatische Veränderungen zu erwarten.

Bei den Beeinträchtigungen muß von folgenden maximalen Werten landschaftlicher Veränderungen ausgegangen werden:

Art der Flächenversiegelung	Flächenanteil (ha)	Prozentanteil (%)
a) Maximal möglicher Bodenverlust bei einer GFZ von 0,8 (80% aus f)	9,36 >	
b) Verkehrsflächen	1,70 >	12,70 ha 66,80
c) Zufahrten, Lagerflächen, Stellplätze (70% aus f-(a + b + c + d + e))	1,64 >	
d) nicht überbaubare Fläche	1,50 >	
e) Offenporige Restflächen (Grünflächen)	4,80 >	6,30 ha 33,20
<b>f) GESAMTFLÄCHE</b>		<b>19,00 ha 100,0 %</b>

Obige Flächenbilanz gibt lediglich fiktive Schätzwerte wider, die in der Realität nicht in vollem Umfang zu erwarten sind.

Die maximal mögliche Flächenversiegelung im Gewerbegebiet beträgt somit 12,70 ha, dies entspricht 67% der Gesamtfläche. Erfahrungsgemäß wird die überbaubare Fläche eines Grundstückes nicht immer ausgeschöpft, so daß nicht mit der maximal möglichen Versiegelung zu rechnen ist.

Um die zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft abzuschwächen, werden grünordnerische Maßnahmen zum Erhalt, zur Gestaltung und zur Pflege der Landschaft festgesetzt.

## 5. ANGESTREBTER ZUSTAND VON NATUR UND LANDSCHAFT

Grünordnerische Maßnahmen tragen dazu bei,

- \* die ökologischen Funktionen bestehender Grünstrukturen zu erhalten und zu fördern,
- \* den belebten Boden samt Bodenwasserhaushalt weitgehend zu schonen,
- \* das lokale Kleinklima zu verbessern (Sauerstoff- und Kaltluftproduktion, Emissionsfilterung),
- \* die Emissionen aus dem Gewerbegebiet zu verringern (v.a. Lärmschutz),
- \* die Erschließungen auf das Relief des Planungsraumes abzustimmen,
- \* das Plangebiet schonend in das Landschaftsgefüge einzubinden und
- \* das Arten- und Biotoppotential zu fördern und zu sichern.

### 5.1. Neuanpflanzungen von Bäumen, Hecken, Gebüsch

Mit der Grünordnung werden Neuanpflanzungen vorgesehen, die zum Teil mit eingeschränkter Standortvorgabe, jedoch überwiegend frei angeordnet werden. Sie orientieren sich in ihrer Pflanzenauswahl nach der potentiellen natürlichen Vegetation. Eingeschränkte Standortvorgabe heißt, daß geringfügige Standortabweichungen im Hinblick auf Leitungstrassen und auf zukünftige Grundstücksgrenzen möglich sind.

### **5.1.1. Pflanzbindung ohne Standortvorgabe**

Um den Bauwerbern einen breiten Entwicklungsspielraum für bauliche Anlagen zu ermöglichen, werden zur inneren Durchgrünung Pflanzbindungen ohne festen Standort erlassen. Sie sind in ihrer Massierung so anzulegen, daß immer mind. 50% der anteiligen Grundstückslänge bepflanzt sind. Ziel ist hier, trotz der Prämisse "Gewerbegebiet" eine lockere, ästhetisch und ökologisch ansprechende Durchgrünung des Gebietes zu erreichen. Zu den Pflanzflächen mit Standortvorgabe sollte dabei eine ständige Verbindung bestehen, um so v.a. einen Biotopverbund durch das Gewerbegebiet hindurch zu erzielen.

Weiterhin sind mindestens 1 Großbaum I. Ordnung auf 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sowie 10% der unbebauten Grundstücksfläche mit 2 - 3-reihigen landschaftlichen Hecken und Gebüsch zu bepflanzen.

Für den naturnah zu gestaltenden Lollbach wird ebenfalls ein Pflanzgebot ohne Standortbindung erlassen, da erst nach Bauausführung eine exakte Fixierung der Pflanzgruppen entlang der Uferlinie möglich ist. Die Ufer erhalten durch die Bepflanzung eine optimale Sicherung, so daß eine massive technische Bauweise entfällt.

### **5.1.2. Pflanzbindung mit Standortvorgabe**

Entlang der Außengrenze des Geltungsbereiches sowie entlang der Lollbachau wird ein Pflanzgebot für 5 m breite Hecken und Gebüsch auf Privatgrund erlassen, um so den Ortsrand abzurunden und einen fließenden Übergang zur freien Landschaft zu erreichen. Um dabei eine starre lineare Anordnung der Pflanzung zu vermeiden, sind immer wieder in unregelmäßigen Abständen Laub- und Obstbaumgruppen von 3 - 5 Stück einzufügen. Entlang der Erschließungsstraßen sowie der Arnshäuser Straße ist eine einseitige Baumreihe (Spitzahorn/Winterlinde) vorgesehen. Dadurch soll eine Beschattung des öffentlichen Straßenraumes mit gleichzeitiger Verbesserung des Kleinklimas erzielt werden. Der Bereich der Pflanzflächen wird dabei durchgehend zum öffentlichen Grün erklärt.

Der Grenzabstand zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen von mind. 2,00 m, besser jedoch 4,00 m nach AGBGB ist zu beachten.

### **5.2. Grünflächenzahl (GüZ)**

Die festgelegte Grünflächenzahl (GüZ = 0,25) besagt, daß mind. 25% der Grundstücksfläche offenporig anzulegen sind.

Bei einer völligen Ausschöpfung der Grünflächenzahl (GFZ) von 0,8 (= 80% der Grundstücksfläche können überbaut werden) sind zur Sicherung von Naturhaushalt und Landschaftsbild zusätzliche landschaftspflegerische Maßnahmen in Form von Dach-Fassadenbegrünungen durch den Bauwerber erforderlich.

### **5.3. Naturnahe Neugestaltung des Lollbaches**

Zur Abführung von Oberflächenwasser wird auf einer 30 m breiten öffentlichen Grünfläche die naturnahe Neugestaltung des Lollbaches angestrebt.

Die geplante Maßnahme soll dabei Naturhaushalt und Landschaftsbild verbessern und gleichzeitig den Verlust des alten Lollbachlaufes ausgleichen. Neben der naturnahen Bachgestaltung wird zusätzlich eine extensiv genutzte Bachau mit Grünland, Senken und Flutmulden aufgebaut, um so trotz der Einengung des Überschwemmungsbereiches den Retentionsraumverlust und die Fließgeschwindigkeitserhöhung auszugleichen. Mit

der Ausweisung eines beidseitigen Puffer- und Unterhaltungstreifens soll der erhöhte Unterhaltungsaufwand minimiert werden.

#### 5.4. Maßnahmen zur Gestaltung der Verkehrsflächen

Zur Minimierung der Flächenversiegelung werden Lagerflächen möglichst offenporig in Form von wassergebundenen Decken oder Schotterrasen angelegt. Für Fußwege, Stellplätze und Lagerflächen wird als maximale Flächenversiegelung "Pflasterbelag" angestrebt. Gleichzeitig sind dadurch notwendige Leitungstrassen kostengünstig herzustellen und wartungsfreundlich zu unterhalten.

Neben den Baumreihen sind schmale Wildkrautsäume zu dulden, die v.a. für wandernden Tier- und Pflanzenarten Ausbreitungsbänder darstellen.

#### 5.5. Gestaltungsmaßnahmen durch vegetative Fassadenbegrünung

Um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Kleinklimas möglichst gering zu halten, soll grundsätzlich die vegetative Begrünung der Fassaden gewerblicher Gebäude erfolgen.

Fassadenbegrünung leistet wichtige Beiträge

- \* zum Schutz der Gebäude vor direkter Sonnenbestrahlung bzw. zum Temperatenausgleich;
- \* gegen Durchfeuchtung der Außenwände, da überlappende Blätter sich nach dem Stand der Sonne ausrichten und eine schützende Laubwand bilden.
- \* im Bereich der Filterwirkung. Die zahlreichen Blätter nehmen Schmutz- und Staubpartikel auf, welche mit dem Regen abgewaschen werden.
- \* im Lärmschutz. Die Reflexion der Schallwellen an glatten Gebäudewänden ist durch dichten Bewuchs nicht mehr gegeben.
- \* zur lokalen Verbesserung des Sauerstoffgehaltes und durch geringe Aufheizung der Außenwände zur Verbesserung des Kleinklimas.

Der Abstand der Pflanzgruben richtet sich nach den gewählten Kletterpflanzen und soll i.d.R. zwischen 5 und 8 m liegen. Darüberhinaus sind in Abhängigkeit der Kletterfähigkeit Kletterhilfen vorzusehen.

### 6. ÜBERSCHLÄGIGE KOSTENSCHÄTZUNG "Öffentliches Grün"

*	Pflanzung von Großbäumen incl. Baumsicherung und Fertigstellungspflege 90 Stück	a' 1.000,--	90.000,--
*	Pflanzung von Ufergehölzen, incl. Fertigstellungspflege ca. 2.500 m <sup>2</sup>	a' 16,--	40.000,--
*	Pflanzung landschaftlicher Hecken ca. 4.000 m <sup>2</sup>	a' 16,--	<u>64.000,--</u>
	ERSTELLUNGSKOSTEN NETTO zzgl. Baunebenkosten und MWst.		<u><u>194.000,--</u></u>

## 7. HINWEIS AUF DAS NACHBARRECHT

Nach dem Nachbarrecht (Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch/AGBGB Art. 7) kann der Nachbar Einfluß auf die grenznahe Bepflanzung nehmen. Vor Ausführung der Pflanzung wird deshalb empfohlen, das Einverständnis des Nachbarn einzuholen.

Folgende Grenzabstände sind zu berücksichtigen:

- \* Gehölze bis 2,00 m Höhe - mind. 0,50 m Abstand zur Grenze
- \* Gehölze über 2,00 m Höhe - mind. 2,00 m Abstand zur Grenze
- \* zu landwirtschaftlichen Nutzflächen
- \* Gehölze über 2,00 m Höhe - mind. 4,00 m Abstand zur Grenze
- \* Kern- und Steinobst - mind. 2,00 m Abstand zur Grenze.

erstellt,  
Bad Kissingen, den 08.01.1992  
14.01.1992

*Klaus Neisser*

Verfasser:

**KLAUS NEISSER, Dipl.-Ing.**  
Freier Landschaftsarchitekt BDLA  
Büro für Landschafts- u. Freiraumplanung  
Boxbergerstr. 13, Telefon: (0971) 63610  
8730 Bad Kissingen



Bauherr:

## LISTE DER STANDORTGERECHTEN GEHÖLZARTEN

Auswahl aus der Artenzusammensetzung des PLATTERBSEN-BUCHENWALDES sowie des SCHWARZERLEN-UFERAUWALDES (\*)

### 1. Baumarten I. Ordnung (über 20 m Höhe):

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Alnus glutinosa *	- Schwarzerle
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior *	- gem. Esche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur *	- Stieleiche
Ulmus glabra *	- Bergulme

### 2. Baumarten II. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe):

Acer campestre	- Feldahorn
Sorbus aucuparia *	- Eberesche
Sorbus torminalis	- Elsbeere
Populus tremula *	- Zitterpappel
Carpinus betulus	- Hainbuche
Salix caprea	- Salweide
Salix fragilis *	- Bruchweide
Salix triandra	- Mandelweide
Prunus padus *	- Traubenkirsche

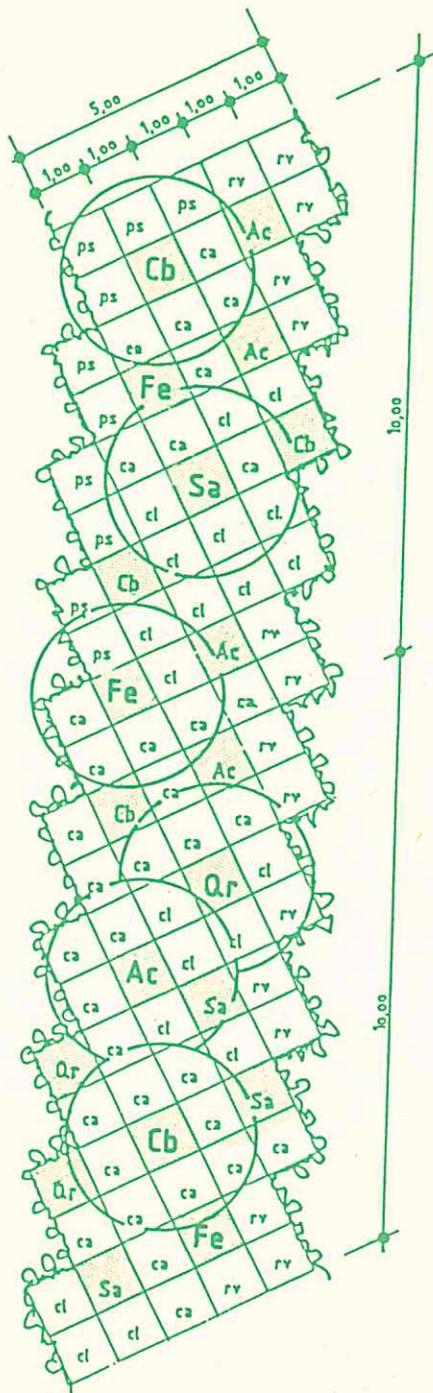
### 3. Straucharten (unter 10 m Höhe):

Corylus avellana *	- Haselnuß
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Crataegus monogyna *	- eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha *	- zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus *	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus frangula *	- Faulbaum
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Viburnum opulus *	- Wasserschneeball

Neben den standortgerechten Gehölzarten sind auch Obstgehölze zulässig, z.B. Apfel, Kirsche, Walnuß.

Je nach Art der Obstart ersetzen 2 - 3 Obstbäume einen Großbaum. Die Walnuß (*Juglans regia*) gilt als Großbaum I. Ordnung.

Gepflanzt wird im  
1,00 m Raster versetzt!



Gehölzartenauswahl aus der potentiellen natürlichen Vegetation des LABKRAUT-EICHEN-HAINBUCHENWALDES

Verteilung von

**BAUMARTEN**

Ac	Acer campestre (Feldahorn)	5%
Cb	Carpinus betulus (Hainbuche)	5%
Fe	Fraxinus excelsior (Esche)	3%
Qr	Quercus robur (Stieleiche)	3%
Sa	Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	4%
<b>SUMME</b>		<b>20%</b>

**STRAUCHARTEN**

ca	Corylus avellana (Hasel)	35%
cl	Crataegus laevigata (Weißdorn)	20%
rv	Rosa vosaglaca (blaugrüne Rose)	15%
ps	Prunus spinosa (Schlehe)	10%
<b>SUMME</b>		<b>80%</b>

**PFLANZGRÖSSEN:**

- 6 Heister, 2xv, 150-250 cm
- 14 leichte Heister, 1xv, 100-150 cm
- 80 leichte Sträucher, 1xv, 90-120 cm

=====

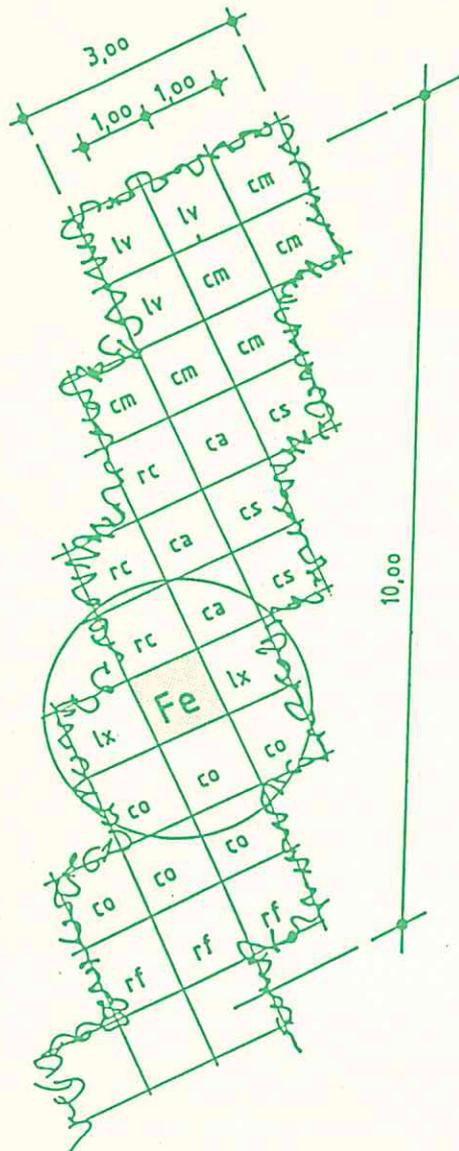
**PFLANZSCHEMA FÜR  
5-REIHIGE HECKE ÜBER BUNTSANDSTEIN -  
TYP II**

UNMASSTÄBLICH

=====

Gehölzartenauswahl aus der potentiellen natürlichen Vegetation des Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes

gepflanzt wird im 1,00 m Raster versetzt



Verteilung von  
Baumarten                      Straucharten

Fe Fraxinus excelsior	ca Corylus avellana	
- Esche -            5 %	- Haselnuß -	45%
	cm Crataegus monogyna	
	- Ingr. Weißdorn -	20%
	co Crataegus oxyacantha	
	- Zweigr. Weißdorn -	20%
	ee Euonymus europaeus	
	- Pfaffenhütchen -	10%
	ps Prunus spinosa	
	- Schlehe -	10%
<hr/>		
		5 %
<hr/>		
		95%

PFLANZGRÖSSEN:

Baumarten mind. 2xv. HEI 150-175

Straucharten mind. 1xv. LSTR 90-120

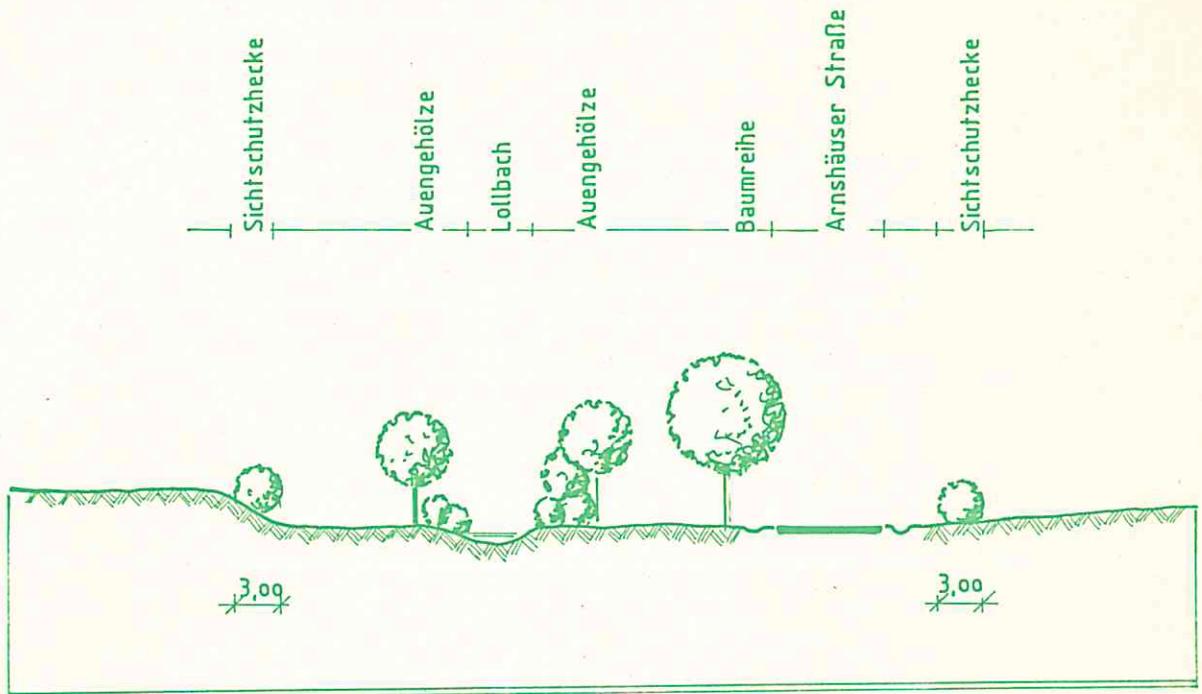
=====  
PFLANZSCHEMA M = 1 : 100

FÜR

3-REIHIGE BAUM- UND STRAUCHHECKE TYP I  
ÜBER BUNTSANDSTEIN

=====

Naturnahe Gestaltung der Lollbachaue



=====

Schemaquerschnitt  
Lollbachaue  
M 1:500/500

==