



# BAD BOCKLET

## 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „KLEINFELDLEIN“ FÜR EINEN TEILBEREICH MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG BAD BOCKLET

Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB;  
Bebauungsplan der Innenentwicklung

### BEGRÜNDUNG

gem. § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

#### Vorentwurf

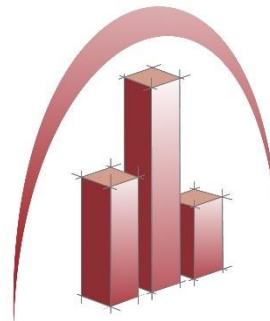
Aufgestellt: 26.06.2025

Änderungsbeschluss vom: 09.07.2024

Billigungsbeschluss vom:

Satzungsbeschluss vom:

Markt Bad Bocklet, Marktgemeindeteil Bad Bocklet  
Landkreis Bad Kissingen  
Regierungsbezirk Unterfranken



• Bautechnik - Kirchner •  
Planungsbüro für Bauwesen

#### Aufgestellt:

MARKT BAD BOCKLET  
vertreten durch  
1. Bürgermeister A. Sandwall  
Kleinfeldlein 14  
97708 Bad Bocklet

Tel.: 09708 / 91220  
Fax: 09708 / 912233

.....  
Andreas Sandwall  
1. Bürgermeister

#### Bearbeitung:

BAUTECHNIK - KIRCHNER  
Planungsbüro für Bauwesen  
Raiffeisenstraße 4  
97714 Oerlenbach

Tel.: 09725 / 89493 - 0

.....  
Matthias Kirchner  
Inhaber



## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1 ALLGEMEINES .....</b>	<b>3</b>
1.1 Planungsanlass und Verfahren .....	3
1.2 Planungsauftrag .....	3
1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	3
1.4 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes .....	5
1.5 Übersichtslageplan (unmaßstäblich) .....	7
1.6 Luftbildausschnitt .....	7
1.7 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption .....	8
1.7.1 Städtebau .....	8
1.7.1.1 Bedarfsnachweis .....	9
1.7.2 Art der baulichen Nutzung .....	11
1.7.3 Maß der baulichen Nutzung .....	11
1.7.4 Bauweise, Baugrenzen .....	11
1.7.5 Bebauung .....	11
1.7.6 Eingrünung .....	12
1.7.7 Natur- und Landschaftsschutz .....	12
1.7.8 Artenschutz .....	12
1.7.9 Erschließung .....	12
1.8 Bodenordnende Maßnahmen .....	13
1.9 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach BauGB ..	13
1.10 Abwägung öffentlicher und privater Belange .....	14
<b>2 GRÜNORDNUNG .....</b>	<b>14</b>
2.1 Leitbild der Grünordnung .....	14
2.2 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches .....	15
2.2.1 Privates Pflanz- und Gestaltungsgebot .....	15
2.2.2 Gehölzrodung .....	15
<b>3 HINWEISE .....</b>	<b>16</b>
3.1 Wasserwirtschaftliche Belange / Boden- und Heilquellenschutz .....	16
3.2 Immissionsschutzrechtliche Belange .....	17
3.3 Denkmalrechtliche Belange .....	17
3.4 Klimaschutz / Ökologie .....	17
<b>4 EINGRIFFSREGELUNG .....</b>	<b>17</b>
<b>5 ARTENSCHUTZ .....</b>	<b>18</b>
5.1 Artenschutzrechtliche Eingriffe und Ersatzmaßnahmen .....	18
5.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung .....	18
5.3 Zusammenfassung .....	18
<b>6 UMWELTBERICHT / UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG .....</b>	<b>19</b>
6.1 Umweltverträglichkeitsprüfung .....	19
Literaturverzeichnis .....	20



## ALLGEMEINES

### 1.1 Planungsanlass und Verfahren

Der Markt Bad Bocklet möchte im Sinne des Flächensparens und einer sinnvollen Flächennutzung in Markt Bad Bocklet gemeindeeigene Grundstücke reaktivieren. Eines dieser Grundstücke befindet sich in der Alois-Gundalach-Straße. Als Potenzial für eine Nachverdichtung und Innenentwicklung wurde das als „Spielplatz“ ausgewiesene, etwa 1.760 m<sup>2</sup> große Grundstück mit der Flurstücksnummer 1100/12 im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Kleinfeldlein“ identifiziert.

Der Spielplatz kann durch eine Änderung des Bebauungsplanes umgewidmet werden sodass zwei neue Baugrundstücke als potenzielle Wohnflächen zur Deckung des anhaltend hohen Baulandbedarfes zur Verfügung stehen. Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke ist durch die bestehende Alois-Gundalach-Straße sichergestellt.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Kleinfeldlein“ für einen Teilbereich erforderlich.

Das städtebauliche Vorhaben erfordert für die Wohnbauflächen mindestens Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, in Anlehnung an die vorhandene Siedlungsstruktur. Da am Standort eine Nachverdichtung bzw. Nutzbarmachung von Flächen erfolgt, ist das beschleunigte Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB<sup>1</sup> vorgesehen (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Im beschleunigten Verfahren wird entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB, auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht, sowie auf die Festsetzung von Ausgleichsflächen verzichtet.

Der wirksame Flächennutzungsplan des Marktes Bad Bocklet stellt den Planbereich als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ dar. Eine Anpassung / Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich. Dem Entwicklungsgebot wird entsprochen.

### 1.2 Planungsauftrag

Der Marktgemeinderat des Marktes Bad Bocklet hat aufgrund des Vorhabens, am 09.07.2024 den Beschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Kleinfeldlein“ für einen Teilbereich gefasst.

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

### 1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

#### Bauleitplanung der Innenentwicklung

Die Spielplatznutzung wurde seit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 1997 nicht realisiert. Da die zukünftige Spielplatzanlage südlich der Kleingartenanlage vorgesehen ist, ist der bisher vorgesehene Standort im Baugebiet „Kleinfeldlein“ überflüssig geworden. Das Grundstück mit der Fl. Nr. 1100/12 ist aktuell im Bebauungsplan „Kleinfeldlein“ als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzt (sh. Abbildung).

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



Planauszug Bebauungsplan „Kleinfeldlein“ mit 2. Änderung Bebauungsplan „Rhönstraße“, Markt Bad Bocklet<sup>2</sup>

Die Lage des Grundstücks bietet durch die umliegende Wohnbebauung und die einfache Erschließung eine attraktive Möglichkeit zur Entwicklung von Wohnraum. Das Grundstück ist straßenbaulich erschlossen, sodass lediglich Neuanschlüsse an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Gas) in der Alois-Gundalach-Straße erforderlich sind.

Das ca. 1.760 m<sup>2</sup> große Vorhabengrundstück liegt im innenörtlichen Bereich, in direkter Nachbarschaft zu den bebauten Wohnflächen des Baugebietes „Kleinfeldlein“. Es ist randlich mit Baum- und Strauchgehölzen bewachsen und liegt als Grünland brach.

Gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) wird das beschleunigte Verfahren angewandt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Durch das Planvorhaben wird eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)<sup>3</sup> festgesetzt. Die Zulässigkeit von Vorhaben,

<sup>2</sup> Quelle: Markt Bad Bocklet

<sup>3</sup> Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023



die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung<sup>4</sup> oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Entsprechend § 13a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB entfallen Umweltprüfung und Umweltbericht. Die bauleitplanerischen Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als zulässig, sodass Ausgleichsflächen nicht erforderlich sind (vgl. § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB).

Für die angestrebte Nutzungsart wird „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzt.

### Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Bad Bocklet stellt das Areal als „Wohnbaufläche (W)“ dar.

Somit wird dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.



Planauszug wirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Markt Bad Bocklet<sup>5</sup>

### **1.4 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes**

Größe: 2.560 m<sup>2</sup>

Lage: Wohngebiet: im nördlichen Teil des Siedlungsgebietes von Bad Bocklet; Baugebiet „Kleinfeldlein“, an der Alois-Gundalach-Straße

seitlich begrenzt durch

- im Nordosten: Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern
- im Südosten: Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern
- im Südwesten: die Alois-Gundalach-Straße bzw. den Hohner Weg mit anliegender Wohnbebauung
- im Nordwesten: unbebaute Baugrundstücke (WA) bzw. Wohnbebauung

Geländehöhen von ca. 226- 239 m ü. NHN

<sup>4</sup> Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021, zuletzt geändert durch Artikel 14 vom 23. Oktober 2024

<sup>5</sup> Quelle: Markt Bad Bocklet



Gemarkung: Bad Bocklet

Grundstücke: Fl.Nr. 1100/12 und 1100/13

Bestehende Nutzung: Fl.Nr. 1100/12: das Grundstück ist als Spielplatz festgesetzt, stellt jedoch eine brachliegende Grünfläche innerorts dar.  
Fl.Nr. 1100/13: das Grundstück ist als Gehölzbiotop kartiert (Biotopteilflächen Nummer 5726-0072-021)

Geplante Nutzung: Fl.Nr. 1100/12: Allgemeines Wohngebiet (WA)  
Fl.Nr. 1100/13: Biotop mit Maßnahmen zum Biotoperhalt

Fotos Bestand<sup>6</sup>:



Blick auf die Alois-Gundalach-Straße von Nordwesten nach Südosten



Blick auf die Alois-Gundalach-Straße von Südosten nach Nordwesten



Blick auf das Plangebiet von der Alois-Gundalach-Straße aus



Blick auf die Alois-Gundalach-Straße vom Plangebiet aus



Blick auf das Biotop (Nr. 5726-0072-021) von der Alois-Gundalach-Straße aus



Blick auf das Biotop (Nr. 5726-0072-021) vom Flurstück 1090/1 aus

<sup>6</sup> Quelle: Bautechnik-Kirchner, Aufnahmedatum 26.08.2024



## 1.5 Übersichtslageplan (unmaßstäblich)



Karte<sup>7</sup>

## 1.6 Luftbildausschnitt



Luftbild<sup>8</sup>

<sup>7</sup> Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

<sup>8</sup> Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



## **1.7 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption**

### **1.7.1 Städtebau**

Bad Bocklet, als Marktgemeinde im unterfränkischen Landkreis Bad Kissingen, verfolgt eine zukunftsorientierte und nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Im Rahmen der Städtebauförderung setzt der Markt Maßnahmen um, die sowohl den Erhalt des historischen Ortsbildes als auch die funktionale und gestalterische Aufwertung des Marktgemeindegebiets fördern. Ziel ist es, die Attraktivität des Ortes sowohl für die einheimische Bevölkerung als auch für Gäste und Investoren zu steigern.

Bad Bocklet liegt verkehrsgünstig etwa 10 Kilometer nördlich von Bad Kissingen und rund 45 Kilometer von Fulda. In unmittelbarer Umgebung befinden sich weitere bedeutende Gemeinden wie Burkardroth und Münnerstadt, die den regionalen Austausch fördern.

Die Lage im Naturpark Bayerische Rhön eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivität in der Natur wie Wandern, Nordic Walking (Gehen mit Stöcken), oder auch Fahrradfahren. Zudem zeichnet sich die Region durch ihre malerische Landschaft und die heilende Wirkung ihrer Mineralquellen aus.

Der Markt Bad Bocklet liegt im ländlichen Raum und ist, wie zahlreiche andere Kommunen, von den signifikanten Folgen des Strukturwandels betroffen. Aus diesem Grund wurde Wert auf eine effiziente Flächennutzung gelegt, beispielsweise durch die Aktivierung brachliegender Grundstücke oder die Nachverdichtung in bestehenden Wohn- und Mischgebieten. Die Förderung von Wohnen im Ortskern dient dazu, die soziale Infrastruktur zu stärken und kurze Wege zu Arbeitsplätzen, Dienstleistungen und Freizeiteinrichtungen zu sichern.

Im Rahmen des Städtebauförderungsprogramm setzt Bad Bocklet auf die Umsetzung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK), um die nachhaltige Weiterentwicklung des Marktes zu gewährleisten. Dabei liegt der Fokus auf der Erhaltung des historischen Ortsbildes sowie der gezielten Aufwertung der infrastrukturellen und wohnlichen Qualität.

Die Baulandnachfrage nach geeigneten Bauflächen ist im Markt Bad Bocklet weiterhin ungebrochen.

Die Grundstückseigentümer von unbebauten Grundstücken in Bad Bocklet werden turnusmäßig hinsichtlich einer Verkaufsbereitschaft oder Bebauung ihrer Parzellen angefragt. In diesem Rahmen hat der Markt Bad Bocklet bisher nach den sich ihm bietenden Möglichkeiten versucht, den städtebaulichen bzw. landesplanerischen Planungsgrundsätzen zur Förderung der Innenentwicklung, unter dem Aspekt des allgemeinen demographischen Wandels zu genügen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen der Verwaltung zahlreiche Bauvoranfragen vor. Hierbei ist festzustellen, dass zumeist Grundstücke zur Bebauung mit Einfamilienhäusern gewünscht werden. Der Bebauungsplan zur Innenentwicklung ist geeignet, diesen Bedarf zu decken. Im Baugebiet „Kleinfeldlein“ dominiert ebenfalls eine Bebauung mit Einfamilienhäusern.

Die städtebauliche Planung für das vorliegende Plangebiet ist jedoch so ausgerichtet, dass die in Abhängigkeit von den gewählten Bauformen jeweils benötigten Grundstücksparzellen, jederzeit angepasst werden können. Die verbindlichen Festlegungen zu den Grundstücksabmessungen werden über die Kaufverträge geregelt.



### 1.7.1.1 Bedarfsnachweis

#### Strukturdaten

##### a) Einwohnerzahlen des Marktes Bad Bocklet

Bei den nachstehenden Einwohnerzahlen handelt es sich um die amtlichen Einwohnerzahlen des Bayer. Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung<sup>9</sup>:

Stand	Einwohnerzahlen
31.12.2023	4.777
31.12.2022	4.702
31.12.2021	4.645
31.12.2020	4.611
31.12.2019	4.591
31.12.2018	4.580
31.12.2017	4.568
31.12.2016	4.533
31.12.2015	4.565
31.12.2014	4.550
31.12.2013	4.496

**Seit 2013 ist die Bevölkerung um 6,25% gewachsen.**

##### b) Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Bayer. Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung prognostizieren für das Jahr 2027 (Zieljahr)<sup>10</sup> eine Bevölkerung von 4.610 Personen. Tatsächlich jedoch zählte der Markt Bad Bocklet am 31.12.2023 insgesamt bereits 4.777 Einwohner. Dies entspricht einem Anstieg von 3,63 %, womit die Entwicklung nicht mehr als stabil (zwischen -2,5 % und +2,5 %) einzustufen ist, sondern als eine leichte, aber deutliche Zunahme.

Datenblatt 09 672 112 Bad Bocklet

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	4 591	684	2 693	1 214
2020	4 610	700	2 670	1 240
2021	4 610	690	2 650	1 280
2022	4 610	680	2 630	1 300
2023	4 610	670	2 610	1 330
2024	4 610	680	2 570	1 360
2025	4 610	690	2 550	1 380
2026	4 610	690	2 510	1 420
2027	4 610	690	2 480	1 440
2028	4 610	690	2 450	1 470
2029	4 610	690	2 420	1 500
2030	4 610	690	2 390	1 530
2031	4 600	690	2 370	1 550
2032	4 600	680	2 340	1 580
2033	4 600	680	2 310	1 600

\* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.  
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

##### c) Regionale Bevölkerungsvorausberechnung

In der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042<sup>11</sup>, wird die Entwicklung des Landkreises Bad Kissingen, innerhalb des Zeitraumes vom 31.12.2022 bis 31.12.2042 mit einem Bevölkerungsrückgang von 2,1 % erwartet. Laut Bevölkerungsvorausberechnung werden im Jahr 2042 etwa 13,95 Millionen Menschen in Bayern leben. Das sind 609.900 Personen mehr als im Jahr 2022 (+4,6%). Die dörfliche Umgebung wird zunehmend

attraktiver für Menschen, insbesondere nach der Corona-Pandemie. Es ist deutlich spürbar, dass viele Menschen aus größeren Städten in kleinere Gemeinden umziehen. Diese Binnenwanderung zeigt sich auch in Bad Bocklet, wo der Markt seit 2021 einen Bevölkerungsanstieg von etwa 2,8% verzeichnet hat.

<sup>9</sup> Quelle: „Einwohnerzahlen Gemeinden, Kreise und Regierungsbezirke in Bayern“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik

<sup>10</sup> Quelle: „Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042 – Demographisches Profil für den Landkreis Bad Kissingen“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik, herausgegeben im Februar 2024

<sup>11</sup> Quelle: „Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042 – Demographisches Profil für den Landkreis Bad Kissingen“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik, herausgegeben im Februar 2024



#### d) Gebietskategorie gem. LEP + Einstufung im Zentrale Orte-System

Der Markt Bad Bocklet ist im Regionalplan Main-Rhön als Grundzentrum und Teil des ländlichen Raums eingestuft. Dies Einordnung entspricht dem LEP (vormals Unterzentrum). Die nähergelegenen Oberzentren sind Bad Kissingen und Bad Neustadt a.d. Saale. Bad Brückenau und Bad Königshofen übernehmen die Funktion von Mittelzentren in der Region.

#### e) Verkehrsanbindung

Der Markt Bad Bocklet ist über die Kreis- und Staatstraße aus Richtung Bad Kissingen und Bad Neustadt a.d. Saale gut zu erreichen. Von dort bestehen zudem Anschlussmöglichkeiten an die Autobahn A 71, die eine direkte Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gewährleistet.

#### f) Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde

##### 6. Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer seit 2015

Gegenstand der Nachweisung	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni <sup>2)</sup>					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Beschäftigte am Arbeitsort	1 624	1 650	1 739	1 805	1 842	1 822
davon männlich	532	547	577	602	617	605
weiblich	1 092	1 103	1 162	1 203	1 225	1 217
darunter <sup>1)</sup> Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	.	11	12	13	.	.
Produzierendes Gewerbe	175	180	218	.	215	208
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	428	.	427	450	433	420
Unternehmensdienstleister	.	.	.	.	.	.
Öffentliche und private Dienstleister	578	590	.	630	638	611
Beschäftigte am Wohnort	1 761	1 771	1 809	1 881	1 894	1 887

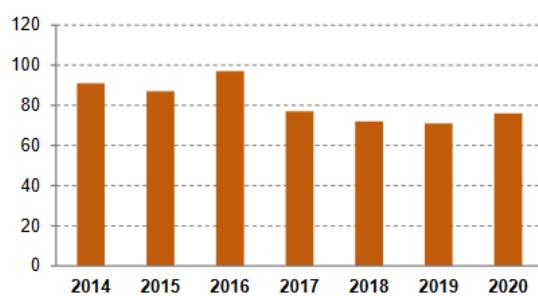
<sup>1)</sup> Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

<sup>2)</sup> Bei den Ergebnissen 2015 – 2016 handelt es sich um revidierte Werte der Bundesagentur für Arbeit; 2019 – 2020 vorläufige Ergebnisse.

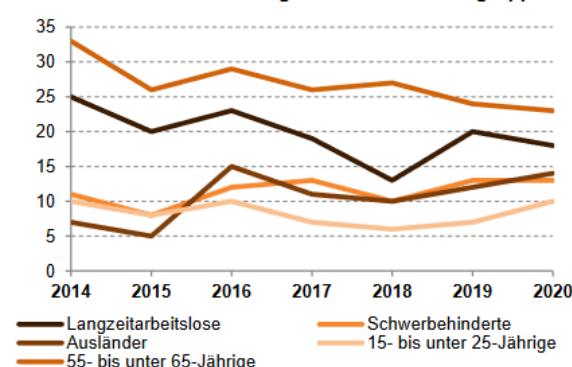
##### 7. Arbeitslosenzahlen seit 2014

Jahr	Arbeitslose (Jahresdurchschnitt)	und zwar				
		Langzeitarbeitslose	Schwerbehinderte	Ausländer	15- bis unter 25-Jährige	55- bis unter 65-Jährige
2014	91	25	11	7	10	33
2015	87	20	8	5	8	26
2016	97	23	12	15	10	29
2017	77	19	13	11	7	26
2018	72	13	10	10	6	27
2019	71	20	13	12	7	24
2020	76	18	13	14	10	23

##### Entwicklung der Arbeitslosenzahlen insgesamt



##### Arbeitslosenzahlen von ausgewählten Personengruppen



Entwicklungsdaten des Bay. Landesamtes für Statistik<sup>12</sup>

<sup>12</sup> Quelle: „Statistik kommunal 2021“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik, herausgegeben im Februar 2022



## 1.7.2 Art der baulichen Nutzung

### Allgemeines Wohngebiet

Über das vorliegende Bauleitplanverfahren gemäß § 13a BauGB, soll die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer örtlichen Brachfläche begründet werden. Für die angestrebte bauliche Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im benannten Geltungsbereich sollen 2 neue Baugrundstücke für eine Wohnbebauung entstehen. Die Grundstücke wurden in Größen von ca. 870 m<sup>2</sup> vorkonzipiert.

## 1.7.3 Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Damit ist gewährleistet, dass 35 % der Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Einzelheiten hierzu sind in § 19 BauNVO<sup>13</sup> geregelt.

Für die Wohngebäude ist aufgrund der hängigen Geländesituation eine max. II-geschossige Bauweise zuzüglich Untergeschoss (II/III) zulässig. Je nach Dachform wird die Errichtung von Erd- mit Unter- und Ober- oder Dachgeschossen ermöglicht.

Zur vertikalen Begrenzung der Baukörper wird eine Gebäudehohe von max. 8,50 m festgesetzt. Maßgeblicher Bezugspunkt ist der für das Einzelgrundstück maßgebliche Straßenrand. Der Bezugspunkt ist im Bebauungsplan zeichnerisch definiert bzw. festgesetzt.

- Details sh. Buchstabe B, Ziffern 2.1 bis 2.4.2 der Bebauungsplanfestsetzungen

## 1.7.4 Bauweise, Baugrenzen

Für die Wohngebäude im gepl. WA-Gebiet, wird die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt, d.h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäude dürfen eine Gesamtlänge von 50 m nicht überschreiten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und enthalten einen Spielraum, um Flexibilität für die Bebaubarkeit zu gewährleisten und das städtebauliche Konzept zu sichern. Die Garagen können als Grenzbebauung errichtet werden.

## 1.7.5 Bebauung

Die für die Errichtung der Wohngebäude maßgeblichen Regelungen des Bebauungsplanes werden so gestaltet, dass eine den derzeitigen Ansprüchen genügende Architektur ermöglicht wird. Dennoch sollen aus städtebaulicher Sicht die Gebäude verträglich in die Umgebungsbebauung einfügen.

So wird infolge der Bebauungsplanfestsetzungen eine breit gefächerte Gebäudegestalt realisierbar. Auf Vorgaben bzgl. Firstrichtung wird im gesamten Gebiet verzichtet, um eine möglichst moderne und offene Gebäudegestaltung zu ermöglichen. Die Festsetzungen für Dachform und Dachneigung entsprechen der umliegenden Architektur. Vor den Garagen oder vor Stellplätzen auf den Grundstücken, muss ein Stauraum von 5 m zum anliegenden Straßenrand freigehalten werden.

<sup>13</sup> Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), 1. Abschnitt – Art der baulichen Nutzung, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023



## 1.7.6 Eingrünung

Der planerische Leitgedanke beinhaltet die Entwicklung von durchgrünten Wohngrundstücken.

Um die angestrebte Wirkung zu erreichen, werden spezifische grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Diese beinhalten Pflanz- bzw. Saatgebote für die privaten Freiflächen. Bei den erforderlichen Rodungsmaßnahmen an den seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch artenschutzrechtliche Bestimmungen zu beachten.

Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Teile der privaten Freiflächen sollen einer gärtnerischen Gestaltung unterzogen oder als Rasenflächen breitflächig angesät werden.

Ergänzende Empfehlungen zur Dacheingrünung, zur Reduzierung von Flächenversiegelung und den Wasserabfluss optimieren die Planung unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten bzw. unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung von nachhaltig negativen Umweltauswirkungen.

## 1.7.7 Natur- und Landschaftsschutz

Im beschleunigten Verfahren ist der bauleitplanerische Eingriff gemäß den Bestimmungen des BauGB nicht ausgleichspflichtig. Auf die Anwendung der Eingriffsregelung oder die Festsetzung von Ausgleichsflächen im Sinne der Eingriffsregelung wird deshalb verzichtet.

Allerdings ist zur Baufeldfreimachung auf den Grundstücksparzellen die Rodung von Bäumen und Sträuchern erforderlich, die zudem teilweise Bestandteil eines in der Biotoptkartierung Bayern Flachland kartierten Heckenkomplexes sind. Gemäß einer Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde werden zum Ausgleich bzw. Ersatz, auf dem südwestlich gelegenen Grundstück Fl.Nr. 1100/13 Pflegemaßnahmen für den sich dort erstreckenden, biotopkartierten Heckenbestand festgesetzt.

## 1.7.8 Artenschutz

Durch die Änderung des Bebauungsplanes gehen Gehölz- und Habitatstrukturen verloren, die potenzielle Lebensräume für geschützte Fledermaus- sowie Vogelarten darstellen.

Um Konflikte und Gefährdungen vermeiden zu können, sind verschiedene Maßnahmen erforderlich (sh. hierzu Ziffer 5 der Begründung).

Details hierzu können dem speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag<sup>14</sup> entnommen werden, der verbindlicher Bestandteil der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist.

## 1.7.9 Erschließung

### Straßenbau

Die Zufahrten zu den Plangrundstücken können über die vollausgebaute Alois-Gundalach-Straße erfolgen. Straßenbauliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

<sup>14</sup> Spezieller Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Markt Bad Bocklet, Fl.Nr. 1100/12 Alois-Gundalach-Straße, vom 16.10.2024, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Simon Mayer Würzburger Straße 53, 97250 Erlabrunn mit Faunistischer Erfassung 2024, Markt Bad Bocklet B-Plan „Alois-Gundalach-Straße“, vom 10.10.2024, Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg ÖAW, Wandweg 5, 97080 Würzburg



## Ver- und Entsorgung

Innerhalb der an die Änderungsgrundstücke angrenzenden öffentlichen Flächen, sind alle Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Ein Anschluss der neu entstehenden Wohngrundstücke ist gewährleistet und möglich.

Die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser, wird aus den im öffentlichen Bereich vorhandenen Leitungsnetz sichergestellt. Gleches gilt für die Strom- und Gasversorgung, sowie die Fernmeldekommunikation.

Die abwassertechnische Entsorgung des Wohngebietes ist über Grundstücksanschlüsse an den best. Mischwasserkanal vorgesehen.

Um das öffentliche Kanalnetz zu entlasten, soll das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser, nach Möglichkeit über ein getrenntes Leitungsnetz der örtlichen Versickerung oder unterirdischen Zisternen zugeführt werden, die mit einem Überlauf an das öffentliche Entwässerungsnetz zu versehen sind.

## **1.8 Bodenordnende Maßnahmen**

Das Grundstück befindet sich im Besitz des Marktes Bad Bocklet.

Alle künftigen Grundstücksgrenzen werden durch eine Vermessung neu gebildet.

Als Planungsgrundlage wurde die aktuelle amtliche digitale Flurkarte (DFK) verwendet.

## **1.9 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach BauGB**

- 1) Landratsamt Bad Kissingen, Baurecht, Bauleitplanung
- 2) Landratsamt Bad Kissingen, Städtebau
- 3) Landratsamt Bad Kissingen, Untere Naturschutzbehörde
- 4) Landratsamt Bad Kissingen, Untere Immissionsschutzbehörde
- 5) Landratsamt Bad Kissingen, Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft
- 6) Landratsamt Bad Kissingen, Untere Wasserbehörde/Bodenschutzrecht
- 7) Landratsamt Bad Kissingen, Amt für junge Menschen und Familie
- 8) Landratsamt Bad Kissingen, Gesundheitsamt
- 9) Kreisbrandinspektion des Landkreises Bad Kissingen
- 10) Regionaler Planungsverband Main-Rhön im Landratsamt Bad Kissingen
- 11) Regierung von Unterfranken, Sachgebiet Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Würzburg
- 12) Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
- 13) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bad Kissingen
- 14) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- 15) Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg
- 16) Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Fuchsstadt
- 17) PLEdoc GmbH, Essen
- 18) Abwasserzweckverband Aschach-Saale, Bad Bocklet
- 19) Zweckverband zur Wasserversorgung der Rhön-Maintal-Gruppe
- 20) Stadtwerke Bad Kissingen GmbH



## 1.10 Abwägung öffentlicher und privater Belange

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist die Schaffung von 2 zusätzlichen Baugrundstücken in bestehender Siedlungslage. Die im Bauleitplanverfahren vorgelegten fachlichen Stellungnahmen und sonstige sachdienliche Anregungen, werden in die Planung eingebunden, um die Gesamtmaßnahme auf ihre Zulässigkeit zu prüfen und den Belangen der Öffentlichkeit gerecht zu werden. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Als öffentlicher Belang kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt, die mit der Nutzung und Bebauung der Grundstücke einhergehende Flächenversiegelung angeführt werden. Daneben müssen über spezifische Artenschutzmaßnahmen Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG<sup>15</sup> ausgeschlossen werden.

Mit dem Vorhaben kann das seit Jahren brachliegende Grundstück, für eine planvolle Nachverdichtungsmaßnahme in Bad Bocklet herangezogen werden. Durch das Vorhaben kann die Fläche ohne großen Erschließungsaufwand einer Wohnbebauung zugeführt werden, um auf diesem Weg der gestiegenen Wohnungsnachfrage nachzukommen. Aus diesen Gründen gibt der Markt Bad Bocklet der kleinflächigen Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken an der Alois-Gundalach-Straße den Vorrang. Über die Bebauungsplanfestsetzungen wird soweit als möglich versucht, den Versiegelungsgrad bei der Realisierung auf einem niedrigen Niveau zu halten. Den betroffenen Belangen des speziellen Artenschutzes, kann durch gutachterlich ermittelte Maßnahmen, artspezifisch begegnet werden.

Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass sich der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele, als eine bedarfs- und sachgerechte Planung darstellt.

## 2 GRÜNORDNUNG

### 2.1 Leitbild der Grünordnung

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist es, über Festsetzungen für Pflanz- und Saatgebote, ein Mindestmaß an Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten. Die festgesetzten Maßnahmen tragen zur Eingriffsminimierung bei. Im gesamten Geltungsbereich sind die verbindlichen privaten Anpflanzungen nach der Bebauung des jeweiligen Grundstücks, spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode, durchzuführen. Sämtliche Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich eine Teilfläche des in der amtlichen Biotoptkartierung „Bayern Flachland“ enthaltenen Gehölzbiotops mit der Nr. 5726-0072-021 (Heckenkomplex 500m nordwestlich Bad Bocklet). Dieses soll zur Baufeldfreimachung und aus Sicherheitsgründen entfernt werden. Gleches gilt für die am Südostrand stockenden Bäume und Sträucher.

Das Rodungsvorhaben ist bauleitplanerisch besonders zu würdigen (sh. hierzu Ziffer 2.2.2 der Begründung).

<sup>15</sup> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024



## 2.2 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

### 2.2.1 Privates Pflanz- und Gestaltungsgebot

- Zur inneren Durchgrünung wird in Anlehnung an die Festsetzungen des Urbebauungsplans „Kleinfeldlein“ die Pflanzung eines Laub- oder Obstbaumes je Baugrundstück festgesetzt. Dieser ist durch die Pflanzung von mindestens 25 Sträuchern zu ergänzen. Die Artenauswahl richtet sich nach der Auswahlliste des Urbebauungsplanes „Kleinfeldlein“.
- Die künftig unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten oder als Grünfläche anzulegen.
- Details sh. Festsetzungen B.4 des Bebauungsplanes

### 2.2.2 Gehölzrodung

An den seitlichen Grundstücksrändern der Fl.Nr. 1100/12 sind eingewachsene Baum- und Strauchhecken vorhanden. Diese wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kleinfeldlein“ in den Jahren 1995-1997 zum Erhalt festgesetzt, da sie von ortsbildprägendem Charakter sind und Rückzugsraum für diverse Tierarten darstellen.



Fotos seitliches Bestandsgrün<sup>16</sup>

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Rodung des gesamten Gehölzbestandes unumgänglich, um ausreichend Raum für die erforderlichen Baufelder zu schaffen. Langfristig stellt der Erhalt der teils bis zu 10 m hohen Bäume (überwiegend Eiche) eine Gefahr für angrenzende und geplante Wohnhäuser dar.

Bereits im Jahr 2017 wurden im südlichen Teil der durchgehenden Biotopkartierung seitens des Marktes Bad Bocklet, aufgrund eines angrenzenden Wohnhausneubaus, Baumfällungen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) vorgenommen. Zudem waren überdies im Nachgang kleinere Populationen des Eichenprozessionsspinnners auffindbar.

Im Zuge einer Vorabstimmung hat die Untere Naturschutzbehörde und der Prämissee den Rodungen zugestimmt, dass hierfür im sich südwestlich fortführenden Biotopbestand Pflegemaßnahmen durch die Anlage von Pflegewegen, abschnittsweise auf den Stock setzen/Entnahme von Einzelgehölzen sowie eine ergänzende Strauchpflanzung in derzeitigen Freibereichen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Der Bebauungsplan trifft unter B.4.2 die hierzu erforderlichen Regelungen.

Eine Rodung von Gehölzen darf aus Artenschutzgründen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. erfolgen. Ausnahmen sind nur in Absprache mit der UNB zulässig.

<sup>16</sup> Quelle: Bautechnik-Kirchner, Aufnahmedatum 26.08.2024



Bei der Fällarbeiten des im Artenschutzgutachten erfassten Höhlenbaums, muss vor der Rodung durch eine hierzu qualifizierte Fachkraft eine Überprüfung auf Besatz durch Fledermäuse oder Vögel erfolgen.

Als Ersatz sind im Umfeld künstliche Nisthilfen anzubringen.

- Details sh. Festsetzung B 5.2.1 (V1 und V2) des Bebauungsplanes

### **3 HINWEISE**

#### **3.1 Wasserwirtschaftliche Belange / Boden- und Heilquellenschutz**

Eine Regenwasserspeicherung bzw. -nutzung als Brauch- und Beregnungswasser ist bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften, z.B. keine Verbindungen zum Trinkwassernetz, zulässig. Die gemeindliche Satzung hierzu ist zusätzlich zu beachten.

Informationen zum natürlichen Umgang mit Regenwasser, können unter folgenden Adressen abgerufen werden:

1. Naturnaher Umgang mit Regenwasser – Verdunstung und Versickerung statt Ableitung  
[https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw\\_88\\_umgang\\_mit\\_regenwasser.pdf](https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf)
2. Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen - Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer  
Als PDF im Punktionsshop zum Download zur Verfügung gestellt: <https://www.bestellen.bayern.de> (zu finden unter der Artikel-Nr: Ifw\_was\_00157)

Zum Schutz des Grundwassers sind Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen (wie z.B. Heizöl- oder Diesellagerungen) dem Landratsamt Bad Kissingen (SG 41 Wasserrecht) mindestens 6 Wochen vor Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen.

Es wird empfohlen bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt Bad Kissingen oder das Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen zu informieren.

Um Erosionen sicher zu verhindern, sind sämtliche durch die Baumaßnahmen berührte Flächen unverzüglich nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen.

Um schädliche Bodenverdichtungen auf geplanten Vegetationsflächen zu vermeiden, sollten die Bauarbeiten nicht bei stark feuchten bzw. wassergesättigten Bodenbedingungen erfolgen. Vernässte Böden sind besonders verdichtungsempfindlich.

Alle Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 16369, 18915 und 19731 (vgl. auch § 12 BBodSchV<sup>17</sup>) auszuführen.

Die Bodeneingriffe in Tiefe und Fläche sind so gering wie möglich zu halten, um die natürliche Grundwasserschutzfunktion nicht erheblich zu mindern.

Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Es besteht eine Verpflichtung, dass Bodenbehandlungen nach dem

<sup>17</sup> Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 09. Juli 2021



aktuellen Stand der Technik auszuführen sind.



Bad Bocklet liegt in den Schutzbezirken des quantitativen und qualitativen Heilquellschutzgebietes der Staatlichen Heilquellen von Bad Kissingen und Bad Bocklet, festgesetzt mit Verordnung vom 20.02.1922, Nr. 9105 b 32, durch das Bayer. Staatsministerium des Innern. Innerhalb der Schutzbezirke sind Grabungen und Bohrungen bis 70 m unter Überlauf der entsprechenden Heilquellen ohne Erlaubnis zulässig, wenn kein mineralisiertes Wasser bzw. Kohlensäure zu Tage tritt.

Karte<sup>18</sup>

Beeinträchtigungen der Heilquellen können aufgrund der topographischen Lage des Areals ausgeschlossen werden.

Auf die Schutzgebietslage und die Einhaltung der Schutzgebietsverordnungen wird im Planentwurf unter Buchstabe C, Ziffer 10 verwiesen.

### 3.2 Immissionsschutzrechtliche Belange

Aufgrund nachbarschützender Belange wird empfohlen den interaktiven Assistenten zum LAI Leitfaden des Landes Sachsen-Anhalt zu beachten:  
<http://lwpapp.webyte.de/>

### 3.3 Denkmalrechtliche Belange

Evtl. bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 BayDSchG der Mitteilungspflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Bad Kissingen.

### 3.4 Klimaschutz / Ökologie

Für das Plangebiet ergeht im Hinblick auf eine ökologisch angelegte Bauleitplanung eine Empfehlung zur extensiven Dachbegrünung von flach geneigten Nebengebäuden sowie zur Verwendung von neuartigen Sanitärsystemen bei der Gebäudeplanung. Derartige Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel wirken sich positiv auf verschiedene Schutzwerte aus.

## 4 EINGRIFFSREGELUNG

Bei dem beplanten Areal handelt es sich um einen baulichen Innenbereich im Sinne vom § 34 BauGB. Im vorliegenden Fall gelten die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4). Ein Eingriffsausgleich ist unter Berücksichtigung des § 13a BauGB nicht notwendig.

<sup>18</sup> Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



Auf eine freiwillige Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird verzichtet.

Über die grünordnerischen Festsetzungen werden die Beeinträchtigungen durch Versiegelung und Überbauung im Sinne von Natur- und Landschaftsschutz minimiert. Die innerhalb der Grundstücke vorgesehenen Gehölzrodungen werden im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde ausgeglichen (sh. Ziffer 2.2.2).

## 5 ARTENSCHUTZ

### 5.1 Artenschutzrechtliche Eingriffe und Ersatzmaßnahmen

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass im Planungsraum europarechtlich streng geschützte Arten vorhanden sein können. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere der Zugriffsverbote, müssen verschiedene Maßnahmen zum besonderen Artenschutz im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Für artenschutzrelevante Pflanzen- und Tierarten nach Anhang 4 der FFH Richtlinie und der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie liegen im Geltungsbereich keine Funde vor. Ebenfalls sind Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie nicht betroffen.

Im westlichen Gehölzbestand wurde an einem Baum eine Höhle festgestellt, die potenziell als Niststandort höhlenbewohnender Vogelarten oder von Fledermäusen genutzt werden kann. Falls der Höhlenbaum entfernt wird, sind als Ersatz im Umfeld 3 künstliche Nisthilfen (1 Federmauskasten, 1 Halbhöhle, 1 Meisenkasten) auszubringen und zu unterhalten.

Im Plangebiet befindet sich eine Teilfläche des kartierten Biotops 5726-0072-021 der amtlichen Biotopkartierung. Die Gehölze sind vollständig zur Rodung vorgesehen. Diese wird durch Maßnahmen im südwestlichen Biotopbestand ausgeglichen.

Der Fachbeitrag zum Artenschutz ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes und ist den Unterlagen beigefügt.

### 5.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelwerken geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern, sieht der Bebauungsplan folgende artenspezifische Festsetzungen vor (V1 – V2).

- Baumfällungen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres zulässig (V1). Vor der Fällung des im Bebauungsplan gekennzeichneten Höhlenbaumes ist zu prüfen, ob sich Fledermäuse in der Höhle befinden. Sind Fledermäuse vorhanden, ist die weitere Vorgehensweise mit der UNB abzustimmen.
- Anbringen vor drei künstlichen Nisthilfen (1 Federmauskasten, 1 Halbhöhle, 1 Meisenkasten) im öffentlichen Baumbestand des Umfelds (V2).

### 5.3 Zusammenfassung

Die Ausweisung des Baugebietes mit der vorgesehenen Bebauung, bedingt den Verlust von Gehölz- und Habitatstrukturen, die potenzielle Lebensräume für geschützte Arten darstellen können.

Aufgrund der konfliktvermeidenden Maßnahmen, der Neuanpflanzung von Bäumen



sowie den beschriebenen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, ist von einer Schädigung von Fledermaus- und Vogelarten und ihrer Lebensräume nicht auszugehen. Verbotstatbestände können somit ausgeschlossen werden.

Details zur Bestandsaufnahme und zur Relevanzprüfung können dem beiliegenden Artenschutzgutachten entnommen werden. Dieses ist verbindlicher Bestandteil der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Kleinfeldlein“ für einen Teilbereich.

## **6 UMWELTBERICHT / UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG**

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird das beschleunigte Verfahren durchgeführt wird. Gemäß § 13a BauGB wird vom Umweltbericht abgesehen.

Aufgrund der bestehenden Verhältnisse, sind negative Umweltauswirkungen durch die Neuordnung des Areals nicht zu erwarten. Maßgebende bzw. negative Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Luft, Klima, Orts- und Landschaftsbild, Boden, Wasser sowie Kultur- und sonstige Sachgüter können nach aktuellem Kenntnisstand ausgeschlossen bzw. minimiert werden. Für die von der Planung betroffenen Belange des Artenschutzes liegt ein Gutachten vor, über das eine fachliche und sachliche Beurteilung und Abwägung im Zuge des Verfahrens ermöglicht wird.

Die grundsätzlich relevanten Umweltauswirkungen begründen sich durch die zu erwartende Bodenversiegelung. Diesen wird durch die grünordnerischen Festlegungen des Bebauungsplanes soweit als möglich begegnet.

### **6.1 Umweltverträglichkeitsprüfung**

Gemäß Anlage 1, Nr. 18.7.2 UVPG<sup>19</sup>, gilt für den Bau eines Städtebauprojektes und sonstiger baulichen Anlagen bis zu 20.000 m<sup>2</sup> überbaubare Grundfläche, eine Allgemeine Vorprüfungspflicht für den Einzelfall, sofern dieses im bisherigen Außenbereich errichtet wird. Gleiches gilt gemäß Nr. 18.8 UVPG für den Bau eines Vorhabens, für das in den sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, soweit der Prüfwert erreicht wird.

Der Schwellenwert zur Vorprüfungspflicht wird durch das geplante Wohnaugebiet nicht erreicht ( $1.760 \text{ m}^2 \times 0,35 \text{ GRZ} = \text{ca. } 615 \text{ m}^2$ ).

Eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne der Umweltverträglichkeit ist somit nicht erforderlich.

In der Gesamtschau ist eine umweltverträgliche Realisierung des Bebauungsplanes möglich.

Anerkannt: Markt Bad Bocklet .....  
Andreas Sandwall, 1. Bürgermeister

<sup>19</sup> Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021, zuletzt geändert durch Artikel 14 vom 23. Oktober 2024



## Literaturverzeichnis

- **Bautechnik-Kirchner, Planungsbüro für Bauwesen, Raiffeisenstraße 4, 97714 Oerlenbach / Ebenhausen, Fotos Bestand, 26.08.2024**
- **Bayer. Vermessungsverwaltung, BayernAtlas 2025**
- **Biotopwertliste zur Anwendung der Bayer. Kompensationsverordnung, BayKompV, 28.02.2014/31.03.2014**
- **Markt Bad Bocklet, wirksamer Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan**
- **Markt Bad Bocklet, Bebauungsplan "Kleinfeldlein" mit 2. Änderung Bebauungsplan "Rhönstraße", 21.01.1997**
- **Markt Bad Bocklet, 2. Änderung Bebauungsplan "Kleinfeldlein", 30.01.2006**
- **Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt Simon Mayer, Würzburger Straße 53, 97250 Erlabrunn, Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Fl.Nr. 1100/12 - Alois-Gundalach-Straße Bad Bocklet, 16.10.2024**
- **Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg ÖAW, Wandweg 5, 97080 Würzburg, B-Plan "Alois-Gundalach-Straße", Ergebnisse der faunistischen Erfassung 2024, 16.10.2024**