

BAD BOCKLET

6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „MADENBACH“ FÜR EINEN TEILBERECH MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG BAD BOCKLET

Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB;
Bebauungsplan der Innenentwicklung

BEGRÜNDUNG

gem. § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Vorentwurf

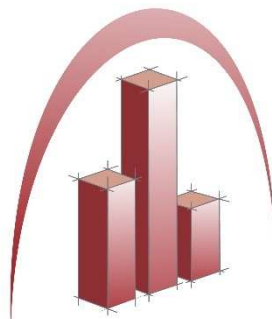
Aufgestellt: 26.06.2025

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
1 ALLGEMEINES	3
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	8
1.7 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption	8
1.7.1 Städtebau	8
1.7.2 Flächen für den Gemeinbedarf	9
1.7.3 Maß der baulichen Nutzung	9
1.7.4 Bauweise, Baugrenzen	10
1.7.5 Bebauung	10
1.7.6 Natur- und Landschaftsschutz	10
1.7.7 Artenschutz	10
1.7.8 Erschließung	11
1.8 Bodenordnende Maßnahmen	11
1.9 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach BauGB	11
1.10 Abwägung öffentlicher und privater Belange	12
2 GRÜNORDNUNG	12
2.1 Leitbild der Grünordnung	12
2.2 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches	13
2.2.1 Pflanzgebote	13
2.2.2 Gehölzrodung	13
3 HINWEISE	13
3.1 Wasserwirtschaftliche Belange / Boden- und Heilquellenschutz	13
3.2 Immissionsschutzrechtliche Belange	15
3.3 Denkmalrechtliche Belange	15
3.4 Klimaschutz / Ökologie	15
4 EINGRIFFSREGELUNG	15
5 ARTENSCHUTZ	15
5.1 Artenschutzrechtliche Eingriffe und Ersatzmaßnahmen	15
5.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	16
5.3 Zusammenfassung	16
6 UMWELTBERICHT / UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG	16
6.1 Umweltverträglichkeitsprüfung	17
Literaturverzeichnis	17

Anlage 1: Artenauswahlliste für Gehölzpflanzungen

Anlage 2: Planentwurf 10. Änderung (Berichtigung) Flächennutzungsplan



ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und Verfahren

Die Marktgemeinde Bad Bocklet beabsichtigt den Neubau der Grund- und Mittelschule, einschließlich Sporthalle und Kindergarten mit Außenanlagen am bisherigen Schulstandort (Grundstück Fl.Nr. 153/26). Das Schulgrundstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Madenbach“ und ist als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Aus Kapazitätsgründen ist im Zuge des Neubaus eine Vergrößerung des Areals, auf die im Bebauungsplan bislang als Wohngrundstück (WA-Gebiet) festgesetzten Grundstücke Fl.Nr. 153/27 und 153/40 in Richtung Norden vorgesehen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Madenbach“ für einen Teilbereich, inkl. Berichtigung des gemeindlichen Flächennutzungsplanes erforderlich.

Allgemeines Planungsziel ist die Festsetzung einer *Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“* um die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für das Schulvorhaben zu schaffen.

Da am Standort eine Nachverdichtung bzw. Nutzbarmachung von Flächen erfolgt, ist das beschleunigte Änderungsverfahren nach § 13a BauGB¹ vorgesehen (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Der wirksame Flächennutzungsplan wird gemäß den Bestimmungen des § 13a BauGB im Wege der „Berichtigung“ angepasst, sodass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.

1.2 Planungsauftrag

Der Marktgemeinderat des Marktes Bad Bocklet hat in seiner Sitzung am 09.07.2024 die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Madenbach“ für einen Teilbereich, mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

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

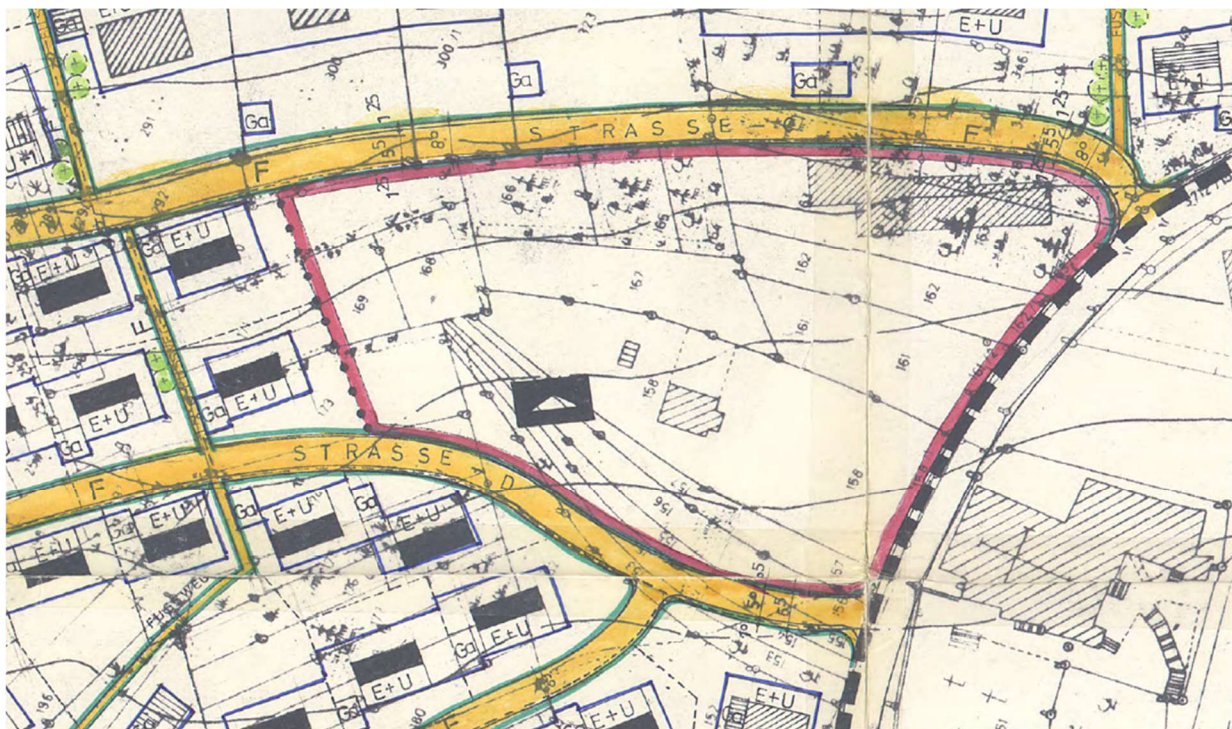
1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bauleitplanung der Innenentwicklung

Die vorliegenden Plangrundstücke mit den Fl.Nr. 153/27 und 153/40 befinden sich im Besitz der Marktgemeinde Bad Bocklet und sind aktuell im aus dem Jahr 1971 stammenden Bebauungsplan für das Gebiet „Madenbach“ als Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) ausgewiesen (sh. Abbildung).

Beide Grundstücke sind noch nicht bebaut. Zur baulichen Nutzung sollen diese nunmehr dem Schulgelände zugeordnet werden. Mit der Nutzung kann der Siedlungsbereich „Madenbach“ baulich nachverdichtet werden.

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



Planauszug Bebauungsplan „Madenbach“, Markt Bad Bocklet²

Bei dem geplanten Vorhaben zum Schulneubau handelt es sich somit um eine Maßnahme der „Nachverdichtung“ bzw. „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“. In Abstimmung mit dem SG Baurecht des Landratsamtes Bad Kissingen, kann für die Änderung des Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Durch das Planvorhaben wird eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)³ festgesetzt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung⁴ oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes⁵ zu beachten sind. 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 das angestrebte Vorhaben wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt.

² Quelle: Markt Bad Bocklet

³ 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

⁴ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), i.d.F. vom 24. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024

⁵ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2024



Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Bad Bocklet, ist das Areal als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.



Planauszug wirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Markt Bad Bocklet⁶

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB *„ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;“*

Mit dem Neubau des Schulgebäudes, des Kindergartens sowie der zugehörige n Sport- und Spielanlagen möchte der Markt Bad Bocklet für die Zukunft gerüstet sein und die Attraktivität des Ortes zu erhalten bzw. weiter steigern. Die städtebauliche Ordnung wird durch die Nutzung der bisher brachliegenden Grundstücke im Innenbereich *nicht beeinträchtigt*.

Gemäß den Bestimmungen des BauGB, wird der Flächennutzungsplan des Marktes Bad Bocklet mit integriertem Landschaftsplan, in Verbindung mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Madenbach“, formlos durch Planbeilage im Wege der *Berichtigung* angepasst (= 10. Änderung); sh. Anlage 2 der Begründung. Ein eigenständiges Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig.

1.4 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Größe: 1.470 m²

Lage: im nordöstlichen Teil des bebauten Siedlungsgebietes von Bad Bocklet, Baugebiet „Madenbach“; zwischen den Ortstraßen „Im Wengert“ und „Am Hofacker“, nördlich des aktuellen Schulgeländes

⁶ Quelle: Markt Bad Bocklet



seitlich begrenzt durch
im Nordwesten: Fußweg mit Treppenanlage, unbebaute Bau-
grundstücke
im Nordosten: die Straße „Am Hofacker“
im Südwesten: die Straße „Im Wengert“
im Südosten: die Grund- und Mittelschule des Marktes Bad
Bocklet, inklusiv Sport- und Freibereiche

Geländehöhen von ca. 243 - 255 m ü. NHN

Gemarkung: Bad Bocklet

Grundstücke: Fl. Nr. 153/27 und 153/40 (ganz)

Bestehende Nutzung: die unbebauten Grundstücke sind als Wohnfläche (WA-Ge-
biet) ausgewiesen, stellen jedoch eine brachliegende, dicht
mit Gehölzen bewachsene Grünfläche in Innenbereich von
Bad Bocklet dar.

Geplante Nutzung: Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“

Fotos Bestand⁷:



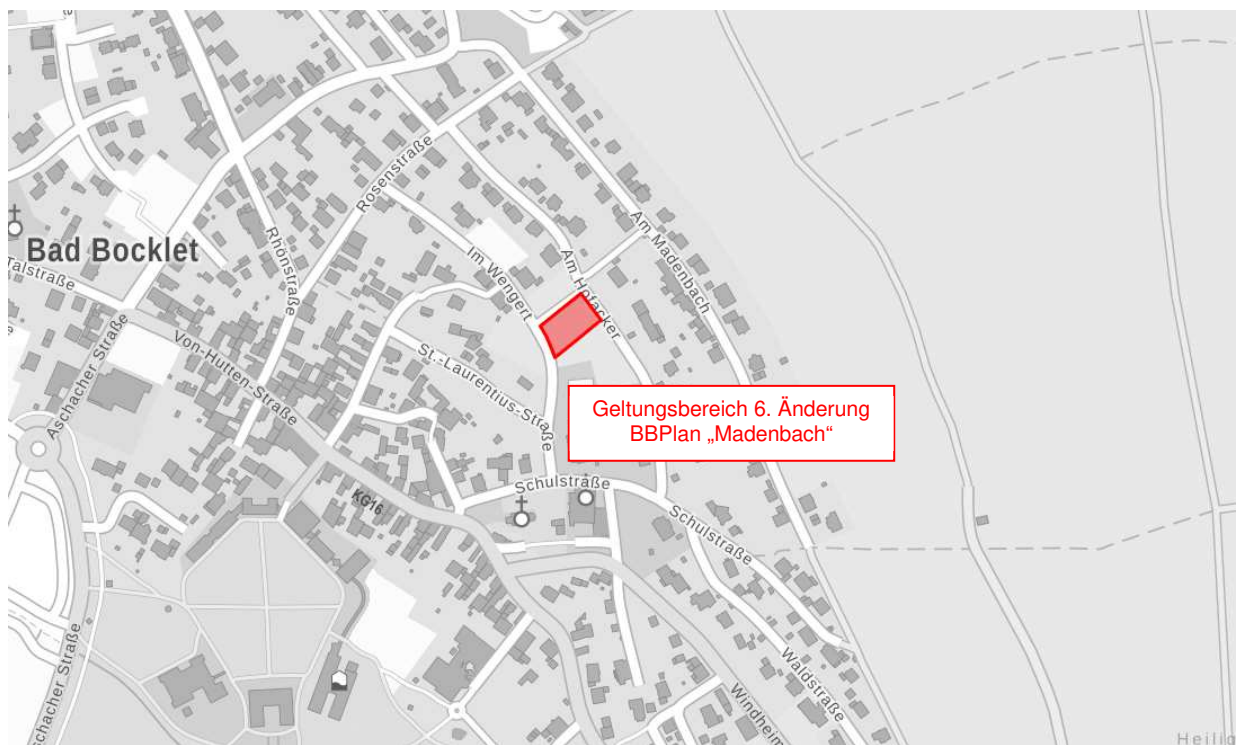
Blick auf das Plangebiet von der Straße „Im Wengert“, links Fußweg mit Treppenanlage

⁷ Quelle: Bautechnik-Kirchner, Aufnahmedatum 26.08.2024



Blick auf den Nordostteil des Plangebietes von der Straße „Am Hofacker“

1.5 Übersichtslageplan (unmaßstäblich)



Karte⁸

⁸ Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



1.6 Luftbildausschnitt



Luftbild⁹

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 zukünftige Einwohner, für Gäste und Investoren zu steigern. In diesem Zusammenhang sollen den Leerständen und Baulücken im Ortsbereich entgegenwirkt und durch geeignete städtebauliche Konzeption für eine neue oder veränderte Nutzung vorbereitet werden. Im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms 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 Nachfragen nach geeigneten Bauflächen sind im Markt Bad Bocklet weiterhin ungebrochen. Dadurch steigen auch die Kinderzahlen im Kindergarten und in der Schule. Aus diesem Grund sind sowohl eine Neugestaltung des Schulgebäudes als auch eine Erweiterung des Schulgeländes in Bad Bocklet notwendig.

Das bestehende Schulgebäude wird vollständig neu errichtet. Das vorliegend geplante Baugelände grenzt direkt an die derzeitige Grund- und Mittelschule Bad

⁹ Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



Bocklet an. Aus städtebaulicher Sicht ist die Erweiterung der Schule in dieser Richtung die beste Lösung.

1.7.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Das Plangebiet für das Schulzentrum wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Der Begriff „Gemeinbedarf“ beinhaltet, dass die zukünftige Einrichtung oder Anlage der Allgemeinheit dient und öffentliche Aufgaben wahrgenommen werden. Unabhängig vom Träger verfolgt die Einrichtung oder Anlage keine privatwirtschaftliche Gewinnerzielungsabsicht und muss einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich sein. Diese Voraussetzung bildet den wesentlichen Charakter einer Gemeinbedarfsfläche.

Der Gesetzgeber sieht in Gemeinbedarfsanlagen Infrastrukturen, welche mit dem Oberbegriff „Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen der öffentlichen und privaten Bereiche“ zu beschreiben sind. Eine Schule, inklusive der zugehörigen Flächen für Sport- und Spielanlagen und Kindergarten, ist eindeutig als Gemeinbedarfseinrichtung einzuordnen.

Konkretisierung durch Zweckbestimmung

Neben der Ausweisung der Flächen für den Gemeinbedarf muss eine Zweckbestimmung festgelegt werden, um den Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB nachzukommen. Um das Nutzungspotenzial für das Plangebiet genau festzulegen, wird als Zweckbestimmung „Schule“ festgeschrieben. Zukünftig sollen alle Nutzungen innerhalb des Schulgeländes ausdrücklich diesen Zwecken dienen.

Zusätzlich wird bestimmt, dass im Plangebiet auch eine außerschulische Nutzung von Gebäuden und Anlagen zulässig ist, die sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken dient (z.B. Kindergarten).

Die Grund- und Mittelschule Bad Bocklet ist ein zentraler Bildungsstandort, der Schülerinnen und Schülern aus dem gesamten Einzugsgebiet eine hochwertige Schulbildung bietet. Ihre Lage im Ortskern sorgt für eine gute Erreichbarkeit und eine enge Anbindung an die Gemeinschaft. Der Standort profitiert vorliegend von ihrer Lage direkt neben einem potenziellen Erweiterungsgrundstück. Diese Nähe macht es sinnvoll, die schulische und soziale Nutzung an diesem Standort zu optimieren. Durch die Erweiterung bleibt der Schulkomplex kompakt und zusammenhängend, was eine optimale Nutzung der bestehenden Infrastruktur ermöglicht, wie etwa Verkehrswege und Versorgungsanschlüsse. Gleichzeitig wird die Erreichbarkeit für Schülerinnen und Schüler sowie Lehrkräfte verbessert, da der Schulweg sicher und kurz bleibt. Die Zentrale Lage gewährleistet zudem eine nahtlose Integration in das bestehende Schulumfeld und die Gemeinde. Für die Kinder, die künftig den Kindergarten neben der Schule besuchen werden, wird die Eingewöhnungszeit erleichtert.

1.7.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die maximal zulässige Grundflächenzahl und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse. Die Festsetzung einer Geschosßflächenzahl ist somit entbehrlich.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Damit ist gewährleistet, dass 70 % der Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Einzelheiten hierzu sind in § 19 BauNVO geregelt. Damit wird



eine dem Nutzungszweck entsprechende Bebauung ermöglicht, die nahezu an der Obergrenze der baulichen Flächenausnutzung im Sinne von § 17 BauNVO liegt (= 0,8).

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche wird eine max. III-geschossige Bauweise zugelassen. Somit ist unter Berücksichtigung der benötigten Raumprogramme eine optimale Ausnutzung gewährleistet. Gleichzeitig beinhaltet die Festsetzung noch Erweiterungsspielraum im Rahmen der künftigen Schulnutzung.

1.7.4 Bauweise, Baugrenzen

Die Festsetzungen zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche tragen dem vorhandenen Umfeld Rechnung und sind am derzeitigen Gebäude- bzw. Anlagenbestand orientiert.

Es gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, um beispielsweise auch zusammenhängende Gebäudekomplexe von mehr als 50 m Länge oder eine einseitige Grenzbebauung zu ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstückflächen werden durch die Festsetzung einer Baugrenze geregelt. Das Baufenster wurde so gewählt, dass ein Zusammenbauen mehrerer Gebäudeteile umgesetzt werden kann und eine adäquate Freiflächengestaltung mit Pausenhof, Sportanlagen und den zukünftig gestalteten Grünflächen möglich ist.

1.7.5 Bebauung

Die für die Errichtung der Schul- und Kindergartengebäude sowie sonstigen Anlagen maßgeblichen Regelungen des Bebauungsplanes werden so gestaltet, dass eine den besonderen Ansprüchen genügende Architektur ermöglicht wird. Dennoch sollen sich aus städtebaulicher Sicht die Gebäude verträglich in die Umgebungsbebauung einfügen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine vielfältige Gebäudegestaltung ermöglicht. Dabei wurde bewusst auf einschränkende Festsetzungen verzichtet, um größtmögliche gestalterische Flexibilität zu gewährleisten.

1.7.6 Natur- und Landschaftsschutz

Im beschleunigten Verfahren ist der bauleitplanerische Eingriff gemäß den Bestimmungen des BauGB nicht ausgleichspflichtig. Auf die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzflächen im Sinne der Eingriffsregelung wird deshalb verzichtet.

Gemäß einer Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde besteht auch für die im Planbereich erforderliche Gehölzrodung kein Erfordernis.

1.7.7 Artenschutz

Die Änderung des Bebauungsplanes bedingt den Verlust von Gehölzstrukturen, die potenzielle Lebensräume für Tiere und Pflanzen darstellen. Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Artenpotenzial wurden von einem dazu befähigten Fachbüro geprüft.

Um Konflikte und Gefährdungen vermeiden zu können, sind auf der Grundlage der fachgutachterlichen Erhebungen, Befristungen für die notwendige Gehölzrodung erforderlich (sh. Ziffer 5 der Begründung).



Details hierzu können dem speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag¹⁰ entnommen werden, der verbindlicher Bestandteil der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist.

1.7.8 Erschließung

Das Plangebiet ist im Norden durch die Straße „Am Hofacker“ und im Süden durch die Straße „Im Wengert“ begrenzt und über diese erreichbar. Die Grundstücke sind sowohl im Norden als auch im Süden durch einen Gehweg begrenzt. Straßenbauliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser wird über das vorhandene öffentliche Leitungsnetz sichergestellt. Gleiches gilt für die Strom- und Gasversorgung sowie die Fernmeldekommunikation.

Die abwassertechnische Entsorgung des Plangebiets ist über (Neu)Anschlüsse an den bestehenden Mischwasserkanal vorgesehen. Um das öffentliche Kanalnetz zu entlasten, wird empfohlen das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser nach Möglichkeit über ein getrenntes Leitungsnetz der örtlichen Versickerung oder unterirdischen Zisternen zuzuführen. Zisternen sind mit einem Überlauf an das öffentliche Entwässerungsnetz anzuschließen.

1.8 Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke befinden 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) Staatliches Schulamt Bad Kissingen
- 10) Kreisbrandinspektion des Landkreises Bad Kissingen
- 11) Regionaler Planungsverband Main-Rhön im Landratsamt Bad Kissingen
- 12) Regierung von Unterfranken, Sachgebiet Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Würzburg
- 13) Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
- 14) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bad Kissingen

¹⁰ Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Markt Bad Bocklet, Schulgelände Bad Bocklet - Erweiterung, vom 16.10.2024, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Simon Mayer Würzburger Straße 53, 97250 Erlabrunn mit Faunistischer Erfassung 2024, Markt Bad Bocklet Erweiterung Grund- und Mittelschule, vom 10.10.2024, Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg ÖAW, Wandweg 5, 97080 Würzburg



- 15) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- 16) Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg
- 17) Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Fuchsstadt
- 18) PLEdoc GmbH, Essen
- 19) Abwasserzweckverband Aschach-Saale, Bad Bocklet
- 20) Zweckverband zur Wasserversorgung der Rhön-Maintal-Gruppe
- 21) Stadtwerke Bad Kissingen GmbH

1.10 Abwägung öffentlicher und privater Belange

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist die Einbeziehung von derzeitigen, unbebauten Wohngrundstücken in das angrenzende Schulgelände, um die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für den erforderlichen Neubau von Schule und Kindergarten, einschließlich der zugehörigen Sport- und Spielanlagen in Bad Bocklet zu schaffen. Mit dem Vorhaben ist eine bauliche Nachverdichtung im Zusammenhang mit einer für das gesamte Gemeindegebiet wichtigen Nutzung möglich.

Die im Verfahren 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 / Änderung vom Bebauungsplan die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen. Bei der Abwägung aller Belange wird dem öffentlichen Interesse an der Planung mehr Gewicht beigemessen, als den öffentlichen und privaten Belangen, die gegen die Planung insgesamt oder gegen einzelne Festsetzungen sprechen könnten.

Als öffentlicher Belang kann das landesplanerische Ziel der Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung angeführt werden. Dies wird durch das vorliegend im beschleunigten Verfahren (§ 13a) als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellte Planwerk berücksichtigt.

Über die Bebauungsplanfestsetzungen wird soweit als möglich versucht, den Versiegelungsgrad bei der Realisierung auf dem bautechnisch erforderlichen Niveau zu halten. Den betroffenen Belangen des speziellen Artenschutzes, kann durch gutachterlich ermittelte Maßnahmen artspezifisch begegnet werden. Desweiteren sind die Belange des Heilquellenschutzes zu beachten. Durch die räumliche und topographische Lage des Plangebietes, können Beeinträchtigungen der Staatlichen Heilquellen von Bad Kissingen und Bad Bocklet jedoch ausgeschlossen werden.

Mit dem Vorhaben können die seit Jahren brachliegenden Grundstücke, für eine planvolle Nachverdichtungsmaßnahme in Bad Bocklet herangezogen werden. Durch die städtebauliche Neuordnung wird der pädagogische Auftrag des Marktes Bad Bocklet unterstützt und gefördert.

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 Anpflanzungen nach der Nutzungsaufnahme, 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.

2.2 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

2.2.1 Pflanzgebote

- Um die geplanten Neubauten am Bildungs- und Erziehungsstandort städtebaulich schonend in das Ortsbild zu integrieren, wird innerhalb der Gemeinbedarfsfläche die Neupflanzung von 3 heimischen Laubbäumen je 500 m² Grundstücksfläche festgesetzt. Die Baumpflanzungen sollen als bauproportionales Großgrün zur Auflockerung der Gebäudefronten bzw. zur Beschattung und Gliederung von Kfz-Stellplätzen, Schul- und Pausenhöfen sowie Sport- und Spieleinrichtungen dienen. Zur Bepflanzung der Grundstücke sind ausschließlich standortgerechte Gehölze zu verwenden (sh. Pflanzliste). Die Erhaltung von vorhandenen Bäumen kann auf das Pflanzgebot angerechnet werden.
- Die künftig unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten oder als Grünfläche anzulegen.
- Details sh. Festsetzung B.4 des Bebauungsplanes

2.2.2 Gehölzrodung

Das vorliegende Plangebiet ist vollständig von einer eingewachsenen Gehölzstruktur aus Bäumen und Sträucher überlagert.

Zur Baufeldfreimachung ist die komplette Rodung des Gehölzbestandes unumgänglich.

Der meist junge Baumbestand im Geltungsbereich beinhaltet gemäß dem Ergebnis der artenschutzfachlichen Prüfung, keine Bäume mit Habitatstrukturen wie Höhlen, Spalten oder Rindenabplatzungen, die Fledermäusen als Quartiere oder höhlen- und nischenbrütenden Vogelarten als Niststandort dienen könnten.

Dennoch darf die Rodung der Gehölze aus allgemeinen Artenschutzgründen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. erfolgen. Ausnahmen sind nur in Absprache mit der UNB zulässig.

- Details sh. Festsetzung B 5.2.1 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
2. Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen - Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer
Als PDF im Puplicationsshop zum Download zur Verfügung gestellt: <https://www.bestellen.bayern.de> (zu finden unter der Artikel-Nr: lfw_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.

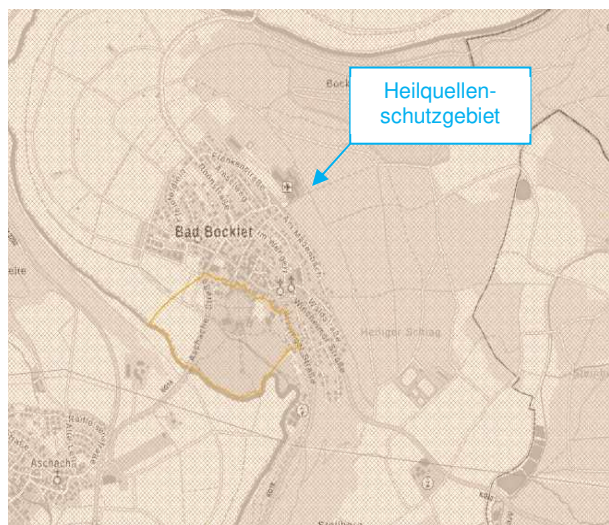
Um Erosionen sicher zu verhindern, sind sämtliche durch die Baumaßnahmen berührte Flächen unverzüglich nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen.

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 BBodSchV¹¹) 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 aktuellen Stand der Technik auszuführen sind.



Bad Bocklet liegt in den Schutzbezirken des quantitativen und qualitativen Heilquellenschutzgebietes 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.

Karte¹²

¹¹ Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 09. Juli 2021

¹² Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



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 8 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 Schutzgüter aus.

4 EINGRIFFSREGELUNG

Bei dem beplanten Areal handelt es sich um einen baulichen Innenbereich im Sinne von § 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.

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.

5 ARTENSCHUTZ

5.1 Artenschutzrechtliche Eingriffe und Ersatzmaßnahmen

Im Rahmen der artenschutzfachlichen Relevanzprüfung wurde festgestellt, dass für artenschutzrelevante Pflanzen- und Tierarten nach Anhang 4 der FFH Richtlinie und der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie im Geltungsbereich keine Funde vorliegen. Ebenfalls sind Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie nicht betroffen.

Zur Erfassung des Brutvogelbestandes wurde eine Revierkartierung durchgeführt. Zudem wurden Haselmaus-Röhren angebracht und mehrfach auf Nutzung kontrolliert. Der Baumbestand wurde auf geeignete Habitatstrukturen von Fledermäusen



und höhlenbrütende Vögel untersucht.

Dabei wurde festgestellt, dass die in diesem Rahmen beobachteten, weit verbreiteten und häufigen Brutvogelarten (z.B. Amsel, Blaumeise, Girlitz) den Geltungsbereich lediglich zur Nahrungssuche nutzen und somit nicht oder nur in geringem Maße betroffen sind. Die Auswirkungen wurden unter Berücksichtigung der im Umfeld vorhandenen Ausweichmöglichkeiten als unerheblich eingestuft.

Vorkommen der Haselmaus wurden nicht festgestellt.

Im Baumbestand wurden auch keine Bäume mit Höhlen, Spalten oder Rindenabplatzungen festgestellt, die als Fledermausquartier oder Niststandort für höhlen- und nischenbrütende Vogelarten dienen könnten.

Somit sind keine artspezifischen oder vorgezogene Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen zum besonderen Artenschutz erforderlich. Zum allgemeinen Artenschutz wird jedoch eine Befristung für die erforderlichen Gehölzrodungen festgesetzt (sh. Ziffer 5.2).

5.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG¹³ auszuschließen, sieht der Bebauungsplan folgende artenspezifische Festsetzungen vor.

- Gehölzrodungen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres zulässig.

5.3 Zusammenfassung

Die Ausweisung des Baugebietes mit der vorgesehenen Bebauung, bedingt den Verlust von Gehölzstrukturen. Diese enthalten jedoch keine geeigneten Habitatstrukturen, die potenzielle Lebensräume für geschützte Arten darstellen können. Zudem sind Ausweichräume vorhanden.

Von einer Schädigung vorhandener Arten und ihrer Lebensräume ist nicht auszugehen. Verbotstatbestände können damit sowie unter Berücksichtigung der Befristung von Rodungsarbeiten ausgeschlossen werden.

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

¹³ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024



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 UVP¹⁴, gilt für den Bau eines Städtebauprojektes und sonstiger baulichen Anlagen bis zu 20.000 m² 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 die geplante Gemeinbedarfsfläche nicht erreicht ($1.470 \text{ m}^2 \times 0,7 \text{ GRZ} = \text{ca. } 1.029 \text{ m}^2$).

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

ANLAGEN BEGRÜNDUNG:

Anlage 1: Artenauswahlliste für Gehölze

Anlage 2: Planentwurf Berichtigung (10. Änderung) Flächennutzungsplan

Literaturverzeichnis

- **Bautechnik-Kirchner, Planungsbüro für Bauwesen, Raiffeisenstraße 4, 97714 Oerlenbach / Ebenhausen, Fotos Bestand, 26.08.2024**
- **Bayer. Vermessungsverwaltung, Bayernatlas 2024**
- **Biotopwertliste zur Anwendung der Bayer. Kompensationsverordnung, BayKompV., 28.02.2014/31.03.2014**
- **Markt Bad Bocklet, wirksamer Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan**
- **Markt Bad Bocklet, Bebauungsplan "Madenbach", 15.10.1971**
- **Markt Bad Bocklet, Bebauungsplan "Madenbach" 5. Änderung, 19.07.2005**
- **Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt Simon Mayer, Würzburger Straße 53, 97250 Erlabrunn, Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Schulgelände Bad Bocklet - Erweiterung 16.10.2024**
- **Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg ÖAW, Wandweg 5, 97080 Würzburg, Erweiterung Grund und Mittelschule, Ergebnisse der faunistischen Erfassung 2024, 16.10.2024**

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



ANLAGE 1 BEGRÜNDUNG

Artenauswahlliste für Gehölzpflanzungen, in Anlehnung an die Vegetation des typischen Hainsimsen-Buchenwaldes und die Fachliteratur für Pflanzenverwendung in Kindergärten und kinderfreundlichen Anlagen

Bäume I. Ordnung (hochwüchsig)

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fagus sylvatica – Rot-Buche
Tilia cordata – Winterlinde

Bäume II. Ordnung (mittelwüchsig)

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Betula pendula – Birke
Salix alba – Silber-Weide

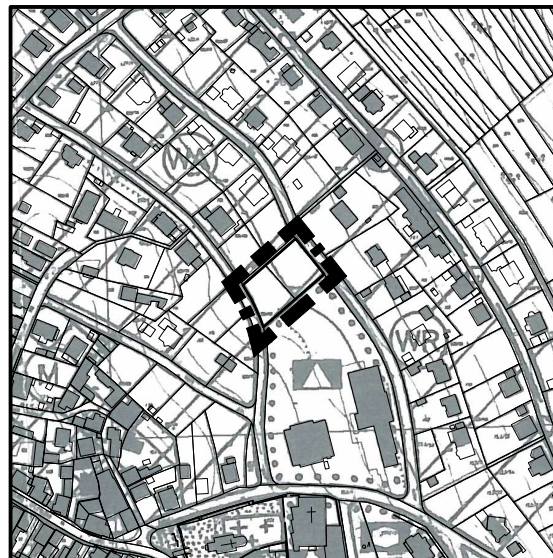
Sträucher

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Fagus sylvatica – Rot-Buche

Pflanzqualität

Bäume I. und II. Ordnung:	mind. 2 x verpflanzt, STU 10-12 cm
Sträucher:	mind. 1 x verpflanzt, 70 – 90 cm

Flächennutzungsplan in der
Fassung seiner letzten Änderung



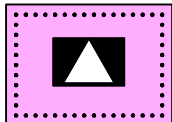
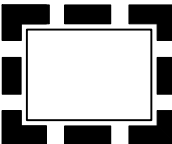
BAD BOCKLET

Berichtigung (10. Änderung)
des Flächennutzungsplanes

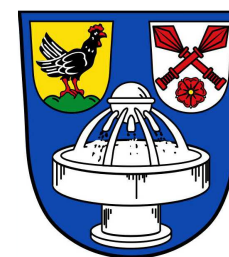
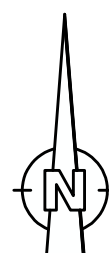


BAD BOCKLET

Planzeichenerklärung

- 1.1  Fläche für den Gemeinbedarf - Schule
- 1.2  Berichtigungsbereich Flächennutzungsplan

M. 1 / 5000
Stand Plangrundlage DFK März 2024



BAD BOCKLET

BERICHTIGUNG (10. ÄNDERUNG) DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DES MARKTES BAD BOCKLET

IN VERBINDUNG MIT DER
6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"MADENBACH" FÜR EINEN TEILBEREICH,
MARKTGEMEINDETEIL BAD BOCKLET

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Markt Bad Bocklet hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 09.07.2024 die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Madenbach" für einen Teilbereich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB erfolgt die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung.

2. Der Markt Bad Bocklet hat im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates vom zur 6. Änderung des Bebauungsplanes "Madenbach" für einen Teilbereich, die Berichtigung des Flächennutzungsplanes zur Kenntnis genommen.

Bad Bocklet, den

.....
Andreas Sandwall (1. Bürgermeister)

(Siegel)

3. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist damit wirksam.

Bad Bocklet, den

.....
Andreas Sandwall (1. Bürgermeister)

(Siegel)

Anlage 2 zur Begründung der 6. Änderung
des Bebauungsplanes "Madenbach" für
einen Teilbereich

Vorentwurf

PLANVERFASSER:

Aufgestellt: 26.06.2025


Bautechnik - Kirchner
Planungsbüro für Bauwesen

Raiffeisenstraße 4 • 97714 Oerlenbach
Tel. 09725 / 89493-0
mail@bautechnik-kirchner.de
www.bautechnik-kirchner.de

M. 1 / 5000