

**BAD BOCKET**

**BEBAUUNGSPLAN  
„FEUERWEHRHAUS STEINACH“  
MIT 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „ECKARTS-  
PFAD“ UND 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „DORF-  
ÄCKER“ FÜR JEWEILS EINEN TEILBEREICH  
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG  
STEINACH**

Verfahren gemäß § 13a BauGB;  
Bebauungsplan der Innenentwicklung

**BEGRÜNDUNG**

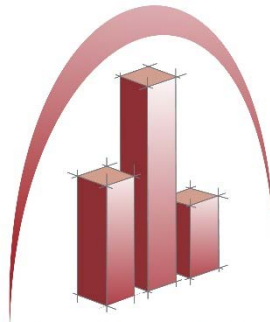
gem. § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

**Entwurf**

Aufgestellt: 10.09.2024 / **Geändert: 03.12.2024**

Aufstellungsbeschluss vom: 30.01.2024  
Billigungsbeschluss vom:  
Satzungsbeschluss vom:

Markt Bad Bocket, Marktgemeindeteil Steinach  
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 / 9122-0  
Fax: 09708 / 9122-33

.....  
Andras 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 / vorhandene Bebauungspläne.....	3
1.4 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes.....	6
1.5 Übersichtslageplan (unmaßstäblich).....	7
1.6 Luftbildausschnitt / 3D-Darstellung .....	8
1.7 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption .....	9
1.7.1 Städtebau .....	9
1.7.2 Nutzung des Plangebietes.....	10
1.7.2.1 Fläche für den Gemeinbedarf.....	10
1.7.2.2 Öffentliche Grünfläche / Kinderspielplatz .....	11
1.7.2.3 Öffentliche Grünfläche / Graben.....	11
1.7.2.4 Fläche für den Artenschutz .....	11
1.7.3 Maß der baulichen Nutzung .....	11
1.7.4 Bauweise, Baugrenzen .....	11
1.7.5 Bebauung.....	12
1.7.6 Eingrünung.....	12
1.7.7 Natur- und Landschaftsschutz .....	13
1.7.8 Artenschutz .....	13
1.7.9 Erschließung.....	13
1.8 Bodenordnende Maßnahmen .....	14
1.9 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) .....	14
1.10 Abwägung öffentlicher und privater Belange .....	15
<b>2 GRÜNORDNUNG</b> .....	<b>15</b>
2.1 Leitbild der Grünordnung .....	15
2.2 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches .....	16
2.2.1 Öffentliches Pflanzgebot.....	16
2.2.2 Baumerhalt .....	16
2.2.3 Gehölzrodung .....	16
2.2.4 Dachbegrünung .....	17
<b>3 HINWEISE</b> .....	<b>17</b>
3.1 Kostenträger grünordnerischer Maßnahmen .....	17
3.2 Wasserwirtschaftliche Belange / Boden- und Heilquellenschutz.....	17
3.3 Denkmalrechtliche Belange.....	19
3.4 Klimaschutz / Ökologie.....	19
3.5 Bestandskabel- und Leitungen .....	19
<b>4 EINGRIFFSREGELUNG</b> .....	<b>20</b>
<b>5 ARTENSCHUTZ</b> .....	<b>20</b>
5.1 Artenschutzrechtliche Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen .....	20



5.1.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	20
5.2	Fazit .....	21
<b>6</b>	<b>UMWELTBERICHT/UMWELTPRÜFUNG .....</b>	<b>21</b>
6.1	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls .....	22
	Literaturverzeichnis .....	22

Anlage 1: Artenauswahlliste für Gehölzpflanzungen

Anlage 2: Planentwurf 11. Änderung (Berichtigung) Flächennutzungsplan

(rot gekennzeichnete Text = Änderungen zur Fassung vom 10.09.2024)

## 1 ALLGEMEINES

### 1.1 Planungsanlass und Verfahren

Seit Jahren laufen die Planungen für den dringend erforderlichen Neubau des *Feuerwehrhauses* im Marktgemeindeteil Steinach. Jetzt wurde auf Anraten der Denkmalbehörden der Standort für das neue Feuerwehrhaus geändert. Dieses soll nun auf einer un bebauten Wiesenfläche nördlich des Steinacher Friedhofes errichtet werden. Die Vorhabenfläche bietet zudem im rückwärtigen Bereich, die Möglichkeit zur Errichtung eines *öffentlichen Spielplatzes*, durch den das Angebot an Freizeitanlagen in Steinach ergänzt werden soll.

Zur Erlangung des Baurechtes ist die *Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwehrhaus Steinach“* vorgesehen. In diesem Zuge ist die Änderung der rechtskräftigen Bebauungspläne „Dorfäcker“ und „Eckartspfad“, in den jeweils betroffenen Teilbereichen erforderlich.

Als Planungsziel soll zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung, die Festsetzung einer *Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“* und einer *Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“* erfolgen.

Da am Standort eine Nachverdichtung bzw. Nutzbarmachung von Flächen erfolgt, ist das beschleunigte Änderungsverfahren nach § 13a BauGB<sup>1</sup> vorgesehen (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Der wirksame Flächennutzungsplan wird gemäß den Bestimmungen des § 13a BauGB im Wege der „Berichtigung“ angepasst.

### 1.2 Planungsauftrag

Der Marktgemeinderat des Marktes Bad Bocklet hat am 30.01.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst und das notwendige Bauleitplanverfahren eingeleitet.

Mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen wurde das Planungsbüro für Bauwesen, Bautechnik-Kirchner beauftragt. In der Sitzung vom 10.09.2024 wurde der Planentwurf vom Marktgemeinderat anerkannt.

### 1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation / vorhandene Bebauungspläne

<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



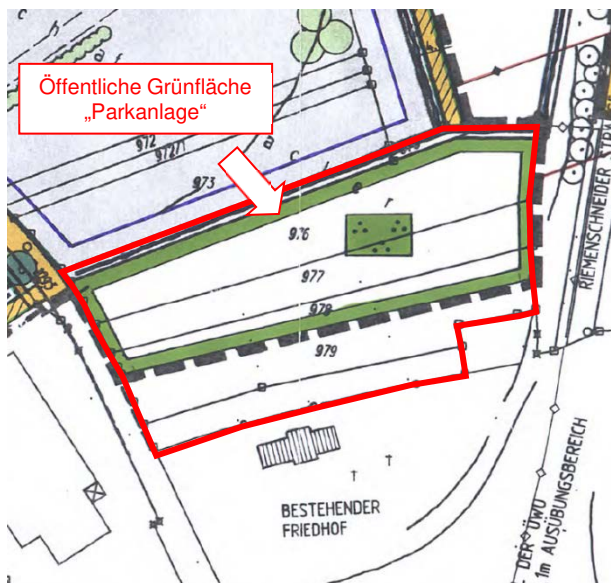
## Bebauungsplan der Innenentwicklung

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der „Nachverdichtung“ bzw. „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“. In Abstimmung mit dem SG Baurecht des Landratsamtes Bad Kissingen, kann für die Aufstellung 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 m<sup>2</sup> im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)<sup>2</sup> festgesetzt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung<sup>3</sup> 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-Immissionsschutzgesetzes<sup>4</sup> zu beachten sind. Entsprechend § 13a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB entfallen Umweltprüfung und Umweltbericht.

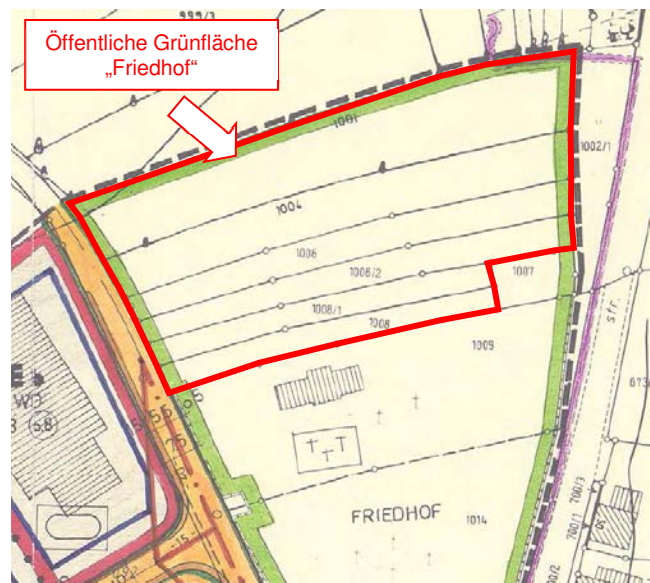
Die bauleitplanerischen Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als zulässig, sodass Ausgleichsflächen nicht erforderlich sind (vgl. § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB).

## Vorhandene Bebauungspläne

Das geplante Feuerwehrhaus und der Spielplatz sollen an der Schnittstelle der Gebiete „Eckartspfad“ und „Dorfäcker“ auf einer un bebauten Wiesenfläche nördlich des Steinacher Friedhofes errichtet werden. Das hierfür vorgesehene Areal ist Bestandteil der gleichnamigen rechtskräftigen Bebauungspläne, und darin als öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ bzw. „Friedhof“ festgesetzt worden.



Planansatz BBPl. „Eckartspfad“<sup>5</sup>



Planansatz BBPl. „Dorfäcker“<sup>6</sup>

<sup>2</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

<sup>3</sup> Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. März 2021, zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08. Mai 2024

<sup>4</sup> 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

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

<sup>6</sup> Quelle: Markt Bad Bocklet



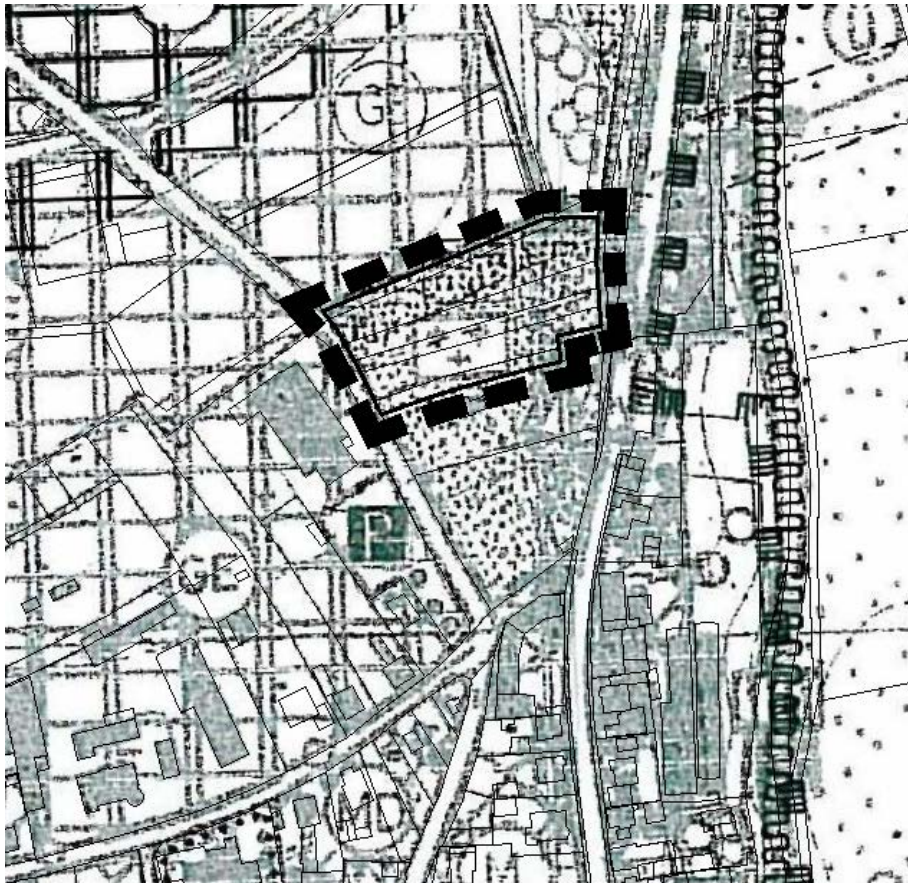
Beide Bebauungspläne werden in den von der Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwehrhaus Steinach“ betroffenen Teilgeltungsbereichen ihrer Änderung unterzogen (1. bzw. 4. Änderung). Die bisherigen Teilgeltungsbereiche werden durch den vorliegenden Bebauungsplan aufgehoben.

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes treten die Festsetzungen der bislang gültigen Bebauungspläne, für die im Geltungsbereich gelegenen Flächen außer Kraft. Für die Nutzung und Bebauung der Geltungsbereiche sind dann die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Feuerwehrhaus Steinach“ mit 1. Änderung des Bebauungsplanes „Eckartspfad“ und 4. Änderung des Bebauungsplanes „Dorfäcker“ für jeweils einen Teilbereich bindend.

Die Festsetzungen der Bebauungspläne „Eckartspfad“ und „Dorfäcker“ (in ihren jeweils gültigen Fassungen) die nicht Gegenstand der Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwehrhaus Steinach“ mit 1. Änderung des Bebauungsplanes „Eckartspfad“ und 4. Änderung des Bebauungsplanes „Dorfäcker“ sind, gelten weiter.

### Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Bad Bocklet, ist das Areal als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt.



Planauszug wirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Bad Bocklet<sup>7</sup>

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

<sup>7</sup> Quelle: Markt Bad Bocklet



*geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;“*

Mit dem Neubau des Feuerwehrhauses und des Spielplatzes will der Markt Bad Bocklet den Marktgemeindeteil Steinach für die Zukunft rüsten und die Attraktivität des Ortes erhalten bzw. weiter steigern. Durch die in Bezug auf die Gesamtgröße des Ortes untergeordnete Nutzung der bisherigen Grünfläche als Feuerwehrstandort und Spielplatz, wird die *städtebauliche Ordnung nicht beeinträchtigt*. Vielmehr ergeben sich durch die Standortwahl Synergieeffekte, die der Weiterentwicklung der Ortschaft dienlich sind.

Gemäß den Bestimmungen des BauGB, wird der Flächennutzungsplan des Marktes Bad Bocklet mit integriertem Landschaftsplan, in Verbindung mit dem Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Steinach“, formlos durch Planbeilage im Wege der *Berichtigung* angepasst (= 11. Änderung); sh. Anlage 2 der Begründung. Ein Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig.

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

Größe:	ca. <b>5.135 m<sup>2</sup></b>
Lage:	Markt Bad Bocklet, Marktgemeindeteil Steinach, baulicher Innenbereich, Baugebiete „Eckartspfad“ und „Dorfäcker“, zwischen den Straßen Eckartspfad und Riemenschneiderstraße/St 2292  seitlich begrenzt durch: im Osten: die Riemenschneiderstraße bzw. die St 2292 mit angrenzendem Fuß-/Flurweg, Gehölzstruktur im Westen: eine Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche (Henneberg-Sporthalle) entlang der Straße Eckartspfad im Norden: eine Lagerfläche (Industrie- und Gewerbefläche „Eckartspfad“) <b>sowie eine Wiesenfläche</b> im Süden: den Friedhof Steinach bzw. Kleingarten (östlich)  Mittlere Geländehöhe ca. 237 m ü. NHN, leicht nach Südosten geneigtes Geländeprofil
Gemarkung:	Steinach
Grundstücke:	<b>ganz oder teilweise</b> Fl.Nr. <b>966, 967, 975, 976, 977, 978, 979 und 1008</b>
Bestehende Nutzung:	Öffentliche Grünfläche (Bebauungspläne „Dorfäcker“ und „Eckartspfad“, Grünlandflächen (Wiesen) mit <b>partiell</b> Obst- und Laubbaumbestand, nördlich Entwässerungsgraben, <b>Leitungs- bzw. Kabelbestand</b>
Geplante Nutzung:	Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“, Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ sowie „Graben“, <b>Artenschutzfläche für Zauneidechsenhabitate</b>



### Fotos Bestand<sup>8</sup>:



Straße Eckartspfad; Blick auf Planfläche nach Südosten



Obstbaumreihe; Blick nach Osten

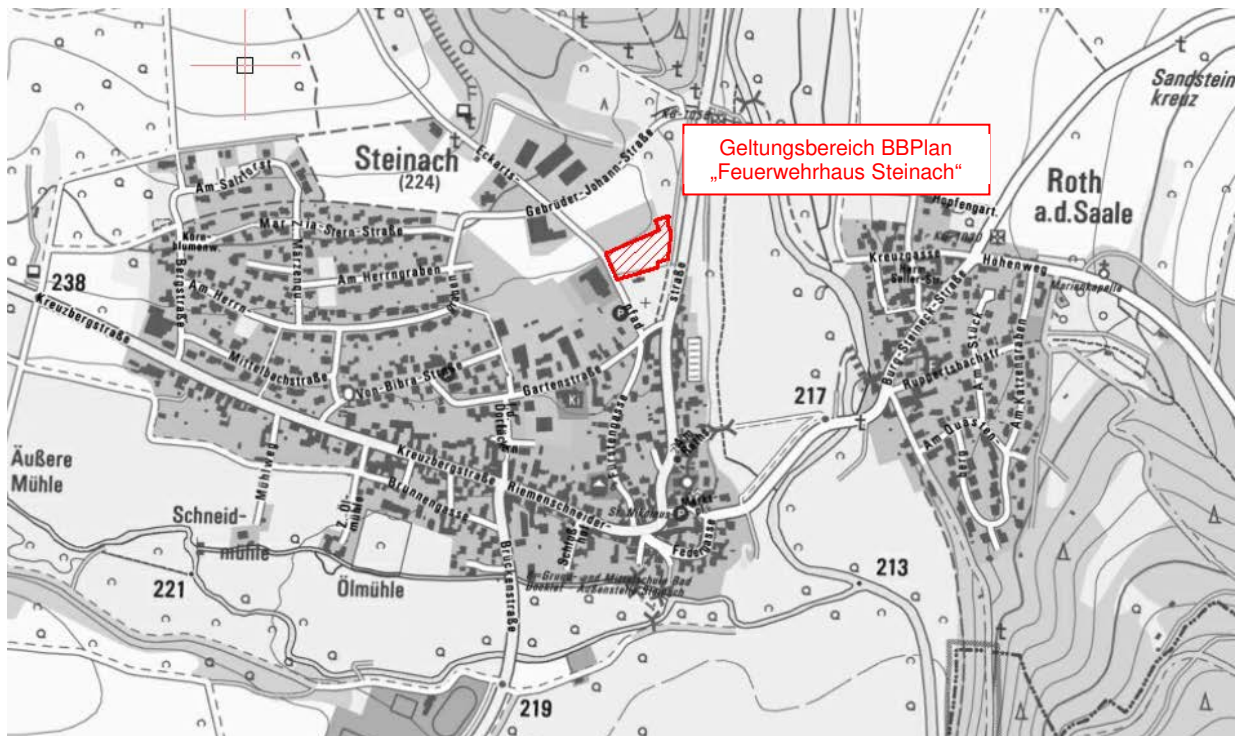


Mauer und Thuja-Hecke am Friedhof; Blick nach Osten



Planfläche im rückwärt. Bereich; Blick nach Südwesten

### 1.5 Übersichtslageplan (unmaßstäblich)



Topographische Karte<sup>9</sup>

<sup>8</sup> Quelle: Bautechnik-Kirchner, Aufnahmedatum 26.08.2024

<sup>9</sup> Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



## 1.6 Luftbildausschnitt / 3D-Darstellung



Luftbildausschnitt mit Parzellarkarte und 3D-Darstellung (Luftbild mit visualisierter Bestandsbebauung)<sup>10</sup>

<sup>10</sup> Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung





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

### **1.7.1 Städtebau**

Im Marktgemeindeteil Steinach sollen durch die Bebauungsplanaufstellung die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Feuerwehrhauses nördlich des Friedhofes geschaffen werden. Zusätzlich soll in diesem Rahmen die Möglichkeit für die Errichtung eines Kinderspielplatzes auf einem unmittelbar angrenzenden Areal vorgesehen werden. Mit diesem Projekt soll die Infrastruktur von Bad Bocklet nachhaltig verbessert und die Lebensqualität der Bürger erhöht werden.

Der Markt Bad Bocklet ist bestrebt seine Entwicklung voranzutreiben. Ein wichtiges Ziel dabei ist, den Leerständen und Baulücken im Ortsbereich zu begegnen und durch geeignete städtebauliche Konzeption, für eine neue oder veränderte Nutzung vorzubereiten. Als Mitgliedsgemeinde in der interkommunalen Allianz „Kissinger Bogen“ versucht die Marktgemeinde seit Jahren aktiv die Entwicklung ihrer Gemeindeteile weiter voranzutreiben und somit die Lebensqualität in den Ortskernen zu erhalten.

Bei den Grundstücken in Steinach, handelt es sich um eine gemeindliche Fläche, die keiner konkreten Nutzung unterliegt. Die Nutzung als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ bzw. „Friedhof“ welche seinerzeit in den rechtskräftigen Bebauungsplänen „Eckartspfad“ und „Dorfäcker“ ausgewiesen wurde, trat bislang wegen ungenügendem Bedarf nicht ein. Eine derartige Nutzung sieht die Gemeinde, aufgrund der bestehenden örtlichen Strukturen, am bisher geplanten Standort als im Weiteren unzweckmäßig an. Für das geplante Baugelände sprechen konkret folgende Gründe:

Das Baugelände liegt im Bereich von Gewerbeflächen, wodurch sich ein größerer Spielraum in Bezug auf Emissionen und Lärmbelastungen bietet, da in solchen Gebieten höhere Grenzwerte als in Wohngebieten gelten. Dennoch müssen die gesetzlichen Vorgaben zum Immissionsschutz eingehalten werden. Zudem besteht eine gute Anbindung an die örtlichen und überörtlichen Straßen.

In Kenntnis ihrer Verantwortung für eine geordnete städtebauliche und bedarfsgerechte Ortsentwicklung, hat sich der Markt Bad Bocklet deshalb angesichts des dringenden Bedarfes dazu entschieden, die Grundstücke einer gemeinnützigen Art zuzuführen und den Bebauungsplan aufzustellen. Eine Bebauung bzw. Nutzung des Grundstückes ist, unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen und bebauten umliegenden Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen, ortsplanerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kann dem dringenden Bedarf für ein neues Feuerwehrhaus sowie einen Kinderspielplatz entsprochen werden.

Die Erschließung des gesamten Areals erfolgt über die bestehende Ortsstraße „Eckartspfad“. Entlang des Friedhofs soll ein Fußweg zur Anbindung an den geplanten Spielplatz errichtet werden.

Auf der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ wird das neue Feuerwehrhaus mit einer Fahrzeughalle, Geräteräumen, Sozialräumen, Schulungsräumen und erforderlichen Pkw-Stellplätzen errichtet. Die maximal zulässige Bauhöhe beträgt 11 Meter bei



einer Geschossigkeit von bis zu drei Geschossen. Es wird die Errichtung von Flach- und Pultdächern mit einer Neigung von bis zu 15° zugelassen.

Die öffentliche Grünfläche „Kinderspielplatz“ wird naturnah gestaltet und mit geeigneten Spielgeräten, Einrichtungen und Spiel- und Bewegungsflächen ausgestattet. Der nördlich verlaufende Entwässerungsgraben bleibt erhalten, ebenso wie die im Süden am Rand des Friedhofes stehende Baumreihe.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sind vor und während der Bauausführung artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, die gutachterlich erarbeitet wurden.

## **1.7.2 Nutzung des Plangebietes**

### **1.7.2.1 Fläche für den Gemeinbedarf**

#### Feuerwehr

Es besteht dringlicher Handlungsbedarf, die räumlichen Bedingungen der Feuerwehr in Steinach zu verbessern. Der gegenwärtige Standort im alten Rathaus an der Riemenschneiderstraße, genügt nicht mehr den Erfordernissen zur Unterbringung der Feuerwehr. Die schlechten räumlichen Verhältnisse für das Ausrücken der Einsatzfahrzeuge sowie der Mangel an Stellflächen für Fahrzeuge der Einsatzkräfte, wirken sich nachteilig auf die zu realisierenden Einsatzzeiten aus.

Der gewählte Standort zwischen Friedhof und Gewerbegebiet „Eckartspfad“ stellt sich aus einsatztaktischer und feuerwehrtechnischer Sicht als ideal dar, da von hier aus der Einsatzbereich hinsichtlich der Hilfsfristen optimal abgedeckt werden kann. Neben der Lage des Standortes muss bei der Standortsuche berücksichtigt werden, dass das Feuerwehrgerätehaus verkehrlich gut erschlossen ist und die Fläche für das Gerätehaus selbst, sowie der erforderliche Außenbereich einschließlich Stellplätze, ausreichend Platz bieten. Diesen Grundsätzen kann am gewählten Standort im vollen Umfang entsprochen werden.

Das Plangebiet 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. Ein Feuerwehrhaus ist eindeutig als Gemeinbedarfseinrichtung in diesem Sinne einzuordnen. Durch die Errichtung eines Feuerwehrhauses werden die Sicherheit und der Schutz sowie das Gemeinschaftsgefühl gestärkt, Arbeitsplätze geschaffen, die wirtschaftliche Entwicklung unterstützt und Schulungsmöglichkeiten in Bereich Notfallmanagement sowie Bürgerberatung angeboten, was die Attraktivität der Marktgemeinde steigert.

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 „Feuerwehr“ festgeschrieben. Innerhalb dieser Fläche ist nur die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die der Feuerwehr und der Sicherung des Brandschutzes dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind.



### **1.7.2.2 Öffentliche Grünfläche / Kinderspielplatz**

Hinter dem geplanten Areal für die Feuerwehr soll aufgrund des dafür gegebenen Bedarfes eine Nutzung als Kinderspielplatz etabliert werden. Die geplanten Grundstücke sind in den rechtskräftigen Bebauungsplänen zwar als „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzt, jedoch entspricht die derzeit zulässige Zweckbestimmung (Parkanlage bzw. Friedhof) nicht dem vorliegend geplanten Nutzungszweck hin zu Spiel- und Freizeitflächen.

Die geplante öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ soll künftig als Spiel- und Kommunikationsfläche bereitgestellt werden. Zugelassen werden zweckgebundene bauliche Anlagen wie z.B. überdachte Sitzgelegenheiten und Schutzhütten, zweckentsprechende Einrichtungen wie Tore für Ballspiele, Schaukeln, Klettergerüste, Rutschen, Sandspielflächen sowie das erforderliche Spiel oder Bewegungsflächen. Weiterhin zulässig sind Entwässerungsgräben und -mulden zum Sammeln und Ableiten von Regenwasser, wasserdurchlässig befestigte Wege sowie Zäune oder entsprechende Anlagen zur Einfriedung der Grünfläche.

Der Spielplatz soll unabhängig vom benachbarten Feuerwehrhaus öffentlich zugänglich und nutzbar sein, um für die gesamte Einwohnerschaft zur Verfügung stehen. Hierzu soll entlang des Friedhofes eine Fußwegverbindung zur Ortsstraße Eckartspfad geschaffen werden. Die dort stockende Baumreihe (Linden) soll zur Beschattung des Weges sowie zur Gliederung und Durchgrünung des gesamten Geltungsbereiches erhalten werden. Als Schattenspenden sind innerhalb der Spielplatzfläche Laubbaumpflanzungen vorgesehen.

### **1.7.2.3 Öffentliche Grünfläche / Graben**

Am Nordrand des Geltungsbereiches verläuft ein Flurgraben, der die umliegenden Flächen in Richtung Fränkische Saale entwässert. Dieser muss zu diesem Zweck erhalten werden.

### **1.7.2.4 Fläche für den Artenschutz**

An der Nordostecke des Geltungsbereiches wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Artenschutzfläche für die gemäß dem gutachtlichen Ergebnis erforderlichen Sonderbiotope für die im Plangebiet vorkommende Zauneidechse festgesetzt. Auf der Fläche sollen mind. 2 Totholz- oder Steinhaufen als Ausweichhabitat für die geschützte Art errichtet werden.

### **1.7.3 Maß der baulichen Nutzung**

Bei der zur baulichen Nutzung vorgesehenen Gemeinbedarfsfläche wird auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) verzichtet. Bei der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind aus funktionalen Gründen größere versiegelte oder zumindest befestigte Flächen erforderlich, sodass eine Grundflächenzahl von max. 0,8 in der Regel nicht eingehalten werden kann.

Für das geplante Feuerwehrgebäude ist eine max. III-geschossige Bauweise bis zu 11,00 m Gebäudehöhe zulässig, sodass - je nach Dachform - die Errichtung von Erd- mit Ober- oder Dachgeschossen ermöglicht wird. Als maßgeblicher Bezugspunkt für die Höheneinstellung, wird die Oberkante der Bestandsstraße Eckartspfad, rechtwinklig und geradlinig gemessen von der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeaußenwand festgelegt. Damit ist gewährleistet, dass sich das künftige Gebäude harmonisch ins anstehende Gelände bzw. die vorhandene Bebauung einfügt. Weitere Beschränkungen werden nicht vorgenommen, um für die mögliche Gebäudearchitektur (auch für An- oder Umbauten) möglichst viel Spielraum zu lassen.

### **1.7.4 Bauweise, Baugrenzen**



Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt. Es ist eine einseitige Grenzbebauung (halboffene Bauweise) zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und enthalten einen Spielraum, um Flexibilität für die Bebaubarkeit zu gewährleisten. Mit der Anordnung und Größe der Baufenster wird das bereits konkretisierte Plankonzept für das Feuerwehrhaus gesichert.

Über die festgesetzte Baugrenze und die festgesetzte Gebäudehöhe wird nach außen hin und dort, wo Baugrenzen festgesetzt werden, der Abstand zu den Nachbargrundstücken definiert.

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes in einem zur baulichen Nachverdichtung vorgesehenen Areal, wird unter Anwendung von Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO<sup>11</sup> eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,2 H zugelassen, um den nach Norden beschränkten Bauraum ausnutzen zu können.

Gegenüber von Grünflächen, die als öffentliches Grün gewidmet sind, ist eine Unterschreitung des Mindestabstandes von 3,00 m unproblematisch, da § 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO gilt, wonach „Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen, jedoch nur bis zu deren Mitte, liegen dürfen“. Sofern am Nordrand der Gemeinbedarfsfläche die Tiefe der Abstandsfläche aufgrund baulicher Zwänge unterschritten wird, ist eine Abstandsflächenübernahme auf das Nachbargrundstück erforderlich (vgl. Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO).

In der Stellungnahme des Fachbereiches Baurecht<sup>12</sup> wurde auf die erforderliche Einhaltung des Brandschutzabstandes von 2,50 m zur Grenze hingewiesen. Der öffentliche Graben Fl.Nr. 975 an der Nordseite der Gemeinbedarfsfläche, darf nur bis zu seiner Mitte als Brandschutzabstand genutzt werden. Darauf ist bei der Situierung des Gebäudes in der Bauvorlage zu achten.

### **1.7.5 Bebauung**

Durch die Anordnung der Baugrenzen, als in sich geschlossenes Baufenster wird eine optimale Ausnutzung der Grundstücksfläche ermöglicht. Eine konkrete Grundflächenzahl wurde nicht festgesetzt, um eine flexible Gestaltung der Bebauung zu ermöglichen. Dadurch kann sowohl eine angemessene Bebauung mit dem Feuerwehrhaus und Zufahrten als auch die Schaffung von ausreichend bemessenen Funktions- und Freiflächen gewährleistet werden.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes soll die Errichtung des bereits planerisch entwickelten Feuerwehrhauses ermöglicht werden. Untergeschosse sind für die Gebäudeteile nicht vorgesehen. Als Dachform sind Flachdach oder Pultdach mit einer Neigung von 0° bis 15° zulässig.

### **1.7.6 Eingrünung**

Zur harmonischen Einbindung in die Umgebung sowie zur Eingrünung und Beschattung der Außenspielflächen, werden im gesamten Plangebiet Pflanz- und Erhaltungsgebote für Laubbäume und Sträucher festgesetzt. Für nicht genutzte oder

---

<sup>11</sup> Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024

<sup>12</sup> Stellungnahme Landratsamt Bad Kissingen, Baurecht, Bauleitplanung vom 11.11.2024



unbebaute Freiflächen ist eine Rasenansaat oder eine Kombination mit bodendeckenden oder staudenartigen Pflanzen vorgesehen. Im Bereich der naturnah zu gestaltenden Spielplatzfläche dürfen nur ungiftige Pflanzenarten gemäß anhängender Pflanzliste Verwendung finden.

Aufgrund der räumlichen Situation (Feuerwehr) und aus praktischen/funktionalen Gründen (Spielplatz) soll die vorhandene Obstbaumreihe im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 978 gerodet werden (zulässig nur in der Zeit vom 01.10. – 28./29.02.). Bei dem im Planentwurf gekennzeichneten Habitatbaum muss **durch die ökologische Baubegleitung** vorher eine Kontrolle auf Besatz durch Vögel und Fledermäuse erfolgen.

Ergänzende Festsetzungen und Empfehlungen zur Reduzierung von Flächenversiegelung, den Wasserabfluss, Dachbegrünung und die Anlage von Zisternen optimieren die Planung unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten bzw. unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung von nachhaltigen negativen Umweltauswirkungen.

### **1.7.7 Natur- und Landschaftsschutz**

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

### **1.7.8 Artenschutz**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes bedingt den Verlust von Gehölz- und Habitatstrukturen, die potenzielle Lebensräume für geschützte Reptilien, Fledermausarten wie auch Vogelarten darstellen.

Um Konflikte und Gefährdungen vermeiden zu können sind verschiedene Maßnahmen erforderlich (sh. hierzu Ziffer 4 der Begründung).

Details hierzu können dem speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag<sup>13</sup> entnommen werden, der verbindlicher Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.

### **1.7.9 Erschließung**

Das Plangebiet ist über die bestehenden Baugebietslagen und zugehörigen Ortsstraßen verkehrlich erschlossen. Dabei bildet die Straße Eckartspfad die Haupteerschließungseinheit. In dieser liegen auch alle benötigten Ver- und Entsorgungsleitungen. Ein Anschluss ist gewährleistet.

Für den ungehinderten Zugang zum Feuerwehrgrundstück, wird im Bereich der Straße Eckartspfad eine Zufahrt integriert. Sonstige straßenbauliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Für das Feuerwehrgrundstück sind die Hausanschlussleitungen für Abwasser, Wasser, Strom, Telekom etc. zu verlegen.

**Vom Zweckverband zur Wasserversorgung der Rhön-Maintal-Gruppe wurde zur Sicherstellung eines ausreichenden Ruhewasserdrucks darüber informiert, dass der Grundstücksanschluss für die Gemeinbedarfsfläche aus der Hochzone in der Nähe**

---

<sup>13</sup> Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Markt Bad Bocklet, Gemeindeteil Steinach, B-Plan Feuerwehrhaus/Spielplatz, vom 08.08.2024, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Simon Mayer, Würzburger Straße 53, 97250 Erlabrunn mit Faunistischer Erfassung 2024, Markt Bad Bocklet, Gemeindeteil Steinach, B-Plan Feuerwehrhaus/Spielplatz, vom 05.08.2024, Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg ÖAW, Wandweg 5, 97080 Würzburg



des best. Hydrantes an der Ecke der Fl.Nrn. 970 und 1093/1 erfolgen sollte<sup>14</sup>. Von den Stadtwerken Bad Kissingen wurde mitgeteilt, dass eine Versorgung der Gemeinbedarfsfläche mit Erdgas möglich ist<sup>15</sup>.

Als fußläufiger Zugang zum Spielplatzgrundstück soll entlang des Friedhofes ein ca. 1,20 m breiter Fußweg errichtet werden. Eine Zufahrt (z.B. für Pflegemaßnahmen) ist über das Feuerwehrgrundstück oder den östlich angrenzenden best. Schotterweg auf dem Grundstück Fl.Nr. 964 gewährleistet.

Sonstige straßenbauliche oder tiefbautechnische Erschließungsmaßnahmen sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht erforderlich.

### **1.8 Bodenordnende Maßnahmen**

Die für die Realisierung des Feuerwehrhauses und des Spielplatzes sowie der zugehörigen Anlagen benötigten Grundstücksflächen, befinden sich im Besitz des Marktes Bad Bocklet.

Die 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)**

- 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 Familien**
- 8) Landratsamt Bad Kissingen, Gesundheitsamt
- 9) Kreisbrandinspektion des Landkreises Bad Kissingen
- 10) Regionaler Planungsverband Main-Rhön im Landratsamt Bad Kissingen
- 11) Regierung von Unterfranken, Sachgebiete Raumordnung, Landes- und Regionalplanung sowie Städtebau, Würzburg
- 12) Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
- 13) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bad Kissingen
- 14) Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, München
- 15) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bad Neustadt/Saale
- 16) Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
- 17) Deutsche Telekom Technik GmbH, **Würzburg**
- 18) Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Fuchsstadt
- 19) PLEdoc GmbH, Essen
- 20) Abwasserzweckverband Aschach-Saale, Bad Bocklet

---

<sup>14</sup> Stellungnahme Zweckverband zur Wasserversorgung der Rhön-Maintal-Gruppe vom 05.11.2024

<sup>15</sup> Stellungnahme Stadtwerke Bad Kissingen GmbH vom 04.11.2024



- 21) Zweckverband zur Wasserversorgung der Rhön-Maintal-Gruppe, Poppenh.
- 22) Stadtwerke Bad Kissingen GmbH

### **1.10 Abwägung öffentlicher und privater Belange**

Ziel der Bebauungsplanung ist die Baurechtschaffung für den dringend erforderlichen Neubau des Steinacher Feuerwehrhauses sowie die Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes nördlich des Friedhofes. Das seit Jahren als Grünfläche ausgewiesene Areal soll im Rahmen einer baulichen Nachverdichtung, einer für die Ortsentwicklung wichtigen Nutzung zugeführt werden.

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 von Bebauungsplänen 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 den vorliegend im beschleunigten Verfahren (§ 13a) als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellten Bebauungsplan berücksichtigt.

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 ausgeschlossen werden. Gefährdungen der gutachtlich festgestellten Vorkommen geschützter Tierarten wird durch artspezifische Vermeidungsmaßnahmen begegnet. Innerhalb des Geltungsbereiches werden Ersatzhabitats bereitgestellt.

Durch den Bebauungsplan wird die Errichtung des erforderlichen neuen Feuerwehrhauses bauplanungsrechtlich vorbereitet, wodurch die Sicherstellung des Brandschutzes und die Voraussetzung für wirksame Löscharbeiten in Steinach und im Umland erfolgt.

Der geplante Spielplatz trägt zur Attraktivitätssteigerung des Ortes bei und schafft Möglichkeiten zum Spielen und zur Kommunikation.

In der Gesamtbetrachtung, sind durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Ebenso ergeben sich keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die auszugleichen wären. Maßgebliche Einwände wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung nicht erhoben.

Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass sich der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der in der Begründung zusammengefassten öffentlichen und privaten Belange, wie auch der städtebaulichen Ziele, als eine 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, das durch Erhaltungsgebote für bestehende Gehölze ergänzt wird. Die festgesetzten Maßnahmen tragen zur Eingriffsminimierung bei. Dabei wurden die verschiedenen nutzungstechnischen bzw. funktionalen Anforderungen innerhalb der abgegrenzten Einzelflächen besonders gewürdigt. Daraus resultieren unterschiedliche Festsetzungen, die nachfolgend beschrieben werden.

Eine Übersicht der gewählten grünordnerischen Maßnahmen wurde zeichnerisch in einem separaten Planteil des Bebauungsplanes dargestellt (Planausschnitt „Grünordnung/Artenschutz“).

Das gesamte Plangebiet wird durch die vorhandenen Gehölze am Rand des Friedhofes (sind zu erhalten) und entlang der St 2292 nach „außen“ hin bereits landschaftsoptisch wirksam abgeschirmt. Im verbleibenden Baumbestand sollen die aus Artenschutzgründen notwendigen Ersatzquartiere für Fledermäuse und Vögel angebracht werden. Westlich und nördlich schließt die Ortsbebauung bzw. die Gewerbefläche „Eckartspfad“ an, sodass auf randliche Eingrünungsmaßnahmen durch Pflanzgebote verzichtet wurde.

## **2.2 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches**

### **2.2.1 Öffentliches Pflanzgebot**

- Aus Platzgründen und um die notwendigen einsatztaktischen oder übungsrelevanten Vorgänge am neuen Feuerwehrstandort problemfrei zu ermöglichen, wird innerhalb der Gemeinbedarfsfläche lediglich 1 Laubbaum als Neupflanzung festgesetzt. Sich randlich ergebende Freiflächen sollen durch eine Rasenansaat, wahlweise in Kombination mit bodendeckenden oder staudenartigen Pflanzen begrünt werden.
- Die Spielplatzfläche soll naturnah durch Pflanzung von 3 Laubbäumen sowie eine flächengebundene und truppweise Bepflanzung mit nicht giftigen Gehölzarten gestaltet werden. Die Freibereiche sind als Rasen- und Sandspielfläche vorgesehen.
- Details sh. Festsetzungen B.6.1 und B.6.3 des Bebauungsplanes

### **2.2.2 Baumerhalt**

- Gemeinbedarfsfläche / Spielplatz  
Die im Südteil des Geltungsbereiches vorhandene Baumreihe (Linden) ist zu erhalten und im Zuge der Bauarbeiten durch **die Errichtung eines Baumschutzzau-nes im Sinne der DIN 18920<sup>16</sup>** zu schützen. Sofern aufgrund besonderer Umstände ein Erhalt von Einzelbäumen nicht möglich sein sollte, muss eine Ersatzpflanzung innerhalb des Geltungsbereiches vorgenommen werden.
- Details sh. Festsetzung B.6.2 des Bebauungsplanes

### **2.2.3 Gehölzrodung**

Zur Baufeldfreimachung im Bereich der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche sowie

---

<sup>16</sup> DIN 18920, Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, 2014-07





aus praktisch-funktionalen Gründen im Bereich des Kinderspielplatzes, ist die Rodung von insgesamt 8 Obstbäumen unumgänglich (Apfel, Zwetschge).

Die Rodung der Bäume darf aus Artenschutzgründen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. erfolgen. Ausnahmen sind nur in Absprache mit der Unteren Natur- schutzbehörde des Landratsamtes Bad Kissingen zulässig.

Bei allen Fällarbeiten sind besondere artenschutzrechtliche Festsetzungen zu be- achten. Alle Gehölze müssen vor den Rodungsmaßnahmen **durch die ökologische Baubegleitung** auf Besatz durch Fledermäuse oder Vögel überprüft werden. Vor der Fällung des in der Planzeichnung gekennzeichneten Habitatbaumes (Apfel) sind künstliche Nisthilfen in der südlichen Baumreihe anzubringen.

- Details sh. Festsetzung B 7.2.1 (V3 und V4) des Bebauungsplanes

### **2.2.4 Dachbegrünung**

Auf Nebengebäuden mit Flachdach oder flach geneigtem Dach, wird ist die Installa- tion einer extensiven Dachbegrünung empfohlen. Typische Pflanzenarten für die Be- grünung umfassen Sedum, Kräuter und Gräser.

Die Begrünung sollte gemäß den ökologischen Vorgaben idealerweise im Frühjahr oder Herbst erfolgen, um eine optimale Anwuchsphase der Pflanzen zu gewährleis- ten.

- Details sh. Hinweis C.24 des Bebauungsplanes

## **3 HINWEISE**

### **3.1 Kostenträger grünordnerischer Maßnahmen**

Sämtliche Aufwendungen in Zusammenhang mit der fachgerechten Anpflanzung und Gestaltung im öffentlichen Bereich (wie Erd- und Pflanzarbeiten, Ansaaten), werden vom Markt Bad Bocklet erbracht.

In der Pflicht der Marktgemeinde stehen dabei auch alle erforderlichen Pflegemaß- nahmen, zur Gewährleistung einer ungestörten Entwicklung der Gehölze und Flä- chen. **Ebenso ist im Rahmen von Pflegemaßnahmen die Funktionsfähigkeit der Er- satzhabitate für die Zauneidechse zu gewährleisten).**

### **3.2 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 be- achten.

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 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.

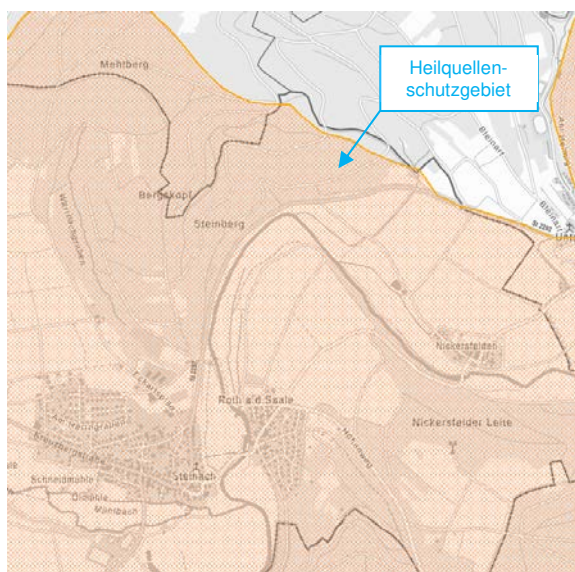
Um Erosionen sicher zu verhindern, sind sämtliche durch die Baumaßnahmen berührte Flächen unverzüglich nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen.

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 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 aktuellen Stand der Technik auszuführen sind.



Steinach liegt im vierten Schutzbezirk des quantitativen 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 des Schutzbezirks sind Grabungen und Bohrungen bis 70 m unter Überlauf der entsprechenden Heilquellen ohne Erlaubnis zulässig, wenn kein mineralisiertes Wasser bzw. Kohlensäure zu Tage tritt.

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

Karte<sup>18</sup>

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

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



Auf die Schutzgebietslage und die Einhaltung der Schutzgebietsverordnungen wird im Planentwurf unter Buchstabe C, Ziffer 15 verwiesen.

### **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.

Im Bereich des südlich angrenzenden Friedhofes von Steinach befinden sich Teile eines in der Denkmalliste kartierten Baudenkmales (Aktennummer D-6-72-112-86)<sup>19</sup>. Dabei handelt es sich um den kompletten südlichen Friedhofsteil sowie ein Friedhofskreuz östlich der Aussegnungshalle. Die erfassten Grabmale, Grabdenkmale, Grabplatten und Kreuze sowie Teile der Friedhofsmauer stammen aus dem 19. und 20. Jahrhundert. Lage und Umfang der Denkmale wurden im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Die Sicherheit oder bedeutsame Blickbeziehungen zu den Denkmälern werden aufgrund ausreichender Entfernung und der Lage des Plangebietes nicht negativ beeinträchtigt.

### **3.4 Klimaschutz / Ökologie**

Für das Plangebiet ergeht im Hinblick auf eine ökologisch angelegte Bauleitplanung eine Empfehlung zur Errichtung einer Zisterne zur Regenwassernutzung und -rückhaltung empfohlen. Desweiteren ergeht 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.

### **3.5 Bestandskabel- und Leitungen**

Die Bayernwerk Netz GmbH unterhält am Nordostrand des Bebauungsplangeltungsbereiches eine 20 kV-Freileitung und ein 20 kV-Erdkabel. Die Leitungen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Breite des Schutzzonenbereiches der Freileitung beträgt zwischen 6 und 15 m, die des Erdkabels 1 m beidseits der Leitungsachsen. Diese sind von Bebauung und Bepflanzungen grundsätzlich freizuhalten. Bauvorhaben oder Anpflanzungen sind innerhalb dieser Bereiche nicht oder nur mit Zustimmung der Bayernwerk Netz GmbH zulässig.

Bei sämtlichen Arbeiten im Bereich der Schutzzonenbereiche sind die Sicherheitsauflagen und -hinweise der Bayernwerk Netz GmbH zwingend zu beachten. Auf Buchstabe C, Ziffern 19.5 und 20.2 des Bebauungsplanentwurfes wird verwiesen.

#### Geh-, Fahr- und Leitungsrecht:

Im Bereich des 20 kV-Kabels verläuft zusätzlich eine gemeindliche Wasserleitung. Zur Sicherung und zum Unterhalt beider Versorgungsanlagen, wurde im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite von 2,50 m beidseits der Leitungsachsen festgesetzt. Der freie Zugang zu den Leitungstrassen muss jederzeit gewährleistet sein.

---

<sup>19</sup> Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung / Denkmalliste, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege



## 4 EINGRIFFSREGELUNG

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 Ausgleich des bauleitplanerischen Eingriffes durch Überbauung und Versiegelung ist unter Berücksichtigung des § 13a BauGB nicht notwendig.

Auf die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung wird folglich 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 Ausgleichsmaßnahmen

Für das beplante Areal wurde durch den Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekten Simon Mayer, Würzburger Straße 53, 97250 Erlabrunn, eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Als Grundlage hierfür ist im August 2024 eine faunistische Erfassung durch die Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg ÖAW erfolgt.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde untersucht, ob durch die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Vorhaben, die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG<sup>20</sup>, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

Vorliegend werden artenschutzrechtliche Belange bodenbrütender Vogelarten, Fledermäuse und Reptilien (Zauneidechse) berührt. Details können dem beiliegenden Artenschutzbeitrag entnommen werden.

Zur Vermeidung möglicher negativer Auswirkungen der geplanten Eingriffe werden folgende Maßnahmen erforderlich (sh. Bebauungsplanfestsetzungen B.7.1 – B.7.3).

#### 5.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- V1 und V1.1: Um Gefährdungen der Zauneidechse zu verhindern, muss ein Reptilienzaun entlang der Baugrenzen aufgestellt werden.  
Am Nordoststrand des Plangebietes sind zudem 2 Sonderbiotope für die Zielart auszuführen (z.B. Anlage von kombinierten Lesestein-/Totholzhaufen auf Extensivgrünland). **Hierfür wurde eine ca. 190 m<sup>2</sup> große Artenschutzfläche festgesetzt. Die genaue Lage und der Umfang der Habitatstrukturen muss mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.**
- V2: Die Räumung des Oberbodens ist außerhalb der Brutzeit bodenbrütender Vogelarten durchzuführen (Durchführung Oktober bis Ende Februar), außer wenn

---

<sup>20</sup> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch **Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024**



vorher die Flächen durch Umbruch unattraktiv gestaltet und bis Baubeginn gehalten werden, oder durch eine Fachkraft des Artenschutzes keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt wurden.

- V3: Bei der Rodung der Baumreihe auf Fl.Nr. 978 sind die gesetzlichen Fällzeiten zu berücksichtigen (Durchführung Oktober bis Ende Februar). **Vor der Rodung müssen die Bäume durch die ökologische Baubegleitung auf Besatz durch Vögel oder Fledermäuse kontrolliert werden. Dies gilt insbesondere für den in der Planzeichnung gekennzeichneten potentiellen Habitatbaum.**
- V4: Als Ersatz für den entfallenden Höhlenbaum sind **in den südlich zu erhaltenden Lindenbäumen 2 künstliche Nisthilfen (Höhlenbrüterkästen für Gartenrotschwanz und Star)** auszubringen und zu unterhalten.

Sämtliche Maßnahmen sind mit Hilfe einer ökologischen Baubegleitung auszuführen.

Besondere Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) sind nicht erforderlich.

## 5.2 Fazit

Die Belange des Artenschutzes wurden geprüft und beurteilt.

Erhebliche Beeinträchtigungen der erfassten Arten, sind bei Berücksichtigung der unter Ziffer 5.1.1 aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Infolge der Festsetzungen ist der Bebauungsplan nicht mehr geeignet, artenschutzrechtliche Bestimmungen nach § 44 BNatSchG zu verletzen.

## 6 UMWELTBERICHT/UMWELTPRÜFUNG

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwehrhaus Steinach“ mit 1. Änderung des Bebauungsplanes „Eckartspfad“ und 4. Änderung des Bebauungsplanes „Dorfäcker“ für jeweils einen Teilbereich wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

Aufgrund der bestehenden Verhältnisse, sind nach aktuellem Kenntnisstand bzw. nach überschlägiger Abwägung von grundsätzlich möglichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Luft, Klima, Ort- und Landschaftsbild, Boden, Wasser sowie Kultur- und sonstige Sachgüter, keine nachhaltig negativen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten. Möglicherweise betroffene Belange des Artenschutzes wurden geprüft und durch die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im hierfür erforderlichen Umfang gewürdigt.

Die grundsätzlich relevanten Umweltauswirkungen begründen sich durch die zu erwartende Bodenversiegelung im Bereich des Feuerwehrgrundstückes. Diesen wird durch geeignete Festsetzungen zur Reduktion bzw. Beschränkung sowie die grünordnerischen Festlegungen soweit als möglich begegnet.

Somit ist eine umweltverträgliche Realisierung der Planvorhaben auf der Basis des



vorliegenden Bebauungsplanes möglich.

### 6.1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Gemäß Anlage 1, Nr. 18.7.2 UVPG, 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, Anlage 1, 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 Feuerwehrhaus nicht erreicht (1.830 m<sup>2</sup> x 0,8 GRZ (angenommener Höchstwert) = ca. 1.464 m<sup>2</sup>).

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

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

### **ANLAGEN BEGRÜNDUNG:**

Anlage 1: Artenauswahlliste für Gehölzpflanzungen  
Anlage 2: Planentwurf 11. Änderung (Berichtigung) Flächennutzungsplan

### **Literaturverzeichnis**

- **Bayer. Vermessungsverwaltung, Bayernatlas, 2024**
- **Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Simon Mayer, Würzburger Straße 53, 97250 Erlabrunn, Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, B-Plan Feuerwehrhaus/Spielplatz, 08.08.2024**
- **Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg ÖAW, Wandweg 5, 97080 Würzburg, Ergebnisse der faunistischen Erfassungen 2024, 05.08.2024**
- **Bautechnik-Kirchner, Planungsbüro für Bauwesen, Raiffeisenstraße 4, 97714 Oerlenbach/Ebenhausen, Fotos Bestand, 26.08.2024**
- **Markt Bad Bocklet, wirksamer Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan**
- **Markt Bad Bocklet, Bebauungsplan "Eckartspfad" mit 2. Änderung Gesamtbebauungsplan "Dorfäcker" sowie 1. Änderung Bebauungsplan "Dorfäcker-Nord", mit integrierter Grünordnung, 29.05.2001, rechtskräftig seit 10.11.2001**
- **Markt Bad Bocklet, Bebauungsplan "Dorfäcker", 19.11.1985, rechtskräftig seit 15.03.1986**
- **TÖB-Stellungnahmen, Stand frühzeitige Beteiligung (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 platanooides - 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**

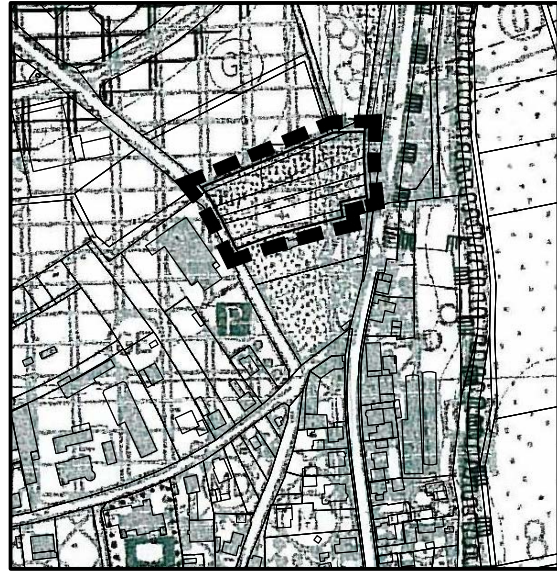
#### **Sträucher**

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

#### **Pflanzqualität**

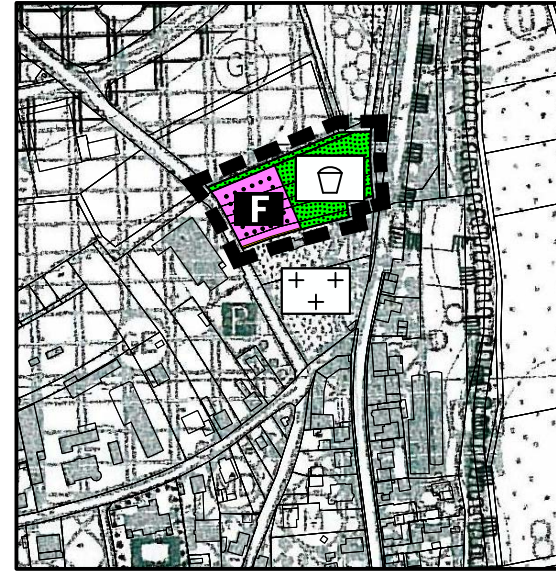
Bäume I. und II. Ordnung: mind. 2 x verpflanzt, STU 10-12 cm  
Sträucher: mind. 1 x verpflanzt, 70 – 90 cm

Flächennutzungsplan in der Fassung seiner letzten Änderung



STEINACH

Berichtigung (11. Änderung) des Flächennutzungsplanes

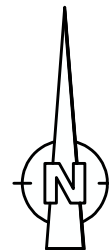


STEINACH

Planzeichenerklärung

- 1.1 Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr
- 1.2 Öffentliche Grünfläche - Spielplatz
- 1.3 Öffentliche Grünfläche
- 1.4 Straßenverkehrsflächen
- 1.5 Friedhof
- 1.6 Berichtigungsgebiet Flächennutzungsplan

M. 1 / 5000  
Stand Plangrundlage DFK März 2023



**BAD BOCKLET**

**BERICHTIGUNG (11. ÄNDERUNG) DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DES MARKTES BAD BOCKLET**

IN VERBINDUNG MIT DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "FEUERWEHRHAUS STEINACH" MIT 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "ECKARTSPFAD" UND 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "DORFÄCKER" FÜR JEWEILS EINEN TEILBEREICH, MARKTGEMEINDETEIL STEINACH

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Markt Bad Bocklet hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 30.01.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Feuerwehrhaus Steinach" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes "Eckartspfad" und 4. Änderung des Bebauungsplanes "Dorfäcker" für jeweils einen Teilbereich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB erfolgt die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung.

2. Der Markt Bad Bocklet hat im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates vom ..... zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Feuerwehrhaus Steinach" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes "Eckartspfad" und 4. Änderung des Bebauungsplanes "Dorfäcker" für jeweils einen Teilbereich, die Berichtigung des Flächennutzungsplanes zur Kenntnis genommen.

Markt 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.

Markt Bad Bocklet, den .....

Andreas Sandwall (1. Bürgermeister)

(Siegel)

Anlage 2 zur Begründung des Bebauungsplanes "Feuerwehrhaus Steinach" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes "Eckartspfad" und 4. Änderung des Bebauungsplanes "Dorfäcker" für jeweils einen Teilbereich

**Entwurf**

PLANVERFASSER:



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

Aufgestellt: 10.09.2024

Angepasst: 03.12.2024

M. 1 / 5000