

## 28. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT HAMMELBURG

### BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

#### Vorentwurf

Aufgestellt: 20.06.2022

Änderungsbeschluss vom: 08.07.2019

Billigungsbeschluss vom:

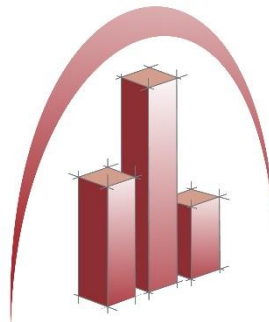
Feststellungsbeschluss vom:

Stadt Hammelburg, Stadtteil Hammelburg

Flurnummern: 2338, 3285, 3286, 3287, 3287/1, 3287/2, 3287/3, 3291,  
3292, teilw. 2169, 2339, 2340, 2341, 2343/2, 2345, 2346/1, 2349, 2350,  
2351, 2352, 2353, 2356, 2395, 2396, 2400, 2404, 2405, 3283, 3284,  
3288, 3289, 3290

Landkreis Bad Kissingen

Regierungsbezirk Unterfranken



▪ Bautechnik - Kirchner ▪  
Planungsbüro für Bauwesen

#### Aufgestellt:

Stadt Hammelburg  
vertreten durch  
1. Bürgermeister A. Warmuth  
Am Marktplatz 1  
97762 Hammelburg

Tel.: 09732 / 902 - 0

.....  
Armin Warmuth  
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 Übergeordnete und allgemeine planerische Grundlagen .....	3
1.2 Planungsanlass und Verfahren .....	3
1.3 Planungsauftrag .....	4
1.4 Übersichtslageplan (unmaßstäblich) .....	5
1.5 Luftbildausschnitt .....	6
1.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	6
1.7 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB).....	7
<b>2 FORTSCHREIBUNGSMASSNAHMEN, ZIELE UND ZWECKE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG .....</b>	<b>8</b>
2.1 Umfang der Änderung .....	8
2.2 Ziele und Zwecke .....	9
<b>3 GRÜNORDNUNG.....</b>	<b>10</b>
<b>4 UMWELTBERICHT .....</b>	<b>10</b>
4.1 Einleitung .....	10
4.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes .....	10
4.2 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen .....	11
4.2.1 Bestandsaufnahme .....	11
4.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	14
4.2.3 Geplante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	14
4.2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	14
4.3 Zusätzliche Angaben .....	14
4.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung .....	14
4.3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring) .....	15
4.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	15



## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Übergeordnete und allgemeine planerische Grundlagen**

Die Stadt Hammelburg befindet sich raumordnerisch im allgemeinen ländlichen Bereich. Der Regionalplan für die Region Main-Rhön (3)<sup>1</sup> weist Hammelburg als bevorzugt zu entwickelndes Mittelzentrum aus. Für den ländlichen Bereich der Region soll eine nachdrückliche Stärkung der Gesamtentwicklung angestrebt werden.

Die verkehrstechnische Anbindung weist Qualitäten auf. Mit der Lage in unmittelbarer Nähe der A7, liegen die Kernstadt wie auch die Ortsteile verkehrsgünstig.

Hammelburg ist eine Kleinstadt im unterfränkischen Landkreis Bad Kissingen. Sie liegt an den Ausläufern der Bayerischen Rhön und an der Fränkischen Saale. Hammelburg ist als die älteste Weinstadt Frankens bekannt und gehört zu den 30 ältesten Städten Deutschlands.

Zu Hammelburg gehören die Stadtteile Altstadt (Kloster), Bonnland, Diebach, Feuerthal, Gauaschach, Hammelburg, Kessenmühle (Einöde), Lager Hammelburg, Morlesau, Obererthal, Obereschenbach, Ochsenthal, Pfaffenhausen, Saaleck (Schloss), Seeshof, Sodenberg (Einöde), Untererthal, Untereschenbach und Westheim.

Die Stadt Hammelburg besitzt einen von der Regierung von Unterfranken genehmigten Flächennutzungsplan, der bereits zahlreichen Änderungen unterzogen wurde.

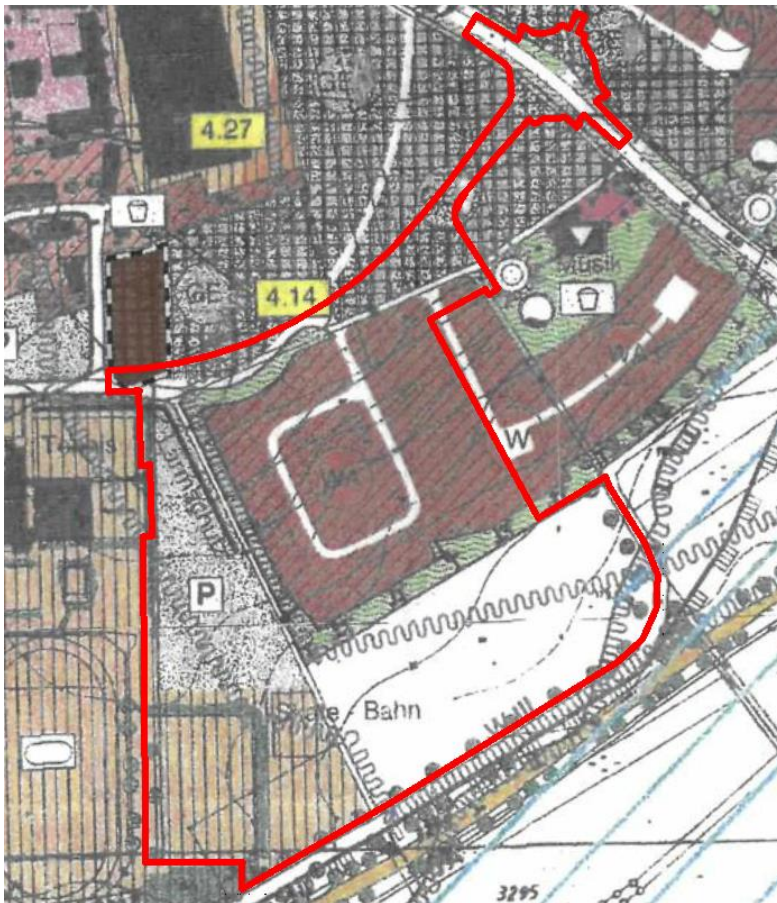
### **1.2 Planungsanlass und Verfahren**

Der Landkreis Bad Kissingen plant in Zusammenarbeit mit der Stadt Hammelburg die Errichtung eines multifunktionalen Schulcampusgeländes neben dem Sportzentrum, um die Bedürfnisse von Bildung, Kultur und Freizeit in einem räumlich zusammenhängenden Gebiet unterzubringen. Als Plangebiet ist der Bereich „Hochstein Süd“, an der südöstlichen Stadtgrenze vorgesehen. Seitens der Stadt Hammelburg sind dort kurz- und mittelfristig weitere Städtebauvorhaben für Misch- und Gewerbenutzungen geplant. Zur Realisierung des neuen Schulzentrums ist in einem ersten Schritt, die Aufstellung des Bebauungsplanes HA-bpl 21 „Hochstein Süd, Schulcampus“ sowie die Änderung des städtischen Flächennutzungsplanes vorgesehen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hammelburg stellt den für das geplante Schulzentrum vorgesehenen Außenbereich, derzeit als Wohngebiet (WA), Gewerbegebiet (GE), Grünfläche, Fläche für die Landwirtschaft, Sondergebiet Sportfläche sowie Parkplatz dar.

---

<sup>1</sup> Regionalplan der Region Main-Rhön (3), in Kraft getreten am 18. Januar 2008



Plangebiet  
„Hochstein Süd,  
Schulcampus“

Planauszug wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Hammelburg mit Darstellung Plangebiet<sup>2</sup>

Um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB<sup>3</sup> zu genügen, ist zur städtebaulichen Ordnung die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hammelburg erforderlich. Das Änderungsverfahren wird zeitgleich mit der Bebauungsplanaufstellung durchgeführt (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Auf der Grundlage des Bebauungsplanes, ist im Flächennutzungsplan die Anpassung für den Bereich des Vorhabens, mittels Darstellung von Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Entsorgungs- und Grünflächen vorgesehen.

Zeitgleich mit der vorliegenden 28. Änderung des Flächennutzungsplanes, wird im Rahmen der Bauleitplanung HA-bpl-23 „Hochstein Süd, BA III, Mischgebiet“, der Flächennutzungsplan einer zusätzlichen Änderung unterzogen (= 31. Änderung).

### 1.3 Planungsauftrag

Der Stadtrat der Stadt Hammelburg hat am 08.07.2019 den Beschluss zur 28. Änderung des Flächennutzungsplanes, im Zusammenhang mit der Aufstellung des korrespondierenden Bebauungsplanes HA-bpl-21 „Hochstein Süd, Schulcampus“ gefasst, und das notwendige Bauleitplanverfahren eingeleitet.

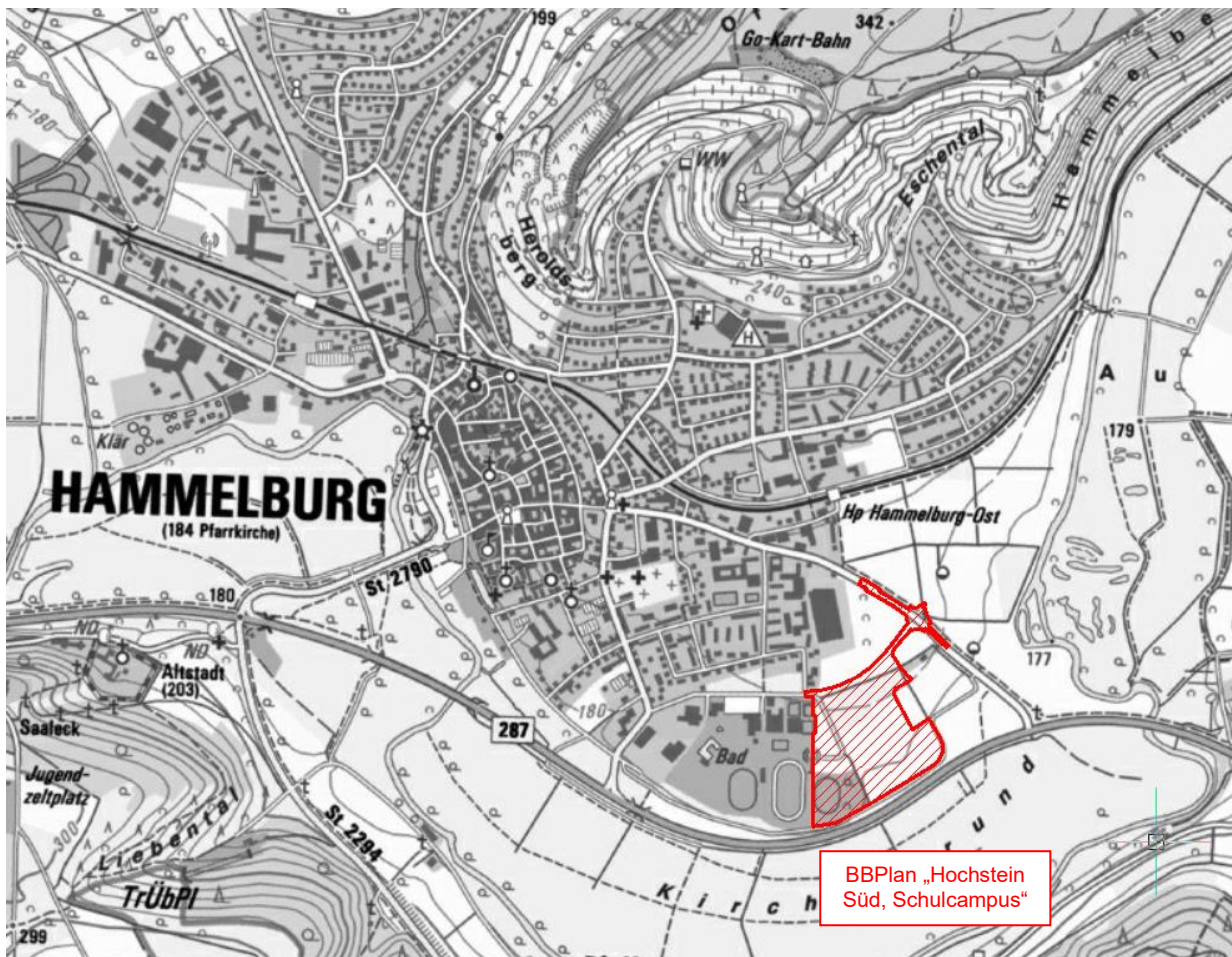
<sup>2</sup> Quelle: Stadtbauamt Hammelburg

<sup>3</sup> Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022



Mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen wurde das Planungsbüro für Bauwesen, Bautechnik-Kirchner, beauftragt. In der Sitzung vom 20.06.2022 wurde der vom Planungsbüro ausgearbeitete Vorentwurf des Flächennutzungsplanes vom Stadtrat der Stadt Hammelburg anerkannt.

#### 1.4 Übersichtslageplan (unmaßstäblich)



Amtliche Karte mit Darstellung Plangebiet<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Quelle: BayernAtlas, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat



## 1.5 Luftbildausschnitt



Luftbild mit Parzellarkarte und Abgrenzung Änderungsgebiet<sup>5</sup>

## 1.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung an die konkreten städtebaulichen Ziele für das Stadtgebiet von Hammelburg, schafft die notwendigen Voraussetzungen für die angestrebte Errichtung des neuen Schulzentrums in Hammelburg, in einem verkehrlich und gewerblich bereits vorgeprägten Außenbereich am Stadtrand.

Die Änderungsflächen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes beinhalten, ganz oder teilweise, die Grundstücke Fl.Nr. 2338, 3285, 3286, 3287, 3287/1, 3287/2, 3287/3, 3291, 3292, Fl.Nr. 2169, 2339, 2340, 2341, 2343/2, 2345, 2346/1, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2356, 2395, 2396, 2400, 2404, 2405, 3283, 3284, 3288, 3289 und 3290, alle Gemarkung Hammelburg.

<sup>5</sup> Quelle: BayernAtlas, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat



Die überplanten Grundstücke werden im Zuge der verbindlichen Bebauungsplanaufstellung, mit den spezifischen und konkreten Vorgaben für die geplante und umweltverträgliche Nutzung belegt.

Unter Berücksichtigung von natur- und artenschutzrechtlichen Belangen sind, als Ersatz für den bauleitplanerischen Eingriff in Natur, Landschaft und potenzielle Lebensräume, Ausgleichs- und Ersatzflächen festzulegen. Diese werden in den Bebauungsplan integriert.

### **1.7 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, Untere Wasserrechtsbehörde
- 6) Landratsamt Bad Kissingen, Untere Denkmalschutzbehörde
- 7) Landratsamt Bad Kissingen, Kreisstraßenverwaltung / Tiefbauamt
- 8) Landratsamt Bad Kissingen, Gesundheitsamt
- 9) Landratsamt Bad Kissingen, Staatliches Schulamt
- 10) Kreisbrandinspektor des Landkreises Bad Kissingen
- 11) Regionaler Planungsverband Main-Rhön im Landratsamt Bad Kissingen
- 12) Regierung von Unterfranken, Sachgebiet Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Würzburg
- 13) Regierung von Unterfranken, Fachberater Brand- und Katastrophenschutz, Würzburg
- 14) Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
- 15) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bad Kissingen
- 16) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- 17) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bad Neustadt/Saale
- 18) Bayerischer Bauernverband, Hauptgeschäftsstelle Ufr., Würzburg
- 19) Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
- 20) Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Bamberg
- 21) Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Fuchsstadt
- 22) PLEdoc GmbH, Essen
- 23) Stadtwerke Hammelburg GmbH
- 24) Abwasserzweckverband Thulba-Saale, Hammelburg
- 25) Handwerkskammer von Unterfranken, Würzburg
- 26) IHK Würzburg-Schweinfurt
- 27) Bund Naturschutz e.V., Kreisgruppe Bad Kissingen, Bad Brückenau
- 28) Landesbund für Vogelschutz e.V., Kreisgruppe Bad Kissingen, Oerlenbach
- 29) Kreisheimatpfleger Roland Heinlein, Oberthulba
- 30) Stadt Hammelburg, SG 530 – Tiefbau
- 31) Freiwillige Feuerwehr Hammelburg



## 2 FORTSCHREIBUNGSMASSNAHMEN, ZIELE UND ZWECKE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

### 2.1 Umfang der Änderung

Die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht die durch das korrespondierende Bebauungsplanverfahren „Hochstein Süd, Schulcampus“ notwendigen Anpassungen der Darstellungen vor, um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu genügen. Durch die 28. Änderung wird sichergestellt, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Die Änderungsmaßnahmen beinhalten zusammen **ca. 9,30 ha** der Gemarkungsfläche der Stadt Hammelburg, im Bereich südlicher Hochstein, am südöstlichen Stadtrand.

- **Änderungsmaßnahme Nr. 1:**  
Darstellung von **ca. 6,81 ha Fläche für den Gemeinbedarf, mit der Zweckbestimmung „Schule“ sowie „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtung und Flächen für Sport- und Spielanlagen“**, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes HA-bpl-21 „Hochstein Süd, Schulcampus“ (ganz oder teilweise Grundstücke Fl.Nr. 2338, 2339, 3290, 3289, 3288, 3287/3, 3285, 3286, 3291, 3287/1, 3287/2, 3287, 3292, Gemarkung Hammelburg)
- **Änderungsmaßnahme Nr. 2:**  
Darstellung von **ca. 0,81 ha Straßenverkehrsfläche**, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes HA-bpl-21 „Hochstein Süd, Schulcampus“ (Teilflächen Grundstücke Fl.Nr. 2343/2, 3373/1, 2169, 2341, 2345, 2346/1, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2356, 2395, 2396, 2400, 2040, 2405, 2340, 3284, 3283, Gemarkung Hammelburg)
- **Änderungsmaßnahme Nr. 3:**  
Darstellung von **ca. 0,47 ha Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Busbahnhof** sowie Plansymbol für Standort **Transformatorstation**, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes HA-bpl-21 „Hochstein Süd, Schulcampus“ (Teilflächen Grundstücke Fl.Nr. 3285, 2386, 2340, 3284, 2346/1, 2349, 2350, 2351, Gemarkung Hammelburg)
- **Änderungsmaßnahme Nr. 4:**  
Darstellung von insgesamt **ca. 0,54 ha Entsorgungsfläche Abwasser** für geplantes Regenrückhaltebecken, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes HA-bpl-21 „Hochstein Süd, Schulcampus“ (Teilfläche Grundstück Fl.Nr. 3291, Gemarkung Hammelburg)
- **Änderungsmaßnahme Nr. 5:**  
Darstellung von **ca. 0,67 ha Öffentliche Grünfläche**, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes HA-bpl-21 „Hochstein Süd, Schulcampus“ (Teilfläche Grundstücke Fl.Nr. 3285, 3287/3, 3288, 3289, 3290, 3291, 3292, 2338, 2352, 2353, Gemarkung Hammelburg)

Für das Plangebiet bietet sich am gewählten Standort eine günstige Erschließungslage, mit direkter Anbindung an inner- und außerörtliche Straßen. Seitens der Stadt Hammelburg ist der Bereich „Hochstein Süd“ deshalb seit geraumer Zeit für eine städtebauliche Entwicklung vorgesehen, um die Stadtentwicklung wirtschaftlich





und zukunftsfähig voranzutreiben.

Durch die Änderungsflächen wird das Gemarkungsgebiet in dem für die Nutzung erforderlichen Bedarf angepasst. In der Gesamtbetrachtung fehlen hinsichtlich Infrastruktur und Lage geeignete Alternativflächen.

## **2.2 Ziele und Zwecke**

*Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes soll eine zukunftsorientierte und sinnvolle städtebauliche Weiterentwicklung der Stadt Hammelburg gesichert werden. Sie dient vorliegend im Besonderen der Abstimmung von vorbereitender (Flächennutzungsplan) und verbindlicher Bauleitplanung (Bebauungsplan) untereinander und sichert das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.*

### **► Änderungsmaßnahme 1**

Eine Sanierung oder Instandsetzung der Gebäude auf den Schulbestandsflächen im Bereich der „Von-der-Tann-Straße“, hat sich als nicht wirtschaftlich bzw. zukunftsfähig erwiesen. Der Neubau eines modernen Schulcampus am geplanten Standort „Hochstein Süd“, entspricht dahingegen einer bedarfsgerechten und pädagogisch wertvollen Schulnutzung und bildet für die Schulstadt Hammelburg einen wichtigen Grundstein im Rahmen ihrer städtebaulichen Weiterentwicklung. Am Gebietsstandort ergeben sich im Zusammenhang mit der Erschließung des Areals zudem Möglichkeiten zur Bildung weiterer Entwicklungs- und Expansionsbereiche für ortsansässige Firmen und Unternehmen. Am bisherigen Schulstandort entsteht zusätzlich die Möglichkeit für die Entwicklung dringend benötigten und innenstadtnahen Wohnraumes.

Im Zuge der verbindlichen Bebauungsplanung (Parallelverfahren), wird Baurecht für die Erschließung und Bebauung des Areals geschaffen.

Mit der Darstellung im Flächennutzungsplan, wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB Genüge getan.

### **► Änderungsmaßnahme 2**

Zur straßenbaulichen Anbindung des Plangebietes ist die Errichtung neuer Straßen und Wege erforderlich. Mit der nachrichtlichen Darstellung der Verkehrsflächen im Flächennutzungsplan, wird das geplante städtebauliche Konzept verdeutlicht.

### **► Änderungsmaßnahme 3**

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Schulcampusgeländes, ist es erforderlich auch eine öffentliche Busanbindung zur Verfügung zu stellen. Hierzu ist die Errichtung eines den Anforderungen entsprechenden Bushaltes vorgesehen. Dieser ist Teil der öffentlichen Verkehrsflächen und wird mit der Zweckbestimmung „Busbahnhof“ räumlich und nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt, da diesem gestalterische Bedeutung für die städtebauliche Ordnung des Gesamtareals zukommt.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Stromversorgung der Neubauf Flächen, beinhaltet der städtebauliche Entwurf einen zentralen Standort für eine zusätzliche Transformatorenstation. Die symbolhafte Darstellung soll die Berücksichtigung des Standortes im Zuge der städtebaulichen Weiterentwicklung gewährleisten.

### **► Änderungsmaßnahme 3**

Die Entwässerung des gesamten Planareals „Hochstein Süd“ soll im Trennsystem erfolgen. Der Standort der hierzu geplanten Regenrückhaltebecken, wurde auf der



Grundlage des Erschließungskonzeptes sowie der topographischen Verhältnisse gewählt. Die Darstellung der Entsorgungsfläche Abwasser im Flächennutzungsplan, soll die Berücksichtigung der Rückhalteanlage im Zuge der städtebaulichen Weiterentwicklung gewährleisten.

► Änderungsmaßnahme 4:

Zum Schutz des Landschaftsbildes beinhaltet die städtebauliche Planung Flächen zur Randeingrünung sowie als Trennelement zu den benachbarten Nutzungen. Ebenso beinhaltet die Straßenplanung grüngestalterische Elemente. Die auf Grund ihrer räumlichen Ausdehnung sowie zur städtebaulichen Gliederung planungsrelevanten Areale, werden als öffentliche Grünflächen dargestellt.

► Änderungsmaßnahme 5:

Zur straßenbaulichen Anbindung des Plangebietes ist die Errichtung neuer Straßen und Wege erforderlich. Mit der nachrichtlichen Darstellung der Verkehrsflächen im Flächennutzungsplan, wird das geplante städtebauliche Konzept verdeutlicht.

### **3 GRÜNORDNUNG**

In den zu erstellenden Bebauungsplan für das Plangebiet, ist ein Grünordnungsplan zu integrieren, um eine angemessene und adäquate Eingrünung sicherzustellen und die Einbindung der Siedlungsfläche in die Landschaft zu gewährleisten.

Dieser soll verbindliche Vorgaben für die Bepflanzung und Gestaltung der Gemeinbedarfsfläche bzw. das Gesamtareal „Hochstein Süd“ treffen.

### **4 UMWELTBERICHT**

#### **4.1 Einleitung**

Zur Behandlung der umweltschützenden Belange in der Bauleitplanung, dient die „integrative Umweltprüfung“ als Bewertungsmaßstab für die umweltgerechte Verwirklichung der Planungen.

Die Umweltprüfung im FNP führt – vorbereitend für die konkrete Bebauungsplanung – alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem so genannten „Umweltbericht“ den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vor. Der Umweltbericht ist damit ein zentrales Instrument zum Bauleitplanentwurf.

##### **4.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes**

Im Bereich südlicher Hochstein, am südöstlichen Rand der Stadt Hammelburg, soll zukünftig das Schulzentrum des Landkreises Bad Kissingen, bestehend aus Gymnasium, Realschule sowie Förderschule untergebracht werden. In den letzten Jahren wurden seitens der Stadt Hammelburg auch immer wieder Überlegungen angestellt und in der Bauleitplanung berücksichtigt, hier zusätzlich bestehende Gewerbebetriebe aus Randbereichen der Stadt in dieses Gebiet umzusiedeln. Durch die Initiative des Landkreises Bad Kissingen zur Verlagerung des Schulstandortes in die Nachbarschaft des Hammelburger Sportzentrums, kann die Errichtung der lange geplanten und gewünschten Entlastungsstraße in den Bereich der äußeren Kissinger Straße nunmehr mittelfristig erfolgen. Im weiteren Verlauf ermöglicht die Umsiedlung von den drei durch das Landratsamt als Sachaufwandsträger betreuten



Schulen eine städtebauliche Umwidmung des alten Standortes. Hier soll über die Neuauflage eines ISEK eine Aussage zu den Nutzungsmöglichkeiten in diesem Bereich getroffen werden.

Für die Baurechtschaffung zum Neubau des Schulzentrums am gewählten Standort, wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan HA-bpl-21 „Hochstein Süd, Schulcampus“ aufgestellt. Städtebauliches Ziel ist die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche zur Schulnutzung, um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan zu entsprechen.

#### ➤ **Lage und Ausdehnung**

Die Änderungsflächen des Flächennutzungsplanes beinhalten eine Gesamtfläche von 9,30 ha des Hammelburger Gemarkungsgebietes. Das Planungsgebiet liegt überwiegend an bestehende Einzelhandelsflächen und Sportanlagen am südöstlichen Stadtrand an. Nordwestlich erstrecken sich einige Wohn- und Gewerbegrundstücke an der Adalbert-Stifter-Straße (Mischgebiet). Südlich und östlich verlaufen vielbefahrene Verkehrswege (B 287 mit Zubringerstraße und Anbindung Ost).

## **4.2 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen**

### **4.2.1 Bestandsaufnahme**

#### ➤ **Natürliche Gegebenheiten, derzeitige Nutzung**

Das isoliert zwischen bestehender Bebauung und Verkehrswegen liegende Plangebiet, ist durch seine überwiegend landwirtschaftliche Nutzung sowie bestehende Lagerflächen und Sportanlagen, bereits stark anthropogen überprägt. Diese Vorbelastungen mindern die örtliche Erholungsfunktion. Weiträumige Sichtbeziehungen sind maximal aus südlicher Richtung, vom Lagerberg aus vorhanden. Derzeit ist das Areal über die Straßen „Am Sportzentrum“ und „Adalbert-Stifter-Straße“ aus westlicher Richtung zugänglich. Von Osten her zweigen einige Feldwege von der Zubringerstraße ab. Ein Großteil des östlichen Plangebietes wird von Acker- und Grünlandflächen gebildet, die intensiver Bewirtschaftung unterliegen. Auf den geschotterten Lagerflächen im Westen, finden sich verschieden stark ausgeprägte Aufschüttungen (Boden, Schotter). Im Südwesten findet sich ein Rasenspielfeld und das Offroad-Gelände Saaletal. Am Westrand (zum Sportzentrum hin) sowie im Bereich des Sportfeldes sind eingewachsene Baum- und Heckenstrukturen vorhanden. Im Bereich der B 287 säumen ähnliche Gehölze die randlichen Grünflächen.

#### ➤ **Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge**

##### **• Mensch, Gesundheit und Bevölkerung**

Das Plangebiet am südlichen Hochstein liegt inmitten einer, bezüglich Lärm und Erholung, vorbelasteten Fläche. Die Bedeutung für das wahrnehmbare Landschaftsbild vor Ort, ist aufgrund der Bestandsnutzungen nur gering. Aufgrund der Vorbelastungen wird nach derzeitigem Kenntnisstand angenommen, dass Lärmauswirkungen die aus dem Schulbetrieb und dem Verkehr grundsätzlich zu erwarten sind, nicht zu Belastungen der Wohnbevölkerung führen.



Aufgrund von Luftangriffen auf Hammelburg im 2. Weltkrieg, wurde zur allgemeinen Planungssicherheit eine Kampfmittelvorerkundung in Form einer historischen Luftbildauswertung durchgeführt. Es wurden keine Befunde festgestellt.

⇒ **Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Gesundheit und Bevölkerung sind nachzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.**

- **Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden**

Aufgrund der Bestandssituation, bieten die vorhandenen Strukturen potenziellen Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten. Im Rahmen des konkreten Bebauungsplanverfahrens, müssen die zum besonderen Artenschutz notwendigen Erhebungen durchgeführt werden, um dahingehend Sorge zu tragen, dass keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten. Darauf ist besonderes Augenmerk zu legen. Im Bebauungsplan sind hierzu geeignete Festsetzungen zu treffen. Die Naturschutzbehörde ist zu beteiligen.

Der bauleitplanerische Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, ist im konkreten Bebauungsplan durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Die geplante Nutzung im Plangebiet führt zu einer unvermeidbaren Inanspruchnahme von bisher nicht versiegelter Fläche. Im unbebauten Bereich besitzt der Boden eine hohe Durchlässigkeit, damit besteht hier eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung. Im Rahmen der Bautätigkeit sind Beeinträchtigungen des Bodens unumgänglich.

Durch die Bauleitplanung wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet, der durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen aber reduziert werden kann.

⇒ **Auf Grund des Vorhabens, sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Diesen Beeinträchtigungen muss im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung adäquat begegnet werden, um schutzgutbezogen eine umweltverträgliche Realisierung des Plangebietes zu gewährleisten. Die arten- und naturschutzrechtlichen Erfordernisse sind abzuarbeiten.**

- **Wasser, Klima, Luft, Vermeidung von Emissionen**

Im südlichen Plangebiet ist mit einem erhöhten Grundwasserstand zu rechnen. Weiter nördlich kann das Auftreten von Hang- und Schichtwasser nicht ausgeschlossen werden.

Südlich ist das Überschwemmungsgebiet der Fränkischen Saale festgesetzt. Bei der Planung muss die randlich betroffene Schutzgebietslage adäquat und den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen entsprechend berücksichtigt werden.

Mit der Überbauung erfolgt eine Oberflächenversiegelung, wodurch sich die Regenwasserversickerung reduziert. Eine Minimierung der Auswirkungen kann durch offenporige Herstellung der Außenbereiche erfolgen. Darauf ist



bei der verbindlichen Bebauungsplanung hinzuweisen. Für die Gebietsentwässerung ist ein Trennsystem vorzusehen. Zum Schutz der Vorfluter sind Regenwasser-Rückhaltungen zu integrieren.

Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Lage am Stadtrand von Hammelburg, sowie im Nahbereich der Saaleauen, die wichtig für den Luftaustausch und das lokale Kleinklima sind. Auch hier sind durch die verkehrliche und gewerblich orientierte Nutzung, bereits Vorbelastungen für die Schutzgüter Klima und Luft vorhanden. Die städtebaulich geplante Nutzung des Gebietes wird zu weiteren Belastungen führen.

Auf der Basis von Gebietsgröße und Vorbelastung des Plangebietes, ist nicht mit einer erheblichen Veränderung des Kleinklimas am Ortsrand zu rechnen. Durch Bepflanzungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann punktuell eine Anreicherung der Luftfeuchtigkeit sowie eine vermehrte Sauerstoffproduktion und Staubbinding erfolgen, sodass maßgeblichen Veränderungen begegnet werden kann.

⇒ **Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser, Klima und Luft sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.**

- **Landschaft(-sbild), Fernwirkung**

Das südlich der B 287 ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet Bayer. Rhön ist nicht betroffen. Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen, sind keine maßgeblich negativen Umweltauswirkungen für die Schutzgebietslage zu erwarten.

Das Areal ist aufgrund der Lage am Stadtrand nur aus südlicher Richtung von den Hängen des Lagerberges weiträumig einsehbar. Exponierte Lagen sind nicht betroffen. Der gesamte Planraum unterliegt intensiver Nutzung durch Landwirtschaft, Verkehr, Gewerbe und Freizeit. Die Wertigkeit des Landschaftsbildes im Bereich des Vorhabens, ist deshalb untergeordnet. Die visuellen Beeinträchtigungen durch Baukörper können im Zuge der grünordnerischen Planung minimiert werden, die in den verbindlichen Bebauungsplan zu integrieren ist.

⇒ **Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.**

- **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung darstellen (z.B. Bau- und Bodendenkmäler oder archäologische Schätze) und deren Nutzbarkeit durch die konkrete Bauleitplanung eingeschränkt werden könnte.

Aufgrund von im erweiterten Umfeld kartierten Bodendenkmalen, wird den Anforderungen des Denkmalschutzgesetzes entsprochen. Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde archäologisch begleiteter Oberbodenabtrag vorgenommen, um Bodendenkmale auszuschließen. Der Vorhabenbereich wurde zur bauseitigen Nutzung freigegeben.





Im konkreten Bebauungsplan ist auf die Bestimmungen des Art. 8 BayDSchG<sup>6</sup> zu verweisen, welcher das Verhalten und die sonstigen Erfordernisse im Falle von dennoch zu Tage tretenden Bodendenkmalen bestimmt.

⇒ **keine Beeinträchtigung**

#### **4.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

##### **> Bei Durchführung der Planung**

Bei der Bebauung wird Boden versiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen in diesem Bereich gehen verloren. Sonstige negative Umweltauswirkungen entstehen nicht.

##### **> Bei Nichtdurchführung der Planung**

Davon ausgehend, dass innerhalb des Plangebietes die derzeitigen Nutzungen erhalten bleiben, ergeben sich für das Areal kurz- bis mittelfristig keine wesentlichen Veränderungen, in Bezug auf den ökologischen Zustand.

#### **4.2.3 Geplante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

##### **Vermeidungsmaßnahmen**

- Nutzung vorhandener bzw. geplanter straßenbaulicher Infrastruktur
- Regenrückhaltung
- Integrierte Grünordnungsplanung
- Artenschutzfachliche Prüfung
- Archäologische Vorerkundung
- Kampfmittelerkundung

##### **Minimierungsmaßnahmen**

- Innere und äußere Eingrünung des Areals

#### **4.2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Die Entwicklung eines Schulzentrums am südlichen Hochstein, stellt für die Stadt Hammelburg einen wichtigen Grundstein im Rahmen ihrer städtebaulichen Weiterentwicklung dar.

In Zusammenarbeit mit dem Landkreis Bad Kissingen bieten sich am Standort ideale Voraussetzungen, die bereits seit langem bestehenden Überlegungen zur städtebaulichen Entwicklung des Gebietes „Hochstein Süd“ planvoll umzusetzen. Mit der Erschließung des Areals ergeben sich Möglichkeiten zur Bildung des neuen Schulzentrums sowie weiterer Entwicklungs- und Expansionsbereiche für ortsansässige Firmen und Unternehmen. Die straßenbauliche Erschließung des Gesamtareals wird in diesem Rahmen gesichert.

In der Gesamtbetrachtung fehlen hinsichtlich Infrastruktur und Lage geeignete Alternativflächen.

#### **4.3 Zusätzliche Angaben**

##### **4.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung**

---

<sup>6</sup> Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG) vom 25. Juni 1973, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. April 2021



- Für Aussagen über den aktuellen Zustand des betroffenen Gebietes und der unmittelbar anschließenden Umgebung, wurde eine Ortseinsicht vorgenommen. Im Vorfeld zur Bauleitplanung wurden mehrere Fachgutachten und Voruntersuchungen erstellt (Boden, Kampfmittel, Bodendenkmale etc.). Zusätzliche wissenschaftliche Erhebungen werden zum Artenschutz durchgeführt. Die hieraus gewonnenen Informationen wurden bzw. werden der vorliegenden Planung und dem integrierten Umweltbericht zugrunde gelegt. Dennoch beruhen einige wenige Angaben auf Annahmen.
- Zur weiteren Beurteilung einer umweltverträglichen Realisierung des Areals, werden die während beider Bauleitplanverfahren (FNP und BBP) abgegebenen Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange herangezogen.

Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung traten nicht auf.

#### **4.3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)**

Die Kommunen haben zu überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten (§ 4c BauGB). Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen.

- integrierte Grünordnungsplanung im Zuge der Bebauungsplanaufstellung
- Verwirklichung der durch den Bebauungsplan festgesetzten natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen

#### **4.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Am südöstlichen Stadtrand von Hammelburg ist die Errichtung des Schulzentrums Hammelburg durch den Landkreis Bad Kissingen im derzeitigen Außenbereich vorgesehen. Die Stadt Hammelburg schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung und Erschließung des Areals, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes HA-bpl-21 „Hochstein Süd, Schulcampus“.

Die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan zu genügen.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung der Planung, Eingriffe in Form von Bodenversiegelung bzw. Überbauung zu erwarten sind. Der mit dem Flächennutzungsplan vorbereitete, bauleitplanerische Eingriff in Natur und Landschaft, muss bei der verbindlichen Bebauungsplanung durch Ausgleichsmaßnahmen im naturschutzrechtlichen Sinn ausgeglichen werden.

Den gutachterlich ermittelten Erfordernissen zum besonderen Artenschutz, ist Rechnung zu tragen.

Bei Umsetzung der Planung ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht mit erheblichen, dauerhaft negativen Auswirkungen für die Umwelt zu rechnen. Eine umweltverträgliche Realisierung wird als möglich erachtet.

Anerkannt: Stadt Hammelburg  
Armin Warmuth, 1. Bürgermeister

.....