

BEBAUUNGSPLAN HA-bpl-22 „HOCHSTEIN SÜD, SONDERGEBIET WASSERHAUS“ MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG HAMMELBURG

Förmliches Verfahren (Regelverfahren) i.S.v. §§ 8 und 10 BauGB

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

gem. § 2a BauGB

Vorentwurf

Aufgestellt: 04.02.2026

Aufstellungsbeschluss vom: 17.07.2024

Billigungsbeschluss vom:

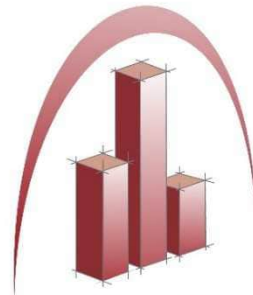
Satzungsbeschluss vom:

Stadt Hammelburg, Stadtteil Hammelburg

Flurnummern: 3282 (Gemarkung Hammelburg), 1002 (Gemarkung Untererthal), 1330 (Gemarkung Obererthal), 1103 (Gemarkung Obereschensbach), teilw. 675/1, 2340, 2351, 2352, 2353, 3283, 3284, 3287/3, 3288, 3289, 3290, 3248, 3249/1 (alle Gemarkung Hammelburg), 326 (Gemarkung Morlesau)

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
1 ALLGEMEINES.....	5
1.1 Planungsanlass und Verfahren	5
1.2 Planungsauftrag	5
1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
1.4 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes.....	8
1.5 Übersichtslagepläne (unmaßstäblich)	10
1.6 Luftbildausschnitt / 3D-Darstellung	13
1.7 Vorabstimmung.....	14
1.8 Voruntersuchungen/Fachgutachten	15
1.9 Ausnahmsweise Zulassung der Ausweisung neuer Baugebiete gemäß § 78 Abs. 2 WHG	17
1.10 Fachplanungen	18
1.11 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.....	20
1.12 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption	22
1.12.1 Städtebau	22
1.12.1.1 Städtebauliches Flächen- und Verkehrskonzept	22
1.12.1.2 ISEK Hammelburg 2022+	22
1.12.1.3 Aktueller Stand der städtebaulichen Entwicklung „Hochstein Süd“	24
1.12.2 Nutzung des Plangebietes.....	25
1.12.2.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) für großflächige Handels- und Dienstleistungsbetriebe	25
1.12.2.2 Beschränktes Gewerbegebiet.....	26
1.12.2.3 Fläche für den Gemeinbedarf.....	26
1.12.2.4 Verkehrsflächen.....	27
1.12.2.5 Flächen für Versorgungsanlagen	28
1.12.2.6 Grünflächen	28
1.12.3 Maß der baulichen Nutzung.....	28
1.12.4 Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen	30
1.12.5 Bebauung.....	31
1.12.6 Werbeanlagen.....	31
1.12.7 Eingrünung.....	32
1.12.8 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	32
1.12.9 Erschließung	33
1.12.10Umweltbelange	36
1.13 Bodenordnende Maßnahmen	36
1.14 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB).....	36
1.15 Abwägung öffentlicher und privater Belange.....	37
2 GRÜNORDNUNG.....	38
2.1 Leitbild der Grünordnung	38
2.1.1 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches	39
3 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG.....	40
3.1 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter.....	40
3.2 Eingriff und Ausgleich.....	40



3.2.1	Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume	40
3.3	Ermittlung der Eingriffsschwere und des Ausgleichsbedarfs	42
3.4	Ausgleichsumfang und Bilanzierung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	42
3.4.1	Externe Ausgleichsflächen	42
3.4.2	Bilanzierung Ausgleich Naturhaushalt	47
3.5	Ausgleichsumfang und Bilanzierung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes	48
3.5.1	Vermeidung Landschaftsbild	48
3.5.2	Ausgleich Landschaftsbild	49
3.6	Zusammenfassung	49
4	ARTENSCHUTZ	49
4.1	Betroffenheit von Arten	50
4.2	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen	50
4.3	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)	51
4.4	Zusammenfassung	52
5	HINWEISE	52
5.1	Kostenträger grünordnerischer Maßnahmen	52
5.2	Wasserwirtschaftliche und wasserrechtliche Belange	52
5.3	Straßenrechtliche Belange	54
5.4	Landwirtschaftliche Belange	55
5.5	Städtebaulicher Vertrag	56
6	UMWELTBERICHT	56
6.1	Einleitung	56
6.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes	56
6.1.2	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung	58
6.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen	60
6.2.1	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	60
6.2.2	Schutzgut Mensch	61
6.2.3	Schutzgüter Tiere und Pflanzen	62
6.2.4	Schutzgüter Luft und Klima	62
6.2.5	Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild	63
6.2.6	Schutzgut Boden	64
6.2.7	Schutzgut Wasser	64
6.2.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	65
6.2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	66
6.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung	67
6.4	Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen	67
6.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	68
6.6	Zusätzliche Angaben	69
6.6.1	Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)	69



6.6.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung	69
7	UMWELTVERTRÄGLICHKEIT	70
7.1	Umweltverträglichkeitsprüfung	70
7.2	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG	70
7.2.1	Vorbemerkung / Grundlagen	70
7.2.2	Überschlägige Prüfung gemäß Anlage 3 UVPG	71
7.2.3	Fazit	76
	Literaturverzeichnis	77

Anlage 1: Lageplan Bestand – Bewertung – Eingriff, M = 1:1.000

Anlage 2: Ermittlung Ausgleichsbedarf



1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und Verfahren

Die Stadt Hammelburg hat zur Schaffung neuer Gewerbe-, Sondergebiets- und Gemeinbedarfsflächen innerhalb der am südlichen Stadtrand gelegenen Entwicklungsfläche „Hochstein Süd“, bereits im Jahr 2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes HA-bpl-22 „Hochstein Süd, Sondergebiet Wasserhaus“ beschlossen, um hierdurch ein Angebot für Gewerbeunternehmen zur Verfügung zu stellen und die städtebauliche Entwicklung zu fördern.

Nachdem eine entsprechende Anfrage vorliegt, soll nunmehr innerhalb des Gebietes einem ortsansässigen Handels- und Dienstleistungsbetrieb die Möglichkeit zur Expansion und Standortverlagerung in das Areal „Hochstein Süd“ eröffnet werden. Ergänzend ist im räumlichen Zusammenhang die Realisierung zusätzlicher Gewerbenutzungen vorgesehen. Aufgrund des Standortes besteht zudem die Möglichkeit die Nutzung und Weiterentwicklung des im Plangebiet befindlichen Veranstaltungsgebäudes „Wasserhaus“ planungsrechtlich abzusichern.

Da es sich bei dem Planareal um einen Außenbereich handelt und sich die Planung nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hammelburg entwickelt, ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und als rechtssicherer städtebaulicher Rahmen für eine künftige Bebauung und Nutzung, die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB¹ sowie die Änderung des städtischen Flächennutzungsplanes vorgesehen (Parallelverfahren).

Allgemeines Planungsziel ist die Ausweisung von Sonstigem Sondergebiet für großflächige Handels- und Dienstleistungsbetriebe, beschränktem Gewerbegebiet sowie einer Gemeinbedarfsfläche für kulturelle Zwecke, inklusive der hierfür erforderlichen Verkehrs-, Versorgungs-, Grün- sowie Ausgleichs- und Ersatzflächen. Bei dem an der Kissinger Straße gelegenen Vorhabengebiet handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Grundstücke sowie das Bestandsareal „Wasserhaus“. Westlich verfügt die Stadt Hammelburg über die rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Hochstein Süd, Schulcampus“ und „Hochstein Süd, BA III, Mischgebiet“.

1.2 Planungsauftrag

Der Stadtrat der Stadt Hammelburg hat am 17.07.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan HA-bpl-22 „Hochstein Süd, Sondergebiet Wasserhaus“ sowie die korrespondierende 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hammelburg im Parallelverfahren gefasst und das notwendige Bauleitplanverfahren eingeleitet.

Mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen und der Durchführung des Bauleitplanverfahrens wurde das Planungsbüro für Bauwesen, Bautechnik–Kirchner, beauftragt. In der Sitzung vom 04.02.2026 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes vom Stadtrat der Stadt Hammelburg anerkannt.

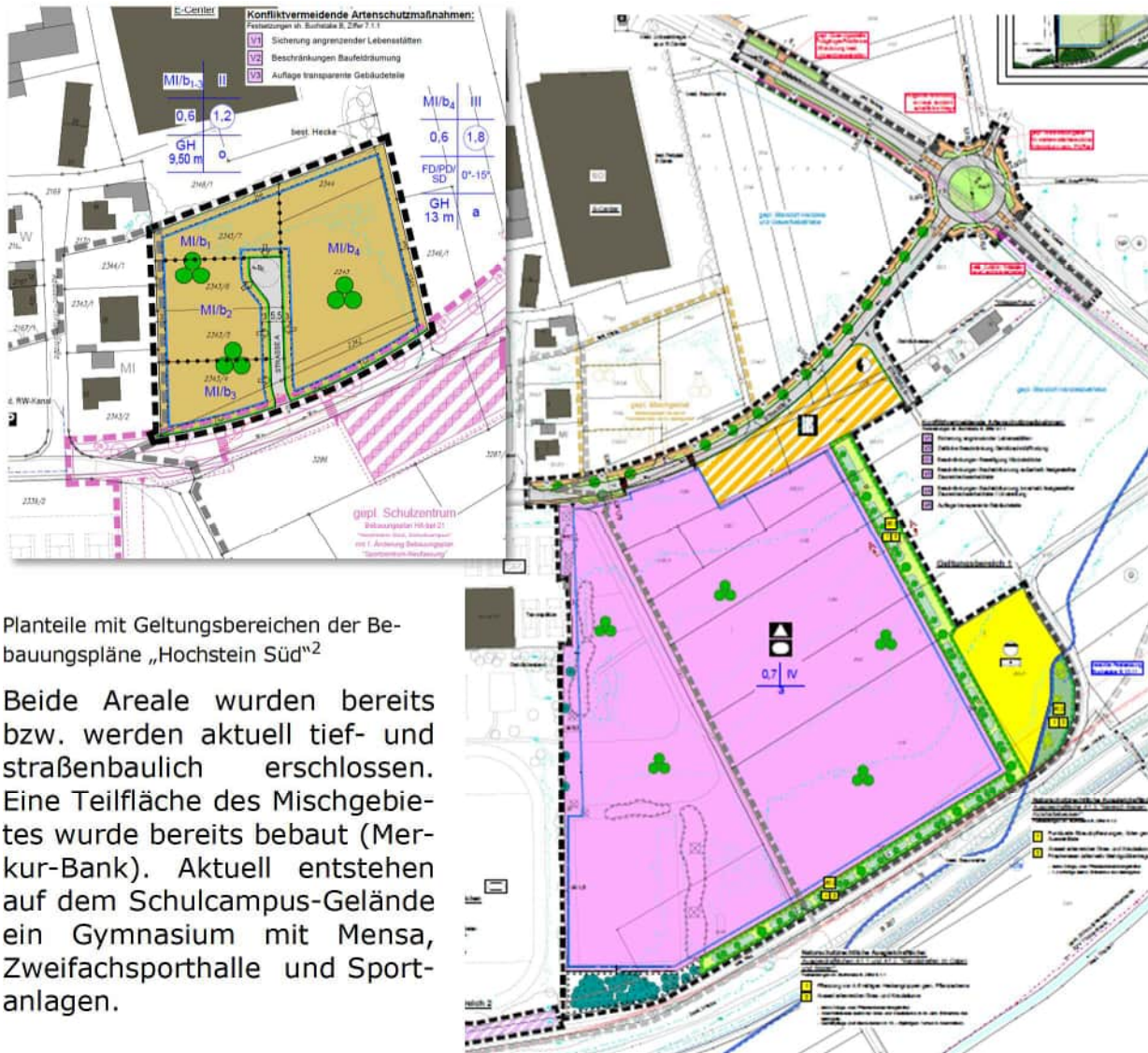
¹ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025

1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bestehende Bebauungspläne

Die Stadt Hammelburg verfügt im Bereich „Hochstein Süd“ aktuell über folgende rechtsverbindliche Bebauungspläne:

- HA-bpl-21 „Hochstein Süd, Schulcampus“ mit 1. Änderung Bebauungsplan „Sportzentrum-Neufassung“, i.d.F.v. 11.06.2024, rechtskräftig mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 09.08.2024
- HA-bpl-23 „Hochstein Süd, BA III, Mischgebiet“, i.d.F.v. 11.06.2024, rechtskräftig mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 09.08.2024



Planteile mit Geltungsbereichen der Bebauungspläne „Hochstein Süd“²

Beide Areale wurden bereits bzw. werden aktuell tief- und straßenbaulich erschlossen. Eine Teilfläche des Mischgebietes wurde bereits bebaut (Merkur-Bank). Aktuell entstehen auf dem Schulcampus-Gelände ein Gymnasium mit Mensa, Zweifachsporthalle und Sportanlagen.

Bebauungsplan HA-bpl 22 „Hochstein Süd, Sondergebiet Wasserhaus“

Die Stadt Hammelburg möchte mit der vorliegenden Bauleitplanung die städtebaulichen Ziele für einen weiteren Teilbereich des Gebietes „Hochstein-Süd“ planungsrechtlich absichern und damit einen rechtssicheren städtebaulichen Rahmen für eine künftige Bebauung und Nutzung bieten. Das hierfür überplante Areal erstreckt sich im nordöstlichen Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes für

² Quelle: Stadtbauamt Hammelburg

den Schulcampus und ist aus bauplanungsrechtlicher Sicht als Außenbereich zu beurteilen. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes notwendig. Der Bebauungsplan sieht für die geplante Erschließung und Bebauung Festsetzungen für Sonstiges Sondergebiet für großflächige Handels- und Dienstleistungsbetriebe, für (beschränktes) Gewerbegebiet sowie Fläche für den Gemeinbedarf (Musik), für Verkehrsflächen, für Versorgungsanlagen und für Grünflächen vor. Für natur- und artenschutzrechtlich sowie wasserrechtlich erforderliche Ausgleichs- und Ersatzflächen, werden extern gelegene Grundstücke in den Gemarkungsgebieten der Stadt Hammelburg sowie der Stadtteile Obereschenbach, Morlesau, Untererthal und Obererthal in den Bebauungsplan integriert.

Flächennutzungsplan der Stadt Hammelburg

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hammelburg, ist der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche (W), Gemeinbedarfsfläche „Musik“, Grünfläche, Verkehrsfläche und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Planauszug wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Hammelburg mit Darstellung Änderungsgebiet³

Um den Bebauungsplan „Hochstein Süd, Sondergebiet Wasserhaus“ aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB), ist es erforderlich den Flächennutzungsplan seiner 31. Änderung zu unterziehen. Das Änderungsverfahren wird zeitgleich mit der Bebauungsaufstellung durchgeführt (Parallelverfahren

³ Quelle: Stadtbauamt Hammelburg



gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Auf der Grundlage des Bebauungsplanes, ist in diesem Rahmen die Anpassung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Vorhabens, mittels Darstellung von Flächen für Sonstiges Sondergebiet für großflächige Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Gewerbegebiet, Gemeinbedarfs-, Verkehrs- und Entsorgungsflächen vorgesehen.

1.4 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Größe:	Geltungsbereich 1 (Plangebiet SO Wasserhaus):	ca. 3,684 ha
	Geltungsbereich 2 (Ausgleich Hochwasserschutz):	ca. 0,050 ha
	Geltungsbereich 3 (Ausgleich Natur und Arten):	ca. 0,857 ha
	Geltungsbereich 4 (Ausgleich Natur und Arten):	ca. 0,308 ha
	Geltungsbereich 5 (Ausgleich Natur und Arten):	ca. 0,500 ha
	Geltungsbereich 6 (Ausgleich Natur und Arten):	ca. 0,703 ha

Lage: Geltungsbereich 1: Städtisches Entwicklungsgebiet „Hochstein Süd“ am Südostrand des Stadtgebietes von Hammelburg, Bereich „Wasserhaus“, entlang der Kissinger Straße, nordöstlich angrenzend an den neu entstehenden Schulcampus Hammelburg; Südlich befindet sich kleinräumig Ackerland, im Anschluss die Bundesstraße B 287, dahinter die Saaleaue der Fränkischen Saale. Im Nordosten befindet sich die Zubringerstraße von der B 287 nach Hammelburg (Kissinger Straße), dahinter liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich. Die im Nordwesten angrenzenden Grundstücke werden aktuell mit den Erschließungsanlagen für das Gesamtgebiet „Hochstein Süd“ bebaut (Leitungen, Erschließungsstraßen, Kreisverkehrsanlage). Dahinter befinden sich bis zum Standort des E-Centers weitere landwirtschaftliche Nutzflächen. Unmittelbar westlich des Geltungsbereiches werden zur Zeit die baulichen Anlagen des Schulcampus errichtet. Südöstlich überstreichen die Grenzen des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Fränkischen Saale sowie des Landschaftsschutzgebietes Bayer. Rhön den Geltungsbereich; Geländehöhen von ca. 178 – 187 m ü. NHN, mittlere Geländeneigung ca. 5,7 % von Nordwest nach Südost

Geltungsbereich 2: etwa 560 m südöstlich Geltungsbereich 1, Saaleaue in der Flur „Kirchengrund“, Uferbereich der Fränkischen Saale; nordwestlich Anwandweg mit Wiesenflächen, südöstlich Gewässerbett der Fränkischen Saale, dahinter weitere Wiesen- und Gehölzflur; Überschwemmungsgebiet der Fränkischen Saale und Landschaftsschutzgebiet „Bayer. Rhön“; Geländehöhe ca. 178 m ü. NHN.

Geltungsbereich 3: ca. 1 km nordwestlich des Stadtteiles Unterertal, Nordosthang der Erhebung Altenberg (Seitental der Thulba), Übergangsbereich der weiträumigen Ackerflur zu einem westlich gelegenen Waldgebiet; Geländehöhen von ca. 251 – 258 m ü. NHN

Geltungsbereich 4: ca. 350 m nördlich des Stadtteiles Seeshof, landwirtschaftliche Nutzflächen im Bereich der überwiegend bewaldeten Hänge der Erhebungen Stauberg und Schellkopf; Landschaftsschutzgebiet Bayer. Rhön; Südosthang, Geländehöhen von



ca. 273 - 279 m ü. NHN

Geltungsbereich 5: zwischen den Stadtteilen Diebach und Morlesau, etwa 500 m südwestlich der „Neumühle“, Flurbereich „Taschenäcker“, Übergangsbereich zur Tallage der Fränkischen Saale; Landschaftsschutzgebiet „Bayer. Rhön“, Bodendenkmal; Nordosthang, Geländehöhen von ca. 204 - 209 m ü. NHN

Geltungsbereich 6: etwa 600 m westlich des Stadtteiles Obereschenbach, am Südhang der Erhebung Bodenbergr, nördlich der B 27, Rand des Naturschutzgebietes „Sodenbergr-Gans“ und des gleichnamigen Fauna-Flora-Habitat-Gebietes, im Bereich biotopkartierter sowie im Ökokonto erfasster Flächen (Streuobst, Gebüsche, Trockenstandorte); Geländehöhen von ca. 241– 254 m ü. NHN

Gemarkung: Geltungsbereiche 1 und 2: Hammelburg
Geltungsbereich 3: Untererthal
Geltungsbereich 4: Obererthal
Geltungsbereich 5: Morlesau
Geltungsbereich 6: Obereschenbach

Grundstücke: Geltungsbereich 1: Fl.Nr. 3282, Teilflächen Fl.Nrn. 675/1, 2340, 2351, 2352, 2353, 3283, 3284, 3287/3, 3288, 3289 und 3290
Geltungsbereich 2: Teilflächen Fl.Nrn. 3248 und 3249/1
Geltungsbereich 3: Fl.Nr. 1002
Geltungsbereich 4: Fl.Nr. 1330
Geltungsbereich 5: Teilfläche Fl.Nr. 326
Geltungsbereich 6: Fl.Nr. 1103

Best. Nutzung: Geltungsbereich 1: landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland, Ackerflächen), Asphaltstraßen inkl. grasbewachsene Seitenstreifen, asphaltierte und geschotterte Flur- und Anwandwege, Grünweg, Veranstaltungsgebäude „Wasserhaus“ inkl. Nebengebäude sowie asphaltierte und geschotterte Zufahrts- und Parkflächen, strukturarmes Privatgrün inkl. Einzäunung, Laubbäume und Hecken

Geltungsbereich 2: grasbewachsener Anwandweg, Uferbereich der Fränkischen Saale, Baum- und Strauchbestand (Galerieauwald), umliegend landwirtschaftlich genutztes Grünland

Geltungsbereich 3: intensiv bewirtschaftete Ackerfläche, nördlich und südlich begrenzt durch Anwandwege, westlich angrenzend Ackerflächen, dahinter Wald, östlich intensiv bewirtschaftete Feldflur

Geltungsbereich 4: intensiv bewirtschaftete Ackerfläche, südwestlich und nordöstlich begrenzt durch Anwandwege, umliegend intensiv bewirtschaftete Feldflur

Geltungsbereich 5: Teil einer intensiv bewirtschafteten Ackerfläche, westlich und südlich begrenzt durch Anwandwege, östlich Flurgraben, nördlich Schotterweg mit Feldgehölz, dahinter Feldflur und Fränkische Saale



Geltungsbereich 6: intensiv bewirtschaftete Ackerfläche, westlich und östlich begrenzt durch Anwandwege, nördlich und südlich weitere Ackerflurstücke sowie B 27, nordwestlich biotopkartierte Streuobst- und Heckenbestände auf grasbestandenen Flächen

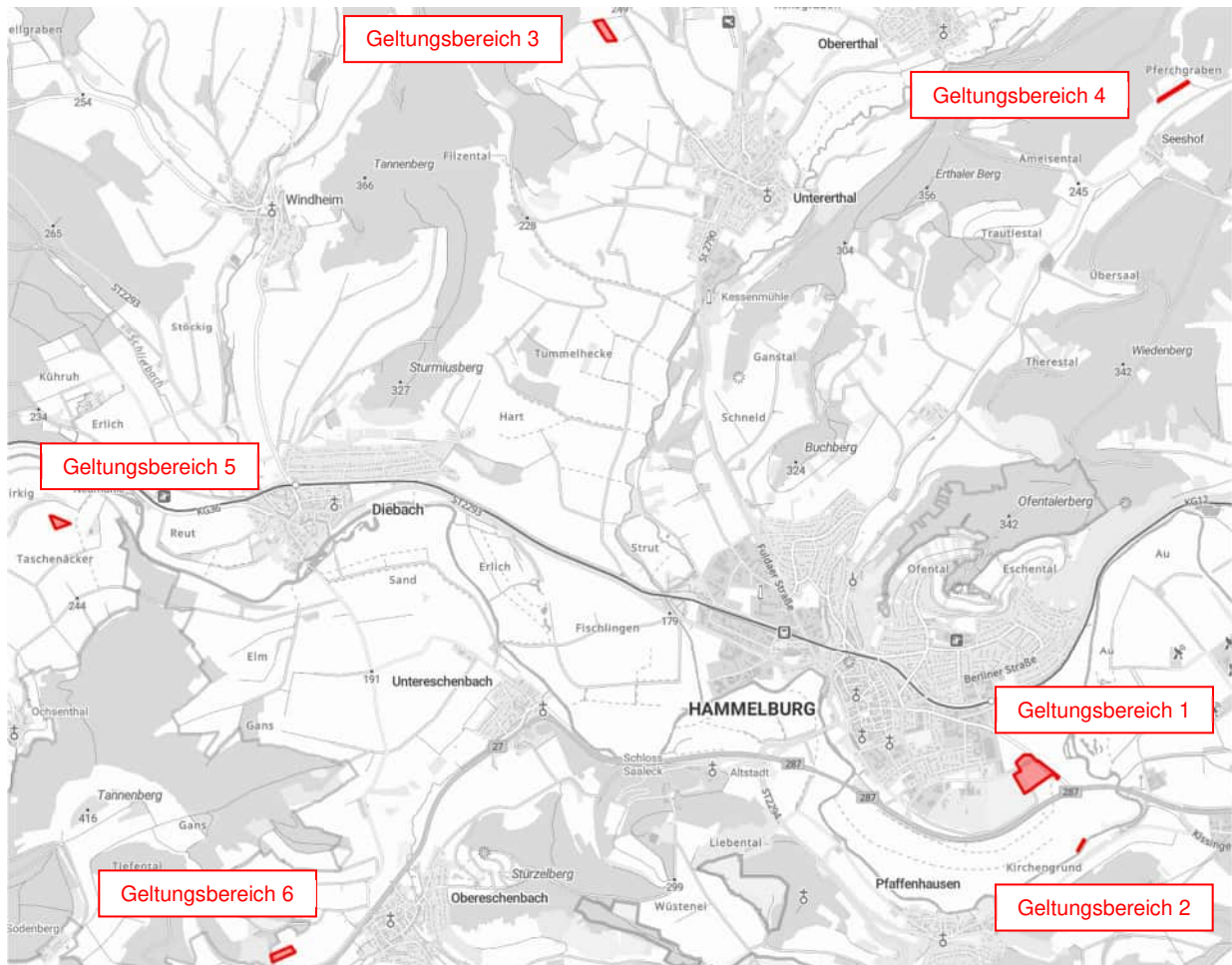
Gepl. Nutzung: Geltungsbereich 1: Bauflächen für Sonstiges Sondergebiet für großflächige Handels- und Dienstleistungsbetriebe, beschränktes Gewerbegebiet, Gemeinbedarfsfläche für kulturellen Zwecken dienende Gebäude, öffentliche und private Verkehrsflächen, Versorgungsfläche für Strom, Ver- und Entsorgungskabel und -leitungen, öffentliche Grünflächen

Geltungsbereich 2: Fläche für Retentionsraumausgleich, Wege- und Böschungfläche entlang Fränk. Saale

Geltungsbereiche 3 bis 6: natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen (CEF-Maßnahmen Feldvögel), feldvogelfreundlich bewirtschaftete Ackerbrachen und/oder Blühflächen

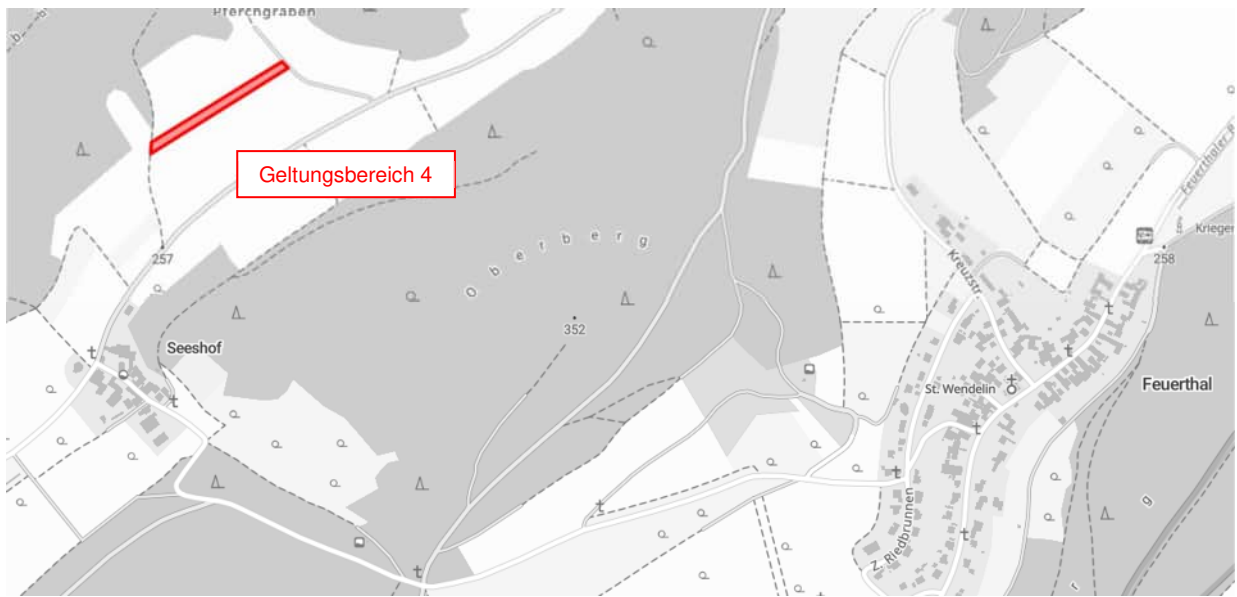
1.5 Übersichtslagepläne (unmaßstäblich)

Übersicht Geltungsbereiche



Karte Standard Grau mit Darstellung der Geltungsbereiche⁴

⁴ Quelle Karte: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

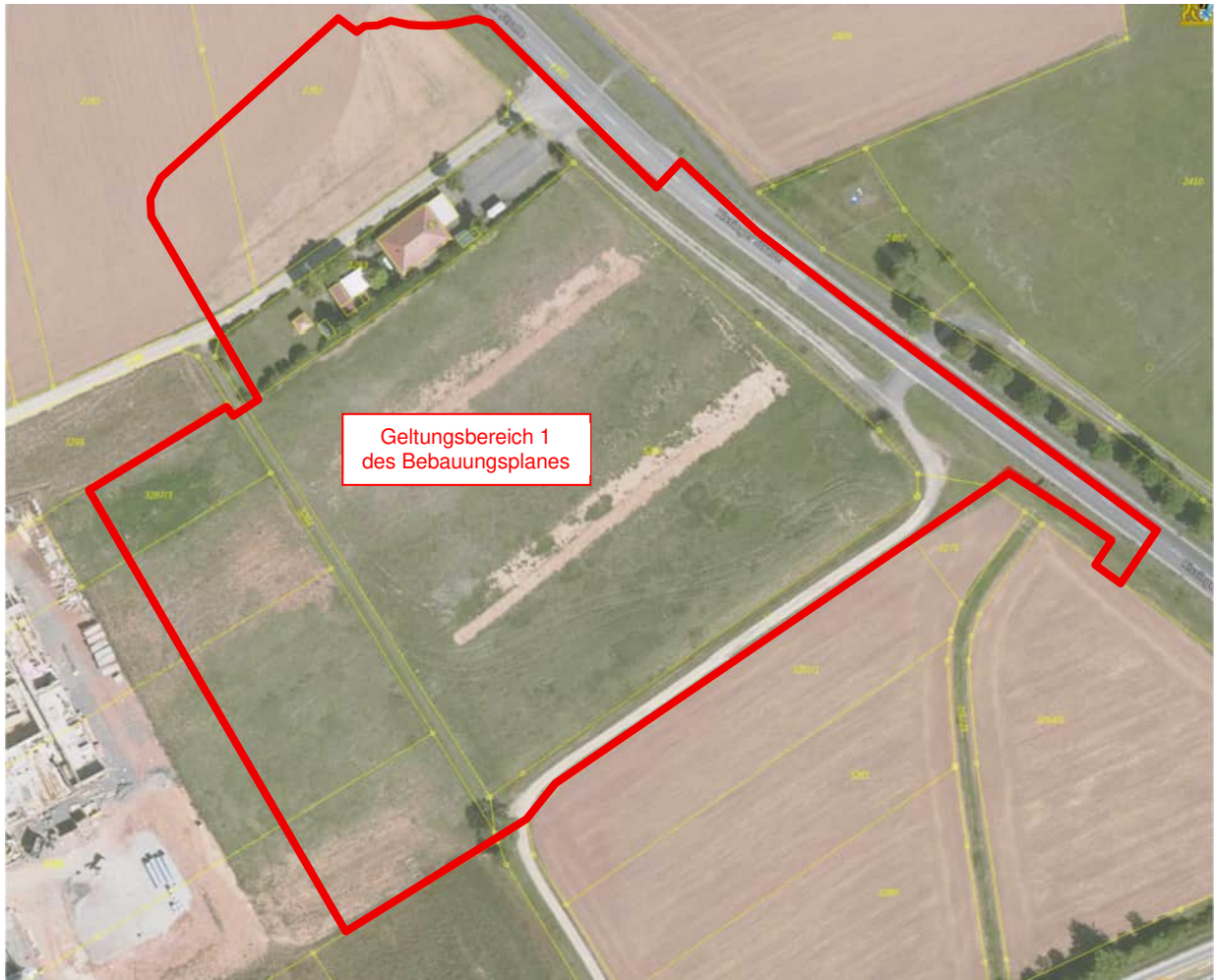


Karten Standard Grau mit Darstellung der Geltungsbereiche⁵

⁵ Quelle Karten: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



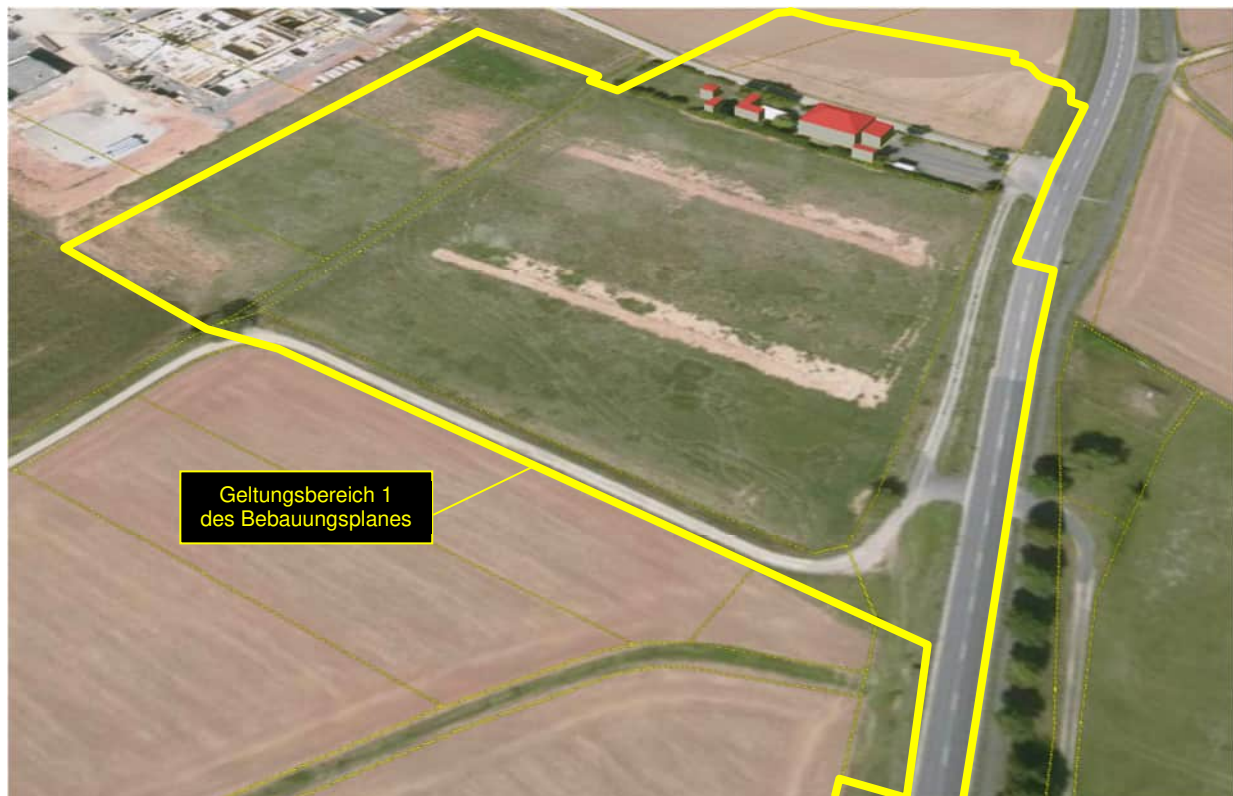
1.6 Luftbildausschnitt / 3D-Darstellung



Luftbild mit Parzellarkarte⁶



⁶ Quelle Luftbilder: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



3D-Darstellungen Plangebiet (Luftbild mit visualisierter Bestandsbebauung)⁷

1.7 Vorabstimmung

Bereits im Rahmen der Grundlagenermittlung zur vorliegenden Bauleitplanung wurde deutlich, dass aufgrund der räumlichen Lage des Plangebietes sowie angesichts der konkret festzusetzenden Nutzung innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches, verschiedene planungsrelevante Belange im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen sind. Zusätzliche Erkenntnisse lagen durch die benachbarten rechtsverbindlichen Bebauungspläne vor.

Um allgemeine Planungssicherheit zu erlangen, wurden Art und Umfang des Vorhabens im Rahmen verschiedener Gespräche mit folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt, sowie die grundsätzlichen Planungserfordernisse erörtert.

- Regierung von Unterfranken, SG Regional-/Landesplanung und Städtebau
- Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
- Staatliches Bauamt Schweinfurt, Straßenbauamt
- Polizeiinspektion Hammelburg
- Landratsamt Bad Kissingen, Baurecht, Bauleitplanung
- Landratsamt Bad Kissingen, Untere Naturschutzbehörde
- Landratsamt Bad Kissingen, Wasserrecht

Die aus der Vorabstimmung gewonnenen Erkenntnisse, insbesondere zu den bauleitplanerischen Auswirkungen auf

- ⇒ die Lage im Überschwemmungsgebiet der Fränkischen Saale und die diesbezüglichen wasserrechtlichen Anforderungen,

⁷ Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

- ⇒ die Verkehrssicherheit und den Verkehrsfluss in Verbindung mit der Zufahrt auf die Kissinger Straße sowie weiterführend auf die B 287,
- ⇒ die Zulässigkeit der Nutzungen im Hinblick auf die Grundsätze und Ziele der Landes- und Regionalplanung sowie die städtebauliche Entwicklung,
- ⇒ die Grundsätze des Natur- und Artenschutzes und die hierfür erforderlichen Ausgleichsflächen,

sind in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen oder waren Grundlage für ergänzende Voruntersuchungen und Fachgutachten.

1.8 Voruntersuchungen/Fachgutachten

Aufgrund der allgemein bekannten Vorbelastung des Gebietes bzw. der durch die Vorabstimmung gewonnenen Erkenntnisse, wurden verschiedene Voruntersuchungen durchgeführt und Fachgutachten ausgearbeitet.

Voruntersuchungen:

⇒ Bodendenkmale

Das Plangebiet liegt in mittelbarer Nachbarschaft zu bekannten Bodendenkmalen aus der *frühgeschichtlichen und mittelalterlichen Siedlungszeit*.

Zur allgemeinen Planungssicherheit wurden deshalb im Vorfeld zur Bauleitplanung archäologische Voruntersuchungen, unter Beteiligung des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde durchgeführt.

Dabei wurden keine archäologisch relevanten Befunde festgestellt. Somit sind von Seiten der Bodendenkmalpflege keine weiteren Maßnahmen zu veranlassen. Die untersuchten Flächen des Bebauungsplanes wurden zur bauseitigen Nutzung freigegeben.

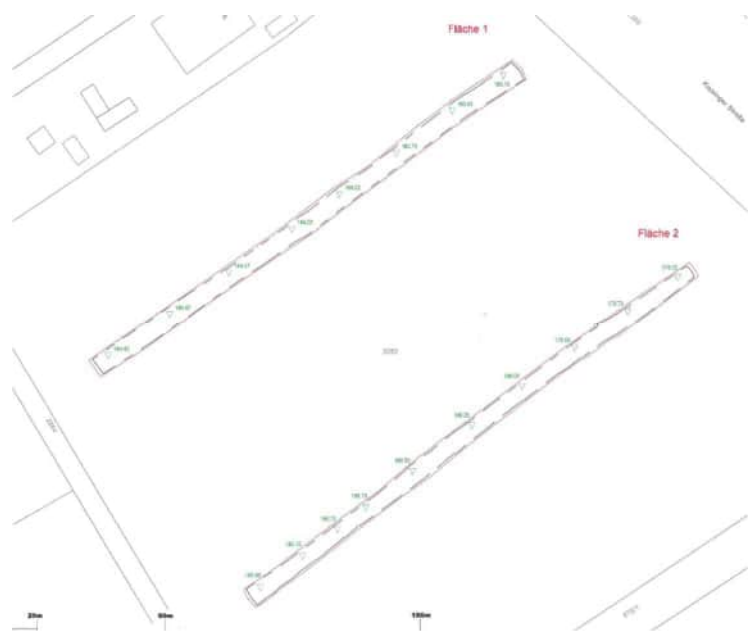


Abbildung: Lageplan Untersuchungsflächen⁸

Es wird jedoch festgestellt, dass in nicht untersuchten Bereichen trotzdem noch unerwartet Bodendenkmäler auftauchen können⁹. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Im Bebauungsplan wurde ein Hinweis bezüglich der Vorgehensweisen zum konkreten Bodendenkmalschutz eingefügt.

⁸ Quelle: Änderungsanzeige Maßnahme der Bodendenkmalpflege vom 24.06.2025, Anlage M-2025-12541_0 Hammelburg, KG: Wasserhaus, VU-2025, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege

⁹ Quelle: Landratsamt Bad Kissingen, Untere Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 05.11.2025

⇒ Kampfmittel

Hammelburg war im 2. Weltkrieg gegen Kriegsende von mindestens 10 taktischen Luftangriffen der Alliierten betroffen. Ziele waren das Stadtgebiet, der Bahnhof und Verkehrsziele in der Region. Unmittelbar vor der Einnahme Hammelburgs wurde das Stadtgebiet mit Artillerie beschossen und die Saalebrücke gesprengt.

Im Vorgriff zu den bodendenkmalpflegerischen Untersuchungen, wurde aufgrund des möglichen Kampfmittelverdachts, eine kampfmitteltechnische Gefährdungsabschätzung durch eine *Luftbildauswertung mit historischer Recherche* durchgeführt.

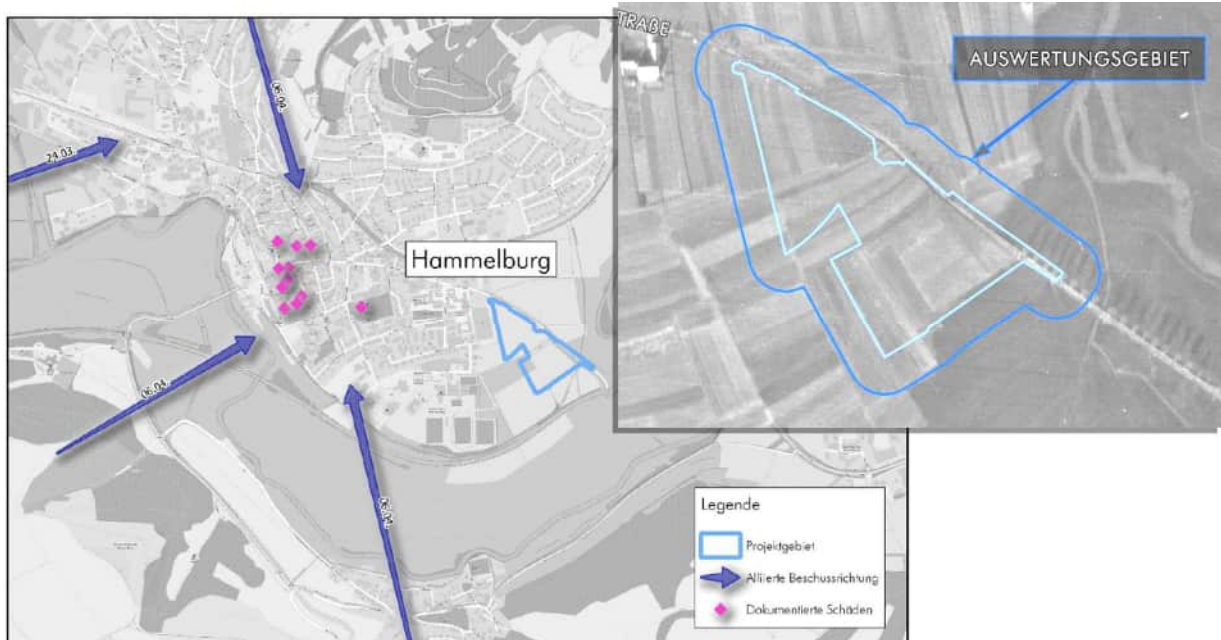


Abbildung des Artilleriebeschusses sowie Luftbild des Auswertungsgebietes vom 17.02.1945¹⁰

Dabei wurde deutlich, dass das zur Zeit des 2. Weltkrieges landwirtschaftlich genutzte Untersuchungsgebiet nicht von Bombardierungen betroffen war. Gemäß dem Ergebnis der Auswertung wurde keine potentielle Kampfmittelbelastung für das Plangebiet des Bebauungsplanes festgestellt. Für eine Kampfmittelräumung besteht kein Handlungsbedarf.

Im Bebauungsplan wurde ein allgemeiner Kampfmittelhinweis eingefügt.

Gutachten:

⇒ Verkehrsgutachten

Mit der Realisierung des gesamten Entwicklungsgebietes „Hochstein-Süd“ (Mischgebiet, Schulcampus mit Gymnasium, Realschule, Förderschule und Sportanlagen sowie Busbahnhof, Sonder- und Gewerbegebiet „Wasserhaus“) am Hammelburger Stadtrand, ist eine allgemeine Verkehrszunahme zu erwarten. Zur Ermittlung des Gesamtverkehrsaufkommens sowie zur Prüfung der Leistungsfähigkeit der relevanten Knotenpunkte, wurde ein Verkehrsgutachten von einem hierfür geeigneten Fachbüro erstellt.

¹⁰ Quelle: Auswertungsprotokoll, Kampfmittelrisikoprüfung durch kombinierte Luftbild- und Aktenauswertung, Hammelburg, „Hammelburg, Hochstein Süd-Sondergebiete“, vom 11.12.2024, Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Estenfeld



Aufgrund des prognostizierten Verkehrs wird in diesem Rahmen die Errichtung einer Lichtsignalanlage am südöstlich des Plangebietes gelegenen Knotenpunkt „Eimündung B 287/Kissinger Straße“ erforderlich¹¹ (sh. hierzu auch Ziffer 1.10).

⇒ Artenschutzgutachten

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben, sind bereits im Rahmen der Bauleitplanung die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und national gleichgestellte Tier- und Pflanzenarten zu überprüfen. Zur Beurteilung, ob dem Bebauungsplan die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG¹² entgegenstehen, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) von einem hierfür geeigneten Fachbüro durchgeführt.

Die im Zuge der Prüfung festgestellte Beeinträchtigung von Offenland- und Grünlandhabitaten für feld- und wiesenbrütende Vogelarten sowie von Zauneidechsenlebensraum, begründet die Festsetzung von spezifischen Artenschutzmaßnahmen zur *Vermeidung oder Minderung* von Gefährdungen geschützter Vogel- und Reptilienarten.

Die hierzu notwendigen Regelungen wurden in den Planentwurf und die Begründung integriert. Der erarbeitete Fachbeitrag ist Bestandteil der Bebauungsplanung.

1.9 Ausnahmsweise Zulassung der Ausweisung neuer Baugebiete gemäß § 78 Abs. 2 WHG

Die südöstliche Fläche des Geltungsbereiches liegt im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Fränkischen Saale bzw. überschneidet die festgesetzte HQ 100-Linie. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen untersagt (§ 78 Abs. 1 WHG¹³).

Gemäß § 78 Abs. 2 WHG kann die zuständige Behörde für die Bauleitplanung jedoch eine Ausnahme zulassen, wenn die Voraussetzungen eines insgesamt 9-stufigen Kriterienkataloges eingehalten werden können. Voraussetzung ist in diesem Zusammenhang u.a., dass die „Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird“.

Der verlorengelende Retentionsraum soll vorliegend durch die Abflachung des Ufers der Fränkischen Saale auf den Grundstücken Fl.Nr. 3248 und 3248/1 ausgeglichen werden (= Geltungsbereich 2 des Bebauungsplanes).

Mit Bescheid des Landratsamtes vom 04.06.2025¹⁴ wurde dem Ausnahmeantrag der Stadt Hammelburg entsprochen, und die Genehmigung für die Ausweisung des Gebietes mit Auflagen erteilt.

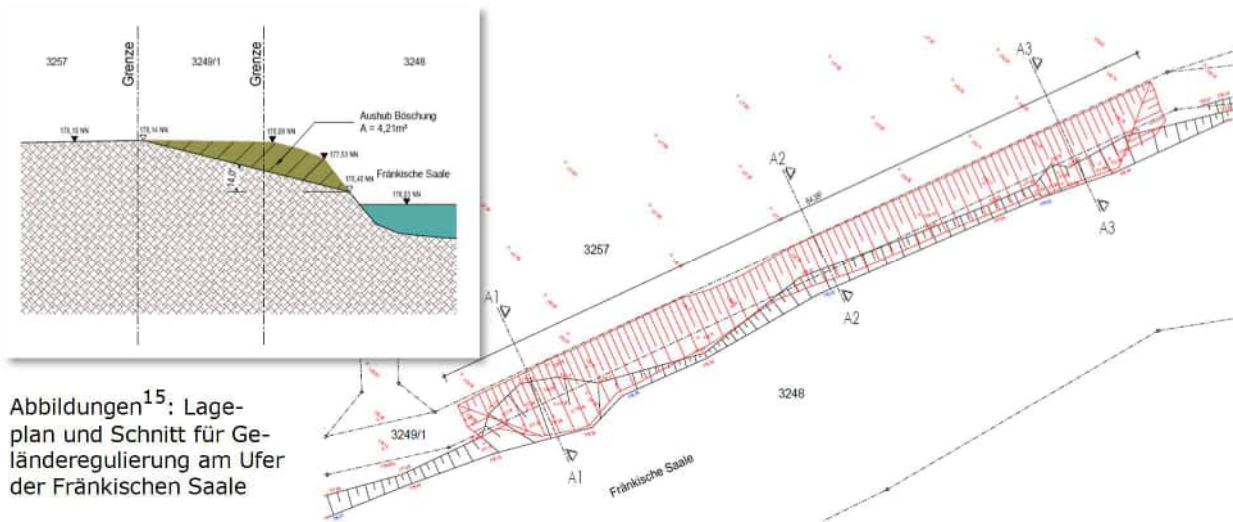
Die Maßnahme wurde bereits baulich umgesetzt, sodass den dahingehenden wasserrechtlichen Anforderungen an den Bebauungsplan vollumfänglich entsprochen wird.

¹¹Quelle: Verkehrsgutachten Objektentwicklung Hammelburg mit ergänzenden Untersuchungen, Stand 18.07.2025, Obermeyer Infrastruktur GmbH & Co. KG, HansasträÙe 40, 80686 München

¹² Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024

¹³ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09. Januar 2026

¹⁴ Bescheid des Landratsamtes Bad Kissingen, Untere Wasserbehörde, Az. 41-6451/1-E228/hei, 15.10.2025



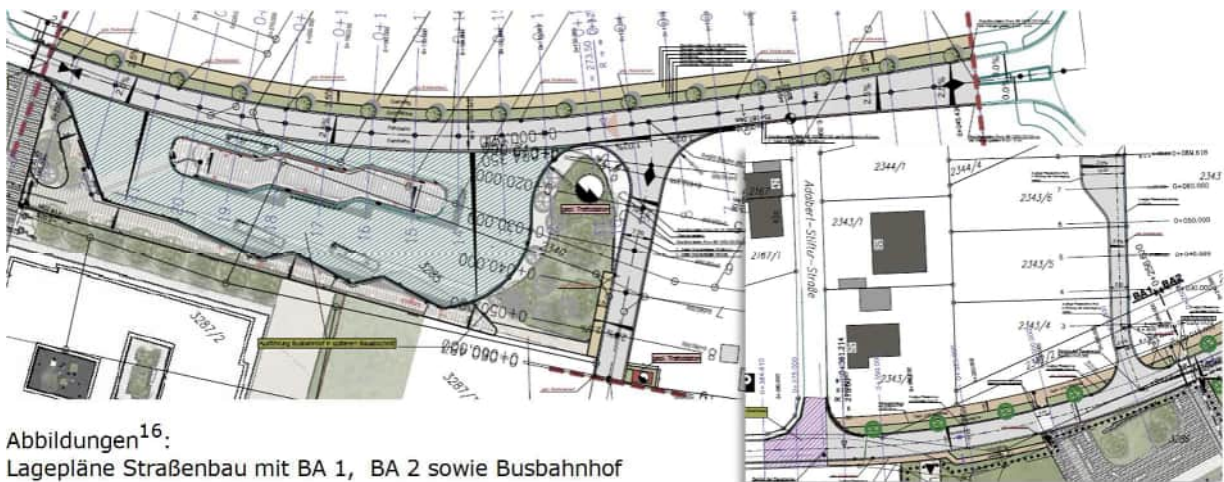
Abbildungen¹⁵: Lageplan und Schnitt für Geländeregulierung am Ufer der Fränkischen Saale

1.10 Fachplanungen

Erschließung des Entwicklungsgebietes „Hochstein Süd“ sowie Errichtung einer Linksabbiegespur für den Bebauungsplan „Hochstein Süd, Sondergebiet Wasserhaus“

Die Planungen für die Erschließung des Gesamtareals „Hochstein Süd“ wurden bereits abgeschlossen. Diese bilden auch die Grundlage für die ver- und entsorgungstechnische Anbindung und die Zufahrt (rückwärtig) zum vorliegenden Bebauungsplanareal.

Der 1. Bauabschnitt, einschließlich der gesamten Erschließungsanlagen für das Mischgebiet bei der Merkurbank, wurde bereits hergestellt. Aktuell laufen die Tief- und Straßenbaumaßnahmen für den 2. Bauabschnitt, inkl. der Herstellung der Entwässerungsanlagen und Versorgungsleitungen. Darauf folgend wird der 3. Bauabschnitt mit Busbahnhof für den Schulcampus und Kreisverkehr auf der Kissinger Straße ausgebaut.



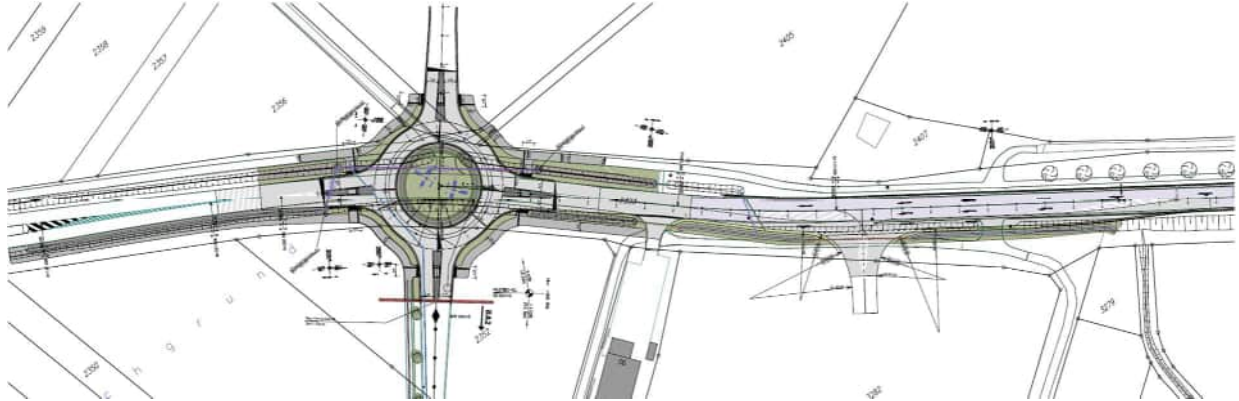
Abbildungen¹⁶:
Lagepläne Straßenbau mit BA 1, BA 2 sowie Busbahnhof

¹⁵ Quelle: Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG, Stand 04.06.2025, Ingenieur- und Architekturbüro Baunach & Partner mbH, Würzburger Straße 52, 97264 Helmstadt

¹⁶ Quelle: tief- und straßenbautechnische Erschließung des Planungsareals „Hochstein Süd“ der Stadt Hammelburg / Neubau einer zentralen Omnibushaltestelle Schulcampus Hochstein in Hammelburg, Bautechnik-Kirchner, Planungsbüro für Bauwesen



Die technische Straßenbauplanung der für den Bebauungsplan „Hochstein Süd, Sondergebiet Wasserhaus“ benötigten Linksabbiegespur, wurde ebenfalls bereits erstellt. Auf dieser Grundlage soll zeitgleich mit dem 3. Bauabschnitt „Hochstein Süd“ ein entsprechender Straßenausbau erfolgen.



Abbildung¹⁷: Lageplan Straßenbau mit Kreisverkehrsanlage und Linksabbiegespur

Da der vorliegende Bebauungsplan von den Baumaßnahmen und Planungen unmittelbar betroffen ist bzw. die notwendigen bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür schafft, wurde der Planentwurf hierauf explizit abgestimmt.

Mit dem Ausbau wird gewährleistet, dass die erforderliche straßenbauliche Infrastruktur für die Nutzung und Bebauung des Plangebietes „Hochstein Süd, Sondergebiet Wasserhaus“ bereitgestellt wird.

Ertüchtigung des Knotenpunktes B 287/Kissinger Straße

Die Fachplanung (inkl. Sicherheitsaudit) für die erforderliche Errichtung einer Lichtsignalanlage an der best. Einmündung der Bundesstraße B 287 in die Kissinger Straße wird aktuell erstellt bzw. durchgeführt. Die Umbaumaßnahmen sollen ebenfalls im Zuge des 3. Bauabschnittes „Hochstein Süd“ realisiert werden.



Luftbildkarte Einmündung B 287 / Kissinger Straße¹⁸

¹⁷ Quelle: tief- und straßenbautechnische Erschließung des Planungsareals „Hochstein Süd“ der Stadt Hammelburg / Linksabbiegespur Hochstein Süd, Bautechnik-Kirchner, Planungsbüro für Bauwesen

¹⁸ Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



Damit wird letztlich den im Verkehrsgutachten empfohlenen Maßnahmen entsprochen, sodass sichergestellt wird, dass nachteilige Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der übergeordneten Bundesstraße vermieden werden.

1.11 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt unter Beachtung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung, insbesondere des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)¹⁹ sowie des Regionalplans der Region Main-Rhön (RP3)²⁰.

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern gibt als übergeordneter Rahmen die Leitlinien für eine nachhaltige Raumentwicklung vor. Von besonderer Relevanz für die vorliegende Planung sind die Grundsätze des Flächensparens, der Vorrang der Innenentwicklung sowie das Anbindegebot zur Vermeidung von Zersiedelung. Demnach sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten zu entwickeln und funktional in den Siedlungszusammenhang zu integrieren.

Die Stadt Hammelburg ist im LEP als Mittelzentrum geführt und liegt im allgemeinen ländlichen Raum. Dieser *„soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren und seine landschaftliche Vielfalt sichern kann“*. Der Raum um Hammelburg ist zudem als Raum mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. Räume mit besonderem Handlungsbedarf sind dabei *„Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist“*. Diese Teilräume sind vorrangig zu entwickeln, um gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in Bayern zu gewährleisten. Dies gilt bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und der Verteilung der Finanzmittel.

Vorliegend handelt es sich um eine Entwicklung im Außenbereich. Mit dem geplanten Bauplatzangebot sollen auf einem begrenzten Areal, Möglichkeiten für den Bau von Handels- und Dienstleistungsbetrieben und nicht störenden Gewerbebetrieben geschaffen werden. Am Standort können auf diese Weise die Lebens- und Arbeitsbedingungen in Hammelburg gestärkt werden.

Im Zuge einer frühzeitigen Abstimmung mit der Regierung von Unterfranken wurde die landesplanerische Einordnung des Vorhabens geprüft. Dabei wurde seitens der Höheren Landesplanungsbehörde festgestellt, dass das Plangebiet trotz seiner Lage im Außenbereich, aufgrund der bestehenden funktionalen und räumlichen Verflechtungen mit angrenzenden Siedlungs- und Nutzungsstrukturen, als integriert im Sinne der landesplanerischen Zielsetzungen bewertet werden kann. Damit wird dem Anbindegebot des LEP Rechnung getragen und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden.

¹⁹ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.06.2023

²⁰ Regionalplan der Region Main-Rhön (3), Stand 30.01.2024



Regionalplanung

Der Regionalplan der Region Main-Rhön konkretisiert die landesplanerischen Zielsetzungen und trifft Festlegungen zur Siedlungsentwicklung sowie zur Sicherung von Freiräumen und konkurrierenden Nutzungen. Die Ziele des Regionalplans sind verbindlich zu beachten, während die Grundsätze in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind.

Gemäß dem RP 3 soll das zwischen den einzelnen Teilen der Region bestehende Gefälle der Lebens- und Arbeitsbedingungen vermindert und es soll eine nachdrückliche Stärkung der Gesamtentwicklung angestrebt werden (Grundlagen der Regionalen Entwicklung Ziel A I, Nr. 2 des RP 3). Die Stadt Hammelburg soll, nach Auffassung des Regionalen Planungsverbands Main-Rhön, gemäß dem allgemeinen Ziel zur Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen, mit Vorrang entwickelt werden. Hierdurch soll gleichzeitig die kulturelle und soziale Situation gestärkt und der Abwanderung der Bevölkerung entgegengewirkt werden. Die erforderlichen infrastrukturellen und bauleitplanerischen Maßnahmen haben jedoch auch hier auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und auf die Erfordernisse eines sparsamen Umgangs mit der Fläche Rücksicht zu nehmen (Raumstruktur Ländlicher Raum, Ziel A II, Nr. 2.2 des RP 3).

Auch ist Hammelburg Schwerpunktort der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“. Neben der Sicherung der zentralörtlichen Versorgung kommt der Erhaltung und dem Ausbau der Arbeitsplatzzentralität große Bedeutung zu (Ausbau als Arbeitsplatzschwerpunkt Ziel A III, Nr. 2.3.3). Zudem soll die gute Ausstattung Hammelburgs im Bildungswesen und kulturellen Bereich gesichert und weiter gestärkt werden.

Mit der Planung werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, ein Sondergebiet für einen Agrargroßhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² sowie ergänzende branchentypische Nutzungen geschaffen. Zusätzlich wird für das vorhandene Veranstaltungsgebäude „Wasserhaus“ eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung kulturelle Einrichtungen (Musik) gesichert. Die Planung dient damit der Stärkung der örtlichen Wirtschaftsstruktur, der Sicherung agrarwirtschaftlich geprägter Handelsstrukturen sowie der sozialen und kulturellen Infrastruktur.

Im Hinblick auf die landesplanerischen Vorgaben zum Einzelhandel ist festzustellen, dass durch das Vorhaben keine überörtlich raumbedeutsame Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben zu erwarten ist. Die geplante Verkaufsfläche sowie die branchenspezifische Ausrichtung des Agrargroßhandelsbetriebs begründen keine zentrenrelevante Einzelhandelsfunktion im klassischen Sinne. Auch im Zusammenwirken mit den im Umfeld vorhandenen Nutzungen ist keine Agglomeration großflächiger Einzelhandelsbetriebe erkennbar, die in ihrer Gesamtheit zu einer raumbedeutsamen Konzentration führen könnte. Eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder eine wesentliche Umlenkung von Kaufkraft ist daher nicht zu erwarten.

Die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird auf das erforderliche Maß begrenzt. Durch die Bündelung der vorgesehenen Nutzungen (Gewerbe, agrarischer Handel, Gemeinbedarf) an einem Standort, wird einer dispersen Siedlungsentwicklung entgegengewirkt. Belange des Natur-, Landschafts- und Hochwasserschutzes werden im weiteren Verfahren berücksichtigt und stehen der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entgegen.

Insgesamt entspricht die Planung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Unter Berücksichtigung der positiven landesplanerischen Vorbewertung, stellt sie eine nachhaltige, funktional begründete und räumlich integrierte Entwicklung dar und ist mit den Vorgaben des LEP Bayern sowie des Regionalplans der Region Main-Rhön vereinbar.

1.12 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

1.12.1 Städtebau

1.12.1.1 Städtebauliches Flächen- und Verkehrskonzept²¹

Veranlasst durch das vom Landkreis Bad Kissingen getragene Schulprojekt für den Neubau des „Schulcampus Hammelburg“, wurde im Jahr 2021 für den gesamten Bereich südlicher Hochstein ein Flächen- und Verkehrskonzept erarbeitet, welches im Umfeld des Schulzentrums auch weitere Möglichkeiten für eine zusätzliche und wirtschaftlich unterstützende Entwicklung von Hammelburg aufzeigen sollte. Es war hierbei immer auch das Bestreben der Stadt Hammelburg nur Umsiedlungen zuzulassen, um damit den im Stadtgebiet ansässigen Betrieben eine zeitgemäße wirtschaftliche Präsenz am Standort Hammelburg zu ermöglichen. Zusätzlich kann die lange geplante und gewünschte Entlastungsstraße vom Sportzentrum in den Bereich der äußeren Kissinger Straße mit Anbindung Ost, in diesem Rahmen realisiert werden.



Abbildung Flächen- und Verkehrskonzept²²

1.12.1.2 ISEK Hammelburg 2022+²³

Die Gewerbesituation in Hammelburg sowie die diesbezüglichen Entwicklungsmöglichkeiten sind Bestandteil des ISEK Hammelburg 2022+. Darin wird zusammenfassend festgehalten „dass die in Hammelburg vorhandenen, zusammenhängenden Gewerbegebiete kaum Entwicklungspotential aufweisen“. Dies begründet auch die angestrebte Betriebsverlagerung des Handels- und Dienstleistungsbetriebes an den Standort „Hochstein Süd“.

²¹ Städtebauliches Flächen- und Verkehrskonzept „Schulzentrum Hammelburg (Landkreis Bad Kissingen) und Misch- und Gewerbeflächen „Hochstein Süd“ (Stadt Hammelburg), Stand vom 24.11.2021, Bautechnik-Kirchner, Planungsbüro für Bauwesen, Oerlenbach

²² Quelle: Bautechnik-Kirchner

²³ Quelle: Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2022+ für die Stadt Hammelburg, Beschlussdatum 18.01.2023, GMA, Gesellschaft für Markt – und Absatzforschung mbH, Westenriederstraße 19, 80331 München



Der rechnerisch ermittelte zusätzliche Gewerbeflächenbedarf (Nettoflächenbedarf) für das verarbeitende Gewerbe sowie für sonstiges Gewerbe (darunter Handel, Verkehr, Gastgewerbe sowie Dienstleistungen) beläuft sich bis 2035 auf ca. 6,4 ha. Als Potenzialfläche wurde das vorliegend beplante Gebiet „Hochstein Süd“ erkannt (sh. Abbildung), durch das etwa die Hälfte des prognostizierten Gewerbeflächenbedarfs bis 2035 gedeckt werden kann. Zusammenfassend ergibt sich nach dem ISEK das nachstehend abgebildete Chancenprofil für den Wirtschaftsstandort Hammelburg. Das Entwicklungsgelände „Hochstein Süd“ stellt im Rahmen der Bewertung einen wesentlichen Faktor dar.

Karte 12: Entwicklungsgelände „Hochstein-Süd“

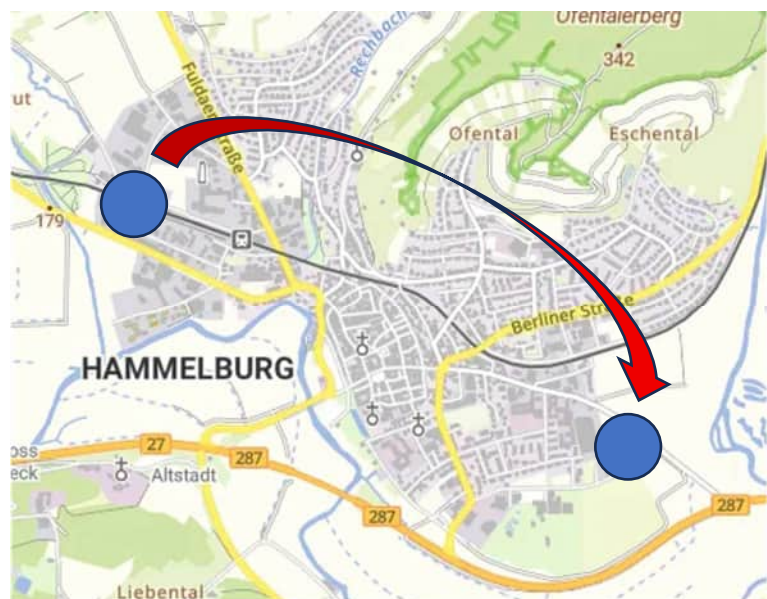


Daten der Stadt Hammelburg (2021)

Abbildungen: Entwicklungsgelände „Hochstein Süd“ und Chancenprofil²⁴

Chancen	
///	Expansionsmöglichkeiten bestehender Betriebe auf bisher noch unbebauten Gewerbeflächen
///	Erschließung neuer Gewerbestandorte denkbar
///	positive Effekte aus städtebaulicher Entwicklung (Schulcampus) und sehr guter Infrastrukturausstattung nutzen
///	Baulandausweisung möglich, um Arbeitskräfte lokal zu binden
///	hohe Truppentätigkeit (1.000 Angestellte, 1.600 Lehrgangsteilnehmer) → Potenzial für lokale Wirtschaft
///	zusätzliche Gewerbeflächen am „Hochstein-Süd“

Die Umsiedlung des in Hammelburg etablierten Betriebes an den Standort „Hochstein Süd“, bedingt im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung eine städtebauliche Umwidmung oder Neubewertung des alten Betriebsstandortes. Am dort gewerblich geprägten Stadtrand von Hammelburg fallen künftig eine Fläche von rund 0,8 ha und mehrere größere Gebäude brach. Diese benötigen eine neue Nutzung um Leerstände zu vermeiden. Die Auslotung der Möglichkeiten für die Realisierung von Maßnahmen, stellt ein vorrangiges städtebauliches Ziel der Stadt Hammelburg für die nahe Zukunft dar.



Standardkarte mit Darstellung Betriebsverlagerung²⁵

²⁴ Quelle: Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2022+ für die Stadt Hammelburg

²⁵ Quelle Karte: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

1.12.1.3 Aktueller Stand der städtebaulichen Entwicklung „Hochstein Süd“

Zwischenzeitlich hat die Stadt Hammelburg die Bebauungspläne

- HA-bpl-21 „Hochstein Süd, Schulcampus“ mit 1. Änderung Bebauungsplan „Sportzentrum-Neufassung“ und
- HA-bpl-23 „Hochstein Süd, BA III, Mischgebiet“

aufgestellt. Beide Areale wurden bereits bzw. werden aktuell tief- und straßenbaulich erschlossen. Ins Mischgebiet hat aus der Stadtmitte die Merkurbank umgesiedelt. Am neuen Schulcampus-Gelände werden zur Zeit das Gymnasium mit Mensa und Schulturnhalle errichtet. Das zugehörige Sportfeld steht bereits zur Nutzung bereit.

Nunmehr sollen auf Initiative des örtlichen Handels- und Dienstleistungsbetriebes, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hochstein Süd, Sondergebiet Wasserhaus“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Nutzung und Bebauung im nordwestlichen Anschluss ans Schulgelände geschaffen werden (magentafarbene Abgrenzung).

Als Lückenschluss zum best. Verbrauchermarkt E-Center, steht eine weitere Potenzialfläche am Hochstein bereit (weiß). Hierfür ist zu einem dafür gegebenen Zeitpunkt eine eigenständige Bauleitplanung erforderlich.

Die verschiedenen Planareale können der nachstehenden Abbildung entnommen werden.

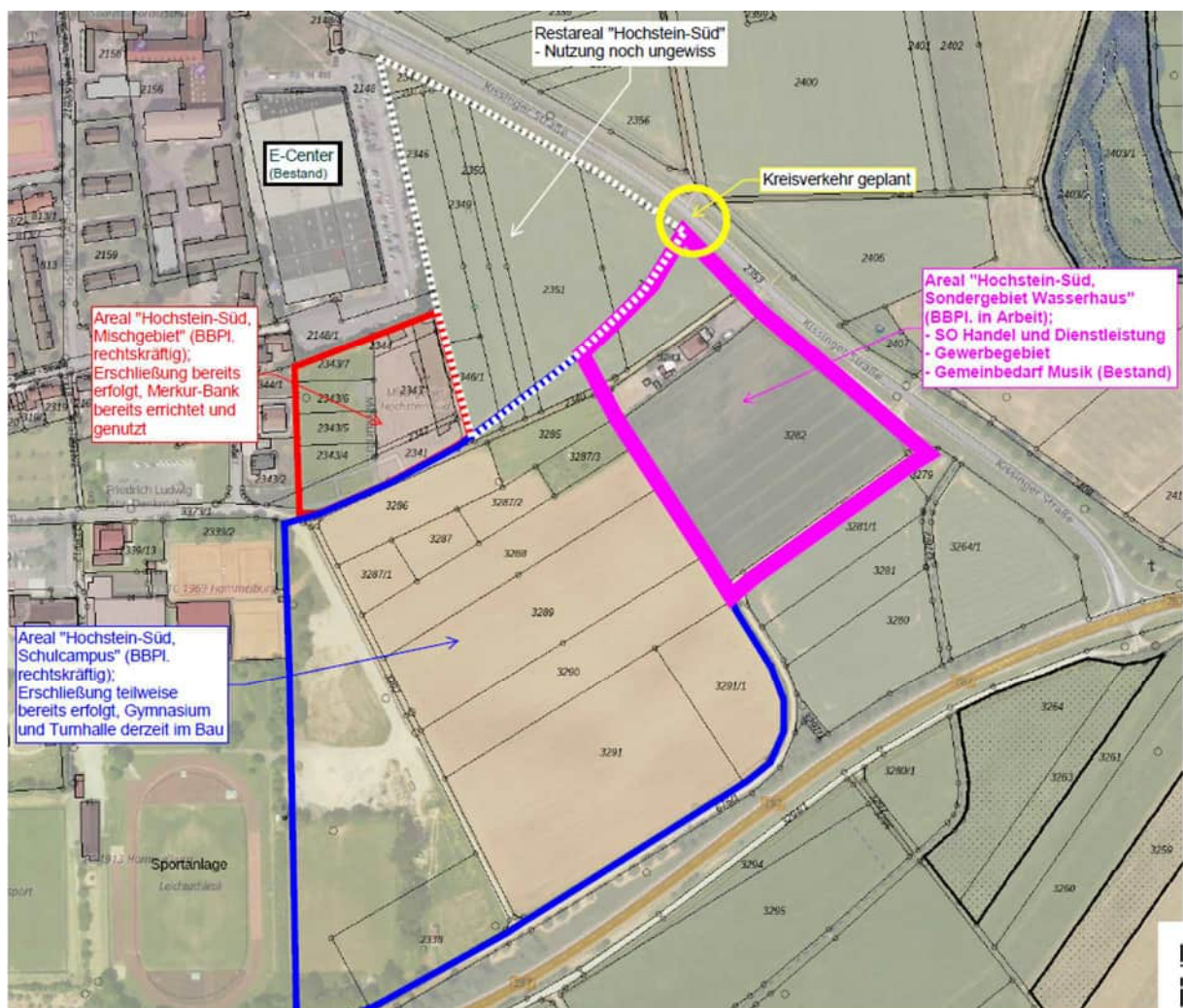


Abbildung: Geltungsbereiche der best. und gepl. Bauleitplanungen im Bereich „Hochstein Süd“²⁶

Da alle Bebauungspläne aufeinander wirken, ist es erforderlich die jeweils betroffenen Belange und Festsetzungen aufeinander abzustimmen.

²⁶ Quelle: Bautechnik-Kirchner



1.12.2 Nutzung des Plangebietes

1.12.2.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) für großflächige Handels- und Dienstleistungsbetriebe

Für den Großteil des Bebauungsplangebietes ist die Ausweisung eines „Sonstigen Sondergebietes“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO²⁷ vorgesehen, da dieses sich wesentlich von den Nutzungen nach §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet. U.a. handelt es sich bei den im Sondergebiet geplanten Handels- und Dienstleistungsbetrieben um Vorhaben, die die Grenze zur Großflächigkeit überschreiten.

§ 11 Abs. 3 BauNVO enthält eine Sonderregelung für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben. Danach sind derartige Betriebe regelmäßig nur in Kerngebieten und in für solche Betriebe ausdrücklich ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Handelsbetriebe sind großflächig i. S. v. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten.

Um den Anforderungen der BauNVO zu entsprechen, wird das geplante Areal als „Sondergebiet für großflächige Handels- und Dienstleistungsbetriebe“ festgesetzt.

Das Sondergebiet soll als neuer Standort für einen in Hammelburg etablierten Fachhandelsbetrieb rund um Landwirtschaft, Haus, Hof, Garten und Forst, inkl. Servicewerkstatt und Handwerkermarkt bereitgestellt werden.

Zur betrieblichen Verlagerung und Expansion des Betriebes sollen mit den Bebauungsplanfestsetzungen die Errichtung eines Agrargroßhandelsbetriebes, eines Baumarktes und eines Tiermarktes ermöglicht werden. Um Synergien zu erreichen, sollen zusätzlich verschiedene artverwandte oder ergänzende Branchen zugelassen werden. Das dafür abgegrenzte Sondergebiet „Wasserhaus“, beinhaltet eine Gesamtfläche von ca. 26.385 m² (inkl. Fahrgassen, Parkplätze, Lieferzonen, Lagerflächen etc.).

Folgende Nutzungen sind zulässig bzw. vorgesehen:

- **Agrargroßhandelsbetrieb mit bis zu 1.200 m² Einzelhandelsverkaufsfläche sowie zugehörige Werkstatt und Außenaufstell-/ausstellungsflächen**

Hier insbesondere

- ⇒ Landhandel für Maschinen/Großgeräte, Ausstellungsfläche ca. 1.500 m² (Außen/Freifläche)
- ⇒ Agrarhandel/Sonstiges/Randsortimente (Futter, Dünger, Samen, Einzelöfen, Brennmaterial, Haushaltswaren, begrenzt Spielwaren), Ausstellungs- und Verkaufsfläche je ca. 200 m²
- ⇒ Motoren und Kleingeräte für Garten, Forst, Weinbau, Haus u. Hof, Ausstellungsfläche/Verkauf ca. 500 m²
- ⇒ Werkzeuge für Garten, Forst, Weinbau, Haus u. Hof, Ausstellungsfläche/Verkauf ca. 300 m²
- ⇒ Werkstatt für Landtechnik, Kleingeräte (auch kommunal) mit Lager, Vorratslager, Schlauchpresse und Anlieferung sowie sonstigen Nebenräumen; zugeordnet Ersatzteilverkauf-Lager (ca. 400 m²) und Verkaufsraum mit Theke (ca. 200 m²)

- **Baumarkt mit bis zu 2.200 m² Verkaufsfläche**

Hier insbesondere

- ⇒ Eigenständiger Baumarkt als separates Gebäude, Standard-Sortiment
 - Baumarkt, ca. 1.200 m² VK
 - Gartencenter warm, ca. 330 m² VK

²⁷ Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023



- Gartencenter überdacht, ca. 190 m² VK
 - Gartencenter außen, ca. 50 m² VK
 - Windfang, Nebenräume, Anlieferung
- **Tiermarkt mit bis zu 1.000 m² Verkaufsfläche**
Hier insbesondere
- ⇒ Eigenständiger Tiermarkt für Tiernahrung als separates Gebäude
 - Verkaufsraum max. ca. 700 m²
 - Nebenräume ca. 200 m²
- **weitere artverwandte bzw. ergänzende Branchen;**
- a) Tierarztpraxis mit bis zu 400 m² Nutzfläche
 - b) Auto: Werkstatt, Tanken, Waschen mit bis zu 500 m² Nutzfläche (z.B. Dekra/TÜV-Prüfhalle, Carclass-Werkstatt)
 - c) Maschinenverleih mit bis zu 500 m² Standfläche außen
 - d) Gastro/Bäcker/Imbiss mit bis zu 150 m² Verkaufsfläche (zuzügl. Gast- und Nebenräume)
- **jeweils zugehörige Lager-, Technik- und Sozialflächen**
- **jeweils zugehörige Besucher- und Mitarbeiterstellplätze sowie ihre Zu- und Umfahrten**

Die Nutzungen sind untereinander gebietsverträglich, nicht störepfindlich und stehen deshalb mit dem Hauptzweck des SO-Gebietes im Einklang.

Aus Immissionsschutzgründen werden im SO-Gebiet Wohnnutzungen jeglicher Art ausgeschlossen.

1.12.2.2 Beschränktes Gewerbegebiet

Für das nordwestlich ans „Wasserhaus“-Gelände angrenzende Teilgebiet, wird als Art der baulichen Nutzung eine ca. 4.960 m² große Fläche für ein „beschränktes Gewerbegebiet“ im Sinne des § 8 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO festgesetzt.

Gewerbegebiete dienen „vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben“. Zugelassen werden Betriebe, Gebäude und Anlagen im Sinne des § 8 Abs. 2 BauNVO. Ausnahmsweise zulässig sind aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum Veranstaltungsgebäude „Wasserhaus“, zudem Anlagen für kulturelle Zwecke (sh. § 8 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO).

Alle anderen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne des § 8 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen und sind damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (dies sind Wohnungen jeglicher Art, Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungstätten jeglicher Art). Die zu erwartenden Konflikte mit der Nutzung des südwestlich angrenzenden Schulcampusgeländes, dem Immissionsschutz, sowie die allgemeine „Projektbezogenheit“ des Bebauungsplanes sind die Gründe hierfür. Zusätzlich werden damit städtebaulich unerwünschte Effekte (z.B. Trading-Down-Effekt) unterbunden.

Zur wirtschaftlichen Weiterentwicklung von Hammelburg soll keine weitere oder spezifische Beschränkung hinsichtlich einer Gewerbenutzung erfolgen. Unter Berücksichtigung des Standortes und zur Unterstützung möglicher Synergieeffekte mit den vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen innerhalb des Gebietes „Hochstein Süd“, wird die Ansiedlung von weiteren Handels- und Dienstleistungsbetrieben (max. 800 m² VK), Gastronomiebetrieben oder einer Tankstelle als zielführend betrachtet.

1.12.2.3 Fläche für den Gemeinbedarf

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Bestandsgelände am städtischen Veranstaltungsgebäude „Wasserhaus“, wird im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zur Sicherung und für eine mögliche weitere bauliche Entwicklung als Fläche für den



Gemeinbedarf festgesetzt. Der Begriff „Gemeinbedarf“ beinhaltet, dass die 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.

Konkretisierung durch Zweckbestimmung

Neben der Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf muss eine Zweckbestimmung festgelegt werden, um den Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB nachzukommen. Um die vorhandene Nutzung als Musikveranstaltungsgebäude und -gelände zu sichern sowie künftiges Nutzungspotenzial für das Plangebiet festzulegen, wird als Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Alle Nutzungen innerhalb des ca. 2.100 m² großen Grundstückes sollen ausdrücklich diesen Zwecken dienen.

Hierzu zählen vorliegend insbesondere Live-Musik, Gastronomie, Vereinsveranstaltungen o.ä. und der Zweckbestimmung zugehörige Anlagen.

1.12.2.4 Verkehrsflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (z.B. für Parken oder Fußgänger) festgesetzt werden.

Zur verkehrlichen Erschließung des Sondergebietes von der Kissinger Straße aus, ist die Errichtung einer Linksabbiegespur auf der Kissinger Straße vorgesehen. In diesem Zusammenhang ist eine ordnungsgemäße und rückstaufreie Zufahrt sicherzustellen. Das Erfordernis wurde im Rahmen mehrerer Abstimmungen und unter Beteiligung der Polizeidienststelle Hammelburg und des Staatlichen Bauamtes Schweinfurt (wg. Auswirkungen auf die B 287) festgelegt. Die Abbiegespur ist maßgeblicher Bestandteil der verkehrsgutachtlichen Bewertung für das Gesamtareal „Hochstein Süd“.

Eine weitere, untergeordnete Zufahrt zum Sondergebiet, wird über die bereits im Bau befindliche Stichstraße des Bebauungsplanes für den Schulcampus gewährleistet (u.a. für Lieferverkehr oder für Besucher aus dem westlichen Stadtgebiet). Diese dient auch zur (rückwärtigen) Andienung der Gemeinbedarfsfläche „Wasserhaus“ sowie als Zufahrt für das angegliederte Gewerbeareal.

Eine Zufahrt zur Gewerbefläche über die künftigen Kreisverkehrsäste ist nicht möglich, da die Verziehungs- und Sperrflächen sowie die Verkehrsinseln an den jeweiligen Einmündungen in die Kreisverkehrsanlage dies unterbinden. Desweiteren muss zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, ein Rückstau in den Kreisverkehr vermieden werden.

Die bestehende Einmündung an der Kissinger Straße zum „Wasserhaus“ wird aufrechterhalten. Hier ist baulich lediglich eine Anpassung an den neuen Fahrbahnrand der Kissinger Straße vorgesehen. Für Fußgänger- und Radfahrverkehr wird vom geplanten Kreisverkehr aus ein straßenbegleitender Geh- und Radweg bis zur Zufahrt „Wasserhaus“ errichtet, um eine adäquate Besucheranbindung vom bisherigen Stadtrand aus sicherzustellen. Diese dient auch dem Kundenverkehr für das vorgelagerte Gewerbeareal.

Zur fußläufigen Verbindung in die südöstliche Freifläche an der B 287 und für Pflegemaßnahmen im Bereich der Ausgleichsfläche zwischen dem Sondergebiet und dem Schulcampus (sh. Bebauungsplan „Schulcampus“), wird im Bereich des Regenrückhaltebeckens „Hochstein Süd“ eine Wegetrasse festgesetzt.

Durch die Neuordnung des bisherigen Außenbereiches entfällt ein Teil der öffentlichen Wegfläche Fl.Nr. 675/1, die bisher an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches die anliegende Feldflur andient. Für das landwirtschaftlich genutzte Grundstück Fl.Nr. 3264/1 ergäbe sich hierdurch eine isolierte Lage, die durch die Errichtung einer neuen Zufahrt auf



die Kissinger Straße vermieden wird.

Die geplanten Einfahrtsbereiche, sowie die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen, wurden im Bebauungsplan festgesetzt bzw. gekennzeichnet. Durch die Festsetzungen bzw. Kennzeichnungen der Verkehrsflächen, ist die straßenbauliche Erschließung des Planareals und die Erschließung der im Bebauungsplan zugelassenen Nutzungen hinreichend gesichert.

Sämtliche öffentliche und privaten Zufahrten und Fahrgassen sind für ein Befahren mit Feuerweh- und Rettungsfahrzeugen geeignet. Für den Brand- oder Rettungsfall stehen Wende- und Rangiermöglichkeiten zur Verfügung. Eine „Durchfahrt“ des SO-Gebietes ist möglich.

Insgesamt setzt der Bebauungsplan ca. 2.445 m² öffentliche und ca. 195 m² private Verkehrsfläche fest.

1.12.2.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Zur Sicherstellung der Stromversorgung des Plangebietes, setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB die hierfür erforderlichen Flächen und Einrichtungen fest.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche „Wasserhaus“ ist zur elektrischen Energieversorgung die Errichtung einer Transformatorenstation vorgesehen.

Unterstützend kann die am künftigen Busbahnhof vorgesehene Transformatorenstation beansprucht werden (sh. Bebauungsplan „Schulcampus“).

1.12.2.6 Grünflächen

Zur räumlichen Trennung der Bauflächen und der Kissinger Straße werden ca. 725 m² öffentliche Grünflächen festgesetzt (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).

Im Bereich der Verkehrsflächen unterstützen die straßenbegleitenden Grünstreifen die Verkehrsführung und nehmen die straßentechnisch erforderlichen Straßenentwässerungsgräben auf.

1.12.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Geschosflächenzahl (als Höchstmaß), die zulässige Grundflächenzahl, die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und die Gebäudehöhe.

Sondergebiet:

Im Sondergebiet wird die höchstmögliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, um anlagen- bzw. nutzungsbedingt ausreichend bemessene Gebäudegrundrisse, einschließlich der dafür erforderlichen Park-, Lager- und Ausstellungsflächen zu ermöglichen. Damit ist gewährleistet, dass 80 % der Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Einzelheiten hierzu sind in § 19 BauNVO geregelt. Angesichts der durch Verkehr und Landwirtschaft geprägten Bestandssituation im Umfeld des Plangebietes, ist nicht damit zu rechnen, dass dadurch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt werden bzw. nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen.

Im SO-Gebiet soll die Errichtung von max. 12 m hohen Gebäuden (über Fertigfußboden) ermöglicht werden. Zulässig ist eine max. I-geschossige Bauweise. Für räumlich dem Hauptgebäude untergeordnete Verwaltungs-, Technik- und Lagergebäude, werden max. II Geschosse zugelassen. Als Höchstmaß für die Geschosflächenzahl (GFZ) gilt 1,4.

- Geländeabtragung und -aufschüttung:

Die baulich nutzbare Fläche des Sondergebietes wurde im Rahmen der Gebietskonzeption anhand von Geländeschnitten ermittelt. Es ist unter Berücksichtigung der hängigen Topographie, die Anlage eines Geländeplateaus durch Abgrabung und Aufschüttung von Boden vorgesehen. Die maximale Abgrabungs- bzw. Aufschüttungshöhe wurde auf ca. 184,10 m ü. NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Diese gilt auch als Höhenbegrenzung für den Fertigfußboden der Gebäude.

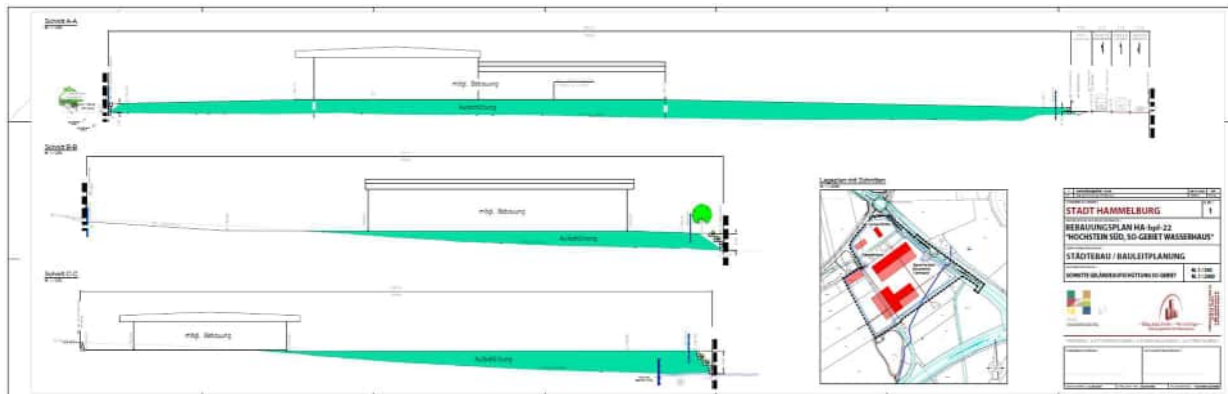


Abbildung: Geländeschnitte mit geplanten Auffüllungen/Abgrabungen im Bereich des Sondergebietes²⁸

Gewerbegebiet:

Für das beschränkte Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,85 festgesetzt, um auch hier eine dem Nutzungszweck entsprechende Bebauung und Nutzung zu ermöglichen. Jedoch wird damit eine geringe Überschreitung des in § 17 BauNVO für GE-Gebiete empfohlenen Orientierungswertes für die Obergrenze der GRZ (= 0,8) zugelassen.

Ausgehend von der Lage und dem räumlichen Umfang der Gewerbefläche, ist die notwendige Überschreitung aus folgenden Gründen städtebaulich erforderlich:

- ⇒ Das Gewerbegrundstück weist mit einer Größe von lediglich ca. 5.000 m² eine vergleichsweise geringe Flächenausdehnung auf. Gleichzeitig befindet es sich mittelfristig in einer räumlich stark verdichteten und funktional geprägten Umgebung. In unmittelbarer Nachbarschaft entsteht der Schulcampus Hammelburg sowie das vorliegend geplante Sondergebiet für großflächige Handels- und Dienstleistungsbetriebe. Angrenzend sind die Kissinger Straße mit entsprechender Verkehrsbedeutung und ein Veranstaltungsgelände für Musiknutzungen („Wasserhaus“) vorhanden. Diese heterogene und infrastrukturell stark geprägte Umgebung führt zu erhöhten Anforderungen an die effiziente Flächennutzung innerhalb des Plangebiets. Zudem ist die Zufahrt zur GE-Fläche nur über die rückwärtige Erschließungsstraße möglich.

Vor diesem Hintergrund ist eine höhere bauliche Ausnutzung erforderlich, um eine wirtschaftlich tragfähige und funktional sinnvolle gewerbliche Nutzung zu ermöglichen. Eine Einhaltung des Orientierungswertes der BauNVO würde die Nutzbarkeit des Grundstücks einschränken und stünde im Widerspruch zu dem planerischen Ziel, an diesem Standort eine dem Umfeld angemessene gewerbliche Entwicklung zu fördern.

Die Überschreitung des Orientierungswertes ist unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen städtebaulich verträglich. Die vorhandenen und geplanten Nutzungen im Umfeld weisen selbst eine hohe bauliche Dichte und Versiegelung auf, sodass sich das geplante Gewerbegebiet in die bestehende Struktur einfügt und keine städtebaulichen Spannungen zu erwarten sind.

²⁸ Quelle: Bautechnik-Kirchner



Zusammenfassend ist festzustellen, dass die erhöhte Grundflächenzahl aus der besonderen Lage, der begrenzten Grundstücksgröße sowie den funktionalen und strukturellen Rahmenbedingungen des Umfelds resultiert und somit ein städtebauliches Erfordernis im Sinne einer geordneten und nachhaltigen Entwicklung darstellt.

Im GE-Gebiet wird die Errichtung von max. 9 m hohen Gebäuden (über Fertigfußboden) ermöglicht. Zulässig ist eine max. II-geschossige Bauweise bis zu einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,7. Als Obergrenze für die Höhe des Fertigfußbodens wurde das mittlere Geländeniveau, unter der gleichsam Beachtung der Höhe der künftigen Ränder der randlich geplanten Erschließungsstraßen festgelegt (= 187,50 m ü. NHN).

Gemeinbedarfsfläche:

Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt. 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 ist eine max. II-geschossige Bauweise bis zu einer Grundflächenzahl von 1,4 und 9 m Höhe über Fertigfußboden zulässig. Das zulässige Niveau für den Fertigfußboden entspricht in etwa der Geländehöhe am Bestandsgebäude „Wasserhaus“ (= 186,50 m ü. NHN).

Allgemein:

Im gesamten Geltungsbereich wird die Möglichkeit zur Überschreitung (bis zu 2 m) des obersten Geschosses gegeben, sofern dies durch z.B. technisch erforderliche Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) oder untergeordnete Bauteile (z.B. Treppenhäuser) erforderlich wird. Allgemein und ohne Höhenbeschränkung werden Schornsteine, Mobilfunk und Blitzschutzanlagen zugelassen.

Für die erforderlichen Geländeangleichungen werden Aufschüttungen bis zu einer Höhe von max. 5,00 m und Abgrabungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zugelassen. Dies gilt auch für Stützmauern.

1.12.4 Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen

Die Festsetzungen zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche tragen dem städtebaulichen Konzept Rechnung. Im Plangebiet werden aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen verschiedene Bauweisen zugelassen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung einer Baugrenze festgelegt.

Für den Großteil des Sondergebietes wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die angestrebte Nutzung für großflächige Handels- und Dienstleistungsbetriebe erfordert regelmäßig Gebäudekomplexe von mehr als 50 m Länge, die mittels der abweichenden Bauweise innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ermöglicht werden. Hier müssen Gebäude mit vorderem, seitlichen und rückwärtigem Grenzabstand errichtet werden.

An der Nordwestecke der SO-Fläche ergibt sich, bedingt durch die geplante Höhenlage des angrenzenden Busbahnhofes sowie die Grundstückssituation, die Möglichkeit für eine Grenzbebauung. Für einen kleinen Teilbereich wird dahingehend im Sinne des § 22 Abs. 3 BauNVO eine geschlossene Bauweise zugelassen (= Bebauung ohne Abstand zur seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze). Dies ermöglicht eine optimale Ausnutzung der Grundstücksecke.



Im Gewerbegebiet und in der Gemeinbedarfsfläche ist die offene Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Diese entspricht der abweichenden Bauweise im SO-Gebiet, jedoch darf die Gebäudelänge 50 m nicht überschreiten.

Die durch eine Baugrenze gekennzeichneten Baufenster wurden so gewählt, dass die Gebäude und Anlagen gemäß ihrem jeweiligen Nutzungszweck errichtet werden können. Ebenso wird Spielraum für Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt. Dem Nutzungszweck dienende untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, werden ohne Einschränkungen innerhalb und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Dies gilt auch für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern.

Da das gesamte Plangebiet gewerblichen Charakter aufweist, wird gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO²⁹ eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,2 H, mindestens jedoch 3 m, zugelassen.

Durch das Abstandsflächenrecht soll Belichtung, Belüftung, sozialer Friede und Brandschutz gewährleistet werden. Bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 5 m zwischen Gebäuden, kann im Normalfall die Brandausbreitung auf andere Gebäude verhindert oder zumindest so eingeschränkt werden, dass sie mit Hilfe der Feuerwehr unterbunden werden kann. Damit kann nicht nur der Brandschutz, sondern auch eine ausreichende Belüftung, Belichtung und sozialer Friede gewährleistet werden. Zum Schutz der Nachbarn sowie unter Berücksichtigung der Belange des vorbeugenden und wirksamen Brandschutzes, wird im Bebauungsplan deshalb einen Mindestabstand von 5 m der Gebäude untereinander festgesetzt.

1.12.5 Bebauung

Für die baulichen Festsetzungen im Sondergebiet, wurde das von den künftigen Betreibern bereits vorgelegte Nutzungskonzept berücksichtigt. Die daraus abgeleiteten Festsetzungen zur Gebäudegestalt, orientieren sich an den für Fachmärkte allgemein üblichen Standards und stehen im Einklang mit den gestalterischen Zielsetzungen der Stadt Hammelburg. Zur Sicherstellung von planerischen Anpassungen im Rahmen der Realisierung, wurde jedoch Spielraum für die Ausgestaltung der Baukörper berücksichtigt.

So wird infolge der Festsetzungen im Sondergebiet die Zulässigkeit von Gebäuden mit Pultdächern, Flachdächern oder Satteldächern vorbereitet (0°-15° Dachneigung). Die max. Gebäudehöhe liegt bei 12 m Höhe über Fertigfußboden.

Im Gewerbegebiet und in der Gemeinbedarfsfläche wird auf bindende Festsetzungen für die Dachform und die Dachneigung verzichtet, um hier eine möglichst freie Objektentwicklung zu ermöglichen. Jedoch müssen im Gewerbegebiet die nicht mit PV-Modulen ausgestatteten Dachflächen zusätzlich mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden.

Die Gebäudehöhe wird im Gewerbegebiet und der Gemeinbedarfsfläche auf max. 9 m Höhe über Fertigfußboden begrenzt.

Für das Bestandsgebäude „Wasserhaus“ gilt Bestandsschutz.

1.12.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im gesamten Plangebiet nur am Standort der Leistung zulässig.

²⁹ Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 6 des Gesetzes vom 26. März 2026



Werbeanlagen auf der Dachfläche, oder mit wechselndem oder bewegtem Licht, sind unzulässig. Falls Lichtwerbeanlagen errichtet werden, sind zum Schutz der Nachbarschaft die einschlägigen Regelwerke zur Minderung von Lichtimmissionen zu beachten (LAI-Hinweise³⁰). Beeinträchtigungen des Verkehrs sind zu vermeiden.

Freistehende Werbeanlagen (Werbepylone) dürfen innerhalb sowie außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

An werbestrategisch wirksamen Stellen wurden (unverbindliche) Standortvorschläge durch Planzeichen dargestellt. Die Werbepylone dürfen am Standort max. 8 m Höhe über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

1.12.7 Eingrünung

Unter dem Aspekt des Landschaftsschutzes werden unterschiedliche grünordnerische Festsetzungen getroffen. Diese beinhalten Regelungen zum Erhalt bestehender sowie zur Anpflanzung neuer Gehölze. Nicht überbaute oder nicht betrieblich genutzte Freiflächen sollen durch Ansaat begrünt werden.

Zur inneren Durchgrünung der Bauflächen werden für das SO- und das GE-Gebiet Pflanzgebote zur Auflockerung der künftigen Gebäudefronten sowie zur Beschattung und Gliederung sämtlicher Nutz- und Freiflächen festgesetzt. Hierzu müssen je 3.500 m² Grundstücksfläche 3 heimische Laubbäume gepflanzt werden. Die Pflanzstandorte sind frei wählbar, um die jeweils grundstücksintern notwendigen Betriebsabläufe nicht zu beschränken.

Im Bereich des SO-Gebietes werden für die sich durch die hier erforderliche Auffüllung ergebenden Böschungen oder Stützmauern, zusätzlich Festsetzungen zur randlichen Eingrünung sowie zur Böschungssicherung integriert. Künftige Böschungen sind hierzu mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Bei Steilstellen sind Jutegewebe zur Hangsicherung einzubringen.

Sofern anstelle von Böschungen Stützmauern zur Ausführung kommen, sollen diese infolge einer hierzu geeigneten Bauweise mit Klettergehölzen, Stauden oder Sträuchern begrünt werden.

Im gesamten Geltungsbereich sollen zudem randlich oder intern ungenutzte Freiflächen als geschlossene Vegetationsfläche angelegt werden (Rasen, Wiesen, Stauden, Gehölze o.ä.).

Die auf der Gemeinbedarfsfläche bereits vorhanden Gehölze sind im Zuge von Baumaßnahmen zu schützen und nach Möglichkeit zu erhalten.

Einzeln vorhandene Gehölze müssen zur Baufeldfreimachung des SO-Gebietes gerodet werden und wurden im Planentwurf dargestellt. Die Rodungsmaßnahmen sind aus Artenschutzgründen befristet.

1.12.8 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Natur-, Landschafts-, Artenschutz

Durch den Bebauungsplan wird aus naturschutzrechtlichen Gründen die Ausweisung von Ausgleichsflächen im Rahmen der Eingriffsregelung erforderlich.

Im Rahmen von mehreren Ortsterminen wurden hierzu, gemeinsam mit der

³⁰ Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI)



Unteren Naturschutzbehörde und der Stadt Hammelburg, mehrere Standorte für potentielle Ausgleichsflächen eingesehen und auf ihre Eignung hinsichtlich Aufwertbarkeit, Verfügbarkeit, Lage etc. geprüft. Dabei konnte ein Flächenpool eingegrenzt werden, über den nicht nur den naturschutzfachlichen Anforderungen, sondern auch den betroffenen bzw. speziellen artenschutzrechtlichen Erfordernissen (Ersatzmaßnahmen) entsprochen werden kann.

Da hier Naturschutz und Artenschutz aufeinander wirken, ist eine differenzierte Betrachtungsweise erforderlich. Die Anforderungen wurden im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ermittelt (§ 44 BNatSchG).

Da ein Ausgleich oder Ersatz innerhalb des Eingriffsgebietes nicht möglich ist, werden als Maßnahmenflächen mehrere extern gelegenen Grundstücke aus dem Hoheitsgebiet der Stadt Hammelburg in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hochstein Süd, Sondergebiet Wasserhaus“ einbezogen (= Geltungsbereiche 3 – 6). Diese liegen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen in den jeweiligen Gemarkungsgebieten der Stadtteile Untererthal, Obererthal, Morlesau und Obereschbach.

Alle Flächen stellen dabei einen „multifunktionalen“ Ausgleich und Ersatz im Sinne von Natur- und Artenschutz dar. Neben den bauleitplanerisch bedingten Eingriffen in den Boden, den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, können durch die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzflächen auch die gemäß der fachlichen Prüfung erforderlichen Ersatzlebensräume für Feldlerche und Rebhuhn kompensiert werden.

Details hierzu können den Ziffern 3 und 4 der Begründung entnommen werden.

Hochwasserschutz

Die zum konkreten Hochwasserschutz erforderliche Ausgleichsfläche am Ufer der Fränkischen Saale wurde in Abstimmung mit den Fachbehörden im Rahmen der wasserrechtlichen Ausnahme festgelegt (sh. Ziffer 1.9 der Begründung). Durch die Maßnahmenfläche (= Geltungsbereich 2) wird der am geplanten SO-Gebiet verlorengelassene Retentionsraum wiederhergestellt.

1.12.9 Erschließung

Straßenbau

Wie unter Ziffer 1.10 der Begründung bereits beschrieben, werden die einzelnen Teilflächen des Geltungsbereiches durch die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Schulcampus“ festgesetzten Verkehrsflächen straßenbaulich erschlossen.

So sind die Zufahrten zu GE-, Gemeinbedarfs- und SO-Fläche über den aktuell stattfindenden Ausbau der „Straße B“ des Bebauungsplanes gesichert. Die möglichen Standorte für Zufahrten wurden in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Allerdings ist es strategisch für den Standort des SO-Gebietes wichtig, die Hauptzufahrt über eine Verkehrsanbindung an die „Kissinger Straße“ und den angeschlossenen Knotenpunkt „Hammelburg Ost“ (B 287/Kissinger Straße) sicherzustellen.

- *Anbindung an das Fernstraßennetz / Errichtung einer Linksabbiegespur*

Für die Gesamtfläche des Entwicklungsgebietes „Hochstein Süd“, ist es nach Abstimmung mit den zuständigen Verkehrsbehörden und der Polizei erforderlich

nachzuweisen, dass die bestehenden und geplanten Verknüpfungspunkte mit dem klassifizierten Straßennetz, auch den zukünftigen Erfordernissen in baulicher, verkehrlicher Hinsicht und vor dem Hintergrund der Leistungsfähigkeit gerecht werden. Zum Nachweis wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Durch die Entwicklung des Gesamtareals ist mit einer Verkehrszunahme zu rechnen (Schwerverkehr und Personenverkehr). Zusätzlich zum Ausbau einer Linksabbiegespur ins SO-Gebiet, zeigt sich die Errichtung einer Ampelanlage am Knotenpunkt „Hammelburg Ost“ erforderlich. Unter Berücksichtigung des Prognosewertes, wurden hierdurch in der Gesamtschau die Knotenpunkte als (weiterhin) leistungsfähig bewertet.

Die zweispurige Kissinger Straße verfügt stadteinwärts über eine Ausbaubreite von ca. 7,80 m. Die Anbindung des Sondergebietes wurde gemäß den geltenden Planungsrichtlinien als plangleicher Knotenpunkt konzipiert. Gemäß RAST³¹ ist an der Einmündung ein Sichtfeld für die Anfahrsicht ab einer Höhe von 0,80 m freizuhalten (sh. Kennzeichnung im Bebauungsplan). Die Schenkellänge beträgt 70 m (bei 50 km/h).

Die straßenbaulichen Maßnahmen im Bereich des Knotenpunktes Linksabbiegespur, wurden parallel zum Bebauungsplanverfahren straßenbautechnisch geplant. Spätestens mit Inbetriebnahme von Gebäuden und/oder baulichen Anlagen innerhalb des SO-Gebietes, müssen alle straßenbedingt erforderlichen Ausbauarbeiten baulich umgesetzt und für den öffentlichen Verkehr freigegeben sein. Die Planung Linksabbiegespur hat Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf gefunden.

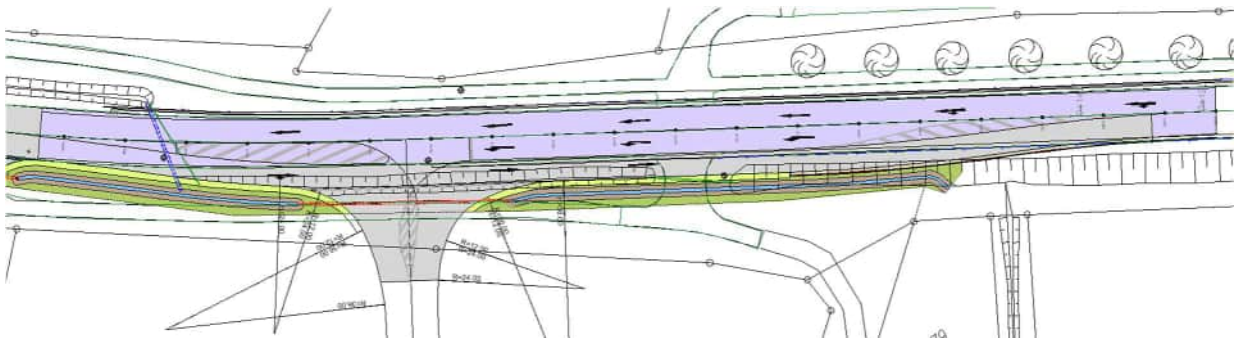


Abbildung: Lageplan Linksabbiegespur für Sondergebiet „Wasserhaus“³²

Um eine Rad- und Fußweganbindung des Veranstaltungsgebäudes „Wasserhaus“ an den Kreisverkehr bzw. die Innenstadt sicherzustellen, ist straßenbegleitend der Ausbau eines 3 m breiten kombinierten Fuß- und Radweges auf etwa 40 m Länge entlang der Kissinger Straße vorgesehen.

Die Bestandseinmündung zum Wasserhaus bleibt bestehen. Diese wird an den neuen Fahrbahnrand in diesem Bereich angepasst.

Zur künftigen Andienung des landwirtschaftlich genutzten Grundstückes Fl.Nr. 3264/1 (Gem. Hammelburg), wird dieses neu an die Fahrbahn der Kissinger Straße angebunden. Um eine ausreichend bemessene Zufahrt für landwirtschaftlichen Verkehr sicherzustellen, wird eine 6 m breite öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

An der Südostecke des Geltungsbereiches befinden sich das Regenklär- und das Regenrückhaltebecken für das gesamte Areal „Hochstein Süd“. Um eine sachgemäße und funktionale Zuwegung sicherzustellen, setzt der vorliegende Bebauungsplan eine 2 m breite öffentliche Wegetrasse am Rand des SO-Gebietes fest. Diese

³¹ Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen – RAST, Ausgabe 2006

³² Quelle: Bautechnik-Kirchner



ermöglicht auch die Pflege und den Unterhalt des längsseitig zwischen SO-Gebiet und Schulcampus geplanten Ausgleichsfläche (Grüngürtel mit Baum- und Strauchbewuchs) und die darin verlegten Entwässerungsleitungen.

Für das Gesamtareal „Hochstein Süd“ wird derzeit und zeitgleich mit dem Bauleitplanverfahren, bereits die konkrete straßenbauliche Erschließung durchgeführt. Anpassungen und Änderungen, die sich aufgrund von funktionalen oder technischen Erfordernissen ergeben können, werden im Zuge des Verfahrens berücksichtigt und übernommen.

Abwasserbeseitigung

Der Geltungsbereich „Hochstein Süd, Sondergebiet Wasserhaus“ ist Bestandteil der Gesamtentwässerungsplanung für das Gebiet. Bei den derzeit laufenden tiefbautechnischen Erschließungsarbeiten werden die Voraussetzungen für die benötigten Grundstücksanschlüsse geschaffen. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem, durch separate Leitungen für Schmutz- und Regenwasser sowie Behandlung und gedrosselte Ableitung mittels eines Regenklär- sowie eines Regenrückhaltebeckens. Die gesamten hierfür benötigten Entsorgungsflächen sind Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Hochstein Süd, Schulcampus“. Der Abwasserzweckverband Thulba-Saale wurde an der Planung und dem Ausbau der Entwässerungsanlagen beteiligt.

Im Bereich der geplanten Linksabbiegespur müssen die zur Straßenentwässerung der Kissinger Straße erforderlichen Gräben neu innerhalb der öffentlichen Grünfläche errichtet werden. Die Ableitung erfolgt durch Anpassung an die hierfür bestehenden Gegebenheiten.

Das planerische Konzept zur Abwasserbeseitigung für das Baugebiet, wurde in einem Entwässerungsschema im Planteil des Bebauungsplanes zeichnerisch dargestellt.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im städtischen Bereich obliegt der Stadtwerke Hammelburg GmbH. Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch die Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes aus dem Stadtbereich sichergestellt.

Auch hierzu fanden bzw. finden bereits die erforderlichen Leitungsarbeiten statt und stehen für die geplanten Grundstücksanschlüsse zur Verfügung.

Sofern über die bestehenden Anlagen keine ausreichende Löschwasserversorgung des Geltungsbereiches gewährleistet werden kann, müssen innerhalb des Gebietes hierfür geeignete Vorkehrungen getroffen werden (z.B. Errichtung unterirdischer Löschwasserbehälter). Diese können, unabhängig vom konkreten Objektschutz der einzelnen Betriebe, in den auf den angrenzenden Grundstücken zur Verfügung stehenden öffentlichen Flächen (z.B. Busbahnhof, Grünstreifen) errichtet werden.

Stromversorgung

Die Stromversorgung sowie die Straßenbeleuchtung wird ebenfalls durch die Stadtwerke Hammelburg GmbH sichergestellt. Zum Aufbau eines den Anforderungen genügenden Stromnetzes, wurde für das Gesamtgebiet „Hochstein Süd“ bereits eine Transformatorenstation am Rand des geplanten Busbahnhofs für den Schulcampus vorgesehen (sh. Planeintrag).

In Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen wurde für den vorliegenden



Geltungsbereich ein zusätzlicher Standort für eine Transformatorenstation vorgesehen, um Versorgungsspitzen ausgleichen zu können.

Der geplante Standort wurde auf dem bisherigen Gelände des „Wasserhaus“ räumlich als „Versorgungsfläche Strom“ festgesetzt.

Gasversorgung und Fernmeldeeinrichtungen

Die Gasversorgung sowie die Fernmeldekommunikation wird durch die Stadtwerke Hammelburg GmbH sichergestellt. Die Leitungsinfrastruktur im öffentlichen Bereich wird ebenfalls im Zuge der laufenden Erschließungsarbeiten hergestellt.

Ein Anschluss der Plangrundstücke ist gewährleistet.

1.12.10 Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Belange der Umwelt besonders berücksichtigt. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter können dem Umweltbericht entnommen werden.

1.13 Bodenordnende Maßnahmen

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

Die Flächen für das Gewerbe- und das Sondergebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden von den Investoren erworben. Die sonstigen Flächen (Grundstück „Wasserhaus“, Straßenflächen, Ausgleichsflächen) befinden sich im Eigentum der Stadt Hammelburg.

Künftige Grundstücksgrenzen werden durch eine Neuvermessung gebildet.

1.14 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB)

- 1) Landratsamt Bad Kissingen, Bauservice, 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, Tiefbauverwaltung
- 8) Landratsamt Bad Kissingen, Gesundheitsamt
- 9) Landratsamt Bad Kissingen, Staatliches Schulamt
- 10) Landratsamt Bad Kissingen, Bodenschutzrecht
- 11) Landratsamt Bad Kissingen, Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft
- 12) Kommunalunternehmen des Landkreises Bad Kissingen
- 13) Kreisbrandinspektor des Landkreises Bad Kissingen
- 14) Regionaler Planungsverband Main-Rhön im Landratsamt Bad Kissingen
- 15) Regierung von Unterfranken, Sachgebiet Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Würzburg
- 16) Regierung von Unterfranken, Fachberater Brand- und Katastrophenschutz, Würzburg
- 17) Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen



- 18) Staatliches Bauamt Schweinfurt, Straßenbau
- 19) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bad Kissingen
- 20) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- 21) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bad Neustadt/Saale
- 22) Bayerischer Bauernverband, Hauptgeschäftsstelle Ufr., Würzburg
- 23) Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
- 24) Deutsche Post AG Bauen GmbH
- 25) Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Bamberg
- 26) Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Fuchsstadt
- 27) PLEdoc GmbH, Essen
- 28) Stadtwerke Hammelburg GmbH, E-Werk
- 29) Stadtwerke Hammelburg GmbH, Wasserwerk/Gaswerk
- 30) Abwasserzweckverband Thulba-Saale, Hammelburg
- 31) Handwerkskammer von Unterfranken, Würzburg
- 32) IHK Würzburg-Schweinfurt
- 33) Bund Naturschutz e.V., Kreisgruppe Bad Kissingen, Bad Brückenau
- 34) Landesbund für Vogelschutz e.V., Kreisgruppe Bad Kissingen, Oerlenbach
- 35) Kreisheimatpfleger Roland Heinlein, Oberthulba
- 36) Stadt Hammelburg, SG 41 – Tiefbau
- 37) Stadt Hammelburg, Klimaschutzmanagement
- 38) Freiwillige Feuerwehr Hammelburg
- 39) KOB GmbH, Kreisomnibusbetrieb
- 40) Seniorenbeirätin Elfriede Dickert
- 41) Seniorenbeirätin Bianca Volkert
- 42) Frobenius-Gymnasium Hammelburg
- 43) Jakob-Kaiser Realschule
- 44) Gemeinde Wartmannsroth
- 45) Verwaltungsgemeinschaft Elfershausen
- 46) Markt Oberthulba

1.15 Abwägung öffentlicher und privater Belange

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist die Realisierung von Gewerbe- und Sondergebietsflächen für Handels- und Dienstleistungsunternehmen am Rand der Stadt Hammelburg. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Mit der Ausweisung von Gewerbegebiets- und Sondergebietsflächen (SO) im planungsrechtlichen Außenbereich, wird dem Bedarf an zusätzlichen Bauflächen für gewerbliche und besondere Nutzungen Rechnung getragen.

Die Inanspruchnahme bisher dem Außenbereich zuzuordnender Flächen ist städtebaulich gerechtfertigt, da sich das Plangebiet im funktionalen Zusammenhang mit einem bereits entwickelten bzw. in Entwicklung befindlichen Siedlungsbereich befindet, der durch vergleichbare Nutzungsstrukturen geprägt ist. Hierzu zählen



insbesondere die infrastrukturellen Einrichtungen wie Schule, Bankgebäude, Omnibusbahnhof.

Durch die Planung wird eine sinnvolle Arrondierung und Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungsansatzes ermöglicht. Zersiedelungstendenzen werden vermieden, da die Entwicklung an vorhandene Strukturen anknüpft und keine isolierte Neuinanspruchnahme von Freiraum erfolgt. Gleichzeitig wird die bestehende funktionale Mischung gestärkt und die Versorgungssituation sowie die verkehrliche Erschließung effizient genutzt.

Den Belangen von Natur und Landschaft wird im Rahmen der Eingriffsregelung Rechnung getragen; unvermeidbare Beeinträchtigungen werden durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert.

Insgesamt überwiegen die öffentlichen Belange an der wirtschaftlichen Entwicklung, der Sicherung von Arbeitsplätzen sowie der geordneten städtebaulichen Entwicklung gegenüber den Belangen des Freiraumschutzes, sodass die Planung als angemessen und vertretbar bewertet wird.

2 GRÜNORDNUNG

2.1 Leitbild der Grünordnung

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist es, über Festsetzungen für Pflanz- und Saatgebote, ein Mindestmaß an Durchgrünung der Bauflächen und der zugehörigen Erschließungsanlagen zu gewährleisten, das durch Erhaltungsgebote für bestehende Gehölze ergänzt wird. Die festgesetzten Maßnahmen tragen zur Eingriffsminimierung bei. Dabei werden die funktionalen Anforderungen innerhalb der abgegrenzten Einzelflächen besonders gewürdigt. Zudem bedarf – bedingt durch die räumliche Lage des Plangebietes – der Übergang zu den anliegenden Frei- und Nutzflächen spezieller grünplanerischer Betrachtung. Daraus resultieren unterschiedliche Festsetzungen, die nachfolgend beschrieben werden.

Das Bestandsgrundstück „Wasserhaus“ verfügt bereits über einen eingewachsenen Baum- und Strauchbestand an den äußeren Grundstücksgrenzen. Dieser soll erhalten werden.

Zur landschafts- und städtebaulichen Abtrennung wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schulcampus“ an der Ost- und Südseite des Campusgeländes ein 10 – 15 m breiter Grünstreifen konzipiert, der mittels Hecken- und Baumpflanzgeboten für die Einbindung in die freie Landschaft und für die Gliederung des Gesamtgebietes Rechnung trägt. Dieser dient zugleich als Teil der Ausgleichsmaßnahmen.

Da im Bereich des SO-Gebietes Bodenaufschüttungen bis zu ca. 5 m Höhe ermöglicht werden, sind zum Kaschieren der entstehenden Böschungen oder Stützmauern weitere Maßnahmen zur Randeingrünung in Form von Bäumen, Sträuchern oder Stauden und Rankgehölzen vorgesehen. Künftige Anpflanzungen erstrecken sich damit am Übergang zum Schulcampus sowie zu den landwirtschaftlichen Flächen an der B 287 und bewirken eine weitere Optimierung in Bezug auf die landschaftliche Einbindung des Gesamtareals „Hochstein Süd“.

Die innere Durchgrünung ist über ein flächengebundenes Pflanzgebot für Großbäume vorgesehen, wodurch die Wahrnehmung großgliedriger Fassaden oder Dachflächen von den umliegenden Flächen oder Anhöhen aus minimiert werden kann.

In der Gesamtbetrachtung wird durch die grünordnerische Planung eine landschaftsplanerisch wirksame Einbindung des künftig gewerblich geprägten Areals ermöglicht.

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

2.1.1 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

Zur Kaschierung der künftigen Gebäudekubaturen sowie zur inneren Durchgrünung der Grundstücke, wird im GE- und im SO-Gebiet die Anpflanzung von mindestens 3 heimischen Laubbäumen je 3.500 m² Grundstücksfläche festgesetzt. Zur Entfaltung der angestrebten funktionalen Wirkung, sind die Baumstandorte nach Möglichkeit so zu wählen, dass sie als bauproportionales Großgrün für die Auflockerung der Gebäudefronten sowie die Beschattung und Gliederung von Freibereichen oder Parkplätzen Sorge tragen.

In der Gemeinbedarfsfläche „Wasserhaus“ wird der Erhalt der bestehenden Bäume und Sträucher festgesetzt. Anpflanzungen sind hier nicht vorgesehen. Ausfallende Gehölze sind jedoch zu ersetzen.

Dort wo sich im SO-Gebiet Böschungen oder Stützmauern ergeben, sind diese mit Gehölzen zu bepflanzen und in diesem Rahmen durch geeignete Baumaßnahmen zu sichern (z.B. Jutegewebe in Steilbereichen, Terrassierung von Stützwänden). Die hierfür in Frage kommenden Bereiche wurden im Pflanzschema des Bebauungsplanes gekennzeichnet (sh. Abbildung).



Abbildung: Schema Grünordnung mit Kennzeichnung für Randeingrünung (Böschungen/Stützmauern)³³

³³ Quelle: Bautechnik-Kirchner



Alle sonstigen unbebauten oder ungenutzten Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch zu gestalten oder mit einer Gebrauchsrasenmischung breitflächig anzusäen, um die Offenporigkeit des Bodens zu erhalten.

Die Eingrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen wurden unter Buchstabe B, Ziffer 10 des Bebauungsplanes festgesetzt.

Alle Anpflanzungen sollen mit standortgerechten, heimischen Baum- und Straucharten erfolgen (sh. Gehölzartenliste Bebauungsplan).

Unterstützend wird im Sinne einer klimaangepassten Bauweise eine extensive Dachbegrünung der Haupt- und Nebengebäude festgesetzt (GE) bzw. empfohlen (SO). Ebenso sollen versickerungsgünstige Belagsarten bei der Gestaltung der nutzbaren Flächen verwendet werden.

3 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Gemäß Bayer. Naturschutzgesetz³⁴ sind innerhalb der kommunalen Bauleitplanung Maßnahmen zur Erhaltung, Gestaltung und Pflege der Landschaft vorzusehen, um die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen.

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB) ist der Bebauungsplan „Hochstein Süd, Sondergebiet Wasserhaus“ somit ausgleichspflichtig.

Die in Kapitel 2 beschriebenen grünordnerischen Festsetzungen tragen in der Gesamtbetrachtung zur Minimierung des bauleitplanerischen Eingriffes bei.

3.1 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter

Die Beschreibung der Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter, erfolgt im Rahmen des Umweltberichts.

Voraussichtliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, sind durch Überbauung und Versiegelung (Gebäude, Verkehrsflächen etc.) zu erwarten.

3.2 Eingriff und Ausgleich

3.2.1 Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Auf der Grundlage des Umweltzustandes, wurden unter Anwendung des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung³⁵, die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild bewertet und der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf ermittelt.

Für den Geltungsbereich erfolgte eine Bestandsaufnahme mit Bewertung der Schutzgüter und eine Einstufung der Beeinträchtigungsintensität.

Das geplante Areal „Sondergebiet Wasserhaus“ befindet sich nördlich der Bundesstraße B 287 (Südumgehung Hammelburg) auf einer Niederterrasse des Tals der Fränkischen Saale. Es ist von der Saale-Aue durch den Damm der Bundesstraße im Süden sowie der Kissinger Straße im Osten getrennt. Die straßenbegleitenden

³⁴ Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG), vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025

³⁵ Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, Fassung Dezember 2021, herausgegeben vom Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr



Böschungen weisen einen Wechsel von Gehölzen und offenen Gras- und Krautfluren auf.

Das Plangebiet umfasst insbesondere die offene Feldflur zwischen den im Bau befindlichen Sondergebiet „Schulcampus“ und der Kissinger Straße im Osten. In diese ist ein Grundstückstreifen mit Musikerheim und dessen Außenbereichen (mit Hecken, Wiesenflächen, Säumen) eingeschoben.

Die Vorhabengrundstücke liegen im Übergangsbereich von bebauter zu unbebauter Landschaft, am südöstlichen Stadtrand von Hammelburg. Die unmittelbar angrenzenden und vielbefahrenen Verkehrswege, die intensiv genutzten Einzelhandels- und Sportflächen, die Merkurbank inkl. Parkplatz sowie die bereits über einen längeren Zeitraum anhaltenden Bautätigkeiten im Zusammenhang mit dem „Schulcampus Hammelburg“ tragen dazu bei, dass das Areal nur eine geringe Wertigkeit für das unmittelbare Landschaftsbild aufweist. Die teils intensive Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Acker) trägt zusätzlich zu Störungen bei. Das betroffene Gebiet im Bereich des Stadtrandes, enthält mit seinen Grünstrukturen entlang der südlich verlaufenden B 287 und am „Wasserhaus“ bereits landschafts- und siedlungsoptisch wirksame Elemente. Die dort eingewachsenen Heckenkomplexe aus Bäumen und Sträuchern, sorgen für eine gute landschaftliche Integration des Stadtrandes bzw. der vorgelagerten Planfläche.

Die vorhandene Natur- und Landschaftsausstattung wird im Bestandsplan (Anhang 1 der Begründung) dokumentiert, der die verschiedenen Nutzungen und Strukturen des Geltungsbereichs erfasst und zugleich die Grundlage für die Bewertung des Eingriffscharakters bildet. Hierbei werden nur die ausgleichspflichtigen Flächen des Bebauungsplanes bewertet. Die gewählten grünordnerischen Maßnahmen mindern den bauleitplanerischen Eingriff.

Die Acker-, Wege- und Grünflächen im Eingriffsbereich unterliegen einer intensiven Nutzung und verfügen im Rahmen der Eingriffsregelung, über keine oder eine nur geringe naturschutzfachliche Bedeutung (= Kategorie I, Liste 1a*). Gleiches gilt für die private, strukturarme Grünfläche am „Wasserhaus“. Kleinere, artenarme und vereinzelt mit Gebüsch und Bäumen überprägte Wiesenanteile, müssen hingegen als Biotop- und Nutzungstyp mit einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung (= Kategorie II, Liste 1b) eingestuft werden.

Der Bereich des neuen Retentionsraumes am Saaleufer (Geltungsbereich 2), überlagert teilweise mit Auwald überstellte Böschungsflächen. Diese stellen Biotoptypen mit höherer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild dar (= Kategorie III, Liste 1c).

(* = sh. Leitfaden zur Eingriffsregelung)

In der Biotopwertliste³⁶ sind die Flächen den folgenden Biotop/Nutzungstypen (BNT) bzw. Wertigkeiten in Wertpunkten (WP) zuzuordnen:

Kategorie I:

⇒ Asphalt/Bankett	BNT V11/V31	0 WP
⇒ Gebäude	BNT P4	0 WP
⇒ Schotterweg	BNT V32	1 WP
⇒ Acker, intensiv genutzt	BNT A11	2 WP
⇒ Grünweg	BNT V332	3 WP

³⁶ Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand 28.02.2014



⇒ Krautsaum/Staudenflur, artenarm	BNT K11	4 WP
⇒ Baumreihe, < 25 Jahre	BNT B311	5 WP
⇒ Private Grünflächen, strukturarm	BNT P21	5 WP
Kategorie II:		
⇒ artenarme Wiese, mäßig genutzt	BNT G211	6 WP
⇒ Einzelbaum < 25 Jahre	BNT B312	8 WP
⇒ Hecke, mesophil	BNT B112	10 WP
Kategorie III:		
⇒ Auwald, mittlere Ausprägung	BNT L512-WA91E0	13 WP

3.3 Ermittlung der Eingriffsschwere und des Ausgleichsbedarfs

Bauleitplanerischen Regelungen die den Eingriff vermeiden oder minimieren, kann im Rahmen der Eingriffsermittlung durch den Ansatz eines **Planungsfaktors** (bis zu minus 20 %) Rechnung getragen werden.

Als eingriffsminimierende Maßnahme erfolgt zur inneren Durchgrünung der Grundstücke, die Festsetzung eines privaten Pflanzgebotes für mindestens 3 Laubbäume je 3.500 m² Grundstücksfläche. Für die unbepflanzten Freiflächen ergehen Festsetzungen zur gärtnerischen bzw. naturnahen Gestaltung und Begrünung. Zu berücksichtigen sind zudem die Rückhaltung des Niederschlagswassers, versickerungsfähige Beläge, Dachbegrünung, Gehölzerhalt.

Aufgrund der grünordnerischen bzw. eingriffsminimierenden Festsetzungen des Bebauungsplanes, wird ein Abschlag von **10 %** bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfes berücksichtigt.

Für die Schaffung der Retentionsraumfläche am Saaleufer besteht keine Ausgleichspflicht, da diese wasserrechtlich genehmigt wurde.

Der Ausgleichsbedarf berechnet sich wie folgt:

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche} \times \frac{\text{Wertpunkte BNT} / \text{m}^2 \text{ Eingriffsfläche}}{\text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)}} - \text{Planungsfaktor}$$

Die differenzierte Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist der Begründung als Anhang 2 angefügt.

Insgesamt ergibt sich ein rechnerisches Ausgleichserfordernis von **58.468 Wertpunkten**.

3.4 Ausgleichsumfang und Bilanzierung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes

Da am Eingriffsort kein Ausgleich möglich ist, wurden Ausgleichsmaßnahmen auf extern gelegenen Grundstücken in den Gemarkungsgebieten der Hammelburger Stadtteile Untererthal, Obererthal, Morlesau und Obereschenbach festgelegt.

3.4.1 Externe Ausgleichsflächen

Die konkrete Auswahl aus einem im Rahmen der Vorabstimmungen erarbeiteten Flächenpool, wurde nach dem Abschluss der Untersuchungen zum besonderen Artenschutz und unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Bad Kissingen getroffen.



In diesem Rahmen bestand die Möglichkeit den naturschutzfachlichen Anforderungen, unter gleichsamer Beachtung von artenschutzrechtlichen Aspekten, im erforderlichen Umfang zu genügen.

Grundlage für die Flächenauswahl als artenschutzrechtliche "CEF-Maßnahmen" im Hinblick auf deren Eignung sowie für das Maßnahmenkonzept, bildet das Schreiben "Maßnahmenfestlegung für die Feldlerche im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)" (Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz; 22.02.2023).

Vorgesehen ist die Anlage von Ackerbrachen oder Blühflächen aus überwiegend gebietsheimischen Wildkräutern, da diese hier standortbedingt als geeignete niedrig wüchsiger Vegetation einzuordnen sind.

Die Lage und der Umfang der Flächen wurden auf den nachstehenden Abbildungen³⁷ gekennzeichnet.

Ausgleichsfläche A1 / CEF-Maßnahme 1.1, „Hahn“, Teilfläche Grundstück Fl.Nr. 1002 (Gemarkung Untererthal), Größe anteilig 3.457 m², Geltungsbereich 3

Die 5.000 m² große Restfläche des Grundstückes ist dem Bebauungsplan „Hochstein Süd, BA III, Mischgebiet“ der Stadt Hammelburg zugeordnet.



³⁷ Abbildungen: Luftbild mit Parzellarkarte (BayernAtlas)



Ausgleichsfläche A2 / CEF-Maßnahme 1.2, „Thulbaer Weg“, Grundstück Fl.Nr. 1330
(Gemarkung Obererthal), Größe 3.084 m², Geltungsbereich 4



Ausgleichsfläche A3 / CEF-Maßnahme 1.3, „Taschenäcker“, Teilfläche Grundstück
Fl.Nr. 326 (Gemarkung Morlesau), Größe anteilig 5.000 m², Geltungsbereich 5





Ausgleichsfläche A4 / CEF-Maßnahme 1.4, „Oberes Erlich“, Grundstück Fl.Nr. 1103 (Gemarkung Obereschenbach), Größe anteilig 5.000 m² / optional 2.033 m², Geltungsbereich 6



Bei allen Ausgleichsflächen soll der Offenlandcharakter am jeweiligen Standort erhalten werden, um Ersatzhabitate für Feldlerche und Rebhuhn zu schaffen. Innerhalb der zusammen ca. 18.574 m² umfassenden Grundstücksflächen werden mindestens 15.000 m² (anrechenbare) Fläche für CEF-Maßnahmen zur Anlage/Entwicklung von Ackerbrachen und/oder Blühflächen (bzw. optional Herstellung von artenreichem Grünland auf A4) zur Verfügung gestellt.

Bestand:

Ackerland, intensiv genutzt

Entwicklungsziel:

Extensiv genutzte Agrarlebensräume für Feldlerche und Rebhuhn in Form von Ackerbrachen, Blühflächen (oder optional Extensivgrünland auf A4)

Maßnahmen:

- ⇒ Herstellung von Ackerbrachen und / oder
- ⇒ Herstellung von Blühflächen mit niedrig wüchsigen Arten; Ansaatmischung aus überwiegend heimischen Wildkräutern (> 50 %, gebietsheimische Herkunft),
- ⇒ Nutzungsmöglichkeit durch Beweidung / Mahd, Bodenbearbeitung ab 01.08.; 20 % des Vegetationsbestands soll in mind. 10 m breiten Streifen als Schutz über das Winterhalbjahr verbleiben; eine Bearbeitung und Beweidung der Flächen ist zwischen 15.03. und 31.07. nicht zulässig



- ⇒ Verzicht auf Düngung, Pflanzenbehandlungsmittel
- ⇒ Eine Regulierung von konkurrenzstarken Ackerbeikräutern (Ackerdistel, Windhalm, Taube Trespe, ...) ist mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
Das Köpfen von Ackerdisteln ist zulässig.
- ⇒ Abweichungen von den Festsetzungen sind mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Nur bei A4:

- ⇒ *Optionale Herstellung von artenreichem Grünland (Frischwiese / Magerwiese) im westlichen Abschnitt (2.033 m²) durch Ansaat mit Saatgut aus gebietseigener Herkunft (Ursprungsgebiet 11) oder Mahdgutübertragung*
- ⇒ *extensive Beweidung oder Mahd mit Mähgutentnahme*
- ⇒ *Verzicht auf Düngung, Pflanzenbehandlungsmittel*

Die als Ausgleichsflächen vorgesehenen Brachen/Blühflächen dienen neben dem artenschutzrechtlichen Aspekt, darüber hinaus

- den allgemeinen artenschutzfachlichen Positivwirkungen für die Flora und Fauna der Agrarflächen,
- dem Bodenschutz (Minderung der Bodenerosion, Erhalt der natürlichen Ertragsfähigkeit der Böden, der Regeneration des Bodenlebens, CO₂-Bindung),
- dem Wasserhaushalt (verminderter Oberflächenwasserabfluss durch langdauernde Vegetationsbedeckung),
- dem Klima (verbesserte Ausgleichsfunktionen durch langdauernde Bodenbedeckung, verbesserte CO₂-Bindung),
- der Vielfalt, Schönheit und Eigenart des Landschaftsbilds.

Im Bereich der Ausgleichsflächen wird intensiv genutztes Ackerland zu extensiv (feldvogelfreundlich) bewirtschafteten Brachen/Grünland umgewandelt. Durch die natur- und artenschutzfachliche Aufwertung können insgesamt **55.722 WP** zur Kompensation im Rahmen der Eingriffsregelung herangezogen werden.

Mit den Flächen kann in Gesamtbetrachtung der Großteil des naturschutzrechtlichen, sowie der Gesamtbedarf des artenschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfes für feldbrütende Vogelarten bereitgestellt werden.

Ausgleichsmaßnahme A5, Kernzone Biosphärenreservat Rhön

Die Stadt Hammelburg hat die Ausweisung von 51 Hektar städtischem Wald als Teil der Kernzone des Biosphärenreservats Bayerische Rhön verfolgt, wobei besonders die Kernzone Ofenthaler Berg (nahe der Stadt und den Weinbergen) als Forschungsgebiet bekannt ist. Diese Kernzonen dienen dem strengen Schutz und der ungestörten Entwicklung der Natur. Die Verbindung der ökologisch wertvollen Kernzone Ofenthaler Berg mit dem Schutzstatus des Biosphärenreservats Rhön spielt eine wichtige Rolle für die Region. In diesem Zusammenhang wurden Ökokonto-Gutachten für die Stadt Hammelburg festgelegt.

Ökokonten ermöglichen es, Kompensationsmaßnahmen unabhängig von konkreten Eingriffsvorhaben frühzeitig umzusetzen und deren ökologische Aufwertung rechnerisch zu erfassen. Die so geschaffenen ökologischen Wertsteigerungen können später geplanten Eingriffen zugeordnet werden. Dadurch wird nicht nur die Effizienz von Ausgleichsmaßnahmen erhöht, sondern auch eine qualitativ hochwertige und räumlich sinnvolle Entwicklung von Natur und Landschaft gefördert. Die Anlage



eines Ökokontos trägt somit zur Flexibilisierung der Eingriffsregelung bei und unterstützt eine vorausschauende Umweltplanung. Gleichzeitig bietet sie den Kommunen die Möglichkeit, Maßnahmen strategisch zu bündeln und langfristig wirksame ökologische Strukturen zu schaffen.

Der verbleibende Ausgleichsbedarf von **2.746 WP** für den vorliegenden Bebauungsplan, wird im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde vom bestehenden Ökokonto abgebucht.

Nachweis Ausgleich:

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m ²)	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
A1 / CEF 1.1	A11	intensiv bewirtschaftete Äcker	2	A2	Ackerbrache (mit CEF 1.1 Feldvögel (1 Brutrevier Feldlerche)	5	3.457	3	-	10.371
A2 / CEF 1.2	A11	intensiv bewirtschaftete Äcker	2	A2	Ackerbrache (mit CEF 1.2 Feldvögel (1 Brutrevier Feldlerche)	5	3.084	3	-	9.252
A3 / CEF 1.3	A11	intensiv bewirtschaftete Äcker	2	A2	Ackerbrache (mit CEF 1.3 Feldvögel (1 Brutrevier Feldlerche)	5	5.000	3	-	15.000
A4 / CEF 1.4	A11	intensiv bewirtschaftete Äcker	2	A2	Ackerbrache (mit CEF 1.4 Feldvögel (1 Brutrevier Feldlerche)	5	7.033	3	-	21.099
A5	-	Abbuchung von Gutschrift aus Ökokonto								2.746
Summe Ausgleichsumfang Ausgleichsflächen in Wertpunkten									58.468	

Mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen A1 – A5 werden die natürlichen Bodenfunktionen (Bodenleben, Wasserrückhalt, Erosionsschutz), der Wasserhaushalt, das örtliche Klima, sowie die Tier- und Pflanzenarten der Agrarlandschaft einschließlich deren Lebensräume und Vielfalt gestärkt und gefördert. Des Weiteren dienen die Maßnahmen auf den Flächen A1 – A4 der artenschutzrechtlichen Kompensation der Lebensraumverluste für Feldlerche und Rebhuhn in Form von CEF-Maßnahmen.

3.4.2 Bilanzierung Ausgleich Naturhaushalt

Durch die Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb der hierfür räumlich festgesetzten Flächen, können die voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vollständig ausgeglichen werden.



Da die Ausgleichsmaßnahmen A1 – A4 auch als artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen dienen, müssen diese wirksam sein, sobald der Eingriff in den Feldvogelbensraum wirksam ist (= vorgezogene Ausgleichsfläche). Dies bedeutet, dass diese funktionsfähig zur Verfügung stehen müssen, sobald die Bauarbeiten beginnen. Die Ausgleichsmaßnahme A5 ist spätestens 1 Jahr nach Baubeginn zu vollziehen (Abbuchung aus Ökokonto).

Sämtliche Ausgleichsflächen sind mit dem einschlägigen Meldebogen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, an das Bayerische Ökoflächenkataster beim Bayer. Landesamt für Umwelt (LfU) zu melden. Die erfolgte Meldung ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

3.5 Ausgleichsumfang und Bilanzierung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes

Aufgrund ihrer Eigenart sind Baugebiete landschaftsfremde Objekte, die das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Entscheidendes Kriterium für das Ausmaß erheblicher Beeinträchtigungen, ist der durch die Sichtbarkeit des Baugebietes in der Landschaft bestimmte Wirkraum (unter Einbeziehung etwaiger Vorbelastungen).

3.5.1 Vermeidung Landschaftsbild

Das geplante Areal ist Teil des am südlichen Hochstein geplanten städtebaulichen Entwicklungsgebietes. Aktuell entsteht im direkten westlichen Anschluss ans vorliegende Plangebiet der neue Schulcampus Hammelburg. Nördlich davon wurde ein kleines Mischgebiet bereits erschlossen und es hat sich die Merkurbank angesiedelt. Östlich dieses Mischgebietes soll – kurz- bis mittelfristig – ein weiteres gewerblich oder einzelhändlerisch nutzbares Areal bereitgestellt werden (vgl. Ziffer 1.12.1 der Begründung). Die vorliegende Bebauungsplanung bildet künftig den Südostrand des bebauten Hammelburger Stadtgebietes und ist hauptsächlich aus dieser Richtung auch einsehbar.

Um die landschaftsoptische Negativwirkung durch die entstehenden Gebäude und Nutzungen zu minimieren, wurde bereits beim Bebauungsplan für das Schulcampusgelände, der Aufbau einer mehrreihigen Heckenpflanzung vorgesehen, durch die künftige Gebäudekonturen und Dachflächen wirkungsvoll kaschiert werden können. Diese übernehmen auch Einbindefunktion für den vorliegenden Bebauungsplan „Hochstein Süd, Sondergebiet Wasserhaus“.

Allerdings werden zur Egalisierung des anstehenden Geländes im nunmehr geplanten SO-Gebiet auch Erdaufschüttungen um bis zu 5 m Höhe zugelassen, sodass den sich dadurch ergebenden landschaftlichen Beeinträchtigungen zusätzlich begegnet werden muss. Hierzu wird der Aufbau einer randlichen Eingrünung im Bereich möglicher Böschungen oder Stützmauern festgesetzt.

Eine weitere Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild, ergibt sich infolge der gebietsintern festgesetzten flächengebundenen Pflanzgebote (3 Bäume je 3.500 m² Grundstücksfläche) für heimische Laubbaumarten zur Durchgrünung der Bauflächen. Die bereits eingewachsenen Grünstrukturen am Veranstaltungsgelände „Wasserhaus“ werden erhalten.

Unter besonderer Berücksichtigung der bestehenden Hecken an der südlich verlaufenden B 287, kann in der Gesamtbetrachtung eine wirkungsvolle Integration des Areals in die örtliche Landschaft erfolgen.



3.5.2 Ausgleich Landschaftsbild

Der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild wird aufgrund seiner spezifischen Eigenart verbal-argumentativ ermittelt. Hierbei bemisst sich der Bedarf an Art und Umfang der Landschaftsbildfunktionen.

Die Einbindung des Plangebietes gelingt im Zusammenhang mit den festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen vollständig. Nachteilige Auswirkungen auf das südlich ausgewiesene Landschaftsgebiet können vermieden bzw. auf ein akzeptables Maß reduziert werden. Durch die Randeingrünung wird das Landschaftsbild an dieser Stelle neu gestaltet. Die Auswirkungen gelten damit als ausgeglichen. Es ergibt sich kein gesonderter Ausgleichsbedarf.

3.6 Zusammenfassung

Gemäß dem Planungsstand kann durch die vorbeschriebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Maßnahmen zur Gebietsbegrünung, den voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes wirksam begegnet und diese damit ausgeglichen werden.

Ebenso können dadurch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht-flächenbezogenen Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume, sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden.

4 ARTENSCHUTZ

Durch die Aufstellung der Bebauungspläne „Hochstein Süd, BA III, Mischgebiet“ und „Hochstein Süd, Schulcampus“ in den Jahren 2022 – 2024, lagen sehr frühzeitig Erkenntnisse über die Betroffenheit von Lebensstätten geschützter Reptilien- und Vogelarten vor (Zauneidechse, Feldlerche, Rebhuhn). Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurden im Frühjahr 2023 abgeschlossen.

Bei der faunistischen Bestandsaufnahme zu den v.g. Bebauungsplänen im Jahr 2022³⁸, wurden die Grundstücke des vorliegenden Plangebietes im Hinblick auf die Gesamtgebietsentwicklung mit erfasst (sh. Abbildungen). In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde diese als artenschutzfachliche Datengrundlage für den Bebauungsplan „Hochstein Süd, Sondergebiet Wasserhaus“ herangezogen, sodass auf eine erneute Erfassung verzichtet werden konnte.

Die lokalen Erfassungen bilden die Grundlage für den Beitrag zum besonderen Artenschutz und die Prüfung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen³⁹.

³⁸ Faunistische Bestandsaufnahme 2022: Vögel, Zauneidechsen und Biotopbäume (Bebauungsplan Hammelburg „Schulzentrum“ und „Hochstein Süd“), Stand Januar 2023, Kaminsky Naturschutzplanung GmbH, Hauptstraße 35, 97618 Hohenroth

³⁹ Fachbeitrag besonderer Artenschutz (Bebauungsplan „Hochstein Süd, Sondergebiet Wasserhaus“), Stand Februar 2026, Landschaftsarchitekt BDLA Martin Beil, Johann-Salomon-Straße 7, 97080 Würzburg

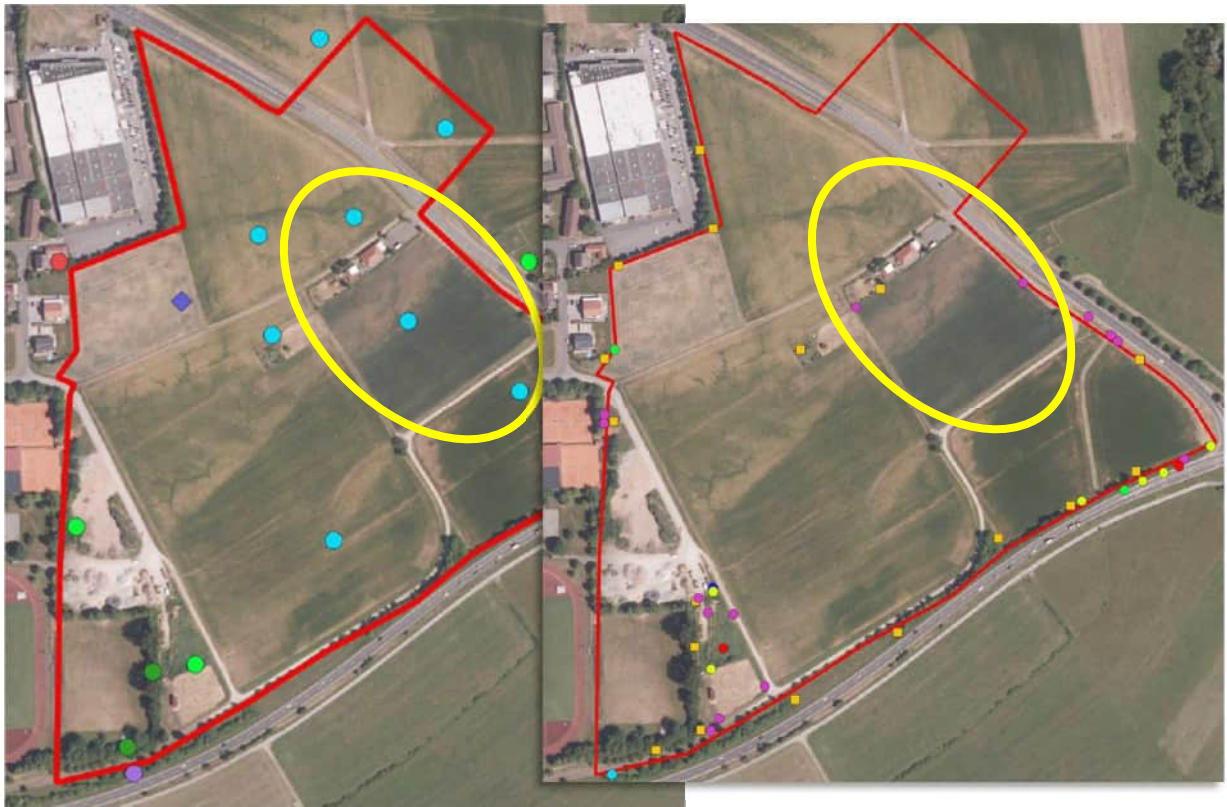


Abbildung: Erfassungsgebiet Bestandsaufnahme 2022 (rot) mit Kennzeichnung der vorliegenden Planfläche⁴⁰

4.1 Betroffenheit von Arten

Im Planungsgebiet sind keine geschützten Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-RL⁴¹ bekannt.

Aufgrund seiner Biotopausstattung wurde das erweiterte Plangebiet auf Vorkommen von Fledermäusen, Zauneidechse sowie Vogelarten der ökologischen Gilden der „offenen Feldflur“ und der „Siedlungen und Siedlungsränder“ untersucht.

Im Rahmen der Erfassung wurden lokale Populationen der Zauneidechse v.a. in best. Gehölzsäumen im Süden und im Bereich der Hecken und Straßenböschungen im Osten festgestellt. Zudem sind innerhalb der im Geltungsbereich liegenden offenen Ackerflächen, Brutreviere der Feldlerche und des Rebhuhns betroffen. Lebensstätten mit Fledermausquartieren wurden hingegen nicht erfasst.

4.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Um Verbotstatbestände im Sinne von § 44 BNatSchG auszuschließen, werden konfliktvermeidende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt (vgl. B.11.1.1).

- V1 - Sicherung angrenzender Lebensstätten gegen den Baubetrieb (Biotopschutzzäune)
- V2 - Verbot der Gehölzentfernung und des Rückschnitts in der Zeit vom 01.03. – 30.09.
- V2.1 - Wurzelstockentfernung im Zauneidechsenlebensraum nur nach Umsiedlung, Rückschnitt oder Fällung der Gehölze in diesem Bereich nur vom 01.10. – 28.02., kein

⁴⁰ Quelle: Faunistische Bestandsaufnahme 2022

⁴¹ Fauna-Flora-Habitatrichtlinie der Europäischen Gemeinschaft (FFH-Richtlinie, 92/43/EWG), i.d.F. vom 01.01.2007, zuletzt geändert am 13. Mai 2013



Einsatz von schweren Geräten um Winterlebensräume nicht zu beeinträchtigen

- V3 - Baufelddräumung außerhalb von Zauneidechsen-Lebensstätten vom 01.03. - 30.09. unzulässig, außer wenn zwischen 01.10. und 28./29.02. Vergrämuungsmaßnahmen durchgeführt werden oder vor Baubeginn eine fachliche Prüfung auf besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten stattfindet
- V4 - Baufelddräumung innerhalb von Zauneidechsen-Lebensstätten nur zulässig, wenn zuvor Abfangung und Umsiedlung in der Zeit vom 01.04 - 15.05 oder 15.07. - 30.09. durchgeführt wurden (hierzu Aufstellung Reptilienschutzzaun und Umsiedlung in vorgezogen erstellten Ersatzlebensraum); Zusätzlich Errichtung Reptilienschutzzaun gegen Rückwanderung. Die umzäunten Flächen sind als Lebensstätte unattraktiv zu gestalten (Mulchen, Mahd)
- V5 - Maßnahmen zur Vermeidung des signifikant erhöhten Vogelschlagrisikos bei Verglasungen die zu best. und gepl. Hecken ausgerichtet sind.

4.3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

CEF-Maßnahmen (Maßnahmen für die Sicherung einer dauerhaften ökologischen Funktion) setzen direkt am betroffenen Bestand der geschützten Arten an. Sie sollen die Lebensstätte (Habitat) für die betroffene Population in Qualität und Quantität erhalten. Die Maßnahme soll dabei einen unmittelbaren räumlichen Bezug zum betroffenen Habitat haben und angrenzend neue Lebensräume schaffen, die in direkter funktionaler Beziehung mit dem Ursprungshabitat stehen. Es handelt sich um zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (vgl. B.11.2.1 und B.11.2.2 des Bebauungsplanes).

CEF 1.1 bis CEF 1.4: Maßnahmen zur Anlage und Entwicklung extensiv genutzter Agrarlebensräume (Ackerbrachen/Blühflächen) für Feldlerche und Rebhuhn (= multifunktionale Ausgleichs- und Ersatzflächen A1 bis A4)

Die potenzielle Betroffenheit von Brutrevieren der wertgebenden Feldvogelarten Feldlerche und Rebhuhn, bedingt einen Ersatz für die Lebensraumbeseitigung dieser Arten. Hierzu werden Festsetzungen für die Schaffung von Ackerbrachen und/oder Blühflächen (optional Extensivgrünland), innerhalb einer Kulisse von 15.000 m² Fläche getroffen. Für die Maßnahmenflächen wurden, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, verschiedene Ackerflächen in den Gemarkungsgebieten der Stadtteile Untererthal (Fl.Nr. 1002), Obererthal (Fl.Nr. 1330), Morlesau (Fl.Nr. 326) und Obereschbach (Fl.Nr. 1103) gewählt. Die festgesetzten CEF-Maßnahmen dienen auch dem naturschutzrechtlichen Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

CEF 2.1 und CEF 2.2: Fachgerechte Anlage von insgesamt mind. 9 Ersatzhabitaten für die Zauneidechse für Versteck-, Sonnungs-, Überwinterungs- und Eiablagemöglichkeiten

Aufgrund der Nachweise von Zauneidechsen werden sowohl Vermeidungsmaßnahmen (sh. Ziffer 4.2 der Begründung), als auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um mögliche Schädigungen auszuschließen. Hierzu werden für die im direkten Umfeld des Eingriffes gelegenen straßenbegleitenden Böschungen westlich der Kissinger Straße (Fl.Nr. 2353) und die Grün- und Entwässerungsflächen des Baugebietes „Schulcampus“, Bebauungsplanfestsetzungen für insgesamt 9 Ersatzhabitate getroffen. Diese werden aktuell errichtet.

Die Funktionsfähigkeit der "Ersatzhabitats" ist einschließlich der diese umgebenden Grünlandflächen dauerhaft zu gewährleisten; hierzu



- 1-2 schürige Mahd mit Mähgutentnahme, Offenhaltung der Ersatzhabitats incl. Sandflächen und ggf. Nacharbeiten durch Ergänzung von Totholz und Sand.

4.4 Zusammenfassung

Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG liegt dann nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten, im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Die festgesetzten Vorkehrungen zur Vermeidung tragen dazu bei Gefährdungen der geschützten Tierarten zu vermeiden oder zu mindern.

Durch die vorgezogenen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen (CEF), wird der Verlust von potenziellen Lebensstätten der betroffenen Reptilien- und Vogelarten kompensiert. Die festgelegten Maßnahmen führen zu allgemeinen artenschutzfachlichen Positivwirkungen für die Flora und Fauna und verfügen zudem über wichtige naturschutzfachlich wertgebende Auswirkungen auf den Bodenschutz, den Wasserhaushalt, das Klima und das Landschaftsbild.

Alle CEF-Flächen müssen funktionsfähig vorhanden sein, sobald mit den Bauarbeiten begonnen wird.

Durch die an das Vorhabengrundstück angrenzenden Grünbestände und Flächen, finden sonstige lokale Artenvorkommen weiterhin ausreichend Lebensräume vor, sodass die ökologische Funktionalität der betroffenen einzelnen Fortpflanzungsstätten, im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

5 HINWEISE

5.1 Kostenträger grünordnerischer Maßnahmen

Innerhalb des GE- und des SO-Gebietes, werden sämtliche Aufwendungen in Zusammenhang mit der fachgerechten Anpflanzung der Bäume und Sträucher, sowie der Gestaltung der Außenbereiche (wie Erd- und Pflanzarbeiten, Ansaaten), vom Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer erbracht. Die Aufwendungen für die auf dem Wasserhausgelände sowie im sonstigen öffentlichen Bereich vorgesehenen grüngestalterischen Maßnahmen (z.B. im Bereich der Verkehrs- und Grünflächen), trägt die Stadt Hammelburg.

Die Pflichten umfassen dabei auch die erforderlichen Pflegemaßnahmen und die Gewährleistung einer ungestörten Entwicklung der Pflanz- und Saatflächen.

Details hierzu werden im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Hammelburg und dem Investor für das GE- und SO-Gebiet geregelt.

5.2 Wasserwirtschaftliche und wasserrechtliche Belange

Urbane Sturzfluten

Bei extremen Starkregenereignissen kann es auch an erhöhten Standorten, fernab von Gewässern, zu sogenannten urbanen Sturzfluten kommen. Wege und Plätze im öffentlichen und privaten Bereich sollten deshalb so angelegt werden, dass anfallendes Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen schadlos abgeleitet werden kann. Der Schutz angrenzender Grundstücke ist dabei sicherzustellen.

Grundwasser

Aufgrund der Lage im Überschwemmungsbereich, ist im südlichen Plangebiet mit

einem dauerhaft erhöhten Grundwasserstand zu rechnen. Die Erkenntnisse und Empfehlungen im Rahmen von Baugrunduntersuchungen sind diesbezüglich besonders zu beachten. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

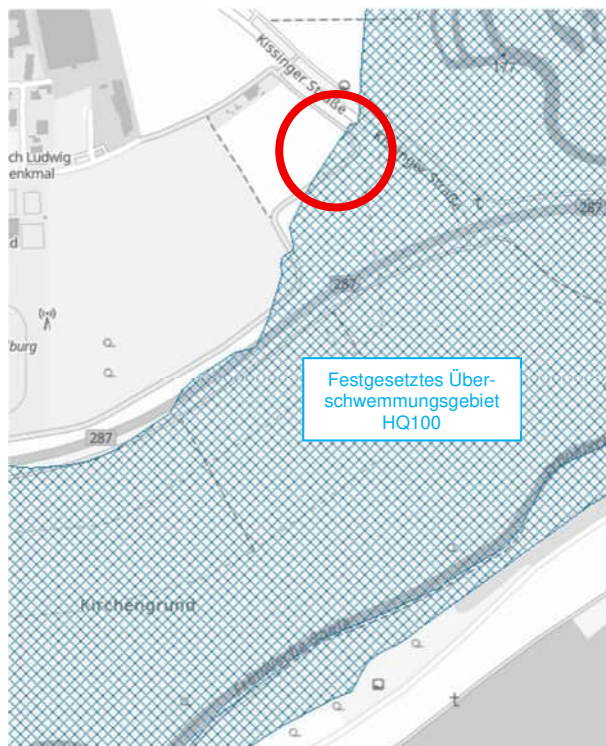
Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten, sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Bei den geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Sofern Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (wie z.B. Heizöl- oder Diesellagerungen, Abfüllflächen, etc.) vorgesehen sind, müssen diese dem Landratsamt Bad Kissingen (SG 41, Wasserrecht) mindestens 6 Wochen vor Inbetriebnahme schriftlich angezeigt werden.

Zum konkreten Gewässer- bzw. Grundwasserschutz werden innerhalb des Geltungsbereiches nur überdachte Waschplätze zugelassen. Das hier anfallende Dachflächenwasser ist dem Regenwasserkanal zuzuführen, verunreinigte Abwässer aus der Waschplatznutzung sind in den Schmutzwasserkanal einzuleiten.

Überschwemmungsgebiet / Hochwasserschutz



Etwa 400 m südlich des Geltungsbereiches fließt die Fränk. Saale. Die sich bis zur Bundesstraße erstreckende Flußbaue, ist von zahlreichen Flurgräben durchzogen, die für eine Ableitung der auf den landwirtschaftlichen Flächen anfallenden Regenwässer Sorge tragen. Über bestehende Durchlässe des aufgedämmten Straßenkörpers der Bundesstraße, ist bei Hochwasserereignissen auch die Flutung von an den Bebauungsplan angrenzenden Grundstücken möglich. Das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Fränk. Saale überstreicht einen randlichen Teil des Bebauungsplanes (SO-Gebiet).

Um die SO-Fläche baulich nutzbar zu machen, ist eine Geländeaufschüttung vorgesehen. Diese führt auch zum konkreten Hochwasserschutz des Gebietes.

Standardkarte grau mit Abbildung Ü-Gebiet⁴²

Der durch die geplante Geländeauffüllung im Sondergebiet verlorengelassene Retentionsraum, wird durch Abflachung am Ufer der Fränkischen Saale auf den Grundstücken Fl.Nrn. 3248 und angrenzend 3248/1 der Gemarkung Hammelburg ausgeglichen. Der Retentionsraumausgleich beträgt 212,50 m³.

Auf dieser Grundlage wurde der Stadt Hammelburg auf Antrag vom 04.06.2025, durch die Untere Wasserbehörde des Landratsamtes Bad Kissingen mit Bescheid

⁴² Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

vom 15.10.2025, Az. 41-6451/1-E228/hei, eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG für die Ausweisung von Bauflächen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 3282, 675/1 und 2353 der Gemarkung Hammelburg im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Fränkischen Saale erteilt. Die enthaltenen Nebenbestimmungen des Bescheides müssen beachtet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass beim Eintritt von extremen Hochwassersituationen (HQ_{extrem}), Überflutungen von höher gelegenen Flächen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Deshalb besteht im derartigen Schadensfall grundsätzlich kein Ersatz- bzw. Haftungsanspruch gegenüber der Kommune oder den zuständigen Behörden. Diesen seltenen Hochwasserereignissen kann nur durch Hochwasservorsorge und Katastrophenschutz begegnet werden. Wirksame Schutzmaßnahmen für ein derartiges Szenario sind nicht realisierbar, zumal keine verlässlichen Bemessungsgrundlagen zu Grunde gelegt werden können. Für Katastrophenfälle, wie es ein HQ_{extrem} darstellt, stehen zwischenzeitlich verschiedenste Vorwarnsysteme zur Verfügung.

Allgemein

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen 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.

Die Einleitung von Grund- und Quellwasser in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig. Bei Einleitung in Gräben oder einen Regenwasserkanal, wird der Einbau von Rückstausicherungen empfohlen. Einläufe zum Regenwasserkanal sind mit der nebenstehend abgebildeten Plakette⁴³ zu kennzeichnen.

Zur Schließung von Stoff- und Wasserkreisläufen und eines ressourcenorientierten Umgangs mit Wasser bzw. Abwasser wird zudem empfohlen, bei der Gebäudeplanung auf eine Implementierung von „Neuartigen Sanitärsystemen“ (NASS) zu achten. Damit kann der Trinkwasserverbrauch reduziert werden und das behandelte Abwasser für verschiedene Nutzungen, die keine Trinkwasserqualität benötigen, verwendet werden. Wasserschutzgebiete (Trink- oder Heilquellenschutz) sind nicht betroffen.



5.3 Straßenrechtliche Belange

Auf die von der Bundesstraße B 287 ausgehenden Lärmemissionen wird hingewiesen. Lärmschutzmaßnahmen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Das Plangebiet soll verkehrsrechtlich an die städtische Straße „Kissinger Straße“ angeschlossen werden, welche überörtlichen Verkehr über die Einmündung B 287 / Kissinger Straße von der B 287 aufnimmt und somit indirekt abwickelt. Gemäß der Vorabstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Schweinfurt, weist die Bestandseinmündung bereits Erscheinungen der verkehrlichen Überlastung auf und ist unfallauffällig. Das für das Gesamtgebiet „Hochstein Süd“ erstellte Verkehrsgutachten empfiehlt aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens, den

⁴³ Quelle: Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft im Landratsamt Bad Kissingen

verkehrsgerechten Ausbau der Einmündung B 287 / Kissinger Straße durch die Errichtung einer Lichtsignalanlage.

Zwischen der Stadt Hammelburg und dem Staatlichen Bauamt muss dahingehend eine Vereinbarung über die Art, den Umfang und die Kostentragung abgeschlossen werden (Kreuzungsvereinbarung nach dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und den Straßen-Kreuzungsrichtlinien (StraKR)).

5.4 Landwirtschaftliche Belange

Das am Südostrand des Geltungsbereichs gelegene landwirtschaftliche Wegegrundstück mit der Fl.Nr. 675/1 (Gmkg. Hammelburg) ist teilweise als SO-Gebiet Bestandteil des Bebauungsplans. Dadurch entfällt ein Wegeabschnitt zwischen dem RRB (Bebauungsplan „Schulcampus“) und der Kissinger Straße.

Für das Ackergrundstück Fl.Nr. 3264/1, das jenseits des südöstlich verlaufenden Flurgrabens liegt, ergibt sich dadurch eine isolierte Lage ohne Anbindung an öffentliche Wege oder Straßen. Um die Erschließung sicherzustellen, setzt der Bebauungsplan eine neue öffentliche Verkehrsfläche fest, die an den Fahrbahnrand der Kissinger Straße anschließt. Diese gewährleistet auch die Erreichbarkeit des Grundstückes Fl.Nr. 3279 (entlang Böschungsfuß Kissinger Straße).

Die im Südwesten verbleibende Wegefläche steht weiterhin uneingeschränkt als Zufahrt für die Ackerflächen mit den Fl.Nrn. 3280, 3281 und 3281/1 (Gmkg. Hammelburg) zur Verfügung.

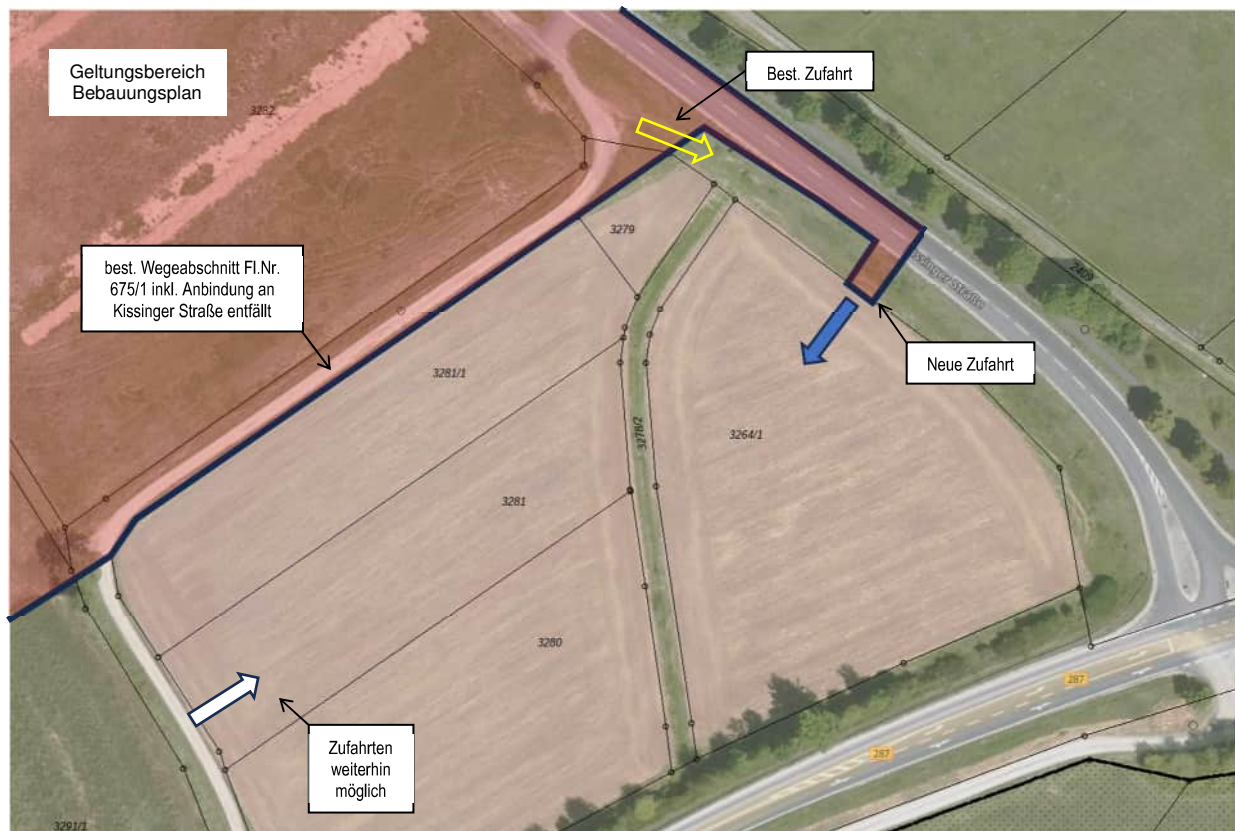


Abbildung: geplante Anpassungen für landwirtschaftliche Nutzung der Restflächen⁴⁴

⁴⁴ Quelle Kartengrundlage: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



Die gesetzlichen Grenzabstände nach Art. 48 AGBGB⁴⁵, für Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken – 4 m mit Bäumen, 2 m mit Sträuchern – sind einzuhalten.

Die landwirtschaftlichen Flächen am Rand des Geltungsbereiches, können somit weiterhin ordnungsgemäß landwirtschaftlich genutzt werden.

Alle sonstigen Felderschließungswege werden für den landwirtschaftlichen Verkehr freigehalten.

Mit gelegentlichen Geruchs-, Lärm- oder Staubbelästigungen des Bebauungsplanareals durch die ortsübliche Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen ist zu rechnen. Diese sind hinzunehmen. Hierauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

5.5 Städtebaulicher Vertrag

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB zwischen der planenden Kommune und dem Investor erforderlich. Der Vertrag dient der rechtlichen Sicherung und Konkretisierung der sich aus der Bauleitplanung ergebenden Verpflichtungen.

Gegenstand des städtebaulichen Vertrages ist insbesondere die Regelung der Durchführung und Finanzierung der durch das Vorhaben veranlassten Maßnahmen. Hierzu zählen vor allem Erschließungsmaßnahmen, die Herstellung und Anpassung von Infrastruktur sowie erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Darüber hinaus können weitere, im Zusammenhang mit der Planung stehende Leistungen, wie etwa Gutachten oder sonstige fachliche Beiträge, vertraglich vereinbart werden.

Der Investor verpflichtet sich, die durch das Vorhaben verursachten Kosten ganz oder anteilig zu übernehmen, soweit diese nicht gemäß den gesetzlichen Vorschriften von der Kommune zu tragen sind. Dies umfasst insbesondere die Kosten für Planung, Erschließung sowie sonstige vorbereitende und begleitende Maßnahmen.

Der Abschluss des städtebaulichen Vertrages ist Voraussetzung für die Umsetzung der Planung. Der Vertragsentwurf ist vor dem Satzungsbeschluss zwischen den Vertragsparteien einvernehmlich abzustimmen und entscheidungsreif vorzulegen.

6 UMWELTBERICHT

6.1 Einleitung

Der Umweltbericht ist ein zentrales Instrument und unverzichtbarer Teil der Begründung zum Bauleitplanentwurf. Die umweltschützenden Belange werden durch eine „integrative Umweltprüfung“ in der Bauleitplanung berücksichtigt.

Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem so genannten „Umweltbericht“ (§ 2a BauGB) den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vor.

6.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

⁴⁵ Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB), i.d.F. vom 20. September 1982, zuletzt geändert durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022



Der Stadtrat der Stadt Hammelburg hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Hochstein Süd, Sondergebiet Wasserhaus“ beschlossen, um im Bereich der Entwicklungsfläche „Hochstein Süd“ am südöstlichen Stadtrand zusätzliche Gewerbe-, Sondergebiets- und Gemeinbedarfsflächen bereitzustellen und die städtebauliche Entwicklung gezielt fortzuführen.

Anlass der Planung ist die Erweiterungs- und Verlagerungsabsicht eines ortsansässigen Handels- und Dienstleistungsbetriebs. Darüber hinaus sollen im Plangebiet weitere gewerbliche Nutzungen ermöglicht sowie die bestehende Nutzung des Veranstaltungsbauwerkes „Wasserhaus“ planungsrechtlich gesichert und perspektivisch weiterentwickelt werden.

Vorgesehen ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets für großflächige Handels- und Dienstleistungsbetriebe, eines beschränkten Gewerbegebiets sowie einer Gemeinbedarfsfläche für kulturelle Zwecke einschließlich der erforderlichen Erschließungs-, Ver- und Entsorgungs- sowie Grünflächen.

Das ca. 3,68 ha große Plangebiet an der Kissinger Straße umfasst überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie das Bestandsareal „Wasserhaus“. Westlich schließen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Hochstein Süd, Schulcampus“ und „Hochstein Süd, BA III, Mischgebiet“ an. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten sowie der Lage innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Fränkischen Saale ist eine Geländeauffüllung im Bereich des Sondergebiets um bis zu ca. 5 m vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung erfolgen über die im Zuge des Bebauungsplans „Schulcampus“ hergestellten Erschließungsanlagen. Ergänzend ist für das Sondergebiet die Anlage einer Linksabbiegespur an der Kissinger Straße vorgesehen.

Für die baulichen Eingriffe in Natur und Landschaft müssen Ausgleichsflächen erbracht werden. Hierzu sollen extern vom Eingriffsgebiet gelegene Grundstücksflächen in den Gemarkungsbereichen der Stadtteile Obereschenbach, Morlesau, Unter- und Obererthal herangezogen werden.

Zum Nachweis des Artenschutzes wurde ein Gutachten beauftragt. Die Ergebnisse wurden bauleitplanerisch gewürdigt und eingearbeitet. Aufgrund der Eingriffe in die Lebensräume von Reptilien und der Avifauna, sind konfliktvermeidende Maßnahmen sowie die Herstellung vorgezogener Ausgleichsflächen erforderlich.

Die Überbauung des Überschwemmungsgebietes der Fränkischen Saale wurde wasserrechtlich in einem eigenen Verfahren bereits genehmigt. Der erforderliche Retentionsraumausgleich wird im Nahbereich an der Fränkischen Saale bereitgestellt.

Die Übernahme der Kosten für die Planung und die Verpflichtung zur Umsetzung des Vorhabens, werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Hammelburg und dem Investor geregelt.

Der städtische Flächennutzungsplan bedarf aufgrund des Entwicklungsgebotes seiner 31. Änderung in einem eigenen Verfahren (Parallelverfahren).

Art und Umfang des Bebauungsplanes werden vorliegend charakterisiert durch:

- Eine ca. 2,638 ha große Fläche für ein Sonstiges Sondergebiet zur Ansiedlung großflächiger Handels- und Dienstleistungsbetriebe. Das Areal liegt zwischen dem neu entstehenden Gelände des Schulcampus Hammelburg und der städtischen „Kissinger Straße“. Überplant werden Acker- und Wegeflächen. Die Planung sieht für eine bedarfsgerechte



bauliche Entwicklung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 vor.

- Eine ca. 0,496 ha große Fläche für ein (beschränktes) Gewerbegebiet. Auf bisherigen Acker- und Wegeflächen sollen im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem SO-Gebiet, nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Die festgesetzte GRZ beträgt 0,85.
- Eine ca. 0,21 ha große Gemeinbedarfsfläche für „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Diese umfasst das Bestandsgelände des Musikveranstaltungsgebäudes „Wasserhaus“. Die Nutzung soll durch die Integration in den Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert werden. Zusätzlich sollen hierdurch Möglichkeiten für eine perspektivische Weiterentwicklung und sonstige kulturelle Nutzungen eröffnet werden.
- Öffentliche und Private Verkehrsflächen (Gesamtgröße ca. 0,264 ha) in Form einer Linksabbiegespur zum SO-Gebiet, sowie infrastrukturelle Ergänzungen für Fußgänger, Radfahrer und landwirtschaftlichen Verkehr. Alle Bauflächen werden über die Erschließungsanlagen des Bebauungsplanes „Schulcampus“ verkehrlich miterschlossen. Unmittelbar nordwestlich des Geltungsbereiches wird in Kürze ein städtischer Busbahnhof errichtet.
- Ein straßenbegleitender Grünstreifen mit Entwässerungsgräben entlang der Kissinger Straße (ca. 0,073 ha).
- Eine 0,003 ha große Fläche zur Versorgung des Gebietes mit elektrischem Strom (Trafostation).
- Eine etwa 0,05 ha große Fläche zum Retentionsraumausgleich für die Überplanung des Überschwemmungsgebietes der Fränkischen Saale (= Geltungsbereich 2); Geländeregulierung durch Böschungsabflachung. Das Areal beinhaltet Ufer- und Wegeflächen direkt an der Fränkischen Saale.
- Vier außerhalb des Eingriffsbebauungsplanes gelegene Ausgleichs- und Ersatzflächen für Natur- und Artenschutzbelange (Gesamt ca. 2,369 ha, Geltungsbereiche 3 – 6); Umwandlung bzw. Extensivierung bestehender Ackerflächen, feldvogelfreundliche Bewirtschaftung als CEF-Maßnahme.
- Festsetzung von insgesamt 9 Standorten von Ersatzhabitaten für die Zauneidechse als CEF-Maßnahme; außerhalb des Geltungsbereiches auf Straßenböschung „Kissinger Straße“ sowie Grün- und Entwässerungsflächen des Bebauungsplanes „Schulcampus“.

Übersicht der geplanten Realflächen des Geltungsbereiches 1 in ha:

Nettobaupfläche Sondergebiet Handel und Dienstleistung	ca. 2,638 ha
Nettobaupfläche beschränktes Gewerbegebiet	ca. 0,496 ha
Nettobaupfläche Gemeinbedarfsfläche „Wasserhaus“	ca. 0,210 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,264 ha
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,073 ha
Versorgungsfläche Strom	ca. 0,003 ha
<u>Gesamtfläche Geltungsbereich 1</u>	<u>ca. 3,684 ha</u>

6.1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung

Die zu beachtenden Fachziele ergeben sich aus den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, dem Naturschutzgesetz, dem Immissionsschutzgesetz, dem Wassergesetz, aus dem Regionalplan Region Main-Rhön (3) sowie weiteren Fachplanungen, wie dem Flächennutzungsplan der Stadt Hammelburg.

➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP)



Das Mittelzentrum Hammelburg mit seinen Stadtteilen, liegt gemäß Strukturkarte im „Allgemeinen ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen“ sowie im „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“. In den Ordnungsräumen sollen die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert werden.

Nach den Vorgaben des LEP übernimmt die Stadt Hammelburg als zentraler Ort überregionale Versorgungsfunktionen. Durch die Bereitstellung zusätzlicher Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handelsflächen wird diese zentrale Funktion gestärkt. Gleichzeitig unterstützt die Planung ortsansässige Unternehmen bei Expansion und Standortverlagerung und sichert Arbeitsplätze, was den wirtschaftsfördernden Zielsetzungen des LEP entspricht. Die Entwicklung erfolgt städtebaulich geordnet an bestehenden Siedlungsrandern unter Nutzung vorhandener Infrastruktur, wodurch der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ eingehalten und eine Zersiedelung des Umlands vermieden wird.

➤ **Regionalplan Region Main-Rhön (3)**

Hammelburg liegt gemäß Raumstrukturkarte im „Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maß gestärkt werden soll“. Für Hammelburg, als Zentrum einer regionalen und überregionalen Entwicklungsachse, steht die Stärkung der zentralörtlichen Funktionen im Vordergrund. Für die vorliegende Planung sind die Grundsätze und Ziele des Natur- und des Hochwasserschutzes von Bedeutung.

Im Hinblick auf den Regionalplan Main-Rhön trägt die Bebauungsplanung zur Stärkung der regionalen Wirtschaftskraft und der zentralen Funktionen Hammelburgs innerhalb der Planungsregion bei. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über vorhandene und geplante Erschließungsanlagen, sodass eine effiziente Erreichbarkeit gesichert ist. Gleichzeitig werden umweltfachliche Belange wie Hochwasserschutz, Grün- und Ausgleichsflächen berücksichtigt, und Nutzungskonflikte mit sensiblen Bereichen werden minimiert.

➤ **Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hammelburg, stimmt die mit dem Bebauungsplan angestrebte Nutzung des Gebietes, nicht mit den Darstellungen überein.

Um dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) zu entsprechen, wird die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchgeführt.

➤ **Naturschutz**

Die Ausweisung von neuen Baugebieten kann durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt, Bodenstruktur und Nutzung sowie durch Änderungen des Kleinklimas zu nachhaltigen Veränderungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen. Sie sind daher grundsätzlich als Eingriffe in Natur und Landschaft zu werten.

Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. In den Fällen, in denen ein Ausgleich nicht möglich ist und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege keinen Vorrang erhalten, sind entsprechende Ersatzmaßnahmen durchzuführen.



Die Art und den Umfang der erforderlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen, regelt im Rahmen dieser Bebauungsplanung der integrierte Grünordnungsplan. Er trifft die erforderlichen Festsetzungen nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und besitzt gemäß Art. 4 Abs. 2 und 3 BayNatSchG, dieselbe Rechtswirkung wie ein Bebauungsplan. Die zum Natur- und Landschaftsschutz konkret erforderlichen Regelungen, wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erarbeitet.

➤ **Artenschutz**

In der Planungspraxis sind immer wieder geschützte Arten und Biotop betroffen und die resultierenden artenschutzrechtlichen Aspekte sind in den Bauleitplanverfahren und bei der Genehmigung von Vorhaben zu berücksichtigen. Die Komplexität der Anforderungen hat in den vergangenen Jahren vor dem Hintergrund der geltenden europarechtlichen Vorschriften und deren Umsetzung in das nationale Recht, sowie durch die Rechtsprechung deutscher Verwaltungsgerichte und des Europäischen Gerichtshofes, deutlich zugenommen. In der Folge hat sich der Artenschutz als fester Prüfungsbestandteil in der Bauleitplanung, der Zulassung von Vorhaben und der Fachplanung etabliert. Hierbei sind die Anforderungen des Artenschutzes frühzeitig zu beachten, um einen geregelten Verfahrensablauf sicherzustellen und letztlich auch die Realisierbarkeit vor dem Hintergrund der natur- schutzfachlichen, wirtschaftlichen und kommunalen Interessen gewährleisten bzw. abschätzen zu können. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde von einem hierfür qualifizierten Planungsbüro erstellt. Sich daraus ergebende Festsetzungen zum besonderen Artenschutz, wurden in die Planunterlagen integriert.

6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

6.2.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, unter teilweiser Einbeziehung der unmittelbar angrenzenden Nutzungen. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ, auf der Basis der für das Gebiet bekannten Daten. Bezüglich der Eingriffs- und Ausgleichsthematik, orientiert sich die vorgenommene Bewertung des Bestands sowie der Neuplanung, an dem vom Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegebenen Leitfaden. Das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten wurde artenschutzfachlich geprüft, um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG zu vermeiden. Zur Untersuchung der Schutzgüter und des Umweltzustandes im Planungsgebiet wurden herangezogen:

Allgemeine Datengrundlagen

- Flächennutzungsplan der Stadt Hammelburg
- Denkmalliste
- Amtliche Biotopkartierung (LfU)
- Artenschutzkartierung (LfU)
- Geobasis-/Geofachdaten
- Bebauungspläne „Hochstein Süd, Schulcampus“ und „Hochstein Süd, BA III, Mischgebiet“

Im Vorfeld der Planung wurden umfangreiche Voruntersuchungen zur allgemeinen



Planungssicherheit und zur Grundlagenermittlung angestellt (archäologische sowie Kampfmittelerkundung, Abstimmungsgespräche mit Fachbehörden, ...). Zudem liegt der wasserrechtliche Bescheid für die Überplanung des Überschwemmungsgebietes vor. Die daraus gewonnenen Informationen sind u.a. Grundlage für die Beurteilung der umweltschützenden Belange. Detailerkennnisse wurden im Rahmen mehrerer Ortsbegehungen mit Fotodokumentation erlangt. Zudem liegt ein Artenschutzgutachten vor, sodass fundierte Angaben zu den betroffenen Belangen (hier Lebensräume von Reptilien- und Feldvogelarten) vorliegen. Relevante weitergehende Erkenntnisse sind aus der Behördenbeteiligung im Bauleitplanverfahren zu erwarten.

Die Grenze des südlich von Hammelburg ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes Bayer. Rhön, wird nur marginal im Bereich der Kissinger Straße tangiert. Die geplante Bebauung im Überschwemmungsgebiet wurde wasserrechtlich bereits genehmigt. Dennoch ist bezüglich der direkten Randlage von Überschwemmungsgebiet, LSG und Plangebiet, den Belangen des Hochwasser- und des Landschaftsschutzes besondere Bedeutung zuzumessen.

6.2.2 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes, Auswirkungen auf Gesundheit/Wohnumfeld (Lärm und andere Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild) von Bedeutung.

Das Planungsgebiet ist Bestandteil des urbanen Entwicklungsgebietes „Hochstein Süd“ westlich der Kissinger Straße. Es grenzt an den aktuell im Bau befindlichen Schulcampus und die zugehörigen Erschließungsanlagen mit Kreisverkehr und Busbahnhof an. Nördlich des Campusgeländes wurde ein Mischgebiet erschlossen und teilweise bebaut. Die Weiterentwicklung des Areals erfolgt durch den vorliegenden Bebauungsplan sowie eine weitere Potenzialfläche, die dann für den städtebaulichen Lückenschluss zum Stadtrand verantwortlich zeigt. Zudem ist das bebaute und sporadisch genutzte Gelände am „Wasserhaus“ Bestandteil des Bebauungsplanes. Umliegend findet überwiegend ackerbauliche Intensivnutzung statt. Im Süden verläuft die vielbefahrene B 287. Eine mögliche Kampfmittelvorbelastung wurde im Rahmen der Voruntersuchungen ausgeschlossen.

Bezüglich Lärm und Emissionen bestehen am Standort erhebliche (Vor-)Belastungen. Die geplante Bebauung und Nutzung im Bereich des Bebauungsplanes führt insbesondere während der Bauphase zu temporären Belastungen durch Baulärm, Erschütterungen und Staubentwicklung. Im Betrieb der Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handelsbetriebe ist mit einem Anstieg des Verkehrsaufkommens auf der Kissinger Straße und in angrenzenden Bereichen zu rechnen.

Dahingegen wird durch die Nähe zur Bundesstraße B 287 (ca. 130 m südlich) die Verkehrsbelastung auf innerörtliche Straßen teilweise abgefedert. Langfristig wirkt die Planung positiv auf die soziale und wirtschaftliche Infrastruktur, da ortsansässige Unternehmen erweitert werden und Arbeitsplätze gesichert werden.

Durch die anthropogene Nutzung des gesamten Gebietes, ist die Erholungseignung am Standort gering.

Das Plangebiet am Stadtrand ist durch die Topographie und die vorgelagerte Bebauung, nur von den im Süden gelegenen Hängen des Lagerberges weiträumig einsehbar.



Der visuellen Beeinträchtigung des von außen wahrnehmbaren Landschaftsbildes durch Einzelbaukörper und Geländeauffüllung, wird durch verbindliche Pflanzgebote für innenliegend und außenliegend situierte Gehölze begegnet.

- ⇒ **In der Gesamtbetrachtung ergeben sich Umweltauswirkungen von nur geringer Erheblichkeit.
Eine insgesamt umweltverträgliche Realisierung im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist damit möglich.**

6.2.3 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Die reale Natur- und Landschaftsausstattung wird im Bestandsplan dokumentiert. Vorbelastungen für die örtliche Flora und Fauna ergeben sich aus der intensiven Nutzung des gesamten Planraumes, sowie den bestehenden Nutzungen im unmittelbaren Umfeld.

Der Großteil des Areals stellt sich als Agrarland (Ackerland) mit intensiver Nutzung dar. Das Wasserhausgelände zeigt sich im unbebauten Bereich als strukturarme Grünfläche. Gleiches gilt für die straßenbegleitenden Grünflächen. Im Geltungsbereich finden sich zum Teil eingewachsene Baum- und Heckenstrukturen unterschiedlichen Alters. Sonderstrukturen, die spezielle Arten beherbergen, bilden gemäß der Bestandserfassung die offenen Feldstrukturen, die Straßenböschungen sowie der rückwärtige Teil des Wasserhausgrundstückes.

Dem festgestellten Lebensraumverlust für Feldvogelarten (Feldlerche, Rebhuhn) und die Zauneidechse, wird durch Festsetzung von Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan begegnet. Über vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen wird im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriffsgebiet, Ersatzlebensraum für die betroffenen Arten geschaffen.

- ⇒ **Es verbleiben Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit aufgrund der Störungen von Feld- und Wiesentieren sowie dem Verlust landwirtschaftlicher Vegetation.
Eine insgesamt umweltverträgliche Realisierung im Hinblick auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen ist jedoch möglich.**

6.2.4 Schutzgüter Luft und Klima

Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima sind grundsätzlich aufgrund von erfolgter Bebauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten.

Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Lage am Rand des Stadtgebietes. Auch hier sind durch die verkehrlichen und gewerblich orientierten Nutzungen, bereits erhebliche Vorbelastungen für das Schutzgut vorhanden.

Aufgrund der vorherrschenden Windrichtung aus Westen, ist nicht anzunehmen, dass durch die Bebauung und Nutzung des Areals, erhebliche negative Beeinträchtigungen für das lokale Klima entstehen. Die für den Luftaustausch wirksamen Flächen der Saaleauen werden nicht beansprucht. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft, über Verkehrs- und Heizabgase hinaus, werden nicht erwartet.

- ⇒ **Aufgrund lokaler Wärmeinseleffekte durch Gewerbe- oder Parkflächen sowie Emissionen aus Gewerbe im Betriebszustand, ergeben sich gering erhebliche Umweltauswirkungen.
Eine insgesamt umweltverträgliche Realisierung im Hinblick auf die Schutzgüter Klima und Luft ist jedoch möglich.**



6.2.5 Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild

Die Stadt Hammelburg befindet sich naturräumlich im Bereich der Wern-Lauer-Platten und der Südrhön. Das Plangebiet zählt zur Mitteldeutschen Schichtstufenlandschaft und liegt im Naturpark Bayer. Rhön. Es wird geprägt durch das tief eingeschnittene Tal der Fränkischen Saale. Insgesamt zeigt sich das Gemarkungsgebiet, aufgrund der landschaftlichen Gegebenheiten und Nutzungen, gut strukturiert und abwechslungsreich.



Aufgrund ihrer hohen Wertigkeit wurden die Niederungen und Hänge entlang der Fränkischen Saale als Landschaftsschutzgebiet Bayer. Rhön ausgewiesen. Im Planbereich verläuft die Grenze des LSG südlich des Bebauungsplanes, bevor sie weiter östlich dem Flußlauf der Fränkischen Saale folgt. Der Bebauungsplangebietsbereich überstreicht zwar an der Kissinger Straße das Landschaftsschutzgebiet, jedoch wird hierdurch keine zusätzliche Bebauung oder Nutzung in diesem Bereich ermöglicht. Damit wird den naturschutzfachlichen Intentionen des § 26 BNatSchG, wonach in Landschaftsschutzgebieten „alle Handlungen verboten sind, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen“ entsprochen.

Standardkarte grau mit Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet Bayer. Rhön⁴⁶

Ebenso steht die an den Geltungsbereich angrenzende Lage den Schutzzwecken des LSG nicht entgegen, da hierdurch gleichsam weder dessen Gebietscharakter, noch der Schutzzweck dem Grunde nach nachteilig verändert oder beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet ist durch die anthropogene Nutzung visuell stark beeinflusst. Ausnahmen bilden die vorhandenen Gehölzbestände. Landschaftsoptische Vorbelastungen bilden die vielbefahrenen Verkehrswege. Das Areal liegt am bisherigen Stadtrand von Hammelburg und wird im Umfeld geprägt von bestehender, überwiegend großflächiger Bebauung und dem Sportzentrum. Eine weiträumige Einsicht auf die Planfläche ist u.a. vom Lagerberg aus möglich.

Die unvermeidbaren visuellen Beeinträchtigungen durch die neuen Gebäude und Aufschüttungen des vorliegenden Plangebietes, werden durch die grünordnerische Planung minimiert. Die im Zuge der Grünordnungsplanung festgesetzten Gehölze, sorgen für eine adäquate Eingrünung der Bauflächen und der Außenanlagen. Insgesamt ist eine gute Integration der Siedlungsfläche in das mittelbare und unmittelbare Landschaftsbild möglich, durch die auch den erhöhten Anforderungen am Rand des LSG Rechnung getragen werden kann.

⁴⁶ Quelle: BayernAtlas, Bayer. Vermessungsverwaltung



- ⇒ **Somit verbleiben durch die künftige Bebauung lediglich gering erhebliche Umweltauswirkungen. Eine umweltverträgliche Realisierung im Hinblick auf das Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild ist damit möglich.**

6.2.6 Schutzgut Boden

Teilflächen des Geltungsbereiches wurden bereits im Rahmen der bisherigen Grundstücksnutzungen, durch Asphalt-, Schotter- und Gebäudeflächen versiegelt. Im derzeit unversiegelten Bereich erstreckt sich überwiegend Grün- und Ackerland, sowie vereinzelt Gehölzbestand. Vorbelastungen in Form von Altlasten/Ablagerungen sind nicht bekannt. Kampfmittelreste oder archäologische Bodenbefunde wurden im Vorfeld ausgeschlossen.

Die ökologischen Funktionen liegen generell in den Filtereigenschaften sowie in der Versickerungsleistung des Bodens. Die geplante Nutzung führt zu einer Inanspruchnahme von bisher nicht versiegelter bzw. un bebauter Fläche. Im un bebauten Bereich besitzt der Boden eine hohe Durchlässigkeit, damit besteht hier eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung. Folge daraus ist z.B. eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung. Im Rahmen der Bautätigkeit und Nutzung sind Beeinträchtigungen des Bodens durch Verdichtung, Bodenauf- und -abtrag, sowie Schadstoffeintrag durch Baumaschinen möglich.

Um den zu erwartenden Auswirkungen zu begegnen, wurden in den Bebauungsplan und die Begründung, verschiedene Planhinweise zum allgemeinen Boden- und Ressourcenschutz sowie zur Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens aufgenommen.

Auf Grund der Versiegelung des Bodens sind Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden jedoch unvermeidbar. Infolge der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird dafür Ersatz geschaffen. Im Bereich der randlich geplanten Grünflächen können die natürlichen Bodenfunktionen gestärkt werden.

- ⇒ **Insgesamt sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden nicht zu vermeiden.**

6.2.7 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Allerdings verläuft im Bereich der aufgedämmten Straßenkörper der Kissinger Straße und der B 287, die Hochwassergrenze der Fränkischen Saale. Im Überschwemmungsgebiet liegt ein Flurgraben. Zur Gebietsnutzung ist die geringfügige Inanspruchnahme des Überschwemmungsgebietes vorgesehen. Hierfür liegt die wasserrechtliche Genehmigung vor. Grundlage dafür ist die Bereitstellung des verlorengehenden Retentionsraumes durch Geländebaumaßnahmen an der Fränkischen Saale. Somit wird sichergestellt, dass der Hochwasserabfluss nicht verändert wird. Beeinträchtigungen sind somit nicht zu erwarten.

Grundwasser

Im Bereich des Bebauungsplanes „Schulcampus“ wurde vor allem im südlichen Bereich bei Abtragstiefen ab ca. 2 m unter Bestandsgelände geschlossenes Grundwasser angetroffen. Das vorliegende Plangebiet liegt höher. Hier ist jedoch mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen. Bezogen auf den Gebietswasserhaushalt und im



Hinblick auf die Größe des Plangebietes, ist die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber der Planung insgesamt somit als erheblich einzustufen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht gestattet.

Aufgrund der geplanten Auffüllung im Bereich des vorliegend geplanten SO-Gebietes (bis zu ca. 5 m Höhe), ist nach derzeitigem Kenntnisstand keine Beeinträchtigung des Grundwassers zu erwarten.

Mit der Errichtung von zusätzlichen Bauten erfolgt eine Oberflächenversiegelung, wodurch die Regenwasserversickerung reduziert wird.

Eine Minimierung der Auswirkungen erfolgt allerdings bei Verwendung versickerungsgünstiger Beläge für die Freiflächen, als Beitrag zur Reduktion des erhöhten Abflusses.

Als weitere Maßnahme zum ressourcenschonenden Umgang mit Wasser, wird die Berücksichtigung von neuartigen Sanitärsystemen (NASS) bei der Gebäudeplanung empfohlen, um den Trinkwasserverbrauch zu reduzieren oder behandeltes Wasser der Wiederverwendung zuzuführen. Der Bebauungsplan enthält zudem Hinweise zum erforderlichen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie zum allgemeinen Trink- und Grundwasserschutz.

⇒ **Es verbleiben Auswirkungen durch Überbauung und Versiegelung von insgesamt geringer Erheblichkeit. Eine umweltverträgliche Realisierung im Hinblick auf das Schutzgut Wasser ist jedoch möglich.**

6.2.8 Schutzgut 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.

Bauleitplanerisch relevante Baudenkmale sind im Bereich der Geltungsbereiche des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Bekannte archäologische Befunde liegen gemäß den Denkmal-Daten des BLfD⁴⁷ allerdings für vor- und frühgeschichtliche Bodendenkmale im erweiterten Umfeld des Geltungsbereiches 1 (Bauflächen) sowie innerhalb des Geltungsbereiches 3 (Ausgleichsfläche A3) vor.

Gemäß einer Vorabstellnahme des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege⁴⁸ liegen *„die Bodendenkmäler teils in vergleichbarer topographischer Situation wie das aktuelle Vorhaben. Aufgrund der siedlungsgünstigen Topographie und der verschiedenen in der Umgebung bekannten Besiedlungsspuren sind im Bereich der Baumaßnahmen weitere noch unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten.“*

⁴⁷ Quelle: BayernAtlas (Daten: Bayer. Landesamt für Denkmalpflege)

⁴⁸ Stellungnahme Bayer. Landesamt für Denkmalpflege vom 07.01.2025, Az. P-2022-020-2_S2

Kartierung Bodendenkmale bei Baugebiet und Ausgleichsfläche A3 (= blaue Kreise)⁴⁹

Um den denkmalschutzrechtlichen Anforderungen zu entsprechen, wurden im Vorfeld archäologische Voruntersuchungen unter Beteiligung des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege durchgeführt (sh. Ziffer 1.8 der Begründung). Hierzu wurde innerhalb des Geltungsbereiches 1 ein streifenweiser Oberbodenabtrag fachlich begleitet. Archäologisch relevante Bodenfunde wurden in diesem Rahmen nicht festgestellt, sodass das Areal zur baulichen Nutzung freigegeben wurde.

Auf der Ausgleichsfläche A3 erfolgt bisher ackerbauliche Nutzung. Durch die geplante Anlage einer Ackerbrache beschränken sich hier die künftigen Bodeneingriffe auf die festgesetzten, turnusmäßig stattfindenden feldvogelfreundlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen. Es ist anzunehmen, dass damit die bodendenkmalpflegerischen Belange für die Fläche im Vergleich mit der aktuellen Intensivnutzung, über weniger Relevanz als bisher verfügen.

In der Gesamtbetrachtung kann damit davon ausgegangen werden, dass infolge der Bauleitplanung keine erheblich negativen Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern entstehen.

Da Zufallsfunde dennoch nicht ausgeschlossen werden können, wurde in den Bebauungsplan ein Hinweis auf die Meldepflicht von Bodendenkmälern gemäß BayDSchG⁵⁰ aufgenommen.

⇒ **Eine umweltverträgliche Realisierung im Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist möglich.**

6.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sind größtenteils naturgegeben und maßgeblich verantwortlich für das ökologische Gleichgewicht.

Die Oberflächenversiegelung beeinflusst in unterschiedlicher Weise die vorhandene landschaftliche Ausstattung. Die vielfältigen Funktionen des Bodens gehen verloren und die Grundwasserneubildungsrate wird vermindert. Durch die Erschließung bzw.

⁴⁹ Quelle: BayernAtlas, Bayer. Vermessungsverwaltung

⁵⁰ Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG) vom 25. Juni 1973, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025



Bebauung des Areals, gehen teils landwirtschaftliche Produktionsflächen und teils Gehölzbestände verloren.

Zur Kompensation der Eingriffe ist somit eine ausgewogene Handlungsweise, über Maßnahmen zum Ausgleich bzw. Ersatz erforderlich.

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren wird dem durch die Anwendung der Eingriffsregelung insoweit Rechnung getragen. Sowohl natur- als auch artenschutzrechtliche Belange wurden fachlich und qualifiziert geprüft. Der Bebauungsplan wurde mit hierfür maßgeblichen Festsetzungen ergänzt. Durch die integrierte Grünordnungsplanung bzw. die Ausgleichsflächenplanung wird eine adäquate landschaftsoptische Einbindung des Gebietes gewährleistet.

Desweiteren wurden Voruntersuchungen bezüglich des Bodendenkmal- sowie Kampfmittelverdachts durchgeführt. Diese haben sich in diesem Rahmen nicht bestätigt.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Plangebietes, sowie angesichts des aktuellen Kenntnisstandes, sind die Umweltfolgen von möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Davon ausgehend, dass innerhalb des Planbereiches die bestehenden Nutzungen weitergeführt werden, ergeben sich für die Fläche kurz- bis mittelfristig keine wesentlichen Veränderungen in Bezug auf den ökologischen Zustand.

6.4 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 1a (3) des Baugesetzbuches sind Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln. Dabei ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft erreicht werden kann. Das Planungsziel als solches kann durch das Vermeidungsgebot nicht in Frage gestellt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung des Eingriffs

Schutzgut Mensch:

- Innere und äußere Eingrünung des Areals zur raumoptischen Kaschierung der Gebäudekubaturen und den Schutz des örtlich wahrnehmbaren Landschaftsbildes
- Kampfmittelvorerkundung zum Schutz von Leib und Leben im Rahmen der Bautätigkeiten

Schutzgut Arten- und Lebensräume sowie Stadt- und Landschaftsbild:

- artenspezifische Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen für potenzielle Artvorkommen
- Eingrünung der Bauflächen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen
- Erhalt von Gehölzbestand

Schutzgut Luft und Klima:

- Durchgrünung der Bauflächen zur Unterstützung der Sauerstoffproduktion und Staubbindung

Schutzgut Boden:

- Ökologische Festsetzungen zur Gestaltung und Bepflanzung für die Offenhaltung des Bodens sowie die Stärkung der Bodenfunktionen in Teilbereichen

Schutzgut Wasser:

- Niederschlagsentwässerung durch Versickerung oder Rückhaltung zum Schutz des Vorfluters und zur Unterstützung der Grundwasserbildung
- Empfehlung zur Verwendung von NASS-Systemen bei Gebäudeplanung



Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

- Archäologische Voruntersuchungen zur Bodendenkmalerkundung

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Realisierung der Bauflächen, einschließlich seiner Außenbereiche und Erschließungsanlagen, beansprucht ausgleichspflichtige Flächen im Sinne von Natur-, Landschafts- und Artenschutz. Der Eingriff wurde gemäß der in Bayern einschlägigen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung ermittelt. Das sich daraus ergebende Ausgleichserfordernis wird nach dem derzeitigen Planungsstand auf mehreren extern gelegenen Grundstücksflächen kompensiert. Die Ermittlung des Eingriffes sowie der Flächennachweis, kann der Ziffer 3 der Begründung entnommen werden.

Für potenzielle Tiervorkommen wurden auf der Grundlage fachlicher Erhebungen, Ersatzflächen im räumlichen Zusammenhang bereitgestellt. Das Artenschutzgutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Hochstein Süd, Sondergebiet Wasserhaus“.

Der Bebauungsplan überlagert kleinräumig das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Fränkischen Saale, sodass im Rahmen der hierfür erforderlichen wasserrechtlichen Ausnahme, u.a. der durch die künftige Überbauung verlorengelende Rückhalteraum funktions-, umfang- und zeitgleich ausgeglichen werden muss. Vorliegend wird dieser am Ufer der Fränkischen Saale durch Geländeabtrag ausgeglichen (Geltungsbereich 2). Die wasserrechtliche Genehmigung liegt vor. Die Maßnahme wurde bereits baulich umgesetzt (sh. Ziffer 1.9 der Begründung).

6.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde geprüft, ob für die beabsichtigte Entwicklung von Gewerbe- und Sondergebietsflächen alternative Planungsmöglichkeiten innerhalb des Gemeindegebiets bestehen. Anlass der Planung ist die Umsiedlungsabsicht eines ortsansässigen Dienstleistungs- und Handelsbetriebes in das Plangebiet „Hochstein Süd“. Die geplante Standortverlagerung ist aus betrieblichen Gründen erforderlich, insbesondere aufgrund gestiegener Flächenbedarfe, funktionaler Anforderungen sowie betriebsorganisatorischer Optimierungen.

Im Zuge der Alternativenprüfung wurden insbesondere Innenentwicklungspotenziale sowie bereits ausgewiesene Gewerbeflächen betrachtet. Dabei hat sich gezeigt, dass geeignete Flächen im Innenbereich oder in bestehenden Gewerbegebieten nicht in dem erforderlichen Umfang, in geeigneter Lage oder mit der notwendigen verkehrlichen Erschließung zur Verfügung stehen. Zudem weisen potenzielle Alternativstandorte Nutzungskonflikte mit angrenzenden sensiblen Nutzungen (insbesondere Wohnen) auf oder erfüllen die betriebsspezifischen Anforderungen des Unternehmens nicht.

Auch eine Nachverdichtung oder Umstrukturierung bestehender Gewerbeflächen wurde geprüft, erweist sich jedoch aufgrund eigentumsrechtlicher Restriktionen, unzureichender Flächenzuschnitte oder fehlender Entwicklungsperspektiven als nicht realisierbar. Die Inanspruchnahme weiterer Innenbereichsflächen würde darüber hinaus teilweise zu unverhältnismäßigen Eingriffen in gewachsene städtebauliche Strukturen führen.

Vor diesem Hintergrund stellt das Plangebiet „Hochstein Süd“ unter Abwägung aller Belange die geeignetste Fläche dar. Der Standort ermöglicht eine bedarfsgerechte



Flächenentwicklung, eine leistungsfähige verkehrliche Anbindung sowie die Minimierung von Nutzungskonflikten. Die Ausweisung von Gewerbe- und Sondergebietsflächen im Außenbereich ist daher im vorliegenden Fall städtebaulich erforderlich und sachgerecht.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich keine zumutbaren und geeigneten alternativen Planungsmöglichkeiten ergeben, die den Anforderungen der beabsichtigten Nutzung in vergleichbarer Weise gerecht werden können.

6.6 Zusätzliche Angaben

6.6.1 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)

Ziel des sog. „Monitorings“ ist es, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen und unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, um ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Aufgrund der vorangegangenen Untersuchungen sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Den Auswirkungen der Planung wird durch Festsetzung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen begegnet.

Nach der Plandurchführung soll überprüft werden, ob unvorhersehbare oder nachteilige Auswirkungen und Beeinträchtigungen aufgetreten sind.

Zur Überprüfung gehört die Überwachung und rechtzeitige Umsetzung der notwendigen natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen. Bei der Durchführung sämtlicher Maßnahmen, sind die Vorgaben des Bebauungsplanes, einschließlich der Begründung zu beachten. Die Maßnahmen sind im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde umzusetzen. Diese ist dabei rechtzeitig zu informieren und zu beteiligen.

Als weitere Maßnahme ist im Rahmen der Baueingabeplanung zu überwachen, dass die grünordnerischen Festsetzungen des Grünordnungsplanes beachtet bzw. umgesetzt werden.

Ebenso muss sichergestellt sein, dass eine fachgerechte Entwässerung des Gesamtgebietes auf der Grundlage des Bebauungsplanes erfolgt.

6.6.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Seitens der Stadt Hammelburg soll im Bereich „Hochstein Süd“ eine weitere städtebauliche Entwicklung erfolgen, um die Stadtentwicklung wirtschaftlich und zukunftsfähig voranzutreiben sowie Arbeitsplätze zu sichern. Im Umfeld des neu entstehenden Schulcampus Hammelburg und des vorhandenen Musikveranstaltungsgebäudes „Wasserhaus“, sieht diese die Schaffung der Voraussetzungen für überwiegend gewerblich geprägte Nutzungen im derzeitigen Außenbereich vor. In diesem Rahmen sollen im räumlichen Zusammenhang Areale für Gewerbegebiet, Sondergebiet und Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden. Hierzu ist die Aufstellung des Bebauungsplanes HA-bpl 22 „Hochstein Süd, Sondergebiet Wasserhaus“ sowie die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes Hammelburg erforderlich.

Am Standort „Wasserhaus“ soll auf diesem Wege auf einer Fläche von ca. 3,684 ha, eine Bebauung mit Geschäfts- und Bürogebäuden nicht störender Gewerbebetriebe sowie mit Verkaufsgebäuden für einen Agrargroßhandelsbetrieb, einen Baumarkt und einen Tiermarkt ermöglicht werden, um dem Expansionswunsch eines örtlichen



Handels- und Dienstleistungsbetriebes entsprechen zu können. Zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kissinger Straße und der Bundesstraße B 287, ist die Errichtung einer Linksabbiegespur zum Sondergebiet vorgesehen.

Der bauleitplanerisch verursachte Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen minimiert und durch Anwendung der Eingriffsregelung ausgeglichen. Aufgrund besonders betroffener Belange, sind zusätzlich Ersatzflächen zum Artenschutz und Hochwasserschutz erforderlich.

Alle natur-, arten- sowie wasserschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen werden im sonstigen Gemarkungsbereich der Stadt Hammelburg bzw. ihrer Stadtteile Untererthal, Obererthal, Morlesau und Obereschenbach festgesetzt.

Aus Gründen des Entwicklungsgebotes wird die 31. Änderung des städtischen Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt.

Der Umweltbericht zeigt auf, dass durch die Verwirklichung der Planung vor allem Eingriffe in Form von Bodenversiegelung zu erwarten sind. Der bauleitplanerisch bedingte Eingriff in Natur und Landschaft wird im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen im naturschutzrechtlichen Sinn kompensiert. Gleiches gilt für die Eingriffe in die Lebensräume von geschützten Tieren und Pflanzen, sowie die teilweise Überplanung des Überschwemmungsgebietes der Fränkischen Saale.

Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse, und nach Abwägung möglicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter, ist bei einer Verwirklichung der Planung, voraussichtlich nicht mit erheblichen, oder dauerhaft negativen Auswirkungen für die Umwelt zu rechnen.

7 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

7.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die aufgrund ihrer (Gesamt)Größe, gemäß Anlage 1 Nr. 18.7 und Nr. 18.8 UVPG⁵¹, dem Erfordernis für eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles, zur Feststellung der UVP-Pflicht unterliegen.

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahlen kann eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 26.794 m² von baulichen Anlagen überdeckt werden $[(26.385 \text{ m}^2 \times 0,8) + (4.960 \times 0,85) + (2.100 \times 0,7)]$. Damit wird gemäß Nr. 18.7.2 UVPG der Schwellenwert für die Vorprüfung überschritten (20.000m² bis weniger als 100.000 m²).

7.2 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 7 UVPG

7.2.1 Vorbemerkung / Grundlagen

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles wird durch überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 zum UVPG aufgeführten Kriterien durchgeführt. Dabei sind außerdem die Kriterien nach Anlage 2 zum UVPG zu erfüllen.

⁵¹ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. März 2021, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025



7.2.2 Überschlägige Prüfung gemäß Anlage 3 UVPG

1	Merkmale der Vorhaben	
1.1	Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens	<p>Die Größe des räumlichen Bebauungsplangeltungsbereiches beträgt ca. 36.840 m². Dieser wird gebildet durch eine Fläche für Sonstiges Sondergebiet (ca. 26.385 m²), eine Fläche für beschränktes Gewerbegebiet (ca. 4.960 m²) und eine Fläche für den Gemeinbedarf (ca. 2.100 m²) sowie die diesen zugeordneten Erschließungs-, Versorgungs- und Grünflächen.</p> <p>Die max. überbaubare Grundfläche beträgt ca. 26.794 m² (GRZ 0,7 – 0,8 – 0,85).</p>
1.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	<p>Westlich des Bebauungsplangeltungsbereiches wurden für jeweils abgegrenzte Teilflächen des städtebaulichen Entwicklungsgebietes „Hochstein Süd“, die Bebauungspläne HA-bpl-21 „Hochstein Süd, Schulcampus“ und HA-bpl-23 „Hochstein Süd, BA III, Mischgebiet“ zeitgleich aufgestellt. Die Erschließung der beiden Areale wurde bereits bzw. wird aktuell durchgeführt. Es wurden bzw. werden momentan ein Bankgebäude, ein Gymnasium, eine Schulturnhalle und ein Sportfeld errichtet. Die zusammenhängenden Erschließungsanlagen beider Gebiete erschließen auch das vorliegend beplante Areal „Hochstein Süd, Sondergebiet Wasserhaus“ und müssen somit bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden. Mittelfristig soll nördlich der noch aufzustellende Bebauungsplan HA-bpl-24 „Hochstein Süd, Kirchgrund“ zur Expansion oder Neuansiedlung von weiteren Betrieben entwickelt werden.</p> <p>Die verkehrlichen Auswirkungen durch die Entwicklung des Gesamtareals „Hochstein Süd“ wurden durch ein Verkehrsgutachten ermittelt. In diesem Rahmen ist mit der Nutzungsaufnahme des „Schulcampus“ (gepl. Sept. 2027) und im vorliegenden Gebiet „SO Wasserhaus“, die Ertüchtigung der südöstlich gelegenen Bestandseinmündung Kissinger Str./B 287 erforderlich. Hierzu ist die Errichtung einer Lichtsignalanlage vorgesehen.</p>
1.3	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<p>Im Plangebiet ist die Errichtung von Gewerbe-, Handels- oder Dienstleistungsbetrieben sowie Gebäuden und Anlagen für kulturelle Zwecke zulässig. Zusätzlich wird die Anlage der zugehörigen Außenbereiche, Grün-, Versorgungs- und Verkehrsflächen ermöglicht.</p> <p>Durch die Planung wird damit eine Neuversiegelung von Flächen vorbereitet, denen jedoch durch die grünordnerischen Festsetzungen</p>



		<p>sowie die Festsetzungen zum Ausgleich des Bebauungsplanes wirkungsvoll begegnet werden kann. Bestehende Gehölzbestände werden soweit als möglich erhalten. Die betroffenen Artenschutzbelange wurden fachlich geprüft und in den Bebauungsplan integriert. Gleiches gilt für die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen (u.a. für Hochwasserschutz).</p> <p>Gemäß von im Vorfeld durchgeführten Untersuchungen, sind in den Böden keine Kampfmittel oder Bodendenkmale vorhanden. Im südlichen Geländebereich muss mit erhöhtem Grundwasserstand gerechnet werden.</p> <p>Im Plangebiet sind behördlich abgestimmte Maßnahmen zum Hochwasserschutz erforderlich. Die Bebauungsplanfestsetzungen tragen hierfür Sorge. Die Ausnahmetatbestände gemäß § 78 WHG, für eine Bebauung innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Fränkischen Saale, werden erfüllt. Die wasserrechtliche Erlaubnis liegt vor.</p>
1.4	Erzeugen von Abfällen im Sinne von § 3 Abs. 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes	Bei der Nutzung der zulässigen Betriebe entstehen keine Sonderabfälle. Die ordnungsgemäße Entsorgung der entstehenden Abfälle und Abwasser ist gewährleistet.
1.5	Umweltverschmutzungen und Belästigungen	
1.6	Risiken von Störfällen, Unfällen, Katastrophen die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien und die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.	Es liegt kein vorhabenbedingtes Risiko von Störfällen, Unfällen und Katastrophen vor.
1.7	Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft.	Betriebsbereiche mit gefährlichen Stoffen gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG sind nicht vorgesehen.
2	Standort der Vorhaben	Es liegen keine Anhaltspunkte für Risiken der menschlichen Gesundheit vor.



2.1	bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)	<p>Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Mittig liegt das in Teilen bebaute Gelände des „Wasserhaus“. Das Areal wird von Schotterwegen durchzogen, die im Rahmen der aktuellen Bautätigkeiten als Baustellenzufahrt verwendet werden. Im Bereich der verkehrlichen Anbindung ist die Kissinger Straße vorhanden, die Zufahrt zum Wasserhaus wird aufrechterhalten.</p> <p>Nord- und südwestlich werden aktuell die Erschließungsanlagen des Bebauungsplanes „Hochstein Süd, Schulcampus“ errichtet, über die auch die vorliegend geplanten Bauflächen erreicht werden können. Diese beinhalten zudem alle Leitungen und Kabel für die tiefbautechnische Ver- und Entsorgung des gesamten Geländes.</p> <p>Im Bereich „Wasserhaus“ finden sich eingewachsene Baum- und Strauchbestände, die erhalten werden. Eine Rodung einzelner Gehölze in der SO-Fläche ist unumgänglich.</p> <p>Eine Kleinfläche im Südosten wird vom Überschwemmungsgebiet der Fränkischen Saale überstrichen. Beeinträchtigungen des Hochwasserabflusses bzw. des Retentionsraumes wurden im behördlichen Einvernehmen bereits ausgeglichen.</p> <p>Vorerkundungen ergaben keine Befunde hinsichtlich Bodendenkmalen oder Kampfmittel.</p> <p>Das gesamte Areal stellt städtebauliches Entwicklungspotenzial für die Stadt Hammelburg dar. Kurz- bis mittelfristig ist ein weiteres Bebauungsplanverfahren in diesem Bereich vorgesehen.</p>
2.2	Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien),	<p>Das Plangebiet ist im Bereich der überplanten Verkehrsflächen versiegelt, gleiches gilt für die Gebäude und Parkflächen am „Wasserhaus“. Im gesamten Gebiet fehlt der ursprüngliche Charakter der Landschaft. Durch die anthropogene Nutzung sind auch im bislang un bebauten Bereich Beeinträchtigungen des Bodenlebens vorhanden. Erhaltenswerte Gehölzbestände finden sich innerhalb der geplanten Gemeinbedarfsfläche.</p> <p>Das gesamte Areal stellt für lokal vorkommende Tierarten potentielle Lebensstätten dar. Die hierzu im Rahmen der Bauleitplanung erforderlichen Erhebungen wurden abgeschlossen. Diese bedingen artspezifische Bebauungsplanfestsetzungen zur Vermeidung sowie zum vorgezogenen Ausgleich.</p>



2.3	Besonders geschützte Gebiete	<p>Das Plangebiet wird vom Überschwemmungsgebiet der Fränkischen Saale gering überstrichen. Die konkret betroffenen Schutzgebietsbelange können über die Festsetzungen des Bebauungsplanes im hierfür erforderlichen Maß gewürdigt werden. Die geplante ausnahmsweise Inanspruchnahme der Teilfläche durch das SO-Gebiet wurde wasserrechtlich positiv beschieden. Zum konkreten Hochwasserschutz wurden in diesem Rahmen Maßnahmen zum Geländeabtrag im Uferbereich der Fränkischen Saale festgesetzt und bereits baulich realisiert.</p> <p>Das Plangebiet ist nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes. FFH-Gebiete oder Naturschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen. Potentielle Auswirkungen reichen jedoch bis an das sich unmittelbar südöstlich erstreckende Landschaftsschutzgebiet Bayer. Rhön heran. Diesen wird durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen begegnet (Rand- und Inneneingrünung der Bauflächen). Sonstige in Anlage 2 (2.3) UVPG genannten Schutzgebiete, sind an dem von der Planung betroffenen Standort nicht vorhanden bzw. liegen nicht im Einwirkungsbereich des Vorhabens.</p>
3 Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen		
3.1	Auswirkungen, auf das geographisch betroffene Gebiet und die Anzahl voraussichtlich betroffener Personen	<p>Das Vorhaben ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Diese betreffen insbesondere die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser sowie Tiere und Pflanzen. Zudem sind verkehrliche Mehrbelastungen sowie zusätzliche Immissionen zu erwarten. Demgegenüber stehen positive Wirkungen in Form der Schaffung von Arbeitsplätzen sowie einer verbesserten Versorgungsinfrastruktur.</p> <p>Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu einer schutzbedürftigen schulischen Nutzung (Schulcampus) kommt der Vermeidung oder Reduzierung von Lärm-, Luft- und Verkehrsbelastungen eine besondere Bedeutung zu. Dies wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hochstein Süd, Schulcampus“ bauleitplanerisch berücksichtigt. Durch die Anordnung einer Pufferzone (bepflanzte Grünfläche/Ausgleichsfläche) und Festsetzung von Maßnahmen zum inneren und äußeren Schallschutz, werden Nutzungskonflikte wirksam reduziert.</p> <p>Die getroffenen Festsetzungen sichern gesunde Lernbedingungen und gewährleisten die Funktionsfähigkeit der gewerblichen Nutzungen.</p>



3.2	Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	<p>Das Plangebiet befindet sich in stadtnaher Lage mit Anbindung an städtische bzw. überörtliche Verkehrsachsen. Aufgrund der Art und des Umfangs der geplanten Nutzung beschränken sich die Wirkungen auf den lokalen und regionalen Raum. Grenzüberschreitende Auswirkungen des Vorhabens sind nicht zu erwarten.</p> <p>Die Festsetzungen der Bebauungspläne im gesamten Entwicklungsgebiet am südlichen Hochstein werden so aufeinander abgestimmt, dass nachteilige Auswirkungen auf die jeweiligen Nutzungen in benachbarten oder nahegelegenen Plangebieteten vermieden werden.</p>
3.3	Schwere und Komplexität der Auswirkungen	<p>Eine besondere Schwere der Auswirkungen ist nicht begründet. Über gutachterliche Nachweise wird dafür Sorge getragen, dass mögliche Auswirkungen auf das zulässige Maß reduziert oder vermieden werden.</p> <p>Aufgrund der bestehenden anthropogenen Überformung des Plangebietes, sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Aspekte Boden, Natur und Landschaft zu erwarten. Die Versiegelung wird durch das Vorhaben jedoch zunehmen. Über die grünordnerischen Festsetzungen sowie die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden die Umweltauswirkungen minimiert bzw. kompensiert.</p> <p>Der naturschutzfachliche Wert der Biotopstrukturen kann als gering (Bebauung, Versiegelung, bodendeckende Vegetation) bis mittel (Gehölz-/Baumstrukturen) eingestuft werden. Gehölze werden durch die vorliegende Planung nur geringfügig beeinträchtigt. Innenliegend werden neue Grünflächen und Gehölzstrukturen geschaffen. Durch die Zusammensetzung der Planung ergibt sich in der Zusammenschau somit nur eine geringe Konfliktsituation.</p> <p>Da es sich bei den Flächen um potenzielle Lebensräume handelt, sind zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, Vorsorgemaßnahmen im Rahmen der teilweise nötigen Gehölzentnahme sowie bei den Erdarbeiten vorgesehen. Zusätzlich müssen vor Beginn der Bauarbeiten Ersatzlebensräume für Vögel und Reptilien geschaffen werden.</p> <p>Für das Stadt- und Landschaftsbild weist das Areal eine geringe Bedeutung auf. Vorbelastungen ergeben sich durch die bestehenden Gebäude und Verkehrswege. Erhaltenswerter Gehölzbestand am Rand des Gebietes, wird im Rahmen der Bauleitplanung nicht beeinträchtigt. Durch die grünordnerischen Maßnahmen</p>



		erfolgt ergänzend eine adäquate und wirksame Durchgrünung des gesamten Planareals. Hierdurch kann auch die vorgesehene Geländeaufschüttung in das Landschaftsbild integriert werden. Negative Umweltauswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.
3.4	Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen	Die grundsätzlich feststehenden Auswirkungen sind kurz- bis mittelfristig zu erwarten.
3.5	Voraussichtlicher Zeitpunkt des Eintretens sowie Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Die festgestellten Auswirkungen beginnen unmittelbar mit der Aufnahme der Bautätigkeit (Rodung, Erdarbeiten, Neubau). Die Artenschutzmaßnahmen sind vor bzw. unmittelbar mit Beginn der Bautätigkeiten umzusetzen. Sukzessive ist eine Reduzierung der Auswirkungen zu erwarten, da infolge der Pflanzmaßnahmen eine Einbindung des Areals in das unmittelbare Umfeld vorbereitet wird. Insgesamt wird sich ein gut durchgrünter und städtebaulich integrierter Gewerbestandort am Stadtrand von Hammelburg entwickeln.
3.6	Zusammenwirken mit Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben	Durch die aktuelle Errichtung der Erschließungsanlagen des Bebauungsplanes „Schulcampus“ werden positive Synergieeffekte vorbereitet. Diese liegen vornehmlich in der Schaffung der für das vorliegende Plangebiet „Sondergebiet Wasserhaus“ nutzbaren Infrastruktur (Verkehrsanlagen, Busbahnhof, Entwässerung, Versorgung). Der gesamte, günstig am Stadtrand gelegene Planbereich „Hochstein Süd“, steht sukzessive einer städtebaulichen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung der Stadt Hammelburg zur Verfügung.
3.7	Möglichkeiten zur wirksamen Minderung der Auswirkungen	siehe hierzu Bebauungsplanfestsetzungen

7.2.3 Fazit

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand führt in der Gesamteinschätzung die Planung nicht zu erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen. Für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen somit keine Anhaltspunkte.

Anerkannt: Stadt Hammelburg
Armin Warmuth, 1. Bürgermeister

ANLAGE BEGRÜNDUNG:

Anlage 1: Bestand – Bewertung - Eingriff, Lageplan M. 1 / 1000

Anlage 2: Ermittlung Ausgleichsbedarf



Literaturverzeichnis

- **Bayer. Vermessungsverwaltung**, BayernAtlas, 2026
- **Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr**, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden, Dezember 2021
- **Biotopwertliste zur Anwendung der Bayer. Kompensationsverordnung**, BayKompV, 28.02.2014/31.03.2014
- **Regionaler Planungsverband Main-Rhön**, Regionalplan der Region Main-Rhön (3), 30.01.2024
- **Stadtbauamt Hammelburg**, wirksamer Flächennutzungsplan
- **Bayer. Landesamt für Denkmalpflege**, Bayerischer Denkmal-Atlas
- **Bayer. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie**. Landesentwicklungsprogramm Bayern, LEP, 01.06.2023
- **Landschaftsarchitekt BDLA Martin Beil, Johann-Salomon-Straße 7, 97080 Würzburg**, Fachbeitrag besonderer Artenschutz, Februar 2026
- **Kaminsky Naturschutzplanung GmbH, Hauptstraße 35, 97618 Hohenroth**, Faunistische Bestandsaufnahme 2022: Vögel, Zauneidechsen und Biotopbäume, Januar 2023
- **Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI)**, Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“
- **Bautechnik-Kirchner, Planungsbüro für Bauwesen, Raiffeisenstraße 4, 97714 Oerlenbach/Ebenhausen**,
 - Städtebauliches Flächen- und Verkehrskonzept „Schulzentrum Hammelburg (Landkreis Bad Kissingen) und Misch- und Gewerbeflächen „Hochstein Süd“ (Stadt Hammelburg), Stand vom 24.11.2021
 - tief- und straßenbautechnische Planungen, jeweils Stand Entwurf/Ausführung, für
 - Erschließung des Planungsareals „Hochstein Süd“ der Stadt Hammelburg
 - Neubau einer zentralen Omnibushaltestelle Schulcampus Hochstein in Hammelburg
 - Linksabbiegespur Hochstein Süd
 - Geländeschnitte mit geplanten Auffüllungen/Abgrabungen im Bereich des Sondergebietes, Stand 08.01.2026
- **Stadtbauamt Hammelburg**, Bebauungspläne "Hochstein Süd, Schulcampus" und "Hochstein Süd, BA III, Mischgebiet", beide 11.06.2024, beide rechtskräftig seit 09.08.2024
- **Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**, Vorabstellnahmen zum Verfahren
- **Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Estenfeld / HRS – Kampfmittelerkundungs und -beratungs GmbH**, Kampfmittelerisikoprüfung durch kombinierte Luftbild- und Aktenauswertung, Hammelburg, "Hammelburg, Hochstein Süd-Sondergebiete", Auswertungsprotokoll vom 11.12.2024
- **GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Westenriederstraße 19, 80331 München**, Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2022+ für die Stadt Hammelburg, Beschlussdatum 18.01.2023



- **Obermeyer Infrastruktur GmbH & Co. KG, HansasträÙe 40, 80686 München,** Verkehrsgutachten Objektentwicklung Hammelburg mit ergänzenden Untersuchungen, Stand 18.07.2025
- **Bayer. Landesamt für Denkmalpflege,** Änderungsanzeige Maßnahme der Bodendenkmalpflege vom 24.06.2025, Anlage M-2025-12541_0 Hammelburg, KG: Wasserhaus, VU-2025
- **Landratsamt Bad Kissingen, Untere Denkmalschutzbehörde,** Vollzug des Bayer. Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG), Schreiben vom 05.11.2025
- **Landratsamt Bad Kissingen, Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft,** Vollzug der Wassergesetze, Stellungnahme vom 26.07.2023 zum Bebauungsplan „Hochstein Süd, Schulcampus“
- **Ingenieur- und Architekturbüro Baunach & Partner mbH, Würzburger Straße 52, 97264 Helmstadt,** Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG, Stand 04.06.2025
- **Landratsamt Bad Kissingen, Untere Wasserbehörde,** Bescheid für Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG, Az. 41-6451/1-E228/hei, 15.10.2025



Bestand - Bewertung

nach dem Bayerischen Leitfaden zur Anwendung der Eingriffsregelung
in der Bauleitplanung (Stand Dezember 2021)

ohne Eingriffswirkung

Asphalt (V31)

Kategorie I - Gebiete geringer Bedeutung (1 - 5 WP)

Schotterweg (V32 - 1 WP)

private Grünflächen, strukturarm (P21 - 5 WP)

Grünweg (V332 - 3 WP)

Acker, intensiv genutzt (A11 - 2 WP)

Straßenbegleitgrün, jung (V51 - 3 WP)

Krautsaum / Staudenflur, artenarm (K11 - 4 WP)

Baumreihe, jung (< 25 Jahre) (B311 - 5 WP)

Kategorie II - Gebiete mittlerer Bedeutung

Wiese, mäßig extensiv genutzt, artenärmer (G21 - 6 WP)

Hecke, mesophil (B112 - 10 WP)

Einzelbaum > 25 Jahre (B312 - 8 WP)

Kategorie III - Gebiete höherer Bedeutung

Auwald, mittl. Ausprägung (L512-WA91E0 - 13 WP)

Eingriffe - Eingriffsflächen

Flächen mit höherem Versiegelungs- und Nutzungsgrad:

(Gewerbegebiet - GRZ / BE-Faktor = 0,85)

Flächen mit höherem Versiegelungs- und Nutzungsgrad:

(Gemeinbedarfsflächen - GRZ / BE-Faktor = 0,7)

Flächen mit höherem Versiegelungs- und Nutzungsgrad:

(Sondergebiet - GRZ / BE-Faktor = 0,8)

Verkehrsflächen - versiegelt:

(BE-Faktor = 1,0)

Flächen ohne Ausgleichsformel

Straßenbegleitgrün (Bestand Biototyp < 4 WP)

Retentionsausgleich - Geländeauftrag

Entsiegelung zu Straßenbegleitgrün

Bilanzierung

Biototyp, BE-Faktor, Fläche in m²,

z.B. V11_1,0_1488

SBG = Umwandlung in Straßenbegleitgrün

Hinweise

Geltungsbereich Bebauungsplan

Geltungsbereich Bebauungsplan

"Schulcampus"

Einzelbäume (in Biototyp enthalten)

Erhaltungsgebot

Einzelbäume (in Biototyp enthalten)

entfallen

Wuchsorte Großer Wiesenknopf

Graben, zeitweise Wasser führend

Stadt Hammelburg

Bebauungsplan "Hochstein Süd, Sondergebiet Wasserhaus"

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung "Bestand - Bewertung - Eingriff"

Lageplan M. = 1:1.000

04.02.2026 MB,
Martin Beil, Landschaftsarchitekt BDLA
97080 Würzburg

HAB - BPL Hochstein Süd, SO Wasserhaus - Ermittlung Ausgleichsbedarf

vorläufig nach Bayerischem Leitfaden 12/2021

s. Plan Bestand - Bewertung - Eingriff / Ausgleich (Anlage 1 Begründung)

Biotoptyp Code	Bezeichnung	Fläche m ²	BWP / m ²	GRZ / Eingriffsfaktor	BWP - Ausgleichsbedarf
Sondergebiet "Handel u. Dienstleistung"					
A11	Acker, intensiv genutzt	22.752	2	0,8	36.403
G211	Grünland, m.ext, artenarm	1.259	6	0,8	6.043
K11	Staudenfl./ Krauts. artenarm	1.253	4	0,8	4.010
B312	Einzelbaum, mittl. Ausprg.	60	8	0,8	384
V11 / 31	Weg / Straße, asphaltiert	98	0	0,8	-
V32	Schotterweg	772	1	0,8	618
V332	Erd-/Grünweg	512	3	0,8	1.229
V51	Straßenbegleitgrün - Wiese	22	3	0,8	53
		26.728			
Sa	Kompensationsbedarf				48.739
abzüglich Planungsfaktor = 0,1					4.874
Ausgleichsbedarf in BWP					43.865

Biotoptyp Code	Bezeichnung	Fläche m ²	BWP / m ²	GRZ / Eingriffsfaktor	BWP - Ausgleichsbedarf
Gewerbegebiet GE/b					
A11	Acker, intensiv genutzt	4.346	2	0,85	7.388
K11	Staudenfl./Krauts., artenarm	183	4	0,85	622
V32	Schotterweg	355	1	0,85	302
V51	Straßenbegleitgrün - Wiese	76	3	0,85	194
		4.960			
Sa	Kompensationsbedarf				8.506
abzüglich Planungsfaktor = 0,1*					425
Ausgleichsbedarf in BWP					8.081

Biotoptyp Code	Bezeichnung	Fläche m ²	BWP / m ²	GRZ / Eingriffsfaktor	BWP - Ausgleichsbedarf
Gemeinbedarfsfläche					
P4	Gebäude	296	0	0,7	-
G211	Grünland, m.ext, artenarm	414	6	0,7	1.739
V31	Bankett	129	0	0,7	-
V32	Schotter / Rasenpflaster	314	1	0,7	220
B311	Baumreihe	52	5	0,7	182
B112	Hecke mesophil	36	10	0,7	252
P21	Grünflächen privat	808	5	0,7	2.828
Sa. Fläche		2.049			
Sa	Kompensationsbedarf				5.221
abzüglich Planungsfaktor = 0,1*					522
Ausgleichsbedarf in BWP					4.699

Biotoptyp Code	Bezeichnung	Fläche m ²	BWP / m ²	GRZ / Eingriffsfaktor	BWP - Ausgleichsbedarf
Verkehrsfläche - Ver-/Entsiegelung					
K11	Krautflur, artenarm	7	4	1	28
V11 / 31	Asphalt / Bankett	1.510	0	1	-
V32	Schotterweg	62	1	1	62
V51	Straßenbegleitgrün - Wiese	686	3	1	2.058
V31	Entsiegelung V31	30	3	-1	- 90
V32	Entsiegelung V32	117	2	-1	- 234
Sa. Fläche		2.265			
Sa	Kompensationsbedarf				1.824
					-
Ausgleichsbedarf in BWP					1.824
Biotoptyp Code	Bezeichnung	Fläche m ²	BWP / m ²	GRZ / Eingriffsfaktor	BWP - Ausgleichsbedarf
Retentionsausgleich					
V332	Grünweg	344	3	0	
L521-91E0	Auwald / Galeriegehölz	-	0	0	-
Sa. Fläche		344			-
Sa	Kompensationsbedarf				-
Ausgleichsbedarf in BWP					-

Zusammenfassung

Sondergebiet	43.865
Gewerbegebiet	8.081
Gemeinbedarfsfläche	4.699
Verkehrsfläche	1.824
Retentionsbereich (s. Wasserrechtsverfahren - ohne Ausgleichspflicht)	-
Ausgleichsbedarf WP	58.468

***Berücksichtigt sind hier**

Rückhaltung des Niederschlagswassers, versickerungsfähige Beläge, Dachbegrünung