

Betreff: BauGB; 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Volkers"
Gemarkung Volkers, der Stadt Bad Brückenau; Anhörung § 4 Abs. 2 BauGB

Anlagen: Stellungnahme Städtebau - Anhörung § 4 Abs. 2 BauGB.pdf; Stellungnahme
Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft - Anhörung § 4 Abs. 2 BauGB.pdf;
Stellungnahme Untere Bodenschutzbehörde – Anhörung § 4 Abs. 2
BauGB.pdf; Stellungnahme Gesundheitsamt - Anhörung § 4 Abs. 2
BauGB.pdf; Stellungnahme Brandschutz - Anhörung § 4 Abs. 2 BauGB.pdf;
Stellungnahme Immissionsschutz - Anhörung § 4 Abs. 2 BauGB.pdf

Kategorien: Abgelegt durch Newforma

Sie erhalten nicht häufig E-Mails von [REDACTED]@landkreis-badkissingen.de. [Erfahren Sie, warum dies wichtig ist](#)

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt Bad Kissingen hat mit E- Mail vom 21.04.2026 folgende Fachstellen am o.g. Verfahren beteiligt:

Fachstelle	Rückmeldung
Städtebau	Ja – siehe Anlage
Immissionsschutz	Ja – siehe Anlage
Naturschutz	Nein – wird nachgereicht
Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft	Ja – siehe Anlage
Bodenschutz_Altlasten	Ja – siehe Anlage
Gesundheitsamt	Ja – siehe Anlage
Brandschutz	Ja – siehe Anlage
Kreisheimatpfleger	Keine Rückmeldung

Vom Fachbereich Bauleitplanung ergeht folgende Stellungnahme:

- Die 1. Änderung des Bebauungsplan „Gewerbegebiet Volkers“ umfasst im aktuellen Entwurf i. d. F. vom 26.03.2026 nur den Geltungsbereich des zukünftigen Mischgebietes (Fl.-Nr.: 114/1, 115 und 115/2 der Gemarkung Volkers). Um jedoch die zukünftigen Lärmkontingente für das übrige Gewerbegebiet rechtsverbindlich festzusetzen, muss sich der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Volkers“ auf das komplette Gewerbegebiet erstrecken. Nur so ist die Einhaltung der zukünftigen Lärmgrenzwerte (auch für spätere Rechtsnachfolger) gewährleistet.
Die Aussage der Begründung (zur 1. Änderung des Bebauungsplans Volkers, Teil C: Begründung, Entwurf i. d. F. vom 26. März 2026) auf Seite 7 , dass sich die geplante Änderung des Bebauungsplans lediglich auf den Änderungsbereich (zukünftiges Mischgebiet) beziehen würde und die Grundzüge der Planung unberührt blieben, ist irreführend. Der Restbereich Geb 3 des aktuell gültigen Bebauungsplans wird durch das zukünftige Mischgebiet weiter als bisher eingeschränkt.
Da der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Volkers“ nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB geändert werden muss

(insbesondere Planzeichnung), ist der Entwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen sowie die Stellungnahmen erneut einzuholen.

- Wir weisen vorsorglich nochmals darauf hin, dass durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Volkers“ das bestehende Gewerbegebiet sowie zukünftige gewerbliche Entwicklungen im Umfeld sowie bereits bestehende (Fl.-Nrn.: 105/10, 105/11, 112/1 und 112/3 der Gemarkung Volkers) erheblich eingeschränkt werden. Auf dem geplanten Mischgebiet ist zukünftig eine gewerbliche Nutzung nur noch eingeschränkt möglich (Verhältnis Wohnen zu Gewerbe). Ebenfalls ergeben sich auf den weiteren bestehenden Gewerbeflächen Einschränkungen bezüglich Nachtarbeitsverbot / Nachtarbeitsbeschränkungen sowie Lärmbegrenzungen die ggf. bestimmte Gewerbebetriebe zukünftig ausschließen können.
- Wir weisen vorsorglich daraufhin, dass vom Fachbereich Naturschutz noch eine Stellungnahme abgegeben wird. Diese wird vom Fachbereich Naturschutz selbstständig übersendet.
- Es werden nach Abschluss des Verfahrens keine Ausfertigungen in Papierform mehr benötigt.
Folgende Unterlagen sind digital (im pdf-Datei Format) an bauleitplanung@kg.de zu übersenden:
 - Planzeichnung mit allen Verfahrensvermerken (Unterschriften und Dienstsiegel)
 - Begründung
 - zusammenfassende Erklärung (sofern notwendig)
 - ggf. weitere Gutachten und Untersuchungen

Für Rückfragen erreichen Sie mich unter der angegebenen Telefonnummer.

Mit freundlichen Grüßen



Landratsamt Bad Kissingen

Bauleitplanung

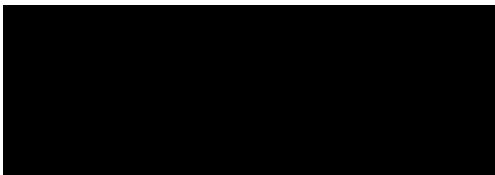
Windkraft

Koordinierungsstelle Energie

Von-Hessing-Straße 5

97688 Bad Kissingen

Postanschrift Obere Marktstraße 6



Landratsamt Bad Kissingen – Postfach 1820 – 97685 Bad Kissingen

Sachgebiet 40

Bauleitplanung

Vollzug immissionsschutzrechtlicher Vorschriften;

Die Stadt Bad Brückenau plant die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Volkers“ im Stadtteil Volkers (Vorhabenbezogener Bebauungsplan).

Fachtechnische Stellungnahme

Sachverhalt

Die Stadt Bad Brückenau plant die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Volkers“. Hierzu soll die nördliche Fläche (Fl.Nrn. 115 & 114/1) von einem GE in ein MI umgewandelt werden.

Südlich soll weiterhin der B-Plan „Gewerbegebiet Volkers“ mit seinen Festsetzungen bestehen bleiben, östlich befindet sich ein Gewerbegrundstück (F-Plan, Fl.Nrn. 105/10, 105/11, 112/1 & 112/3 Spedition Hüfner), westlich und nördlich befindet sich Außenbereich

Beurteilung

Die Beurteilung der Geräuschemissionen erfolgt nach DIN 18005.

Für ein Gewerbegebiet ist ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 60 dB(A)/m² sowohl tags als auch und nachts einzuhalten.

Im Bereich „Hüfner“ wurde dieser Wert auf 45 dB(A) in der Nacht reduziert, da hier eine Zustimmungserklärung der Firma Hüfner für ein Nachtarbeitsverbot in der Zeit von 22:00 bis 6:00 Uhr vorliegt.

Aus den vorgelegten Unterlagen geht nicht hervor, dass ebenfalls eine Reduzierung der bestehenden Emissionskontingente des B-Planes „GE Volkers“ vorgenommen werden soll.

Es wurde eine überschlägige Berechnung mit dem Programm IMMI 2025 der Firma Wölfel durchgeführt. Diese ergab, dass die Immissionsrichtwerte im Grenzbereich zwischen bestehenden B-Plan und MI Gebiet z.T. nicht unerheblich überschritten werden. Am Baukörper selbst (Südseite) wird der Immissionsrichtwert am Tag um gut 1 dB(A) überschritten.

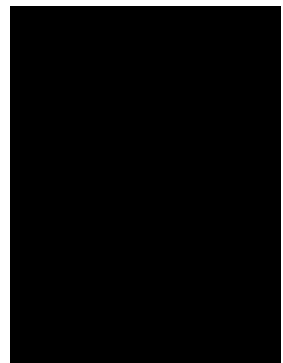
Untere Immissionsschutzbehörde

DATUM
21.05.2026

IHR ZEICHEN
6100-40

IHRE NACHRICHT VOM
21.04.2026

UNSER ZEICHEN
41-6102-1. Änd. GE Volkers-Eich



Dienstgebäude
Obere Marktstraße 6
97688 Bad Kissingen

Öffnungszeiten
Mo.-Fr. 8.00-12.00
Mo., Di. 14.00-16.00
Do. 14.00-17.00
und nach Vereinbarung

Kontakt
Fon 0971 801-0
Fax 0971 801-333
poststelle@kg.de
www.landkreis-badkissingen.de

Konten der Kreiskasse
Sparkasse Bad Kissingen
IBAN DE62 7935 1010 0000 0000 34
BIC BYLADEM1KIS
Postbank Nürnberg
IBAN DE96 7601 0085 0009 2708 53
BIC PBNKDEFF

Ergebnis

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen erhebliche Bedenken gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Volkers“ im Stadtteil Volkers. Hauptgrund hierfür ist die Überschreitung des Immissionsrichtwertes an der Fassade des nächsten Immissionsortes nach überschlägiger Berechnung.

Lösung der Problematik:

- Mit Umplanung der Anordnung der Gebäude oder Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte mittels eines Schallgutachtens ist der Standort möglicherweise dennoch realisierbar.
- Die Kontingentierung der Emissionen des B-Planes „GE Volkers“ muss angepasst werden. Vorschlag hierzu wäre die GEb1- und GEb2-Flächen in Größe und Emissionswert zu belassen. Der Restanteil der GEb3-Fläche ist auf die Werte der GEb2 Fläche (60 dB(A) Tag | 47 dB(A) Nacht) zu reduzieren.
 - ➔ Damit können die Mischgebietswerte auf der Fl.Nr. 115 knapp eingehalten werden.
 - ➔ Auf der Fl.Nr. 114/1 werden die Orientierungswerte weiterhin überschritten. Auf dieser Fläche könnten aber voraussichtlich keine schützenswerte Nutzung baulich realisiert werden und ist somit immissionsschutzfachlich nicht weiter relevant.

Mit freundlichen Grüßen



Landratsamt Bad Kissingen – Postfach 1820 – 97685 Bad Kissingen

Sachgebiet 40 – [REDACTED]
Im Hause

Bauvorhaben: 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Volkers“ Gemarkung Volkers, der Stadt Bad Brückenau; Anhörung § 4 Abs. 2 BauGB
Gemarkung: Volkers
Flurnummern: 114/1, 115 und 115/2

Untere Naturschutzbehörde

DATUM
28.05.2026

IHR ZEICHEN

IHRE NACHRICHT VOM
22.04.2026

UNSER ZEICHEN

Naturschutzfachliche Stellungnahme

Die Stadt Bad Brückenau plant die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Volkers“. Im Zuge dessen sollen die Fl.Nrn. 115 und 114/1 von einem GE in ein MI umgewandelt werden.

Die Grundstücke befinden sich im nördlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Volkers“ in direkter Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet „Bayerische Rhön“. Auf dem Grundstück befindet sich ein Teilbereich der Biotopkartierung „Hecken- und Feldgehölze nordwestlich und südwestlich des Volkersberges“ (Objekt-Nr.: 5624-0049-022).

Folgende Anpassungen sind noch zu treffen:

In der 1. Änderung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Volkers“ werden die naturschutzfachlichen Belange bislang nicht berücksichtigt. Es fehlen die Pflanzpflichten auf privaten Flächen, Erhaltungsgebote und Vollzugsfristen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan, die auch für die Änderung Bestand haben. Es sind noch 6 großkronige Laubbäume aus dem ursprünglichen BPlan unterzubringen.

Weiter wurden auf der Brachefläche Steinhäufen und sonstige Anhäufungen festgestellt. Hier ist eine Kartierung auf Zauneidechsen sowie schützenswerte Heuschrecken erforderlich und gegebenenfalls passende CEF-Maßnahmen. Dies ist im Vorfeld zu klären.

Sollte das Grundstück eingezäunt werden ist zur Durchlässigkeit für Kleinsäuger ein Bodenabstand von mindestens 10 cm, besser 15 cm einzuhalten.

Dienstgebäude
Obere Marktstraße 6
97688 Bad Kissingen

Öffnungszeiten
Mo.-Fr. 8.00-12.00
Mo., Di. 14.00-16.00
Do. 14.00-17.00
und nach Vereinbarung

Kontakt
Fon 0971 801-0
Fax 0971 801-333
poststelle@kg.de
www.landkreis-badkissingen.de

Konten der Kreiskasse
Sparkasse Bad Kissingen
IBAN DE62 7935 1010 0000 0000 34
BIC BYLADEM1KIS
Postbank Nürnberg
IBAN DE96 7601 0085 0009 2708 53
BIC PBNKDEFF

Die nächtliche Beleuchtung des Grundstücks sollte mit insektenfreundlichen warmweißen Strahlern ohne Streuung ins angrenzende Biotop und Landschaftsschutzgebiet erfolgen.

Bad Kissingen, 28.05.2026



Landratsamt Bad Kissingen – Postfach 1820 – 97685 Bad Kissingen

Sachgebiet 40 – Baurecht

im Hause

**Vollzug der Bodenschutzgesetze;
Stellungnahme Bodenschutz**

Vorhaben: 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Volkers", Gemarkung Volkers, der Stadt Bad Brückenau;
Anhörung § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Bad Brückenau plant die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Volkers“, Gemarkung Volkers.

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Volkers, Gemarkung Volkers, welcher als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden soll, ist unter anderem die beabsichtigte Verlegung des Firmensitzes eines gewerblichen Unternehmens.

Durch die Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Volkers“, Gemarkung Volkers, soll die Möglichkeit geschaffen werden, sowohl ein Bürogebäude als auch Wohngebäude auf der Fl. Nr. 115/0 der Gemarkung Volkers zu errichten.

Ziel der Planung ist somit, dass der Vorhabenträger seinen bisherigen Standort verlegen kann und gleichzeitig die Voraussetzung für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten geschaffen wird. Hierdurch sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die angemessene Nutzung des Standortes sichergestellt werden.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Volkers“. Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke mit der Fl. Nrn. 114/1, 115/0 und eine Teilfläche der Fl. Nr. 115/2 der Gemarkung Volkers (sh. Auszug).

Untere Bodenschutzbehörde

DATUM
06.05.2026

IHR ZEICHEN

IHRE NACHRICHT VOM
21.04.2026

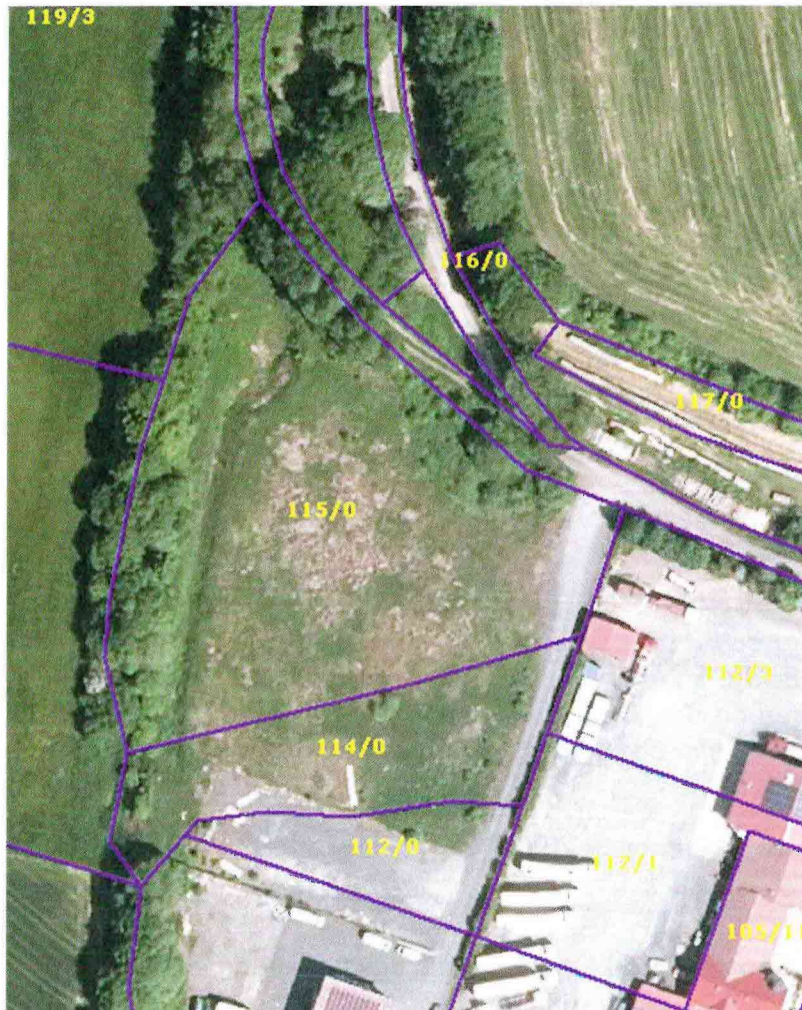
UNSER ZEICHEN

Dienstgebäude
Obere Marktstraße 6
97688 Bad Kissingen

Öffnungszeiten
Mo.-Fr. 8.00-12.00
Mo., Di. 14.00-16.00
Do. 14.00-17.00
und nach Vereinbarung

Kontakt
Fon 0971 801-0
Fax 0971 801-333
poststelle@kg.de
www.landkreis-badkissingen.de

Konten der Kreiskasse
Sparkasse Bad Kissingen
IBAN DE62 7935 1010 0000 0000 34
BIC BYLADEM1KIS
Postbank Nürnberg
IBAN DE96 7601 0085 0009 2708 53
BIC PBNKDEFF



Der Unteren Bodenschutzbehörde des Landratsamt Bad Kissingen sind auf den oben genannten Flurnummern der Gemarkung Volkens zum aktuellen Stand keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.

Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen sind dem Landratsamt Bad Kissingen auf den genannten Grundstücken zum aktuellen Zeitpunkt ebenfalls nicht bekannt.

Ob sich auf den Grundstücken tatsächlich Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen befinden, kann nur durch entsprechende Bodenuntersuchungen festgestellt werden.

Sollten Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen hinweisen, sind diese dem Landratsamt Bad Kissingen – Untere Bodenschutzbehörde – oder dem Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen entsprechen mitzuteilen.

Alle Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise auszuführen.

Bodenversiegelungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken und Bodenverdichtungen möglichst zu vermeiden.

Oberboden, welcher bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

Durch Baumaßnahmen berührte Flächen sind unverzüglich nach Abschluss der Arbeiten zur Verhinderung von Erosionen zu begrünen.

Bei Auffüllungen sind bei Einbau in technische Bauwerke die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) sowie bei Einbau außerhalb technischer Bauwerke die Bundes-Bodenschutz- & Altlastenverordnung (BBodSchV) und die daraus resultierenden Einbauvoraussetzungen und Vorsorgewerte einzuhalten.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.



Landratsamt Bad Kissingen – Postfach 1820 – 97685 Bad Kissingen

Landratsamt Bad Kissingen
Sachgebiet 40
z.Hd. [REDACTED]
Im Hause

Untere Wasserbehörde

Vollzug der Wassergesetze;

Vorhaben: 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Volkers“ Gemarkung Volkers, der Stadt Bad Brückenau; Anhörung nach § 4 Abs. 2 BauGB

DATUM
13.05.2026

IHR ZEICHEN
-

IHRE NACHRICHT VOM
31.03.2026

Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

1. Sachverhalt:

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Volkers“ ist die Verlegung eines Firmensitzes auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 115, 114/1 und 115/2 (tlw.) der Gemarkung Volkers. Es ist die Errichtung eines Bürogebäudes sowie von zwei Wohngebäuden inkl. Garagen geplant. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3.500 m². Es ist eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

Die Erschließung mit Wasser- und Abwasserleitungen erfolgt über die vorhandene Infrastruktur des Gewerbegebietes.

2. Örtliche Verhältnisse:

Die o.g. Grundstücke befindet sich in keinem wasserwirtschaftlich sensiblen Gebiet (Überschwemmungs-, Heilquellenschutz- bzw. Trinkwasserschutzgebiet).

3. Ergebnis:

Dem Vorhaben kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht zugestimmt werden, wenn nachstehende Belange berücksichtigt werden:

- Das anfallende Niederschlagswasser ist vorzugsweise ortsnah und breitflächig über die bewachsene Oberbodenschicht zu versickern. Hierbei wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)

Dienstgebäude
Obere Marktstraße 6
97688 Bad Kissingen

Öffnungszeiten
Mo.-Fr. 8.00-12.00
Mo., Di. 14.00-16.00
Do. 14.00-17.00
und nach Vereinbarung

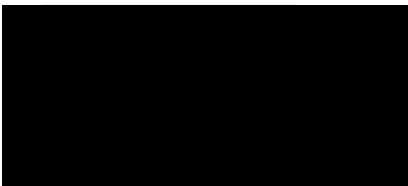
Kontakt
Fon 0971 801-0
Fax 0971 801-333
poststelle@kg.de
www.landkreis-badkissingen.de

Konten der Kreiskasse
Sparkasse Bad Kissingen
IBAN DE62 7935 1010 0000 0000 34
BIC BYLADEM1KIS
Postbank Nürnberg
IBAN DE96 7601 0085 0009 2708 53
BIC PBNKDEFF

i.V.m. den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) verwiesen.

- Alle gering belasteten Flächen, sollten in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster) errichtet werden. Hierbei sind die Wasserdurchlässigkeit des Untergrunds sowie der Grundwasserstand zu prüfen. Die Durchführung eines Sickertest wird empfohlen.
- Zur Rückhaltung von Regenwasser sind Flachdächer und bis 15° geneigte Dächer von überdachten Stellplätzen und Garagen mit einer Substratauflage von mind. 12 cm als begrünte Fläche auszubilden und mit gebietsheimischen Wildkräutern zu bepflanzen und so dauerhaft zu erhalten, falls keine anderweitige Nutzung (z.B. PV-Anlagen, -Kollektoren) angedacht sind.
- Eine Einleitung von Grund-, Quell- und Dränagewasser, in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.
- Es wird empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne auf dem Grundstück abzuleiten. Die Mindestgröße der Zisterne sollte 6 m³ betragen. In jedem Fall ist in der Zisterne ein Überlauf vorzusehen, der an den öffentlichen Kanal bzw. an eine Versickerungsanlage anzuschließen ist.
- Zur Schließung von Stoff- und Wasserkreisläufen und des ressourcenorientierten Umgangs mit (Ab-)Wasser sollte der Unternehmer bei der Planung über eine Implementierung von Neuartigen Sanitärsystemen (NASS) hingewiesen werden.
- Durch NASS kann der Trinkwasserverbrauch durch effiziente Wassernutzung reduziert werden und das behandelte Abwasser für verschiedene Nutzungen (z.B. Bewässerung, Toilettenspülung etc.) die keine Trinkwasserqualität benötigen, verwendet werden. Zudem ist eine Rückgewinnung an Nährstoffen möglich.

Mit freundlichen Grüßen



[REDACTED]

Von:

Gesendet:

[REDACTED]
Montag, 27. April 2026 06:49

An:

Betreff:

[REDACTED]
AW: 8039 VHBP "Gewerbegebiet Volkers" 1. Änderung, Stadt Bad
Brückenau - Beteiligungserfahren Entwurf

Kategorien:

Abgelegt durch Newforma

Sie erhalten nicht häufig E-Mails von [REDACTED]

[Erfahren Sie, warum dies wichtig ist](#)

Sehr geehrte Frau [REDACTED]

das Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen stimmt der o.g. Änderung der Bauleitplanung vorbehaltlos zu. Seitens des Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen sind keine Ergänzungen bzw. Änderungen der Planunterlagen veranlasst.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Baudirektor

Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
Kurhausstrasse 26
97688 Bad Kissingen

[REDACTED]