26. Änderung Flächennutzungs- und Landschaftsplan Bad Kissingen,
Bereich GE Kaserne Nord
Stadt Bad Kissingen

BEGRÜNDUNG

zum Plan vom 23.09.2026

Für den Flächennutzungsplan

Entwurfsverfasser:

BFS+ GmbH **Tel 0951 59393**
Büro für Städtebau und Bauleitplanung Fax 0951 59593
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, info@bfs-plus.de

Für den Landschaftsplan

Entwurfsverfasser:

WGF Landschaft
Landschaftsarchitekten GmbH

T +49 (0)911 94603 0
F +49 (0)911 94603 10
E info@wgf-nuernberg.de

Vordere Cramergasse 11
90478 Nürnberg

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung 3
2. Rechtsgrundlagen 3
2.1 Derzeit örtliche Gegebenheiten 3
2.2 Rechtliche Ausgangslage 5
2.3 Beschaffenheit und Lage des Baugebietes 6
3. Bisherige Darstellung im Flächennutzung- und Landschaftsplan 7
4. Bedarf für die Ausweisung 8
5. Beabsichtigte Darstellungen im Flächennutzungs- und Landschaftsplan 9
6. Parallelverfahren / Umweltbericht 11

1. Anlass der Planung

Anlass für die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist die Aufstellung des "Bebauungs- und Grünordnungsplanes 'GE Kaserne Nord" im Norden von Bad Kissingen, mit dem die rechtliche Grundlage zur Durchführung des Planungsvorhabens geschaffen werden soll.

Das unterzeichnende Büro erhielt den Auftrag, den Bebauungsplan anzufertigen und das Änderungsverfahren für den Flächennutzungs- und Landschaftsplan durchzuführen. Grünordnungsplan und Umweltbericht wurden vom Büro WGF Landschaft Landschaftsarchitekten GbR aus Nürnberg erstellt.

Der Geltungsbereich liegt im Norden von Bad Kissingen und befindet sich zum Teil auf dem ehemaligen Kasernenareal. In diesem Bereich sollen Gewerbegebietsflächen zur Deckung des Bedarfs an Gewerbestandorten geschaffen werden.

2. Rechtsgrundlagen

2.1 Derzeit örtliche Gegebenheiten

Die Stadt Bad Kissingen liegt im unterfränkischen Teil des Freistaates Bayern und ist als Große Kreisstadt Teil des Landkreises Bad Kissingen. Nach Raumordnung und Landesplanung ist die Stadt gemeinsam mit Bad Neustadt a. d. Saale ein Oberzentrum mit zentralörtlicher Funktion. Mit ihrer historischen Bedeutung als Kurstadt sowie ihrer naturräumlichen Lage am südlichen Rand der Rhön nimmt sie eine besondere Stellung innerhalb der Region Main-Rhön ein.

Bad Kissingen ist verkehrlich gut angebunden. Die Stadt liegt rund 70 km von Würzburg und etwa 27 km von Schweinfurt entfernt. Die Autobahn A 71 (Anschlussstelle Bad Kissingen/Oerlenbach) ist in wenigen Minuten über die B 287 erreichbar und stellt die wichtigste Verbindung in Richtung Schweinfurt und Erfurt dar. Über die Bahnlinie Schweinfurt-Gemünden ist Bad Kissingen in das regionale Schienennetz eingebunden. Der Bahnhof Bad Kissingen wird im Stundentakt bedient. Zusätzlich bestehen Busverbindungen innerhalb des Stadtgebiets sowie in die angrenzenden Gemeinden.



Lage des Plangebietes (rot gestrichelt, Quelle: BayernAtlas)

Die Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist in Bad Kissingen in hohem Maße gewährleistet. Es stehen mehrere Supermärkte, Discounter, Fachgeschäfte sowie Apotheken zur Verfügung. Ärztliche Versorgung ist durch eine Vielzahl an Allgemein- und Fachärzten sowie das Helios St. Elisabeth-Krankenhaus sichergestellt. Zudem verfügt die Stadt über mehrere Kindertagesstätten, Grund- und weiterführende Schulen einschließlich eines Gymnasiums und einer Berufsschule.

Sicherheits- und Entsorgungseinrichtungen sind ebenfalls vorhanden: Die Freiwillige Feuerwehr Bad Kissingen verfügt über eine moderne Infrastruktur. Die Müllentsorgung erfolgt über den Servicebetrieb der Stadt Bad Kissingen, der auch Wertstoffhöfe betreibt. In Teilen des Stadtgebiets wurden bereits Maßnahmen der Flurbereinigung durchgeführt oder befinden sich in Planung, um landwirtschaftliche Strukturen sowie die Erschließung weiter zu verbessern.

Die Einwohnerzahl Bad Kissingens bewegt sich seit Jahren auf relativ stabilem Niveau und steigt leicht an.

Wirtschaftlich ist Bad Kissingen vorrangig vom Dienstleistungssektor geprägt, insbesondere durch den Kur- und Gesundheitsbetrieb, Tourismus und Verwaltung. In den letzten Jahren konnten kleinere und mittlere Unternehmen verschiedener Branchen angesiedelt werden. Die Zahl der Einpendler übersteigt die der Auspendler, was auf die Bedeutung Bad Kissingens als Arbeitsort in der Region sowie auf den Bedarf an weiteren gewerblichen Bauflächen hinweist.

2.2 Rechtliche Ausgangslage

Für das ehemalige Kasernenareal existiert noch keine rechtskräftige Bauleitplanung. Vorgaben aus Regional- oder Landesplanung sowie kommunale Fachplanungen stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Die Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan sieht bislang für Teilflächen bereits Gewerbegebiete vor und wird im Rahmen der vorliegenden 26. Änderung des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes vom 28.01.1978 für die übrigen Bereiche (Mischgebiete und Flächen für die Landwirtschaft) entsprechend angepasst. Gleichzeitig werden in nördlichen Teilbereichen im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbegebiete in Ausgleichs- und Grünflächen umgewandelt.

Sowohl für das Bebauungsplan-Verfahren als auch für das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren werden gesonderte Umweltberichte erstellt.

Bau- und Bodendenkmäler sind vom geplanten Vorhaben nicht betroffen. Geschützte Biotoptypen nach BNatSchG sowie BayNatSchG kommen innerhalb des Planungsraumes nicht vor.

Präambel

Es gelten folgende Gesetze und Verordnungen:

a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist
b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
c) Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist
d) Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2026 (GVBl. S. 374) geändert worden ist
e) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist
f) Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist
g) Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

2.3 Beschaffenheit und Lage des Baugebietes

Das Plangebiet liegt im nördlichen Stadtgebiet von Bad Kissingen und stellt ein Konversionsareal dar. Die bisherige Nutzung als Militärstandort ist aufgegeben, das Areal liegt brach und bietet Potenzial für eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Es befindet sich in verkehrlich gut erschlossener Lage nahe der Staatsstraße 2292 sowie der Bundesstraße 287.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über bestehende Anbindungen innerhalb des ehemaligen Kasernengeländes. Von Süden wird der Zugang zum Gewerbegebiet über die bereits bestehende "Kasernenstraße" gewährleistet.

Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet an die freie Flur (landwirtschaftliche Flächen), im Süden an bestehende Gewerbeflächen sowie ein Blockheizkraftwerk und im Westen zum Teil an Mischgebietsflächen (gemäß Flächennutzungs- und Landschaftsplan), die allerdings unbebaut sind und als Kleingartenanlage genutzt werden, sowie zum Teil an die freie Flur (landwirtschaftliche Flächen). Ca. 50 m weiter westlich befinden sich Gemeinbedarfsflächen ("Franz-von-Prümmer-Schule").

Angaben über an der Oberfläche austretendes Wasser sind nicht bekannt.

Das Plangebiet befindet sich im quantitativen Heilquellenschutzgebiet der staatlich anerkannten Heilquellen von Bad Kissingen und Bad Bocklet, zweiter Schutzbezirk, Schutzzone B. Es gilt die entsprechend zu beachtende Schutzgebietsverordnung (siehe auch Pkt. 2 der nachrichtlichen Übernahmen in den Verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "GE Kaserne Nord").

Das Plangebiet befindet sich außerdem im Biosphärenreservat Rhön, Zone 3, Entwicklungszone.

3. Bisherige Darstellung im Flächennutzung- und Landschaftsplan

Die Darstellung im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan vom 01.09.2017 (im Rahmen der 19. Änderung) sieht im nördlichen Teilbereich bisher landwirtschaftliche Flächen sowie bereits und im südlichen Teilbereich gemischte Bauflächen vor.

Im nachfolgenden FNP-Auszug ist der Bestand dargestellt mit einer Überblendung des Geltungsbereiches der vorliegenden Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes. Der Geltungsbereich der Änderung teilt sich dabei in einen größeren nördlichen und einen kleineren südlichen Bereich auf.



4. Bedarf für die Ausweisung

Der Stadtrat von Bad Kissingen hat in seiner Sitzung vom 29.10.2025 beschlossen, einen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in Bad Kissingen gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 8 und 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens sollen im Norden von Bad Kissingen auf einer Fläche von ca. 5,1 ha neue Gewerbegebietsflächen entstehen, die in erster Linie durch eine Verlängerung der bestehenden Ortsstraße (Kasernenstraße) erschlossen werden. Inklusive Grün- und Ausgleichsflächen beträgt die gesamte Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ca. 14,3 ha.

Im Bebauungsplan sollen in erster Linie Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen werden, aufgeteilt in 6 verschieden große Teilflächen und einer Bebauung von bis zu V Vollgeschossen.

Die Inanspruchnahme dieser Flächen für Gewerbliche Bauzwecke ist durch die Nachfrage nach frei verfügbarem Bauland begründet. Durch die Erstellung des Bebauungsplanes wird diese Nachfrage befriedigt und gleichzeitig sichergestellt, dass eine geordnete bauliche Entwicklung stattfindet.

Die vorgesehene Fläche ist im Gewerbeflächenentwicklungskonzept von 2020 als eine von zwei kurz- bis mittelfristig verfügbaren Entwicklungsflächen identifiziert worden. Sie bietet Potenzial für Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie emissionsarme, forschungsintensive Betriebe. Des Weiteren wurde im Gewerbeflächenentwicklungskonzept ein Gewerbeflächenbedarf von ca. 19 ha bis 2035 ermittelt, während im Bestand lediglich 13 ha zur Verfügung stehen. Auch bei der Berücksichtigung der Potenzialflächen ergibt sich somit ein strukturelles Flächendefizit von rund 7 ha.
Die Fläche "Kaserne Nord" mit ca. 10 ha brutto wurde bereits im Konzept als eine der wenigen kurzfristig aktivierbaren Entwicklungsflächen gewertet. Ihre Entwicklung ist damit zentraler Bestandteil der kommunalen Wachstumsstrategie.

In den letzten Jahren hat sich die Wirtschaftskraft von Bad Kissingen positiv entwickelt. Die Analyse im Gewerbeflächenentwicklungskonzept zeigt, dass eine nachhaltige Flächennachfrage, insbesondere aus Bereichen wie Logistik, Büro und Dienstleistung, besteht. Einzelne Unternehmen sind bereits auf der Suche nach geeigneten Flächen für Verlagerungen oder Erweiterungen. Das Fehlen großflächiger Gewerbestandorte führt dazu, dass Abwanderungen drohen. Die geplante Entwicklung dient daher nicht nur der Gewinnung neuer Betriebe, sondern auch der Standortsicherung bestehender Unternehmen.

Aufgrund der Konversionslage der Fläche bietet das Plangebiet eine sinnvolle Möglichkeit zur Nachnutzung bereits versiegelter Flächen, ohne weiteren unbebauten Außenbereich in Anspruch nehmen zu müssen.

Die Topografie der Stadt Bad Kissingen und die knappe städtische Gemarkung erschweren generell die Neuausweisung von Gewerbegebieten. Umso bedeutender ist die Aktivierung der Konversionsfläche "Kaserne Nord".

Nach konkreten Überlegungen erfolgte erstmals im Jahr 2022 die Vorstellung städtebaulicher Konzepte im Stadtrat der Stadt Bad Kissingen. Der vorliegende Entwurf geht aus diesen städtebaulichen Konzepten hervor.

Ein Umweltbericht wurde erstellt und in einer separaten Textausgabe beigefügt.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Bad Kissingen liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

Flurnummern teilweise: 1067/43

Folgende Grundstücke der Gemarkung Hausen liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

Flurnummern ganz: 3162/1
Flurnummern teilweise: 3130 und 3161

Im Zuge der städtebaulichen Planung erfolgten naturschutzfachliche Untersuchungen des ehemaligen Kasernengeländes. Diese zeigten einen sehr hohen naturschutzfachlichen Wert des Geländes auf. Insbesondere der nördliche Teilbereich des Geltungsbereichs der FNP-Änderung weist sehr naturnahe Vegetationsstrukturen auf und ist Lebensraum zahlreicher seltener und gefährdeter Arten. Aus diesem Grund wurde im Zuge der Planung entschieden, für diesen Teilbereich die gewerbliche Entwicklung nicht weiterzuverfolgen, sondern die Flächen als naturnahe Grünflächen zu erhalten bzw. als Ausgleichsflächen weiter aufzuwerten.

Als Ausgleichsflächen werden innerhalb des Geltungsbereiches liegende Teilflächen der Fl. Nrn. 3130, 3161 und 3162/1, Gemarkung Hausen, im Bebauungsplan ausgewiesen. Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen 3161 und 2162/1, Gemarkung Hausen, sind aufgrund ihrer unmittelbar angrenzenden Lage zur Durchführung artenschutzrechtlicher Maßnahmen geeignet, die im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriffsort erfolgen müssen. Diese Flächen werden auch bei der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung dargestellt.

5. Beabsichtigte Darstellungen im Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan von Bad Kissingen wird im sogenannten Parallelverfahren geändert. Das Plangebiet der Änderungen teilt sich in 2 Bereiche auf:

Bereich Nord: ca. 7,853 ha
Bereich Süd: ca. 0,156 ha

Gesamt ca. 8,009 ha

Die Flächen zwischen den beiden Teilbereichen bedürfen keiner Änderung im Rahmen des vorliegenden Parallelverfahrens, da diese Flächen bereits als Gewerbegebiete im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan von Bad Kissingen dargestellt sind.

Im nördlichen Bereich der 26. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes sollen bisher dargestellte Gewerbegebietsflächen und landwirtschaftliche Flächen analog des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "GE Kaserne Nord" zum Teil als Grünflächen und zum Teil als Ausgleichsflächen umgewandelt werden.

Im südlichen Bereich werden bislang dargestellte Mischgebietsflächen gemäß den Ausweisungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "GE Kaserne Nord" in Gewerbeflächen umgewandelt.

Die Fläche des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplan-Änderung wird somit künftig wie folgt dargestellt:

Gewerbegebiete gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO	ca. **0,156 ha**	1,9 %
Grünflächen	ca. **1,938 ha**	24,2 %
Ausgleichsflächen	ca. **5,915 ha**	73,9 %
Gesamt	ca. **8,009 ha**	100,0 %

Zusätzlich zu den flächenhaften Darstellungen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes werden die beiden geplanten Regenrückhaltebecken gemäß Bebauungs- und Grünordnungsplan "GE Kaserne Nord" mit der entsprechenden Kreissignatur in die Darstellungen übernommen (ohne Flächenumgriff).

Landschaftsplanung

Im nördlichen Änderungsbereich des Flächennutzungsplans befinden sich wertvolle Biotopstrukturen. Der Bereich ist durch einen Halboffenlandkomplex aus Heckenzügen, Feldgehölzen, Saumgesellschaften und extensiv genutzten Wiesenflächen geprägt. Die Änderung des Flächennutzungsplans dient der Sicherung und dem Erhalt der bestehenden Grün- und Freiraumstrukturen.

Die Planung berücksichtigt dabei die Zielsetzungen des bestehenden Landschaftsplans, der für den Änderungsbereich den Erhalt und die Entwicklung von Gehölzstrukturen darstellt. Gleichzeitig wird im Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan ein Entwicklungspotenzial für naturschutzfachliche Aufwertungen aufgezeigt. Die im Rahmen des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens erforderlichen arten- und naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden ebenfalls im Änderungsbereich dargestellt und damit gesichert. Sie knüpfen an die Zielsetzung des Landschaftsplans an und leisten neben der Wiederherstellung bzw. Entwicklung von Lebensräumen einen Beitrag zur landschaftsstrukturellen Aufwertung im Außenbereich.

Die geplante Änderung dient damit auch dem Zweck des Erhalts und der Aufwertung von Natur und Landschaft.

6. Parallelverfahren / Umweltbericht

Im Parallelverfahren zur 26. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Bad Kissingen läuft das Bebauungsplanverfahren "Bebauungs- und Grünordnungsplan GE Kaserne Nord'.

Da sich die Geltungsbereiche der FNP-Fortschreibung und des Bebauungsplan-Verfahrens deutlich unterscheiden, wurden für die beiden Verfahren getrennte Umweltberichte erstellt.

Aufgestellt: Bamberg/Nürnberg, 23.09.2026

BFS+ GmbH
Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstr. 12, 96047 Bamberg,
Tel 0951 59393
Fax 0951 59593
info@bfs-plus.de

WGF Landschaft
Landschaftsarchitekten GmbH
T +49 (0)911 94603 0
F +49 (0)911 94603 10
E info@wgf-nuernberg.de
Vordere Cramergasse 11
90478 Nürnberg

ANLAGEN

1. Umweltbericht zur 26. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes