

Stadt Münnerstadt, Kernstadt

## **Begründung**

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

„Einzelhandel westlich der Meininger Straße“

Entwurf

Planstand: 18.11.2025

Projektnummer: 23-2889

Projektleitung: Adler / Böttger

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

<b>1. Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	6
1.4 Regionalplanung und Landesplanung	7
1.5 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	10
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	14
1.7 Verfahrensart und -stand	14
<b>2. Beschreibung des Vorhabens</b>	<b>15</b>
<b>3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b>	<b>16</b>
<b>4. Inhalt und Festsetzungen</b>	<b>18</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung	18
4.2 Maß der baulichen Nutzung	20
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	22
4.4 Verkehrsflächen	23
4.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	23
4.6 Öffentliche und private Grünflächen	23
4.7 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. Bundes- Immissionsschutzgesetzes	24
4.8 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen	24
<b>5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b>	<b>25</b>
5.1 Gestaltung baulicher Anlagen	25
5.2 Werbeanlagen	25
5.3 Bodenversiegelung und nicht begrünte Steingärten	26
<b>6. Berücksichtigung umweltschützender Belange</b>	<b>26</b>
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	26
6.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	26
6.3 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Anforderungen	27
6.4 Schutzgebiete	28
<b>7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b>	<b>28</b>
7.1 Überschwemmungsgebiet	28
7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz	29
7.3 Oberflächengewässer	30
7.4 Abwasserbeseitigung	31

7.5	Abflussregelung .....	32
<b>8.</b>	<b>Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund .....</b>	<b>32</b>
<b>9.</b>	<b>Kampfmittel .....</b>	<b>33</b>
<b>10.</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>33</b>
<b>11.</b>	<b>Denkmalschutz.....</b>	<b>34</b>
<b>12.</b>	<b>Erneuerbare Energien und Energieeinsparung .....</b>	<b>35</b>
<b>13.</b>	<b>Hinweise und sonstige Infrastruktur .....</b>	<b>35</b>
<b>14.</b>	<b>Bodenordnung.....</b>	<b>36</b>
<b>15.</b>	<b>Erschließung und Durchführungsvertrag .....</b>	<b>36</b>
<b>16.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>37</b>
<b>17.</b>	<b>Anlagen und Gutachten .....</b>	<b>37</b>

## **1. Vorbemerkungen**

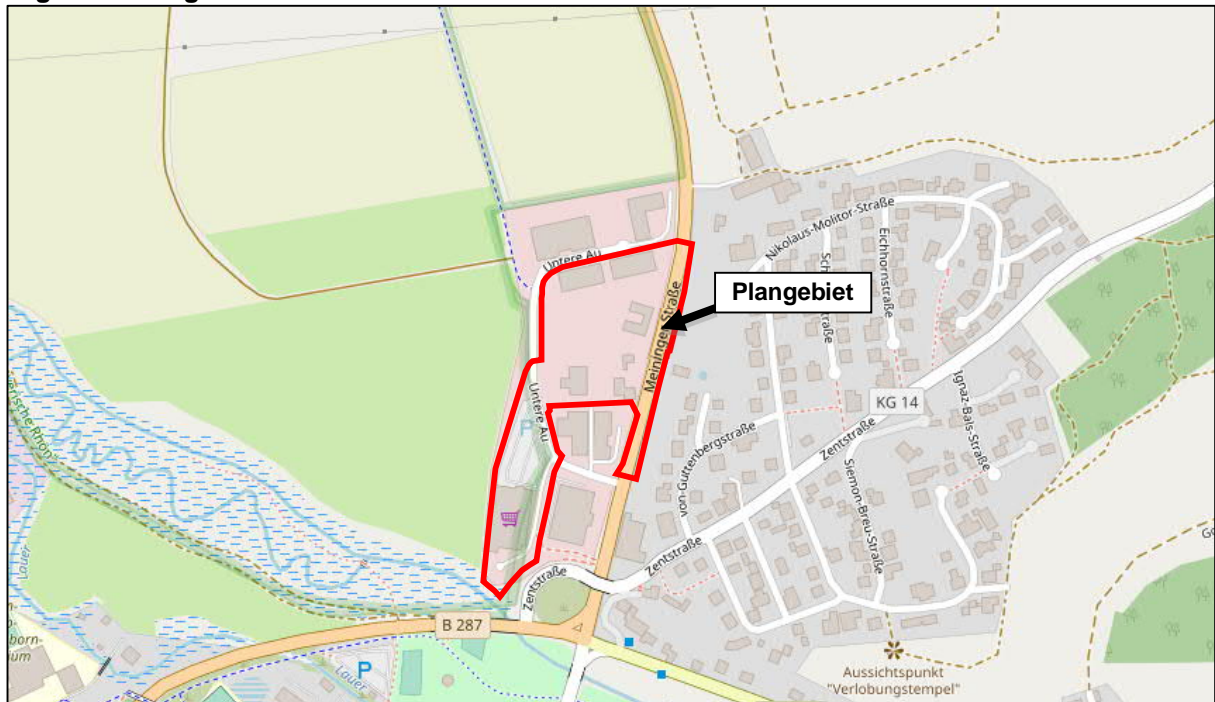
### **1.1 Planerfordernis und -ziel**

In der Stadt Münnerstadt werden im Zuge des geplanten Umzuges der Firma SEGER RECYCLING UND TRANSPORTE GMBH & CO. KG in der Kernstadt die bisherigen Betriebsflächen mit dem Recyclinghof westlich der Meininger Straße (Bundesstraße B 287) frei. Hierdurch entsteht die Möglichkeit einer städtebaulichen Neuordnung und Wiedernutzbarmachung sowie einer Aufwertung dieser stadträumlich exponierten sowie innerhalb des geschlossenen Bebauungszusammenhanges gelegenen und derzeit annähernd vollversiegelten Flächen am nördlichen Stadteingang. Vor diesem Hintergrund ist seitens der MIBEG DEVELOPMENT GMBH im Bereich des sogenannten „Sege-Areals“ nunmehr die Errichtung eines modern gestalteten Nahversorgungszentrums bestehend aus einem Lebensmittelmarkt, einem Getränkemarkt, einem Discount-Lebensmittelmarkt sowie einem Drogeriemarkt geplant.

Die geplanten Einzelhandelsmärkte sollen insgesamt eine Verkaufsfläche von maximal 4.150 m<sup>2</sup> zuzüglich einer Fläche von maximal 200 m<sup>2</sup> für Gastronomie/Café umfassen und über ca. 156 Kundenstellplätze verfügen. Von der Gesamtverkaufsfläche sollen maximal 1.320 m<sup>2</sup> auf den Lebensmittelmarkt, maximal 880 m<sup>2</sup> auf den Getränkemarkt zuzüglich Gastronomie/Café mit Bestuhlung mit einer Fläche von maximal 200 m<sup>2</sup>, maximal 750 m<sup>2</sup> auf den Drogeriemarkt sowie maximal 1.200 m<sup>2</sup> auf den Discount-Lebensmittelmarkt entfallen. Darüber hinaus soll auch der Bereich der bestehenden Tankstelle an der Meininger Straße umgebaut und die dortige Waschkabine zurückgebaut werden sowie für den bisherigen Standort des Lebensmittelmarktes der Firma Edeka Lebensmitteleinzelhandel als Folgenutzung ausgeschlossen werden. Der gegenwärtig noch genutzte Lebensmittelmarkt der Firma Edeka befindet sich südwestlich der Straße Untere Au, im Geltungsbereich des rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der Meininger Straße“ – VI. Änderung von 2010, der hier Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausweist. Um eindeutige planungsrechtliche Rahmenbedingungen zu schaffen, wird der vollständige Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von 2010 in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes aufgenommen. Gleichwohl erfolgt im Wesentlichen nur eine Umwidmung der Art der baulichen Nutzung in Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zulasten der bisherigen Festsetzung als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel. Alle weiteren Festsetzungen bleiben grundsätzlich unverändert und werden nur geringfügig an den Bestand angepasst. Entsprechend der im Bereich der bestehenden Tankstelle an der Meininger Straße auch künftig vorgesehenen gewerblichen Bebauungs- und Nutzungsstruktur werden die Flächen hier ebenfalls als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt und somit entsprechend gesichert.

Die äußere verkehrliche Erschließung des Nahversorgungszentrums soll im Wesentlichen über die Straße Untere Au im Westen des Plangebietes sowie ergänzend über eine neu geschaffene direkte Einfahrt ausgehend von der Meininger Straße über die dortigen Gewerbeflächen im Bereich nördlich der bestehenden Tankstelle erfolgen. Die südlich der Tankstelle gelegene Ausfahrt auf die Meininger Straße (Bundesstraße B 287) bleibt erhalten und dient weiterhin ausschließlich den Verkehrsbewegungen des Tankstellenbetriebes.

## Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 03/2024), bearbeitet

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Mit der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen auf der Basis eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für das eigentliche Baugrundstück sowie ergänzt durch einen zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Münsterstadt abzuschließenden Durchführungsvertrag die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Vorhabens zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums und mithin für die städtebauliche Neuordnung des sogenannten „Seeger-Areals“ am nördlichen Stadteingang geschaffen werden. Ergänzend werden im Bereich der bestehenden Tankstelle an der Meininger Straße sowie im Bereich des bisherigen Standortes des Lebensmittelmarktes der Firma Edeka Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Um aus landes- und regionalplanerischer Sicht eine überörtlich nicht gewünschte raumbedeutsame Agglomeration von bestimmten Einzelhandelsnutzungen auf Ebene der Bauleitplanung auszuschließen, wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels unzulässig sind.

Die Flächen im Bereich des vorgesehenen Gewerbegebietes Nr. 2 an der Meininger Straße befinden sich überwiegend und die Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von 2010 vollständig außerhalb des Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes und werden gemäß § 12 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen, da hier ein unmittelbarer sachlicher und räumlicher Zusammenhang mit der geplanten Errichtung des Nahversorgungszentrums besteht. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Münsterstadt stellt für den Bereich des sogenannten „Seeger-Areals“ „Gewerbliche Bauflächen“ sowie für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von 2010 „Sondergebiete: Verbrauchermärkte“ dar, sodass der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie des vorgesehenen Gewerbegebietes Nr. 3 nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes teilräumlich entsprechend geändert.

Das Planziel der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung eines „Sondergebietes großflächiger Einzelhandel“ sowie von „Gewerblichen Bauflächen“ zulasten der bisherigen Darstellungen. Der räumliche Geltungsbereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst dabei lediglich den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, den verbindenden Abschnitt der Straße Untere Au sowie die Flächen des gesamten Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von 2010 zusätzlich der östlich angrenzenden Stichstraße.

## **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Münnerstadt die Flurstücksnummern 6298 teilweise, 6298/2 teilweise, 6299/3, 6299/4, 6299/6, 6301, 6301/1 teilweise, 6301/8 und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Straße Untere Au sowie angrenzend gewerbliche Nutzungen im Geltungsbereich der V. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der Meiningerstrasse“ von 1993
- Osten: Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Strahlunger Weg“ von 1974, gewerbliche Nutzungen im Geltungsbereich der V. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der Meiningerstrasse“ von 1993 sowie Knotenpunkt der Meininger Straße mit der Coburger Straße und Bahnhofstraße
- Süden: Gewerbliche Nutzungen im Geltungsbereich der V. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der Meiningerstrasse“ von 1993 und Knotenpunkt der Straße Untere Au mit der Meininger Straße (Bundesstraße B 287) sowie Verlauf des Gewässers Lauer
- Westen: Straße Untere Au und Wirtschaftsweg sowie angrenzend Freiflächen mit teilweise Gehölzbeständen sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich

Der Bereich des eigentlichen Baugrundstückes setzt sich aus den bisherigen Liegenschaften und Betriebsflächen des Recyclinghofes der Firma SEGER RECYCLING UND TRANSPORTE GMBH & CO. KG sowie dem Bereich einer Tankstelle mit Waschhalle an der Meininger Straße zusammen. Darüber hinaus umfasst das Plangebiet den zur Sicherung der äußeren Erschließung entsprechenden Abschnitt der Straßenparzelle der Meininger Straße (Bundesstraße B 287). Schließlich umfasst das Plangebiet die Liegenschaften und Betriebsflächen des gegenwärtigen Standortes des Lebensmittelmarktes der Firma Edeka einschließlich der östlich daran angrenzenden Stichstraße sowie des nördlich daran angrenzenden Abschnittes der Straße Untere Au. Neben einzelnen kleineren Grünflächen, vor allem angrenzend zur Meininger Straße sowie entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Standortes des gegenwärtigen Lebensmittelmarktes der Firma Edeka, ist das Plangebiet fast vollständig versiegelt.

Das Baugrundstück im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes weist ein durch die Böschung mit dem entsprechenden Höhenversatz zur Meininger Straße bedingtes Gefälle von rd. 240 m ü.NHN im Osten bis rd. 235 m ü.NHN im Westen auf. Der Bereich des vorgesehenen Nahversorgungszentrums liegt demnach deutlich unterhalb der Höhenlage des Straßenverlaufes der Meininger Straße.



## Bereich des vorgesehenen Nahversorgungszentrums und Gewerbegebietes Nr. 2



Eigene Aufnahmen (05/2023)

Die Flächen im Bereich des vorgesehenen Gewerbegebietes Nr. 2 an der Meininger Straße befinden sich überwiegend und der zur Sicherung der äußeren Erschließung entsprechende Abschnitt der Straßenparzelle der Meininger Straße sowie die Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von 2010 einschließlich der angrenzenden Stichstraße und des Abschnittes der Straße Untere Au vollständig außerhalb des Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes und werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen, da hier ein unmittelbarer sachlicher und räumlicher Zusammenhang mit der geplanten Errichtung des Nahversorgungszentrums besteht.

### 1.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsvorhaben, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Die Regelvermutungsgrenze, ab der solche Auswirkungen zu erwarten sind, liegt gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bei 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche. Das in § 11 Abs. 3 BauNVO enthaltene ungeschriebene Tatbestandsmerkmal der Großflächigkeit wird über den Umfang der Verkaufsfläche bestimmt und kennzeichnet eine Schwelle, ab der Einzelhandelsbetriebe nicht mehr grundsätzlich in allen infrage kommenden Baugebieten zulässig sein sollen. Einzelhandelsbetriebe werden vom Bundesverwaltungsgericht als großflächig bewertet, wenn diese eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreiten (vgl. BVerwG, Urt. v. 24.11.2005 – 4 C 10.04).

Erst wenn die Großflächigkeit des Einzelhandelsbetriebes aufgrund seines Verkaufsflächenumfangs gegeben ist, greift die Vermutungsregel und schließt sich eine Prüfung im Hinblick auf nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung an. Die Regelung ist insofern durch eine Zweistufigkeit der Prüfungsreihenfolge gekennzeichnet.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen insbesondere die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Vorhabens zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 4.150 m<sup>2</sup> zuzüglich einer Fläche von maximal 200 m<sup>2</sup> für Gastronomie/Café geschaffen werden. Von der Gesamtverkaufsfläche sollen maximal 1.320 m<sup>2</sup> auf den Lebensmittelmarkt, maximal 880 m<sup>2</sup> auf den Getränkemarkt zuzüglich Gastronomie/Café mit Bestuhlung mit einer Fläche von maximal 200 m<sup>2</sup>, maximal 750 m<sup>2</sup> auf den Drogeriemarkt sowie maximal 1.200 m<sup>2</sup> auf den Discount-Lebensmittelmarkt entfallen. Dabei wird unter Anwendung des § 12 Abs. 1 BauGB im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes auf die Festsetzung eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung verzichtet und stattdessen werden entsprechend der vorgelegten Baukonzeption Festsetzungen für das konkret geplante Vorhaben getroffen.

Der Bereich des Plangebietes umfasst im Umfeld bereits einzelhandelsbezogene Nutzungen und kann aufgrund der Lage im geschlossenen Bebauungszusammenhang sowie insbesondere der in räumlicher Nähe gelegenen Wohnbebauung als städtebaulich integriert bezeichnet werden. Im Zuge der Umsetzung des geplanten Vorhabens zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums soll demnach ein Beitrag zur künftigen Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung im Stadtgebiet geleistet werden.

#### **1.4 Regionalplanung und Landesplanung**

Maßstab für die raumordnerische Bewertung der Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und im Regionalplan der Region Main-Rhön festgesetzt sind. Hierbei sind gemäß Art. 3 BayLplG Ziele der Raumordnung zu beachten und Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen. Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die für die raumordnerische Bewertung der Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe maßgeblichen Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung sind in Kapitel 5.3 „Einzelhandelsgroßprojekte“ des LEP enthalten und lauten:

##### **5.3.1 Lage im Raum**

*(Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig*

- *für Betriebe bis 1 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,*
- *für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.*



### **5.3.2 Lage in der Gemeinde**

*(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn*

- *das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder*
- *die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.*

### **5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen**

*(Z) Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,*

- *soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,*
- *soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.*

*der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.*

### **5.3.4 Regelung für zusammengewachsene Gemeinden**

*- vorliegend unbeachtlich -*

### **5.3.5 Zielabweichungsverfahren in grenznahen Gebieten**

*- vorliegend unbeachtlich -*

Hinsichtlich des **Z 5.3.1 Lage im Raum** gilt, dass es sich bei der Stadt Münnerstadt gemäß den Festlegungen im Regionalplan der Region Main-Rhön um ein Grundzentrum handelt. Damit erfährt die Stadt eine Klassifizierung als zentraler Ort und kommt grundsätzlich als Standort für großflächige Einzelhandelsvorhaben in Betracht.

Zum **Z 5.3.2 Lage in der Gemeinde** ist zunächst beachtlich, wie der Begriff der städtebaulich integrierten Lage aus landesplanerischer Sicht bewertet wird. In der Begründung zu Z 5.3.2 wird diesbezüglich ausgeführt: „*Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.*“

Der Standort des geplanten Nahversorgungszentrums befindet sich in der Kernstadt Münnerstadt in verkehrsgünstiger Lage westlich der Meininger Straße (Bundesstraße B 287) in räumlicher Nähe zum nördlichen Stadteingang. Der Standortbereich liegt unmittelbar westlich der Meininger Straße und der hieran anschließenden Wohnbebauung sowie in rd. 300 m Entfernung zu dem im Wesentlichen durch Wohnnutzungen geprägten Stadtkern der Stadt Münnerstadt. Der Standort ist damit fußläufig von den umliegenden Wohngebieten aus gut zu erreichen. Ferner ist ausgehend vom Plangebiet die Bushaltestelle „Münnerstadt, Coburger Straße“ in rd. 300 m Entfernung fußläufig erreichbar. Die Haltestelle befindet sich in Richtung des Stadtkerns nördlich der Coburger Straße und wird ortsüblich angefahren. Demnach kann der Standort als städtebaulich integriert i.S.d. Z 5.3.2 LEP bewertet werden.

Das **Z 5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen** setzt den Rahmen für die zulässige Verkaufsflächengröße eines Einzelhandelsbetriebes. In der Begründung des LEP Bayern wird zu dieser Zielsetzung ausgeführt: *„Der landesplanerische Prüfmaßstab ist darauf ausgerichtet, dass neu anzusiedelnde oder zu erweiternde Einzelhandelsgroßprojekte der Versorgungsstruktur keinen zu großen Teil der sortimentsbezogenen Kaufkraft entziehen. Nahversorgungsbetriebe im Sinne von 5.3.1 sind bis zum Erreichen des Schwellenwerts von 1 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächen-Steuerung freigestellt. [...]“*.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen insbesondere die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geplanten städtebaulichen Neuordnung des sogenannten „Seger-Areals“ hin zu einem Nahversorgungszentrum mit einem Lebensmittelmarkt, einem Getränkemarkt, einem Discount-Lebensmittelmarkt sowie einem Drogeriemarkt geschaffen werden. Die geplanten Einzelhandelsmärkte sollen insgesamt eine Verkaufsfläche von maximal 4.150 m<sup>2</sup> zuzüglich einer Fläche von maximal 200 m<sup>2</sup> für Gastronomie/Café umfassen. Wobei maximal 1.320 m<sup>2</sup> auf den Lebensmittelmarkt, maximal 880 m<sup>2</sup> auf den Getränkemarkt zuzüglich Gastronomie/Café mit Bestuhlung mit einer Fläche von maximal 200 m<sup>2</sup>, maximal 750 m<sup>2</sup> auf den Drogeriemarkt sowie maximal 1.200 m<sup>2</sup> auf den Discount-Lebensmittelmarkt entfallen sollen. Beim Warenangebot des Lebensmittelmarktes sowie des Discount-Lebensmittelmarktes handelt es sich jeweils um ein aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehendes Hauptsortiment. Bei der Betriebsform handelt es sich entsprechend um Supermärkte mit einem Vertrieb von Waren überwiegend aus dem Sortiment des Grund- und Nahversorgungsbedarfes.

Im Zuge der Umsetzung des geplanten Vorhabens zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums soll ein Beitrag zur künftigen Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung im Stadtgebiet geleistet werden. Hierbei ist jedoch beachtlich, dass aus landes- und regionalplanerischer Sicht eine nicht gewollte überörtliche Agglomeration von bestimmten Einzelhandelsnutzungen auszuschließen ist. In diesem Sinne wird im Zuge des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes das gegenwärtig noch durch den rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Meininger Straße“ – VI. Änderung von 2010 festgesetzte Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO umgewidmet. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels unzulässig sind. Die im Flächennutzungsplan der Stadt Münnerstadt im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von 2010 enthaltene Darstellung von „Sondergebiete: Verbrauchermärkte“ wird auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung parallel zur Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend geändert.

Schließlich wurde in der 68. Sitzung des Stadtrates am 04.03.2024 die Aufhebung des Bebauungsplanes „Äußere Lache“ beschlossen, wodurch das hier gegenwärtig noch ausgewiesene Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ersatzlos zurückgenommen werden soll. Parallel dazu wurde beschlossen, im Rahmen einer 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Münnerstadt die in diesem Bereich dargestellte „Fläche für Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ entsprechend dem Stand der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes in „Grünflächen für Freizeit und Erholung“ sowie „Wasserflächen“ zu ändern. Auf Grund dieser bauleitplanerischen Maßnahmen ist im Zuge der vorliegenden Planung zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums grundsätzlich nicht von wesentlichen Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich auszugehen.

Dies wird auch im Rahmen einer zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von der BBE HANDELSBERATUNG GMBH erstellten absatzwirtschaftlichen **Auswirkungsanalyse** bestätigt, die dem Nachweis dient, dass durch die Realisierung des Nahversorgungszentrums keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Grundversorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst werden.

Demnach wird der Projektstandort im Zentrenkonzept von Münnerstadt als zentral im Kernort gelegen sowie als etablierter Versorgungsstandort mit Waren des täglichen Bedarfs charakterisiert. Das perspektivische Einzugsgebiet des nahversorgungszentrums gliedert sich in das Kerneinzugsgebiet (Stadt Münnerstadt) sowie ein erweitertes Einzugsgebiet (nördlich angrenzenden Gemeinden Burglauer sowie Strahlungen, in südlicher Richtung werden die Maßbacher Gemeindeteile Poppenlauer und Weichtungen erreicht) und umfasst in Summe eine Einwohnerplattform von 12.474 Einwohnern. Gemäß den Prognoseberechnungen erreicht das projektierte Nahversorgungszentrum einen umverteilungsrelevanten Brutto-Umsatz in Höhe von rd. 11,8 Mio. Euro p.a., wobei davon rd. 10,5 Mio. Euro auf die Food-Sortimente (periodische Bedarfsgüter) und rd. 1,3 Mio. Euro auf die Non-Food-Sortimente (aperiodische Bedarfsgüter) entfallen.

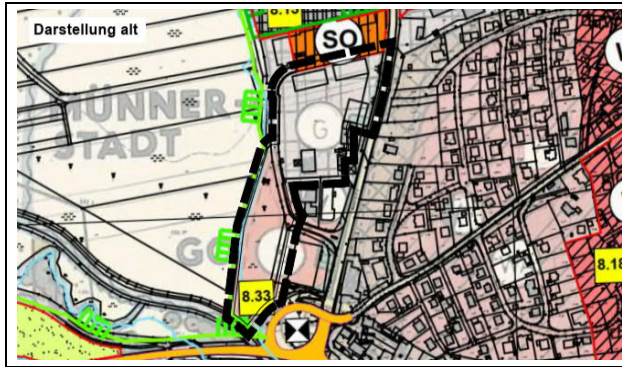
Im Hinblick auf die möglichen Auswirkungen des Projektvorhabens ist zwar mit einer Intensivierung des Wettbewerbs, insbesondere auf die Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale, zu rechnen, gutachterlicherseits können jedoch negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Grundversorgung im Untersuchungsraum auf Basis von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden. In Bezug auf die zentralen Versorgungsbereiche innerhalb des Untersuchungsraumes werden mit 1,1 bis maximal 2,8 % der Bestandsumsätze Werte deutlich unter 10 % des aktuellen Umsatzes und damit Umverteilungseffekte in städtebaulich verträglicher Größenordnung ausgelöst. Die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum wird daher nicht in Frage gestellt. Auch die Umlenkungen gegenüber den wohnortnahen Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum bewegen sich auf einem akzeptablen/unkritischen Niveau und haben keine Beeinträchtigungen des Nahversorgungsnetzes zur Folge. In Summe würde die Stadt Münnerstadt aus Sicht des Gutachters durch die Realisierung des Nahversorgungszentrums profitieren, da bislang eine vergleichsweise überschaubare nahversorgungsrelevante Angebotsausstattung im Stadtgebiet vorliegt. Um ein breiteres bzw. differenzierteres Nahversorgungsangebot vorzufinden, ist die Wohnbevölkerung aktuell durchaus gehalten alternative Standortlagen in den benachbarten Oberzentren Bad Kissingen und insbesondere Bad Neustadt a.d. Saale aufzusuchen. Mit Umsetzung des Vorhabens könnten die derzeit stattfindenden Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtgebiet deutlich verringert werden, ohne die bestehenden Einzelhandelsstrukturen zu gefährden. Im Ergebnis würde das Grundzentrum Münnerstadt somit auch seinem zentralörtlichen Versorgungsauftrag zukünftig besser gerecht werden.

### **1.5 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung**

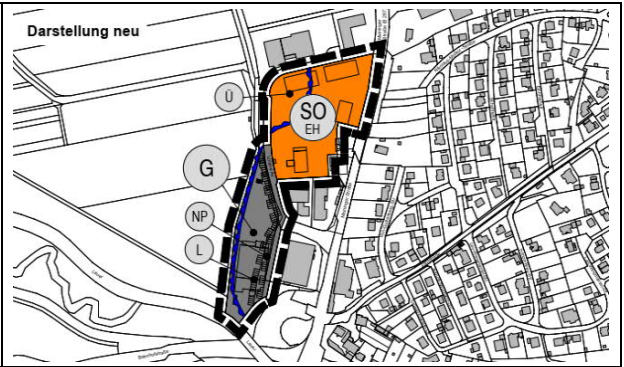
Der Flächennutzungsplan der Stadt Münnerstadt stellt für den Bereich des sogenannten „Segger-Areals“ „Gewerbliche Bauflächen“ sowie für den Bereich des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von 2010 einschließlich der östlich daran angrenzenden Stichstraße sowie des nördlich daran angrenzenden Abschnittes der Straße Untere Au „Sondergebiete: Verbrauchermärkte“ dar, so dass der Bebauungsplan im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie des vorgesehenen Gewerbegebietes Nr. 3 nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes teilträumlich entsprechend geändert.

Das Planziel der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung eines „Sondergebietes großflächiger Einzelhandel“ sowie von „Gewerblichen Bauflächen“ zulasten der bisherigen Darstellungen. Der räumliche Geltungsbereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst dabei lediglich den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes und die Flächen des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von 2010 einschließlich der östlich daran angrenzenden Stichstraße sowie des nördlich daran angrenzenden Abschnittes der Straße Untere Au.

## Flächennutzungsplan



## 23. Änderung des Flächennutzungsplanes



Ausschnitte genordnet, ohne Maßstab

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der Meiningerstrasse“ – V. Änderung von 1993, wobei die südwestlich der Straße Untere Au gelegenen Flächen durch den rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Meininger Straße“ – VI. Änderung von 2010 überlagert werden.

Der rechtswirksame **Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Meiningerstrasse“ – V. Änderung** von 1993 setzt im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie im Bereich der Tankstelle Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich der in den Geltungsbereich aufgenommenen Abschnitte der angrenzenden Erschließungsstraßen öffentliche Straßenverkehrsflächen fest. Im Umfeld des Plangebietes setzt der Bebauungsplan neben weiteren Gewerbegebieten überwiegend Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel fest. Zum Maß der baulichen Nutzung wird in der V. Änderung des Bebauungsplanes von 1993 im Bereich des Plangebietes eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,8, eine Geschossflächenzahl von GFZ = 1,0 für eingeschossige Bauwerke und von GFZ = 1,6 für zweigeschossige Bauwerke sowie eine offene Bauweise festgesetzt. Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird im Bereich des Plangebietes lediglich durch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe auf ein Maß von TH = 7,50 m begrenzt. Hinsichtlich der Dachgestaltung werden ausschließlich Satteldächer und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 30° zugelassen.

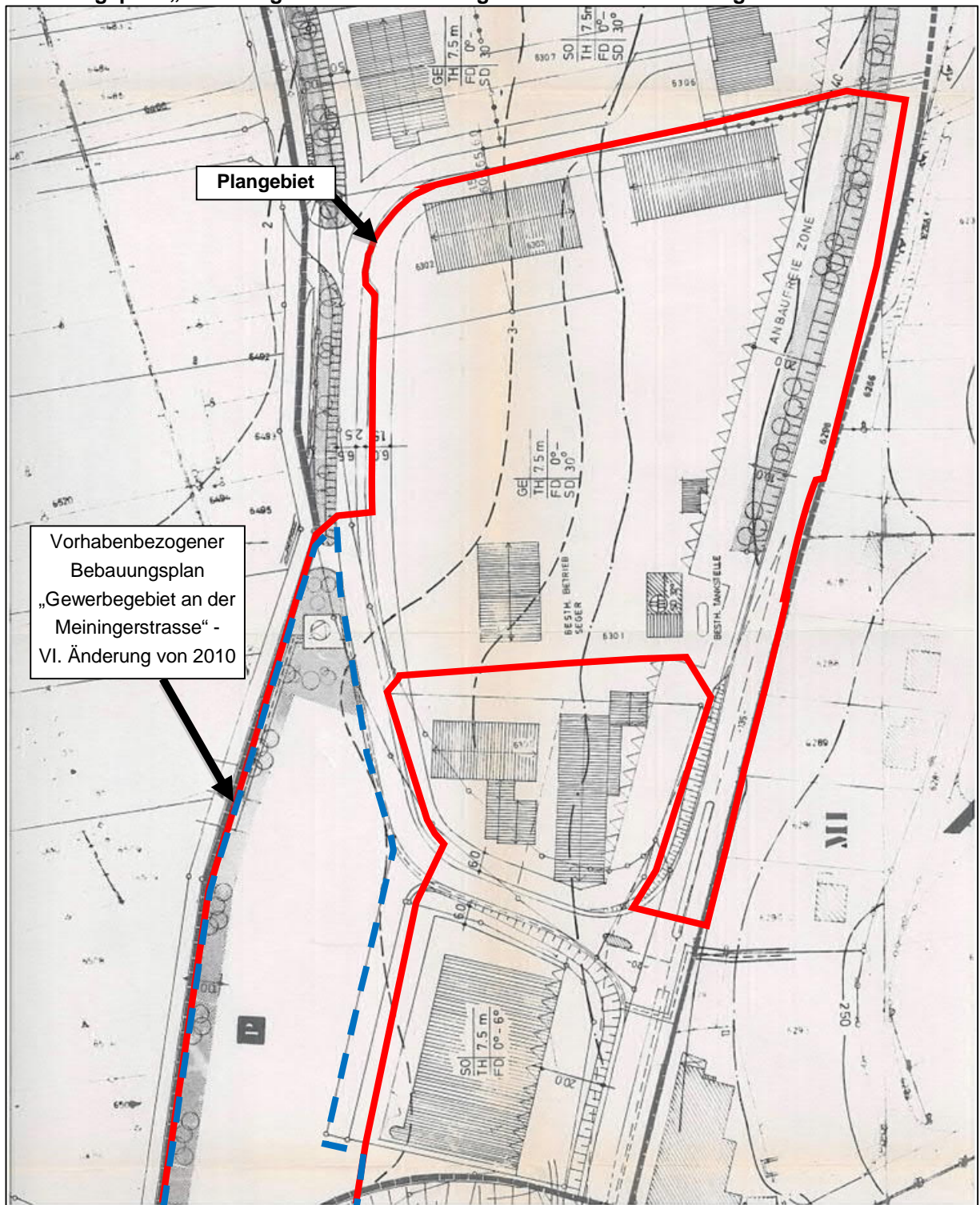
Um eindeutige planungsrechtliche Rahmenbedingungen zu schaffen, wird der vollständige Geltungsbereich des rechtswirksamen **vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der Meiningerstrasse“ – VI. Änderung von 2010** in das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes aufgenommen. Die rechtswirksame VI. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von 2010 setzt Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO mit überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Stellplätze fest. Darüber hinaus werden entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit Bäumen zum Erhalt sowie zur Anpflanzung und Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

Zum Maß der baulichen Nutzung wird in der VI. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von 2010 eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,5, die durch Stellplätze und sonstige Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden darf und eine Geschossflächenzahl von GFZ = 0,6 festgesetzt. Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind. Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan von 2010 durch die Festsetzungen der maximal zulässigen Traufhöhe auf ein Maß von 8,00 m, der maximal zulässigen Gebäudehöhe auf ein Maß von 10,00 m sowie durch die Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen begrenzt.



Hinsichtlich der Dachgestaltung werden Flachdächer sowie Sattel- und Pultdächer bis zu einer Dachneigung von 30° zugelassen.

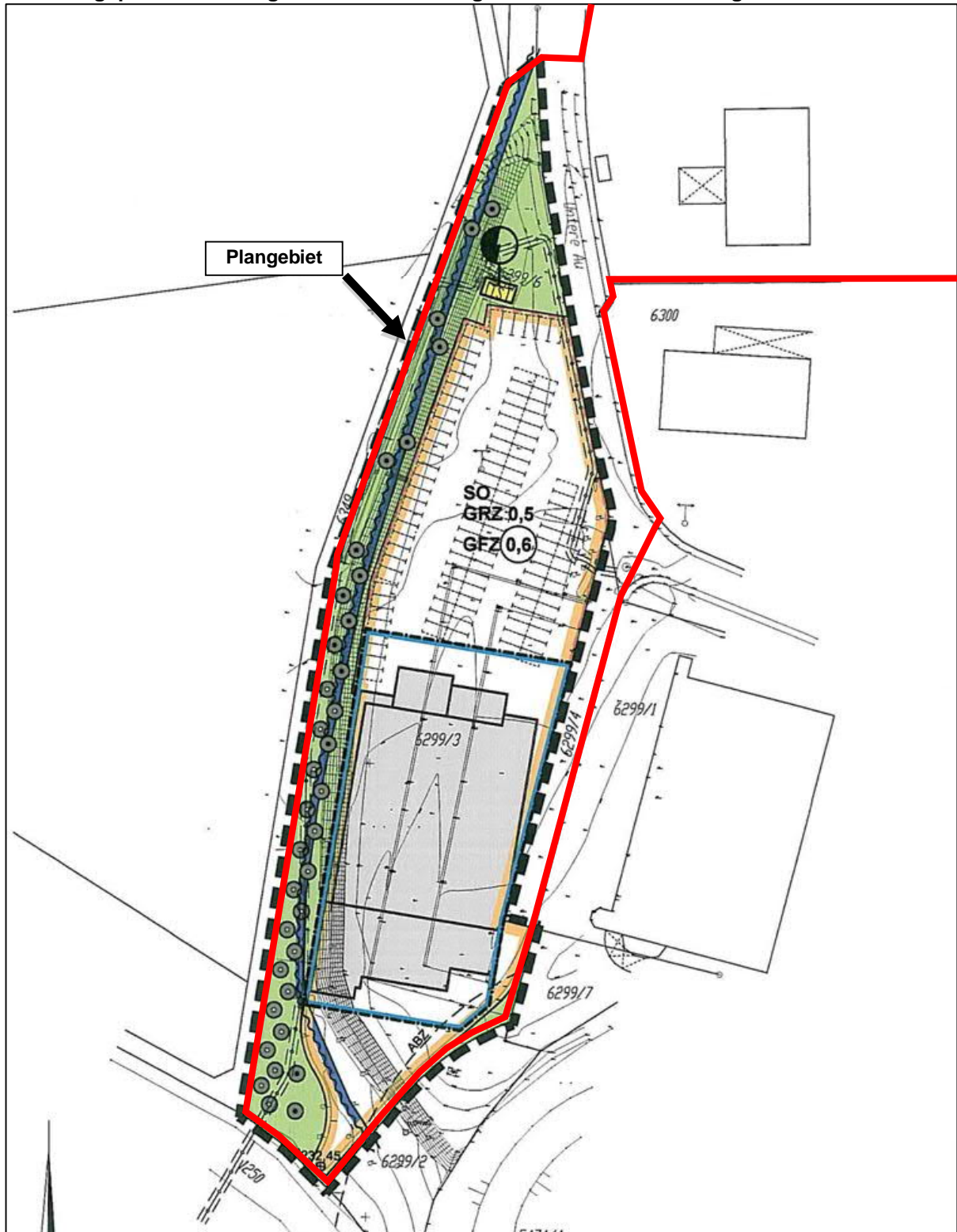
### Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Meiningerstrasse“ – V. Änderung von 1993



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Vorhabens zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums und mithin für die städtebauliche Neuordnung des sogenannten „Seger-Areals“ am nördlichen Stadteingang, wird für den Bereich des Plangebietes der vorliegende vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, der künftig die Festsetzungen der bislang geltenden rechtswirksamen Bebauungspläne ersetzt.

#### Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Meiningerstrasse“ – VI. Änderung von 2010



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einzelhandel westlich der Meininger Straße“ werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der Meiningerstrasse“ – V. Änderung von 1993 sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der Meininger Straße“ – VI. Änderung von 2010 durch die Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ersetzt.

## 1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde unter anderem 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht demnach vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 zudem bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass insbesondere in den Begründungen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen. Da im Zuge der vorliegenden Planung keine Flächenneuanspruchnahme im bisherigen Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet wird und der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan der städtebaulichen Neuordnung und Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich dient, kann von einer weitergehenden Begründung an dieser Stelle abgesehen werden.

## 1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	13.03.2024 Bekanntmachung: 17.05.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	20.05.2024 – 21.06.2024 Bekanntmachung: 17.05.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	Anschreiben: 13.05.2024 Frist: 21.06.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: ____.____.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB



Satzungsbeschluss gemäß

§ 10 Abs. 1 BauGB

## 2. Beschreibung des Vorhabens

In der Stadt Münnernstadt werden im Zuge des geplanten Umzuges der Firma SEGER RECYCLING UND TRANSPORTE GMBH & CO. KG in der Kernstadt die bisherigen Betriebsflächen mit dem Recyclinghof westlich der Meininger Straße (Bundesstraße B 287) frei. Hierdurch entsteht die Möglichkeit einer städtebaulichen Neuordnung und Wiedernutzbarmachung sowie einer Aufwertung dieser stadträumlich exponierten sowie innerhalb des geschlossenen Bebauungszusammenhanges gelegenen und derzeit annähernd vollversiegelten Flächen am nördlichen Stadteingang. Vor diesem Hintergrund ist seitens der MIBEG DEVELOPMENT GMBH im Bereich des sogenannten „Sege-Areals“ nunmehr die Errichtung eines modern gestalteten Nahversorgungszentrums bestehend aus einem Lebensmittelmarkt, einem Getränkemarkt, einem Discount-Lebensmittelmarkt sowie einem Drogeriemarkt geplant.

### Vorhaben- und Erschließungsplan (Freiflächenplan)



Planungsgruppe Bensing und Partner GmbH, Stand: 18.11.2025

Ausschnitt nicht genordet, ohne Maßstab

Die geplanten Einzelhandelsmärkte sollen insgesamt eine Verkaufsfläche von maximal 4.150 m<sup>2</sup> zuzüglich einer Fläche von maximal 200 m<sup>2</sup> für Gastronomie/Café umfassen und über ca. 156 Kundenstellplätze verfügen. Von der Gesamtverkaufsfläche sollen maximal 1.320 m<sup>2</sup> auf den Lebensmittelmarkt, maximal 880 m<sup>2</sup> auf den Getränkemarkt zuzüglich Gastronomie/Café mit Bestuhlung mit einer Fläche von maximal 200 m<sup>2</sup>, maximal 750 m<sup>2</sup> auf den Drogeriemarkt sowie maximal 1.200 m<sup>2</sup> auf den Discount-Lebensmittelmarkt entfallen. Darüber hinaus soll auch der Bereich der bestehenden Tankstelle an der Meininger Straße umgebaut und die dortige Waschhalle zurückgebaut werden sowie für den bisherigen Standort des Lebensmittelmarktes der Firma Edeka, südwestlich der Straße Untere Au, Lebensmitteleinzelhandel als Folgenutzung ausgeschlossen werden. Die Bereiche sollen daher entsprechend der künftig vorgesehenen gewerblichen Nutzung bauplanungsrechtlich als Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO gesichert bzw. umgewidmet werden.

Die äußere verkehrliche Erschließung des Nahversorgungszentrums soll im Wesentlichen über die Straße Untere Au im Westen des Plangebietes sowie ergänzend über eine neu geschaffene direkte Einfahrt ausgehend von der Meininger Straße über die dortigen Gewerbeflächen im Bereich nördlich der bestehenden Tankstelle erfolgen. Zur Sicherung der Erschließung des Nahversorgungszentrums werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Bereich der geplanten Einfahrt über das Gewerbegebiet mit Geh- und Fahrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen festgesetzt. Die südlich der Tankstelle gelegene Ausfahrt auf die Meininger Straße (Bundesstraße B 287) bleibt erhalten und dient weiterhin ausschließlich den Verkehrsbewegungen des Tankstellenbetriebes.

Die geplanten Verkaufsgebäude sind von der Meininger Straße (Bundesstraße B 287) in Richtung der Straße Untere Au abgerückt und orientieren sich um die Kundenstellplätze. In Richtung der Meininger Straße (Bundesstraße B 287) sind Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen, während die Kundenstellplätze mit Einzelbäumen zwischen den Stellplatzreihen durchgrünt werden. Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser sowie auch die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgen durch Anschluss an das bestehende Versorgungs- bzw. Entsorgungsnetz. Die ausreichende Löschwasserversorgung wird ebenfalls sichergestellt.

### 3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

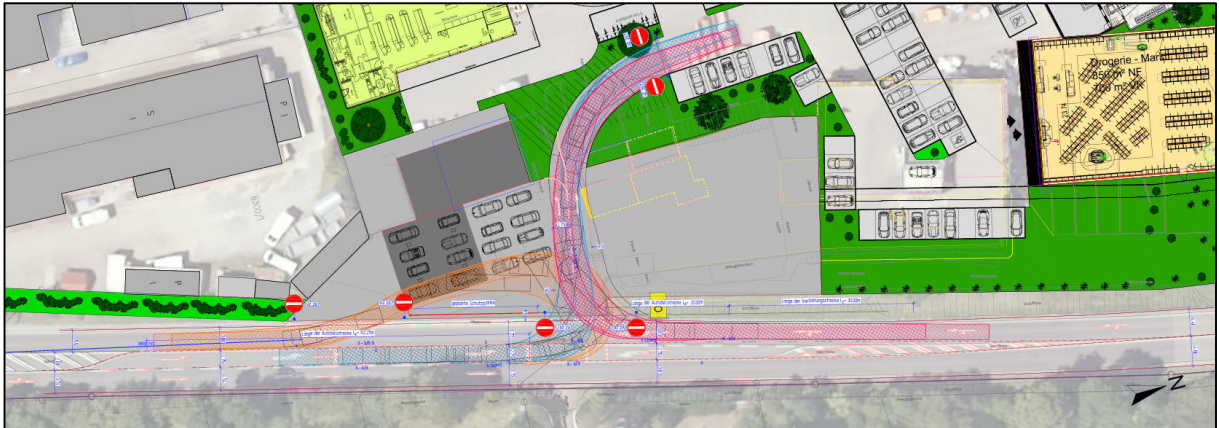
Das Plangebiet liegt in verkehrsgünstiger Lage unmittelbar westlich der Meininger Straße (Bundesstraße B 287) am nördlichen Stadteingang der Kernstadt Münnerstadt, von wo aus eine überörtliche **Anbindung** ermöglicht wird und über die Straße Untere Au und die weiterführenden innerörtlichen Verkehrswege sowohl der Stadtkern als auch die umliegende Bebauung angebunden sind. Auch für Fußgänger und Radfahrer ist das Plangebiet gut erreichbar sowie über den nächstgelegenen Haltepunkt „Münnerstadt, Coburger Straße“ in rd. 300 m Entfernung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die Haltestelle befindet sich in Richtung des Stadtkerns nördlich der Coburger Straße und wird ortsüblich angefahren.

Die äußere verkehrliche **Erschließung** des Nahversorgungszentrums soll im Wesentlichen über die Straße Untere Au im Westen des Plangebietes sowie ergänzend über eine neu geschaffene direkte Einfahrt ausgehend von der Meininger Straße über die dortigen Gewerbeflächen im Bereich nördlich der bestehenden Tankstelle erfolgen. Zur Sicherung der Erschließung des Nahversorgungszentrums werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Bereich der geplanten Einfahrt über das Gewerbegebiet Nr. 2 mit Geh- und Fahrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen festgesetzt. Die Zufahrt wird ebenfalls als Einfahrt für das vorgesehene Gewerbegebiet Nr. 2 an der Meininger Straße genutzt.

Die südlich der Tankstelle gelegene Ausfahrt auf die Meininger Straße (Bundesstraße B 287) bleibt erhalten und dient weiterhin ausschließlich den Verkehrsbewegungen des Tankstellenbetriebes.

Die **Straßenplanung** zur verkehrsgerechten Neuordnung und leistungsfähigen Straßenraumgestaltung der Meininger Straße (Bundesstraße B 287) im Zufahrtsbereich ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bereits entsprechend berücksichtigt.

#### Lageplan Linksabbiegespur mit Markierung und Schleppkurven (Entwurf)



Ingenieurgesellschaft SB GmbH, Stand: 28.04.2025

Ausschnitt nicht genordet, ohne Maßstab

Im Zuge des geplanten Vorhabens zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums wird es in gewissem Umfang zu einer Erhöhung des Verkehrsgeschehens im Umfeld des Plangebietes durch die zu erwartenden **Ziel- und Quellverkehre** kommen. Mit Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes der weiterführenden innerörtlichen Verkehrswege ist im Zuge einer Umsetzung der Planung jedoch nicht zu rechnen.

Als Ergebnis einer von der T+T VERKEHRSMANAGEMENT GMBH erstellten **Verkehrsuntersuchung** wird die Einmündung „B 287 / Untere Au“ mit den im Planfall zu erwartenden Verkehrsbelastungen in der maßgebenden Abendspitzenstunde mit einer ausreichenden Verkehrsqualität bewertet (QSV D). Die Zufahrt zur Tankstelle und dem geplanten Nahversorgungszentrum besitzt mit den maximalen Belastungszahlen im Planfall eine sehr gute Verkehrsqualität (QSV A) und die Ausfahrt von der Tankstelle eine gute Verkehrsqualität (QSV B). Aus Sicht der Leistungsfähigkeit ist an beiden Knotenpunkten eine leistungsfähige Abwicklung des Verkehrs zu erwarten.

Bei dem östlich an das Plangebiet angrenzenden Abschnitt der Bundesstraße B 287 handelt es sich zum Teil um die freie Strecke außerhalb der straßenrechtlichen **Ortsdurchfahrt**. Der Verlauf der Bauverbots- und Baubeschränkungszone zum befestigten Fahrbahnrand wurde zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Seitens des Staatlichen Bauamtes Schweinfurt wird in der Stellungnahme vom 21.06.2024 darauf hingewiesen, dass innerhalb der straßenrechtlichen **Bauverbotszone**, das heißt in einem Abstand von 20 m zum befestigten Rand der Fahrbahn der Bundesstraße keine Werbeanlagen errichtet werden dürfen. In einem Abstand von 20 m bis 40 m vom äußeren Rand der Fahrbahn der Bundesstraße werden ausschließlich Werbeanlagen am Ort der Leistung (Betriebsstätte) gestattet.

#### 4. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen worden.

##### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann auf die Festsetzung eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung verzichtet werden und es können dezidiert Festsetzungen für das konkret geplante Vorhaben getroffen werden.

Entsprechend der vorgelegten Baukonzeption und des geplanten Vorhabens setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan daher im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes im Einzelnen fest, dass innerhalb der mit „A“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen, ein **Lebensmittelmarkt** mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.320 m<sup>2</sup> zulässig ist. Weiterhin wird festgesetzt, dass innerhalb der mit „B“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen, ein **Getränkemarkt** mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 880 m<sup>2</sup> zuzüglich Gastronomie/Café mit Bestuhlung mit einer Fläche von maximal 200 m<sup>2</sup> zulässig ist. Innerhalb der mit „C“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist ein **Drogeriemarkt** mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 750 m<sup>2</sup> zulässig. Innerhalb der mit „D“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist schließlich ein **Discount-Lebensmittelmarkt** mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment von maximal 1.200 m<sup>2</sup> zulässig.

Als **Verkaufsfläche** dient grundsätzlich der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören auch Kassenzonen, Standflächen für Warenträger, Gänge, Windfang, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie Treppen innerhalb der Verkaufsräume. Als Verkaufsfläche zählen auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen.

Des Weiteren setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan im südöstlichen sowie im südwestlichen Bereich des Plangebietes entsprechend der hier bestehenden sowie vorgesehenen gewerblichen Bauungs- und Nutzungsstruktur **Gewerbegebiete** gemäß § 8 BauNVO fest. Die Flächen im Bereich des vorgesehenen Gewerbegebietes Nr. 2 an der Meininger Straße befinden sich überwiegend und die Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von 2010 vollständig außerhalb des Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes und werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen, da hier ein unmittelbarer sachlicher und räumlicher Zusammenhang mit der geplanten Errichtung des Nahversorgungszentrums besteht.

Gewerbegebiete dienen nach § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind in Gewerbegebieten allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt jedoch im Sinne einer sogenannten Feinsteuerung fest, dass im Gewerbegebiet die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter**, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie **Vergnügungsstätten** unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die aufgrund der Lage des Plangebietes am nördlichen Stadteingang oder ihrer Empfindlichkeit gegenüber Gewerbe- und Verkehrslärmeinträgen nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten werden zudem mögliche städtebauliche Negativwirkungen und sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes ausgeschlossen. Zur Begründung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten kann darüber hinaus angeführt werden, dass unter Vergnügungsstätten in Anlehnung an einschlägige Literatur und Rechtsprechung zunächst gewerbliche Nutzungsarten verstanden werden können, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (z.B. Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache des Spiel-, Geselligkeits- oder Sexualtriebs einer bestimmten gewinnbringenden und vorwiegend freizeitbezogenen Unterhaltung widmen. Hiermit verbunden sind oftmals städtebauliche Negativwirkungen, zu denen städtebauliche und sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, etwa durch räumliche Konzentrationen, durch oftmals als aufdringlich empfundene Außenwerbung oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration mithin durch das optische Erscheinungsbild und die Präsenz im öffentlichen Raum, zählen können. Derartige Auswirkungen im Ortseingangsbereich sollen im Zuge der vorliegenden Planung ausgeschlossen werden.

Um darüber hinaus aus landes- und regionalplanerischer Sicht eine überörtlich nicht gewünschte raumbedeutsame Agglomeration von bestimmten Einzelhandelsnutzungen bauplanungsrechtlich auszuschließen, wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet **Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels** unzulässig sind.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden für die Gewerbegebiete und den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl festgesetzt. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes getroffen.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Entsprechend der Festsetzungen der rechtswirksamen V. Änderung des Bebauungsplanes von 1993 sowie des rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von 2010 setzt der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes und das Gewerbegebiet Nr. 2 jeweils eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,8** sowie für das Gewerbegebiet Nr. 3 eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,5** fest.

Die Festsetzungen ermöglichen eine zweckentsprechende Bebauung und die Umsetzung der geplanten Neubauvorhaben, zugleich wird der Umfang der zulässigen Bebauung und das Maß der künftig möglichen Versiegelung entsprechend begrenzt. Die Festsetzungen des Gewerbegebietes Nr. 2 entsprechen dem Orientierungswert für Obergrenzen für Gewerbegebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Die Festsetzung für das Gewerbegebiet Nr. 3 liegt zwar grundsätzlich unterhalb des Orientierungswertes für Obergrenzen für Gewerbegebiete, ermöglicht aber eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung, die in ihrer städtebaulichen Dichte der Ortsrandlage gerecht wird, sowie den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von 2010 und dem Umfang der bestehenden Bebauung entspricht.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen regelmäßig um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Aufgrund des hohen Bedarfs an befestigten Kundenstellplätzen im Bereich des geplanten Nahversorgungszentrums und der bereits im Bestand hohen Versiegelung wird jedoch festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie innerhalb des Gewerbegebietes Nr. 2 durch die Grundflächen von Stellplätzen mit Zu- und Umfahrungen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden darf. Ferner wird für das Gewerbegebiet Nr. 3, entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von 2010 sowie den bereits im Bestand vollversiegelten Flächen, festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche innerhalb des Gewerbegebietes Nr. 3 durch die Grundflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 1,0 überschritten werden darf.

### Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. In Anlehnung der Festsetzungen der rechtswirksamen V. Änderung des Bebauungsplanes von 1993 begrenzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Geschossflächenzahl für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes auf ein Maß von **GFZ = 1,0** und für das Gewerbegebiet Nr. 2 auf ein Maß von **GFZ = 1,2**. Entsprechend der Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von 2010 wird die Geschossflächenzahl für das Gewerbegebiet Nr. 3 auf ein Maß von **GFZ = 0,6** begrenzt.

Die Festsetzungen für das Gewerbegebiet Nr. 2 und Nr. 3 bleiben zwar grundsätzlich unterhalb des Orientierungswertes für Obergrenzen für Gewerbegebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, ermöglichen aber eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung, die in ihrer städtebaulichen Dichte auch der Lage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird. Die Festsetzung für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ermöglicht die Umsetzung des geplanten Vorhabens und somit ebenfalls eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung.

### Zahl der Vollgeschosse (Z)

Gemäß Art. 83 Abs. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) gilt, dass soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, insoweit der Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort gilt. Entsprechend ist die Vollgeschossdefinition der Bayerischen Bauordnung von 1997 anzuwenden, die den Vollgeschossbegriff wie folgt definiert:

*Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.*

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan begrenzt für das Gewerbegebiet Nr. 3 die maximale Zahl der Vollgeschosse, entsprechend der Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von 2010 sowie der unmittelbar angrenzenden Bebauungsstruktur, auf ein Maß von **Z = II**. Nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung ist demnach eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich eventueller Geschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der BayBO a.F. erfüllen, zulässig.

### Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden aufgrund der unterschiedlichen Höhenlage des Geländes differenzierte Festsetzungen getroffen, um die künftige Bebauung im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie innerhalb der Gewerbegebiete in ihrer maximalen Höhenentwicklung eindeutig festlegen und begrenzen zu können.

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes begrenzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan die maximal zulässige **Gebäudeoberkante** auf ein Maß von **OK<sub>Geb.</sub> = 10,5 m**. Eine maximal zulässige Traufhöhe wird hier nicht festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung baulicher Anlagen gilt hier die Höhe von 236,0 m über Normalhöhennull (NHN). Oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist der oberste Gebäudeabschluss (Gebäudeoberkante). Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für sonstige bauliche Anlagen, jedoch nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.



Entsprechend den Festsetzungen der rechtswirksamen V. Änderung des Bebauungsplanes von 1993 wird für das **Gewerbegebiet Nr. 2** die maximal zulässige **Traufhöhe** auf ein Maß von **TH = 7,5 m** begrenzt. Darüber hinaus wird zur eindeutigen Festsetzung der maximalen Höhenentwicklung die maximal zulässige **Gebäudeoberkante** auf ein Maß von **OK = 10,5 m** festgesetzt. Für das **Gewerbegebiet Nr. 3** begrenzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan entsprechend der Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von 2010 und der bestehenden Bebauung die maximal zulässige Traufhöhe auf ein Maß von **TH = 8,0 m** und setzt die maximal zulässige Gebäudeoberkante auf ein Maß von **OK = 10,5 m** fest.

Als unterer **Bezugspunkt** für die Höhenermittlung baulicher Anlagen gilt im Gewerbegebiet Nr. 2 die Höhe von 240,0 m über Normalhöhennull (NHN) und im Gewerbegebiet Nr. 3 die Höhe von 234,70 m über Normalnull (NN). Als Traufpunkt gilt bei Satteldächern die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut sowie bei Flachdächern mit einer Neigung von maximal 5° der obere Abschluss der äußersten Wand über dem obersten Vollgeschoss (Oberkante Attika). Als Gebäudeoberkante gilt der Dachfirst bzw. der oberste Gebäudeabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für Dachaufbauten und untergeordnete Bauteile; hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

Zur Vermeidung erheblich nachteiliger Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild im Eingangsbereich der Stadt Münnerstadt setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan schließlich fest, dass die maximal zulässige Höhe von **Werbefahnen und Werbeanlagen** in Form von Pylonen oder Stelen 8,0 m über dem, für das jeweilige Baugebiet geltenden unteren Bezugspunkt beträgt.

#### 4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie für das Gewerbegebiet Nr. 3 setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan als abweichende **Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 4 BauNVO fest, dass die offene Bauweise mit der Maßgabe gilt, dass Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen. Für das Gewerbegebiet Nr. 2 wird keine Bauweise i.S.d. § 22 BauNVO festgesetzt. Diese ergibt sich somit aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Bayerische Bauordnung (BayBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes und in den Gewerbegebieten jeweils durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen an der konkreten Vorhabenplanung. In den Gewerbegebieten werden insbesondere auch die bestehende Bebauung sowie im Gewerbegebiet Nr. 3 zudem die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von 2010 berücksichtigt. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie für das Gewerbegebiet Nr. 3 diesbezüglich fest, dass **Pkw-Stellplätze** nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Im Übrigen wird festgesetzt, dass **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

#### 4.4 Verkehrsflächen

Zur Sicherung der äußeren Erschließung wurde der entsprechende Abschnitt der Straßenparzelle der Meininger Straße (Bundesstraße B 287) in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen, sodass über die Festsetzung von **Straßenverkehrsflächen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB auch das Baurecht für die erforderlichen Umgestaltungsmaßnahmen des Straßenraumes und die Ausgestaltung der künftigen Zufahrt geschaffen werden kann. Die Straßenplanung zur verkehrsgerechten Neuordnung und leistungsfähigen Straßenraumgestaltung der Meininger Straße (Bundesstraße B 287) im Zufahrtsbereich ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Darüber hinaus wurden zur bauplanungsrechtlichen Bestandssicherung sowie zur Schaffung eindeutiger planungsrechtlicher Rahmenbedingungen der, den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes und das Gewerbegebiet Nr. 3 verbindenden Abschnitt der Straße Untere Au sowie die östlich an das Gewerbegebiet Nr. 3 angrenzende Straßenparzelle 6299/4 mit in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bauungsplan aufgenommen und ebenfalls als Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

#### 4.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Bereich der Einfahrt ausgehend von der Meininger Straße (Bundesstraße B 287) werden zur Sicherung der Erschließung im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes über den Bereich der Grundstückszufahrt des Gewerbegebietes Nr. 2 mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen festgesetzt. Die Belastung der Flächen mit einem **Geh- und Fahrrecht** erfolgt zugunsten der Allgemeinheit.

Ferner werden im Abstand von jeweils 1 m beidseits des durch das Gewerbegebiet Nr. 3 verlaufenden 20-kV-Stromversorgungskabels mit Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt. Die Belastung der Flächen mit einem **Leitungsrecht** erfolgt zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis unterirdische Stromversorgungsleitungen zu betreiben und zu unterhalten.

#### 4.6 Öffentliche und private Grünflächen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt südlich des Gewerbegebietes Nr. 2, entlang der Meininger Straße (Bundesstraße B 287), gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung **Verkehrsbegleitgrün** fest. Ferner setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan entlang der westlichen Grundstücksgrenze des vorgesehenen Gewerbegebietes Nr. 3, in Anlehnung der dahingehenden Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von 2010 sowie entsprechend der Grenze des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Lauer (HQ100), gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB private Grünflächen mit der Zweckbestimmung **Ortsrandeingrünung** fest. Die Grünflächen dienen der Ein- und Durchgrünung des Plangebietes. Neben den gestalterischen und stadtökologischen Aspekten dienen die vorgesehenen Laubsträucher im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche darüber hinaus der Förderung der Verkehrssicherheit für Fußgänger an der vielbefahrenen Meininger Straße (Bundesstraße B 287), zumal hierdurch die derzeit bestehende, ungeordnete und unsichere Fußwegeverbindung geschlossen wird.

#### 4.7 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Entsprechend den Empfehlungen des erstellten Geräuschemissionsgutachtens wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes die **Fahrwege** des Kundenparkplatzes mit glattem Asphalt und die **Anlieferungszone**n mit glattem Asphalt oder Beton zu befestigen sind. Mit der Vorgabe sollen insbesondere die beim Schieben von Einkaufswagen im Freien entstehenden Geräusche minimiert werden.

#### 4.8 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Durch den aufgrund der Vornutzungen bereits im Bestand hohen Versiegelungsgrad der Flächen geht mit der vorliegenden Bauleitplanung nur ein geringfügiger Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden.

Demnach setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eingriffsminimierend fest, dass die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur **Freiflächengestaltung** unzulässig ist. Ferner beinhaltet der vorhabenbezogene Bebauungsplan zur grünordnerischen Gestaltung und Eingrünung des Plangebietes zeichnerische und textliche Festsetzungen zur **Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**. Demnach wird festgesetzt, dass mindestens 10 % der Grundstücksflächen eines Baugrundstückes mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen sind. Für diesen Flächenanteil gilt, dass je 50 m<sup>2</sup> mindestens ein großkroniger Laubbaum sowie je 5 m<sup>2</sup> mindestens ein Strauch anzupflanzen sind. Der Bestand sowie die nach den sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden. Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen sind Pflanzscheiben mit mindestens 4,0 m<sup>2</sup> Fläche oder Pflanzstreifen mit einer Breite von mindestens 2,0 m je Baum vorzusehen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Je Strauchsymbol in der Planzeichnung sind zudem mindestens drei Einzelsträucher einheimischer, standortgerechter Laubsträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Entsprechend der in den jeweiligen Bereichen bestehenden flächigen Gehölzstrukturen werden angrenzend zur Meininger Straße (Bundesstraße B 287) und entlang der westlichen Grundstücksgrenze des vorgesehenen Gewerbegebietes Nr. 3 **Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** festgesetzt. Die grünordnerischen Festsetzungen dienen in ihrer Gesamtheit der Ein- und Durchgrünung des Plangebietes. Entsprechend soll aus städtebaulicher und stadttökologischer Sicht sowie zur Aufwertung des Straßen- und Ortsbildes mit den Festsetzungen eine entsprechende Begrünung des Plangebietes sowie ein auch qualitativ hinreichender Grünanteil auf den Baugrundstücken bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Im Hinblick auf die **Außenbeleuchtung** wird darauf hingewiesen, dass Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden sind und auf aufgeneigte Leuchten, Bodenstrahler, Skybeamer, Kugelleuchten oder nicht abgeschirmte Röhren zu verzichten ist. Licht soll nur dann eingeschaltet sein, wenn es benötigt wird und ist außerhalb der Nutzungszeit zu dimmen oder abzuschalten. Künstliches Licht darf nur dorthin strahlen, wo es unbedingt nötig ist. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind daher vollabgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen. Im Übrigen wird auf die Maßgaben des „Leitfadens zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz verwiesen. Schließlich wird darauf hingewiesen, dass bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypen oder transparenten Brüstungen eine Gefährdung für Vögel (z.B. **Vogelschlag**) zu vermeiden ist. Geeignete Maßnahmen sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.

## 5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

### 5.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen sich in Maßstab und Ausführung so weit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen zur zulässigen **Dachform, Dachneigung** sowie **Dacheindeckung**, die sich zwar an den Festsetzungen der rechtswirksamen V. Änderung des Bebauungsplanes von 1993 sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von 2010 orientieren, aber zugleich auch die konkrete Vorhabensplanung berücksichtigen. Demnach wird festgesetzt, dass Satteldächer mit einer Neigung von maximal 30°, einseitig geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von maximal 15° sowie Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5° zulässig sind. Für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachneigungen zulässig. Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien zu verwenden. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bleibt unberührt.

### 5.2 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher und insbesondere einzelhandelsbezogener Nutzungen geht regelmäßig auch die Option auf Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Ortsmöblierung und Ortsgestalt jedoch auch negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Die stadträumliche Präsenz des Standortes in unmittelbarer Nähe des Ortseingangs sowie die Lage angrenzend zur Meininger Straße (Bundesstraße B 287) und zur offenen Feldflur begründen die Notwendigkeit, Werbeanlagen innerhalb des Plangebietes nur so weit zuzulassen, sofern sie sich in ihrem Erscheinungsbild entsprechend unterordnen und aus straßenrechtlicher Sicht zulässig sind. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt dahingehend fest, dass **Werbeanlagen** auf den Dachflächen sowie Prismenwendeanlagen, Lauflichtbänder, Rollbänder oder Filmwände unzulässig sind. Werbeanlagen sind zudem blendfrei und nicht beweglich zu gestalten.

Seitens des Landratsamtes Bad Kissingen, Straßenverkehrsbehörde, wird in der Stellungnahme vom 31.05.2024 darauf hingewiesen, dass eine Verkehrsbeeinträchtigung durch Werbetafeln zu verhindern ist; insbesondere darf keine Wirkung auf den Verkehr außerorts erfolgen (§ 33 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 StVO). Werbetafeln im gesamten Bereich des Plangebietes dürfen nicht auf den Verkehr außerorts einwirken. Seitens des Staatlichen Bauamtes Schweinfurt wird in der Stellungnahme vom 21.06.2024 darauf hingewiesen, dass Werbeanlagen und Lichtquellen im Plangebiet nur in einer den Verkehr nicht negativ beeinträchtigenden Art und Weise angebracht werden dürfen. Das bedeutet, dass sie nicht überdimensioniert, blendfrei, nicht beweglich, nicht blitzend und nur zur unterschwellig Wahrnehmung geeignet sind.

### 5.3 Bodenversiegelung und nicht begrünte Steingärten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt fest, dass großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, unzulässig sind. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt. Hierdurch kann die vielerorts zu beobachtende Errichtung von weitgehend vegetationslosen und somit sich für den Naturhaushalt und das lokale Kleinklima negativ auswirkenden reinen **Schotterflächen** verhindert werden.

## 6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

### 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wurde daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet ist. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

### 6.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden können. Die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, werden in den Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

### 6.3 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Anforderungen

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden faunistische Erhebungen durchgeführt. Die Ergebnisse der faunistischen Erhebungen sind in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, die in den Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert ist, zusammengefasst. Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände i.S.d. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden im Zuge der vorliegenden Planung entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgelegt, die bei der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu beachten sind, um Gefährdungen von Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Vor dem Abriss von Gebäuden sind diese von einer fachlich geeigneten Person auf Brutvögel und Fledermäuse zu untersuchen. Hier empfiehlt es sich bei Aktivitätszeit der Fledermäuse einen Detektor aufzustellen, um zu ermitteln, ob die Lebensraumstrukturen tatsächlich genutzt werden und mit einer Wärmebildkamera oder einem Nachtsichtgerät zu lokalisieren, wo die Tiere ihre Ein- und Ausflüge haben. Weiterhin sind die Gehölzbereiche im Nordosten des Plangebietes an der Böschung der Meininger Straße und im Südwesten zur Wiesenbrüterkulisse zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Darüber hinaus sind allgemeine Hinweise für das Fällen von Bäumen und die Entfernung von Gehölzen und Totholz zu beachten. Sollten sich aufgrund von Baumaßnahmen weitere unvermeidbare Gehölzentfernungen ergeben, sind diese bei der Unteren Naturschutzbehörde anzumelden, zu dokumentieren und gegebenenfalls auszugleichen.

Gebäude dürfen grundsätzlich nur außerhalb der Brutzeit abgerissen werden (Mitte September bis Mitte Oktober). Hiervon ausgenommen ist die Anmeldung des Recyclinghofes, da sich dort drei Schwalbenester am Dachvorsprung befinden. Die Nester einschließlich entsprechender Überreste sind dauerhaft ganzjährig, auch während der Abwesenheit von Schwalben, nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützt. Sollte das Gebäude abgerissen werden, muss vor dem Abriss eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt und das weitere Vorgehen (CEF-Maßnahmen etc.) abgestimmt werden, um das Eintreten eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes auszuschließen. Vor dem Abriss sind die Gebäude nochmals auf Fledermäuse und Vögel zu untersuchen und es ist von einer fachlich geeigneten Person mittels Detektor, Nachtsichtgerät oder Wärmebildkamera festzustellen, dass tatsächlich keine Aktivitäten geschützter Tierarten mehr stattfinden.

Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG grundsätzlich nur im Winterhalbjahr erfolgen (01. Oktober bis 28. Februar). Diese Maßnahme ist maßgeblich für Bäume ohne Lebensraumstrukturen, wie Höhlen etc. Für Biotopbäume ist der Fäll-Zeitraum vom 15. September bis zum 15. Oktober zu beachten. Da auch im Winter die Anwesenheit von überwinterten Fledermäusen nicht völlig ausgeschlossen werden kann, ist die Rodung von Obstbäumen im Spätherbst (15. September bis zum 15. Oktober) durchzuführen, da sich die Fledermäuse dann noch nicht in der Winterruhe befinden. Vor Durchführung von Rodungsarbeiten ist sicherzustellen, dass keine Winterquartiere vorhanden sind. Es ist eine ökologische Begleitung der Fällung durchzuführen, um mögliche Fledermausvorkommen zu berücksichtigen und entsprechende Maßnahmen für die Fällung zu ergreifen. Gehölzbereiche sind vor einer Rodung von einer fachlich geeigneten Person erneut auf Lebensraumstrukturen zu untersuchen.

Biotopbäume die nicht erhalten bleiben, sind vor Entfernen auf Vorkommen von Fledermäusen und Vögel zu untersuchen. Weiterhin sind die Habitat-Strukturen im Verhältnis 1:3 (Kästen anbringen, Bäume umsetzen und Bäume aus der Nutzung nehmen) auszugleichen. Die Bäume und Hecken im Randbereich außerhalb des Plangebiets sind bei Baumaßnahmen in geeigneter Weise vor Schädigungen zu schützen.

Im Randbereich des Plangebietes sind vereinzelt potenzielle Lebensraumstrukturen für Reptilien vorhanden (Mauer, Grünstrukturen, etc.). Die entsprechenden Bereiche sind bei Baumaßnahmen in geeigneter Weise zu schützen. Schließlich sind im Zuge von Erschließungsarbeiten und Baumaßnahmen auch angrenzende, zu erhaltende Bäume und Sträucher während der Bautätigkeit ebenfalls in geeigneter Weise, zum Beispiel durch einen Lattenzaun, zu schützen.

#### **6.4 Schutzgebiete**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Südwesten teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerische Rhön“. Auf die Bestimmungen der entsprechenden Schutzgebietsverordnung wird hingewiesen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Südwesten zudem teilweise innerhalb des Naturparks „Bayerische Rhön“. Auf die Schutzbestimmungen der Verordnung über den Naturpark „Bayerische Rhön“ vom 26.11.1982 (GVBl. S. 1069, BayRS 791-5-3-U), die durch Verordnung vom 4.12.1985 (GVBl. S. 791) geändert worden ist, wird hingewiesen.

Der Bereich des Plangebietes, der sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerische Rhön“ sowie des Naturparks „Bayerische Rhön“ befindet und bereits bebaut sowie entsprechend versiegelt ist, ist bauleitplanerisch bereits über den bestehenden rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Meiningerstrasse“ – VI. Änderung von 2010 erfasst, sodass hier keine erstmalige Flächeninanspruchnahme und städtebauliche Entwicklung erfolgt.

### **7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

Die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wie folgt behandelt.

#### **7.1 Überschwemmungsgebiet**

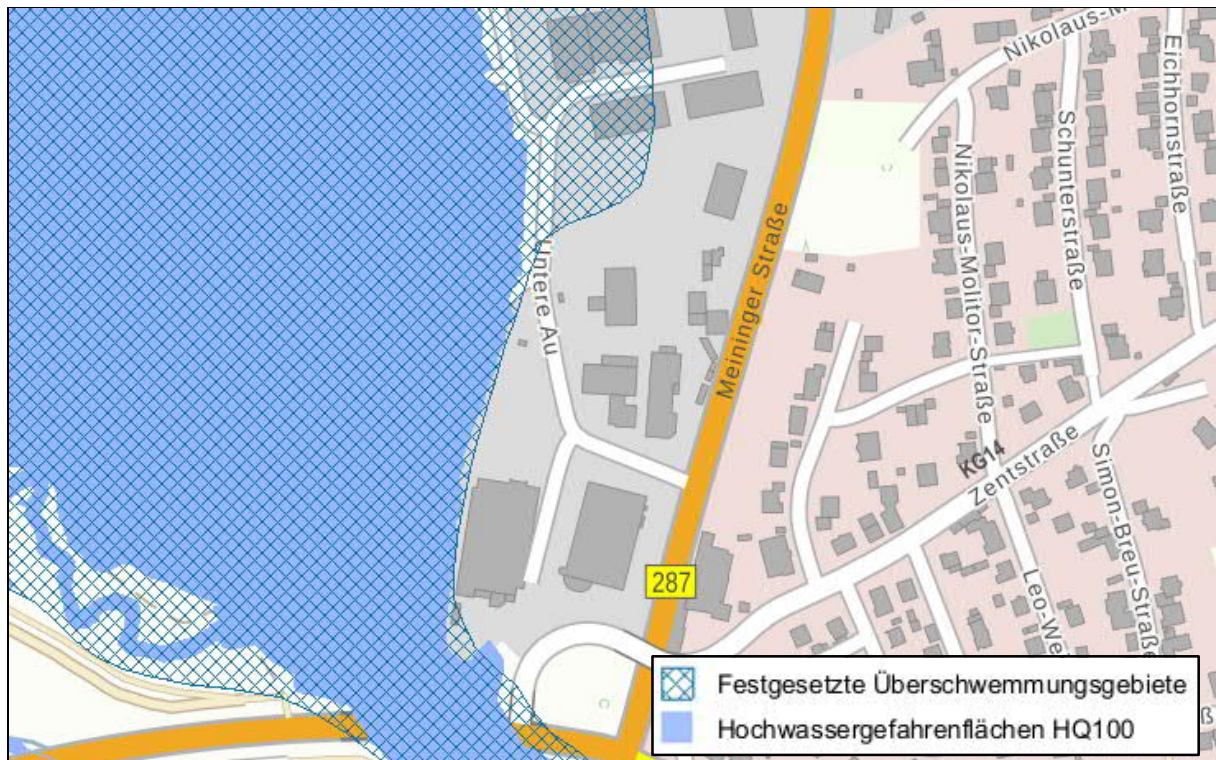
Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen und im westlichen Bereich teilweise innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Lauer (HQ100) gemäß § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bzw. Art. 46 Bayerisches Wassergesetz (BayWG). Das Plangebiet befindet sich nicht in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet gemäß Art. 47 Abs. 2 BayWG.

Gemäß § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist gemäß § 78 Abs. 4 Satz 1 WHG zudem auch die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen grundsätzlich untersagt. Die zuständige Behörde kann jedoch die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn das Vorhaben die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und hochwasserangepasst ausgeführt wird oder die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können (§ 78 Abs. 4 und 5 WHG). Bauliche Anlagen und sonstige bauliche Maßnahmen einschließlich Geländeauffüllungen im Überschwemmungsgebiet bedürfen demnach der wasserrechtlichen Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde. Dies betrifft vorliegend die geplante Stellplatzanlage, die jedoch ohne Anpassung des Geländes und der Höhenlage und somit ohne rechnerischen Retentionsraumverlust ausgeführt werden soll.



Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden auf Grundlage der Hochwassergefahrenflächen für ein 100-jährliches Hochwasser per Rechtsverordnung festgesetzt. Zwischenzeitlich erfolgte jedoch eine Neuberechnung der Hochwassergefahrenflächen der Lauer. Demnach sind die Flächen des Plangebietes bei einem 100-jährlichen Hochwasser (mittleres Hochwasser) grundsätzlich nicht betroffen. Eine nachteilige Beeinflussung der Hochwasserrückhaltung sowie des Wasserstandes und des Abflusses bei Hochwasser sind im Zuge der Umsetzung der Planung daher nicht zu erwarten, sodass davon auszugehen ist, dass für das Vorhaben aus wasserwirtschaftlicher Sicht einer Ausnahme nach § 78 Abs. 5 WHG zugestimmt werden kann.

### Überschwemmungsgebiet und Hochwassergefahrenflächen (HQ 100)



Gleichwohl wird für bauliche Anlagen, die im Bereich des Plangebietes gelegen sind, der sich innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes (HQ 100) befindet, eine hochwasserangepasste Bauweise und ein baulicher Objektschutz empfohlen, auch wenn nach aktuellen Berechnungen zur Überprüfung der Überschwemmungsgebietsfläche dieser Bereich bei einem 100-jährlichen Hochwasser nicht überflutet wird. Auch die technische Gebäudeausrüstung, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation, sollte hochwasserangepasst ausgeführt werden.

## 7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

### Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht im Rahmen der vorgesehenen Nutzungen in entsprechendem Umfang ein zusätzlicher Wasserbedarf. Die abschließende Bedarfsermittlung ist Gegenstand der konkreten Vorhabenplanung.

#### *Deckungsnachweis*

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass der gesamte Wasserbedarf gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann. Hinsichtlich der Löschwasserversorgung sind die Technischen Regeln, Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“, zu beachten.

#### *Technische Anlagen*

Sofern erforderlich werden die technischen Anlagen zur Wasserversorgung (Leitungen und Hausanschlüsse) innerhalb des Plangebietes mit dem erforderlichen Leitungsquerschnitt neu verlegt.

#### *Schutz des Grundwassers*

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Rahmen der Bauleitplanung zulässigen Maßnahmen ist grundsätzlich nicht zu erwarten.

#### *Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet*

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten oder geplanten Wasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

#### *Versickerung von Niederschlagswasser*

Eine gezielte Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser im Plangebiet ist nicht möglich.

#### *Bemessungsgrundwasserstände*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

#### *Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser*

Ein dauerhaftes Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser ist im Zuge der Umsetzung der Planung grundsätzlich nicht zu erwarten.

### **7.3 Oberflächengewässer**

#### *Oberflächengewässer*

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Im Süden grenzt allerdings das Gewässer Lauer (Gewässer II. Ordnung) an den Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an.

#### *Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer*

Im Zuge der vorliegenden Planung ist nicht von einer Beeinträchtigung der Ziele wasserwirtschaftlicher Pläne im Kontext der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) auszugehen.

## **7.4 Abwasserbeseitigung**

### *Gesicherte Erschließung*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Erschließung als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden kann.

### *Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Ein Anschluss an das zentrale Kanalisationsnetz im Bereich der Straße Untere Au ist bereits vorhanden, sodass anfallendes Schmutzwasser in der öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann. Auf die Bestimmungen der Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Münnerstadt (Entwässerungssatzung – EWS) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

### *Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Angesichts des bereits gegenwärtig hohen Versiegelungsgrades der Flächen sowie der vorgesehenen Nutzungen ist davon auszugehen, dass die bestehenden Abwasseranlagen ausreichend bemessen sind und keine Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich und bis zur Nutzung des Baugebietes oder zu einem späteren Zeitpunkt fertig zu stellen sind.

### *Reduzierung der Abwassermenge*

Durch die Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Bewässerung der Außenanlagen oder die Brauchwassernutzung, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden.

### *Entwässerung*

Das Baugrundstück für das geplante Nahversorgungszentrum ist aktuell vollflächig in Form einer Asphaltfläche versiegelt. Im Hinblick auf die klimatischen Veränderungen und den damit verbundenen stärkeren und in der Intensität auch häufiger immer extremeren Regenereignissen soll der Bereich im Zuge der Umsetzung des geplanten Vorhabens in größeren Teilen entsiegelt werden. Hinsichtlich des Regenwasserabflusses in das städtische Kanalsystem erfolgt über ein Rückhaltesystem auf dem Baugrundstück eine entsprechende Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des Regenwassers. Aufgrund der vorhandenen Bodenbeschaffenheit mit schlechter bis sehr schlechter Durchlässigkeit ist weder eine dezentrale noch eine zentrale Versickerung möglich.

Die Erschließungs- bzw. Entwässerungsplanung sieht auf dem Baugrundstück zunächst ein Trennsystem vor, in welchem das Schmutzwasser über einen separaten Schmutzwasserkanal und das anfallende Oberflächenwasser ebenfalls separat über ein dafür vorgesehenes Regenwasserkanalssystem gefasst wird. Durch die vorgesehenen Entsiegelungen wird der Oberflächenabfluss deutlich reduziert und über ein Regenwasserkanalssystem einer Rückhalteanlage zugeleitet, die der Zwischenspeicherung und anschließenden gedrosselten Ableitung in das weiterführende Mischwasserkanalssystem der Stadt Münnerstadt dient. Durch entsprechende hydraulische Berechnungen wurde bereits die hydraulische Leistungsfähigkeit des bestehenden städtischen Mischwasserkanal berechnet und der Drosselabfluss aus dem Baugrundstück in das städtische Kanalsystem festgelegt.

## **7.5 Abflussregelung**

### *Abflussregelung und Vorflutverhältnisse*

Im Zuge der Planung entsteht kein durch die zulässige Bebauung bedingter höherer Abfluss bei Niederschlag. Durch die vorgesehenen Entsiegelungen wird der Oberflächenabfluss deutlich reduziert.

### *Hochwasserschutz und Starkregenereignisse*

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen und westlichen Bereich teilweise innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Lauer (HQ100) gemäß § 76 Abs. 2 WHG bzw. Art. 46 BayWG. Zwischenzeitlich erfolgte jedoch eine Neuberechnung der Hochwassergefahrenflächen der Lauer. Demnach sind die Flächen des Plangebietes bei einem 100-jährlichen Hochwasser (mittleres Hochwasser) grundsätzlich nicht betroffen. Eine nachteilige Beeinflussung der Hochwasserrückhaltung sowie des Wasserstandes und des Abflusses bei Hochwasser sind im Zuge der Umsetzung der Planung daher nicht zu erwarten, sodass davon auszugehen ist, dass für das Vorhaben aus wasserwirtschaftlicher Sicht einer Ausnahme nach § 78 Abs. 5 WHG zugestimmt werden kann. Gegebenenfalls werden jedoch besondere Anforderungen an den Hochwasserschutz in Form einer hochwasserangepassten Bauweise erforderlich.

## **8. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund**

### *Altlasten und Bodenbelastungen*

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (z.B. Veränderungen der Farbe, des Geruchs oder der Beschaffenheit des Bodens). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Bodenschutzbehörde am mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen i.S.d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Seitens des Landratsamtes Bad Kissingen, Untere Wasserbehörde, wird in der Stellungnahme vom 17.06.2024 darauf hingewiesen, dass aufgrund der vorangegangenen Nutzung (Recyclinghof und Eigenverbrauchstankstelle) prinzipiell mit dem Vorhandensein von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen gerechnet werden muss. Insbesondere die Tankanlage der Tankstelle ist vor einer Umnutzung der Fläche sachgerecht zu demontieren. Sollten während der Demontage der Erdtanks organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, ist die verbleibende Baugrube mittels Wand- und Sohlbeprobung auf die Parameter MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe) und PAK (Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) freizumessen. Insbesondere der Manipulationsbereich um den Domschacht des unterirdischen Behälters und um die Zapfsäule ist zu betrachten. Der Verfüllung der entstandenen Baugrube kann erst nach Vorliegen unauffälliger Werte zugestimmt werden. Sollten im restlichen Baufeld im Zuge der Erdarbeiten organoleptisch auffälliger Boden (Farbe, Geruch, offensichtliche Fremdbestandteile wie Abfall/Bauschutt) angetroffen werden, ist dies unverzüglich der Bodenschutzbehörde am Landratsamt Bad Kissingen und dem Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen zu melden und die Bauarbeiten sind bis zur behördlichen Freigabe einzustellen. Auf die Mitteilungspflichten gemäß Art. 1 und Art. 12 Abs. 2 BayBodSchG wird hingewiesen.

Die Stilllegung der Eigenverbrauchstankstelle darf gemäß § 45 Abs. 1 AwSV nur durch einen Fachbetrieb nach § 62 AwSV erfolgen. Die Stilllegung ist dem Landratsamt Bad Kissingen mindestens sechs Wochen im Voraus schriftlich anzuzeigen (vgl. § 40 Abs. 1 AwSV). Die ordnungsgemäße Entsorgung kontaminierten Bodens ist lückenlos zu dokumentieren und nachzuweisen. Hierzu ist ein Bericht anzufertigen und dem Landratsamt Bad Kissingen sowie dem Wasserwirtschaftsamt vorzulegen. Sämtliche durch die Baumaßnahmen berührte Flächen sollten unverzüglich nach Abschluss der Arbeiten begrünt werden, dass Erosionen sicher verhindert werden.

Aus umwelttechnischer Sicht sind auf dem eigentlichen Baugrundstück zwei Waschplätze, ein Abscheider, ein Erdtank, eine ehemalige Diesel-Betriebstankstelle und eine Reparaturhalle/Werkstatt mit Gruben vorhanden. Im Januar 1999 wurden Aushubmaßnahmen im Bereich der Betriebstankstelle vorgenommen. Im Tankstellenbereich wurden die mit MKW belasteten Auffüllungen und Böden bis in eine Tiefe von 4,5 bis 5 m (bis in das Grundwasser) abgetragen. Nach Abschluss der Aushubmaßnahme wurde empfohlen, dass lokal mit MKW-belastete Grundwasser über den installierten Brunnen bzw. Schacht hydraulisch zu sanieren. Hierzu wurde eine schwimmergesteuerte Tauchpumpe in den Schacht eingebaut. Bei einem entsprechenden Grundwasserzulauf wurde das sich im Schacht aufstauende Wasser automatisch abgepumpt und in den örtlichen Abscheider eingeleitet. Im Jahr 2022 erfolgte dann seitens der GEONORM GESELLSCHAFT FÜR ANGEWANDTE GEOWISSENSCHAFTEN MBH im Hinblick auf die vorliegende Planung eine weitere umwelt-, abfall- und baugrundtechnische Screening-Untersuchung sowie eine Grundwasseruntersuchung. Die Bodenuntersuchungen ergaben nur im Bereich der Reparaturhalle/Werkstatt Hinweise auf den Eintrag durch aromatische Kohlenwasserstoffe. Zur Klärung einer Grundwasserbelastung durch Mineralölkohlenwasserstoffe und BTEX-Aromate wurde im Bereich der Tankstelle eine Grundwasseruntersuchung durchgeführt. Die Kohlenwasserstoffkonzentration lag dabei unterhalb der analytischen Bestimmungsgrenze. Aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) waren nicht nachweisbar. Aus umwelttechnischer Sicht sind, auf Basis der vorliegenden Untersuchungen, im Tankstellenbereich demnach keine altlastenrelevanten Grundwasserbelastungen nachweisbar, sodass diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

#### *Baugrund*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

### **9. Kampfmittel**

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

### **10. Immissionsschutz**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. im Kontext an die im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen kann dem **Trennungsgrundsatz** des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Östlich der Meininger Straße schließt sich der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Strahlunger Weg“ von 1978 an, im Zuge derer zunächst Mischgebiet und weiter östlich Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Störfallbetriebe i.S.d. sogenannten Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt. Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde von der TÜV TECHNISCHE ÜBERWACHUNG HESSEN GMBH eine **Schalltechnische Untersuchung** erstellt. Im Zuge des Geräuschimmissionsgutachtens wurde die zu erwartende Geräuschbelastung durch das geplante Nahversorgungszentrum an den maßgeblichen schutzbedürftigen Immissionsorten untersucht. Als Ergebnis der Untersuchung werden an allen untersuchten Immissionsorten die jeweils zulässigen Richtwerte nach TA Lärm durch die Geräusche von dem geplanten Nahversorgungszentrum tagsüber um mindestens 8 dB(A) unterschritten. Damit kann die Geräuschbelastung durch das Nahversorgungszentrum tagsüber im Sinne von Nummer 3.2.1 der TA Lärm als nicht relevant angesehen werden.

In der lautesten Nachtstunde werden bei der parallelen Anlieferung des Lebensmittelmarktes und des Lebensmittel-Discounters sowie des Back-Shops die maßgebenden Nacht-Richtwerte an allen untersuchten Immissionsorten von dem geplanten Nahversorgungszentrum in der Summe um mindestens 1 dB(A) unterschritten. Dabei wurde vorausgesetzt, dass die Diesel-Kühlaggregate an den Lkw während der Verladung in der Nachtzeit ausgeschaltet bleiben. Schließlich übersteigen die kurzzeitigen Geräuschspitzen durch verschiedene Impulsvorgänge auf dem Betriebsgelände des geplanten Nahversorgungszentrums die jeweiligen Tages-Richtwerte um bis zu 16 dB(A), wobei nach TA Lärm die Richtwerte tagsüber kurzzeitig um bis zu 30 dB(A) überschritten werden dürfen. In der Nachtzeit können die Nacht-Richtwerte kurzzeitig um bis zu 19 dB(A) überschritten werden, wobei nach TA Lärm kurzzeitige Geräuschspitzen den Richtwert in der Nachtzeit um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten dürfen. Gutachterlicherseits wurden entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen, die sich auf die Befestigung der Fahrwege des Kundenparkplatzes, die im Wesentlichen ausgeschlossene Anlieferung zur Nachtzeit sowie die Begrenzung der Geräuschentwicklung der technischen Gebäudeausrüstung beziehen. Die Maßnahmen wurden zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Festsetzungen oder Hinweise in die Planunterlagen aufgenommen.

## 11. Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/ oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 12. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. So wird insbesondere auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb in der jeweils rechtsgültigen Fassung hingewiesen.

## 13. Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens des Bayerischen Bauernverbandes wird in der Stellungnahme vom 12.06.2024 darauf hingewiesen, dass im westlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereiches ein **Wirtschaftsweg** an das Plangebiet angrenzt, welcher von der Landwirtschaft genutzt wird. Dieser Weg (Gemarkung Münnerstadt, Flurnummer 6349) ist die einzige Zufahrt, um zu den Feldstücken mit den Flurnummern 6348 und 6345 zu gelangen. Die Durchfahrt darf daher nicht behindert werden. Demzufolge müssen Zäune, Eingrünungen und Hecken mindestens 2 m von der Weggrenze entfernt sein, damit es zu keinen Beschädigungen an den landwirtschaftlich genutzten Maschinen kommt. Daneben findet nördlich und westlich des Plangebietes Ackerbau statt. Bei der Gülledüngung, Silage- und Heubergung, Bodenbearbeitung sowie Ernte sind **Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen** unvermeidbar. Es wird darauf hingewiesen, dass dies grundsätzlich auch an Wochenenden und in den späten Abendstunden nicht vermieden werden kann.

Seitens der Bayernwerk Netz GmbH wird in der Stellungnahme vom 21.06.2024 darauf hingewiesen, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine **Trafostation, 20-kV-Kabel, Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungskabel** sowie eine **Erdgasleitung** der Bayernwerk Netz GmbH befinden. Der Schutzzonenbereich der Versorgungsleitungen beträgt 1,0 m beiderseits der Leitungsachse. Ferner wird darauf hingewiesen, dass es für die Erschließung des geplanten Nahversorgungszentrums sowie der Koordinierung mit anderen Versorgungsträgern notwendig ist, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme der Bayernwerk Netz GmbH rechtzeitig vor Baubeginn mitgeteilt werden. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist eine **Leitungsauskunft** durch das Bayernwerk Planauskunftsportal verpflichtend. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von **Bebauung und Bepflanzung** freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.



Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wird in der Stellungnahme vom 11.06.2024 darauf hingewiesen, dass sich im bzw. am Rande des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes **Telekommunikationslinien** der Telekom befinden. Auf die vorhandenen und dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Diese Telekommunikationslinien sind sowohl in deren Bestand als auch in deren ungestörten Nutzung zu schützen. Hinsichtlich geplanter **Baumpflanzungen** ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 2013), siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Seitens des Landratsamtes Bad Kissingen, Abwehrender **Brandschutz**, wird in der Stellungnahme vom 19.06.2024 darauf hingewiesen, dass bauliche Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und Instand zu halten sind, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. Die **Flächen für die Feuerwehr** sind entsprechend der „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ zu bemessen, zu befestigen, zu kennzeichnen und jederzeit freizuhalten. Die zu bereitstellende **Löschwassermenge** ist in den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 405, Februar 2008, geregelt und ist sicherzustellen.

#### 14. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

#### 15. Erschließung und Durchführungsvertrag

Ergänzend zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zwischen dem Stadt Münnerstadt und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen, der unter anderem Regelungen zu den erforderlichen Planungsleistungen sowie zur Sicherung der Erschließung beinhaltet. Ferner wird festgelegt, dass sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet.

## 16. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt.

<b>Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</b>	<b>35.478 m²</b>
Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes	17.478 m²
Gewerbegebiet Nr. 2	2.179 m²
Gewerbegebiet Nr. 3	7.369 m²
Straßenverkehrsflächen	5.497 m²
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“	29 m²
Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“	232 m²
Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“	2.694 m²

## 17. Anlagen und Gutachten

- Vorhaben- und Erschließungsplan (Freiflächenplan), Stand: 18.11.2025
- Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung, Maier Landplan, Stand: 22.03.2024
- Auswirkungsanalyse, BBE Handelsberatung GmbH, Stand: 18.12.2024
- Geräuschimmissionsprognose, TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Stand: 17.03.2025
- Verkehrsuntersuchung. T+T Verkehrsmanagement GmbH, Stand: 26.03.2025
- Umwelt-, abfall- und baugrundtechnische Screening-Untersuchung, Stellungnahme, Geonorm Gesellschaft für Angewandte Geowissenschaften mbH, Stand: 30.06.2022
- Grundwasseruntersuchung, Stellungnahme, Geonorm Gesellschaft für Angewandte Geowissenschaften mbH, Stand: 08.11.2022

Planstand: 18.11.2025

Projektnummer: 23-2889

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Julia Böttger, M.A. Geographie und M.A. ICBS

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)