

Stadt Münnerstadt, Kernstadt

## **Begründung**

# **23. Änderung des Flächennutzungsplanes**

im Bereich „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>2</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel.....	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3 Regionalplanung und Landesplanung.....	5
1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz.....	8
1.5 Verfahrensart und -stand.....	9
<b>2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....</b>	<b>9</b>
<b>3. Inhalt und Darstellungen der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes.....</b>	<b>10</b>
<b>4. Berücksichtigung umweltschützender Belange .....</b>	<b>11</b>
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht .....	11
4.2 Artenschutzrechtliche Belange .....	12
<b>5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....</b>	<b>12</b>
5.1 Überschwemmungsgebiet .....	12
5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	13
5.3 Oberflächengewässer.....	14
5.4 Abwasserbeseitigung .....	14
5.5 Abflussregelung .....	15
<b>6. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund .....</b>	<b>16</b>
<b>7. Kampfmittel .....</b>	<b>17</b>
<b>8. Immissionsschutz .....</b>	<b>17</b>
<b>9. Denkmalschutz.....</b>	<b>18</b>
<b>10. Anlagen und Gutachten .....</b>	<b>18</b>

## **1. Vorbemerkungen**

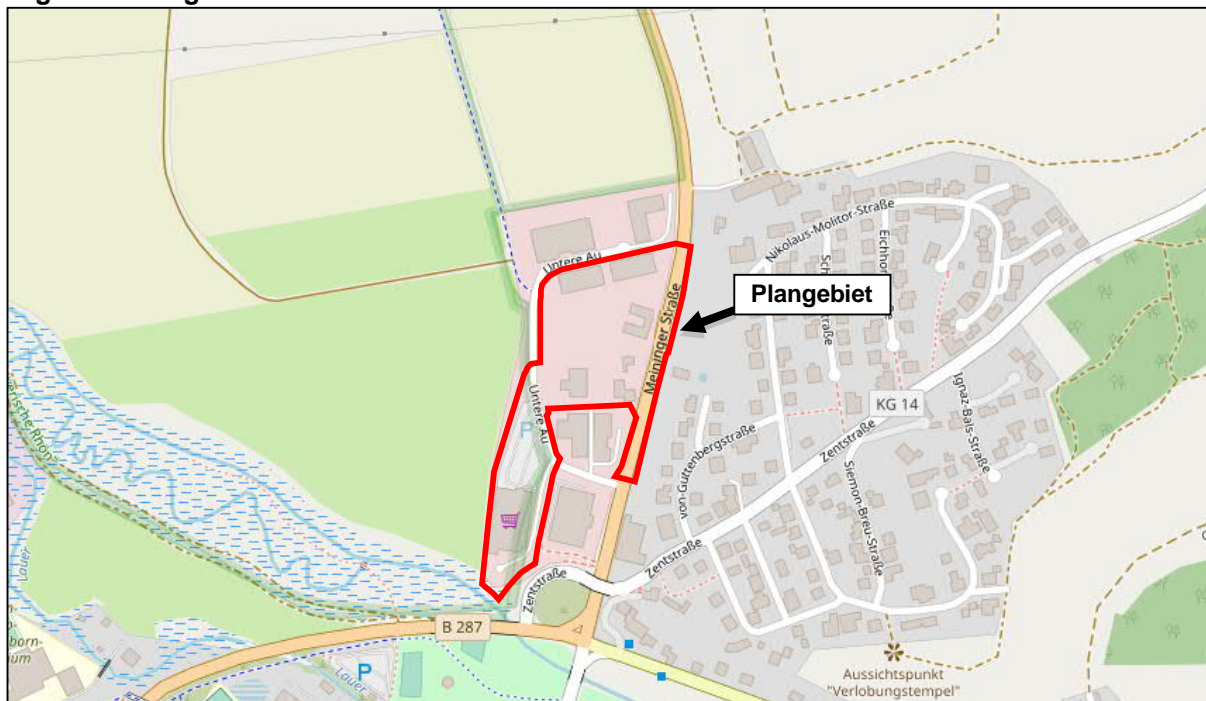
### **1.1 Planerfordernis und -ziel**

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 Waschküche 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einzelhandel westlich der Meininger Straße“ aufgenommen, mit dem die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des geplanten Nahversorgungszentrums geschaffen werden sollen. Gleichwohl erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung 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 ebenfalls als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt und somit auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung 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 geordnet, ohne Maßstab

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einzelhandel westlich der Meininger Straße“ 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 „Seger-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.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Münsterstadt stellt für den Bereich des sogenannten „Seger-Areals“ „Gewerbliche Bauflächen“ sowie für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von 2010 „Sondergebiete: Verbrauchermärkte“ dar, sodass der 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 teilträumlich entsprechend geändert.

Das Planziel der vorliegenden 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, 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 der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst in der Gemarkung Münnerstadt die Flurstücksnummern 6299/3, 6299/4, 6299/6, 6301 teilweise sowie 6301/1 teilweise und entspricht dem Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, den verbindenden Abschnitt der Straße Untere Au sowie die Flächen des gesamten Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von 2010 zusätzlich der östlich angrenzenden Stichstraße. Die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst damit eine Fläche von insgesamt rd. 2,9 ha.

### Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (05/2023)

Der Bereich des Plangebietes umfasst die bisherigen Liegenschaften und Betriebsflächen des Recyclinghofes der Firma SEGER RECYCLING UND TRANSPORTE GMBH & CO. KG. Darüber hinaus werden 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 umfasst. 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 eigentliche Baugrundstück 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.

### **1.3 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 der vorliegenden 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geplanten städtebaulichen Neuordnung des sogenannten „Seeger-Areals“ hin zu einem Nahversorgungszentrum mit einem Lebensmittelmarkt, einem Getränkemarkt, einem Discount-Lebensmittelmarkt sowie einem Drogeriemarkt im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einzelhandel westlich der Meininger Straße“ 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 soll im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einzelhandel westlich der Meininger Straße“ 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 werden. 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 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.

#### **1.4 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan sowie die vorliegende 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der städtebaulichen Neuordnung und Wiedernutzbar-machung von Flächen im Innenbereich dient, kann von einer weitergehenden Begründung an dieser Stelle abgesehen werden.

## 1.5 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umwelt-prüfung 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
Feststellungsbeschluss	____.____.____

## 2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt in verkehrsgünstiger Lage unmittelbar westlich der Meininger Straße (Bundes-straße 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 Ver-kehrswege sowohl der Stadtkern als auch die umliegende Bebauung angebunden sind. Auch für Fuß-gänger 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 Personennahver-kehrs 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung 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 wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt.

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.

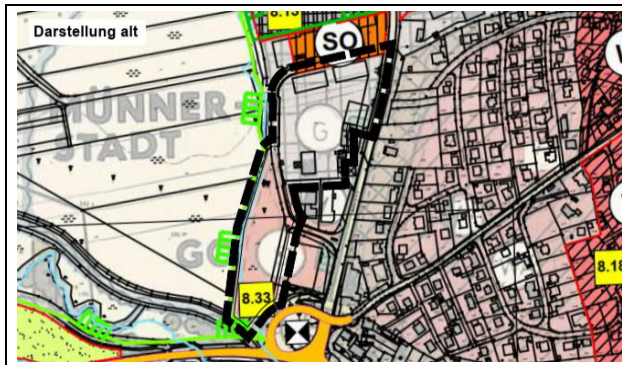
Als Ergebnis einer von der T+T VERKEHRSMANAGEMENT GMBH auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstellten **Verkehrsuntersuchung** wird die Einmündung „B 287 / Untere Au“ mit den im Planfall zu erwartenden Verkehrsbelastungen in der maßgebenden Abendspitzenstunde 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.

### 3. Inhalt und Darstellungen der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes

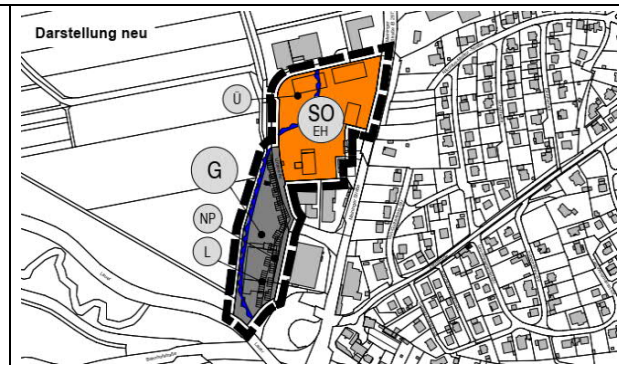
Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte 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, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Münnerstadt stellt für den Bereich des sogenannten „Seger-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 teilräumlich entsprechend geändert.

## Flächennutzungsplan



## 23. Änderung des Flächennutzungsplanes



Ausschnitte genordnet, ohne Maßstab

Das Planziel der vorliegenden 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung 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. Mit der Flächennutzungsplan-Änderung sollen demnach auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Vorhabens zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums und mithin für die städtebauliche Neuordnung des sogenannten „Seeger-Areals“ am nördlichen Stadteingang im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einzelhandel westlich der Meininger Straße“ geschaffen werden.

## 4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

### 4.1 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 vorbereitenden 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 zur vorliegenden 23. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

## 4.2 Artenschutzrechtliche Belange

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurden im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einzelhandel westlich der Meininger Straße“ 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.

## 5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung werden im Rahmen der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wie folgt behandelt.

### 5.1 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.

#### Überschwemmungsgebiet und Hochwassergefahrenflächen (HQ 100)



Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand: 03/2024

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab



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. 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.

## **5.2 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*

Das Plangebiet 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.

### **5.3 Oberflächengewässer**

#### *Oberflächengewässer*

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Im Süden grenzt allerdings das Gewässer Lauer (Gewässer II. Ordnung) an den Geltungsbereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

### **5.4 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 der begrenzten Größe des Plangebietes, dem bereits gegenwärtig hohen Versiegelungsgrad 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 Regenwassersystem gefasst wird. Durch die vorgesehenen Entsiegelungen wird der Oberflächenabfluss deutlich reduziert und über ein Regenwassersystem einer Rückhalteinlage zugeleitet, die der Zwischenspeicherung und anschließenden gedrosselten Ableitung in das weiterführende Mischwassersystem der Stadt Münnerstadt dient. Durch entsprechende hydraulische Berechnungen wurde bereits die hydraulische Leistungsfähigkeit des bestehenden städtischen Mischwasserkanals berechnet und der Drosselabfluss aus dem Baugrundstück in das städtische Kanalsystem festgelegt.

### **5.5 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.

## **6. 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 Bau Feld 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 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.

### **7. Kampfmittel**

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

### **8. 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. der Ausweisung von „Gewerblichen Bauflächen“ und eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel 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. sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Festsetzungen oder Hinweise in die Planunterlagen aufgenommen.

## **9. 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.

## **10. Anlagen und Gutachten**

- Umweltbericht, Maier Landplan, Stand: 22.03.2024

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)