



# MÜNNERSSTADT

## BEBAUUNGSPLAN „ÄUSSERE LACHE“ MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG MÜNNERSSTADT

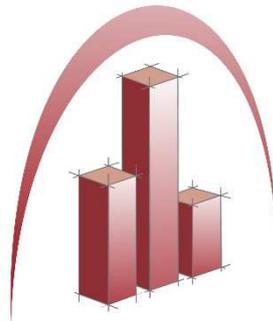
### BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

**Entwurf**

Aufgestellt: 06.02.2017 / Geändert: 11.09.2017 / Geändert: 29.04.2019 / Geändert: 16.09.2019

Aufstellungsbeschluss vom: 17.10.2016  
Billigungsbeschluss vom: 29.04.2019  
Satzungsbeschluss vom:

Stadt Münnersstadt, Stadtteil Münnersstadt  
Landkreis Bad Kissingen  
Regierungsbezirk Unterfranken



▪ Bautechnik - Kirchner ▪  
Planungsbüro für Bauwesen

#### Aufgestellt:

Stadt Münnersstadt  
vertreten durch  
1. Bürgermeister H. Blank  
Marktplatz 1  
97702 Münnersstadt  
  
Tel.: 09733 / 8105 - 0

.....  
Helmut Blank  
1. Bürgermeister

#### Bearbeitung:

BAUTECHNIK - KIRCHNER  
Planungsbüro für Bauwesen  
Raiffeisenstraße 4  
  
97714 Oerlenbach  
  
Tel.: 09725 / 89493 - 0

  
.....  
Matthias Kirchner  
Inhaber



## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1 ALLGEMEINES</b> .....	4
1.1 Planungsanlass und Verfahren.....	4
1.2 Planungsauftrag .....	4
1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	4
1.4 Vorabstimmung / Scoping.....	5
1.5 Lage, Größe und Nutzung der Plangebiete .....	5
1.5.1 Art der baulichen Nutzung .....	7
1.5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	7
1.5.3 Bauweise, Baugrenzen .....	8
1.5.4 Öffentliche Parkflächen .....	8
1.5.5 Natur- und Landschaftsschutz .....	8
1.6 Übersichtslagepläne (unmaßstäblich) .....	9
1.7 Luftbildausschnitt .....	10
1.8 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption .....	10
1.8.1 Städtebau / Innenstadtentwicklung .....	10
1.8.1.1 Einzelhandel .....	11
1.8.1.2 Feuerwehr .....	12
1.8.1.3 Parkplätze .....	12
1.8.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	13
1.8.3 Artenschutz .....	13
1.8.4 Eingrünung.....	15
1.8.5 Bebauung.....	15
1.8.6 Erschließung .....	16
1.8.7 Umweltbelange .....	19
1.9 Bodenordnende Maßnahmen .....	19
1.10 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB).....	19
<b>2 GRÜNORDNUNG</b> .....	20
2.1 Leitbild der Grünordnung .....	20
2.2 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches .....	21
2.2.1 Pflanzgebote für Bäume .....	21
2.2.2 Sonstige Pflanzgebote / Ansaaten.....	22
2.2.3 Flächenbefestigungen .....	22
<b>3 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG</b> .....	23
3.1 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter.....	23
3.2 Bewertung des Bestandes .....	23
3.3 Eingriffsschwere Typ A und B .....	24
3.4 Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfes für die Gesamtplanung. 25	
3.4.1 Eingriffsproportionalität im Hinblick auf das Verursacherprinzip und den Verteilungsmaßstab für die spätere Abrechnung der Ausgleichsflächen .....	26
3.5 Auswahl geeigneter Ausgleichsflächen .....	27
3.6 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich .....	30
<b>4 HINWEISE</b> .....	31
4.1 Kostenträger grünordnerischer Maßnahmen .....	31
4.2 Wasserwirtschaftliche Belange.....	32
4.3 Straßenbauliche Belange .....	33
4.4 Denkmalpflegerische Belange.....	33
4.5 Altlasten (Kampfmittelreste) .....	34



---

4.6	Immissionsschutz .....	34
<b>5</b>	<b>UMWELTVERTRÄGLICHKEIT/UMWELTPRÜFUNG</b> .....	<b>35</b>
5.1	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls .....	35
<b>6</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>36</b>
6.1	Einleitung .....	36
6.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes .....	36
6.1.2	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung .....	38
6.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen .....	39
6.2.1	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	39
6.2.2	Schutzgut Mensch .....	40
6.2.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	41
6.2.4	Schutzgut Luft und Klima .....	43
6.2.5	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	43
6.2.6	Schutzgut Boden .....	44
6.2.7	Schutzgut Wasser .....	44
6.2.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	45
6.2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	46
6.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung .....	46
6.4	Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....	46
6.5	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	47
6.6	Zusätzliche Angaben .....	48
6.6.1	Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring) .....	48
6.6.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	49

Anlage 1: Artenauswahlliste Bäume und Sträucher

Anlage 2: Bestandsplan, M. 1 / 2000

Anlage 3: Bewertung Eingriff, M. 1 / 2000

*(rot gekennzeichnete Text = Änderungen zur Fassung vom 29.04.2019)*



## 1 ALLGEMEINES

### 1.1 Planungsanlass und Verfahren

Die Stadt Münnerstadt strebt zur Unterstützung ihrer städtebaulichen Weiterentwicklung eine Erschließung des Gebietes „Äussere Lache“ an – einem Planraum beidseitig der Umgehungsstraße B 287.

Auf einem seit einiger Zeit brachliegenden Ackergrundstück nördlich der Bundesstraße, ist die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel, der Standort für das dringend benötigte Feuerwehrgerätehaus mitsamt den hierzu erforderlichen Stellplätzen und Übungsplatz, sowie die Errichtung von stadtnahen öffentlichen Parkplätzen vorgesehen. Für die Einzelhandelsnutzung liegen bereits Anfragen vor. Die Ausweisung zusätzlicher Parkflächen soll der Entlastung der Innenstadt dienen.

Südlich der B 287, sollen die bestehenden Parkflächen der „Inneren Lache“ neu geordnet und erweitert werden, um zusätzliche Parkmöglichkeiten für die Innenstadtentwicklung zu ermöglichen.

Zur Verwirklichung des Gebietes ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB<sup>1</sup> erforderlich.

### 1.2 Planungsauftrag

Der Stadtrat der Stadt Münnerstadt hat am 17.10.2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst und das notwendige Bauleitplanverfahren eingeleitet. Mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen wurde das Planungsbüro für Bauwesen, Bautechnik–Kirchner, beauftragt.

### 1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die überplanten Grundstücke an der B 287 sind als Außenbereich zu beurteilen. Um die angestrebte städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern, ist die Aufstellung eines verbindlichen Bebauungsplanes notwendig.

Der aktuelle Flächennutzungsplan<sup>2</sup> weist die für das gesamte Erschließungs- bzw. Neuordnungsgebiet vorgesehenen Bereiche als *Grünfläche „Freizeit und Erholung“*, *schützenswerten Landschaftsbestandteil*, *Parkplatz* und *durchgrünte Gemeinbedarfsfläche* aus. Aus Gründen des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB, erfolgt in einem Parallelverfahren gleichzeitig die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Münnerstadt. Der Änderungsbeschluss wurde ebenfalls am 17.10.2016 gefasst.

Das Flächennutzungsplanänderungsverfahren wird vor dem Bebauungsplanverfahren zu Ende gebracht. Nach Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung stimmt die Nutzung des Bebauungsplanes „Äussere Lache“ mit dem Flächennutzungsplan überein, sodass dieser aus dem Flächennutzungsplan in der Fassung seiner 18. Änderung entwickelt ist.

---

<sup>1</sup> Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017

<sup>2</sup> Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Münnerstadt, i.d.F. seiner 15. Änderung



## 1.4 Vorabstimmung / Scoping

Die Gebietsentwicklung wurde in Form einer Konzeptstudie untersucht und im Rahmen von verschiedenen Erörterungsterminen mit folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorabgestimmt:

- a) Regierung von Unterfranken, SG Raum- und Landesplanung sowie Städtebau
- b) Scopingtermin:
  - Staatliches Bauamt Schweinfurt, Bereich Straßenbau
  - Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
  - Landratsamt Bad Kissingen, Sachgebiete Umweltschutz und Naturschutz

Die dabei getroffenen Kernaussagen wurden nachfolgend zusammengefasst:

- Aus Sicht der höheren Planungsbehörde (Regierung von Unterfranken) bestand mit dem geplanten Feuerwehrstandort „Äussere Lache“ und der Ausweisung der Parkflächen (Altstadtnähe, funktionaler Zusammenhang mit Innenstadtentwicklung) Einverständnis.  
Für die angestrebte Einzelhandelsnutzung liegen die Standortvoraussetzungen vor (z.B. zentraler Ort, integrierte Lage, Anbindung an Altstadt), jedoch müssen die maximal zulässigen Verkaufsflächen für Discounter und Drogerien auf 1.200 m<sup>2</sup> bzw. 800 m<sup>2</sup> beschränkt werden. Weiterhin wurden Getränkemarkte und Backshops als zulässig bewertet, wobei für letztgenannte Sitzgelegenheiten und eine Bewirtung im Außenbereich zu untersagen ist. Unzulässig sind Cafes (auch in Verbindung mit Backshops), da durch diese negative Auswirkungen auf die Innenstadtentwicklung zu erwarten wären. Für die Einzelhandelsnutzung sind innenstadtrelevante Sortimente zu untersagen.
- Infolge der möglichen verkehrlichen Anbindung des Plangebietes wurde das Vorhaben vom Straßenbauamt befürwortet. Einer Kreisverkehrslösung für den Knotenpunkt B 287/Erschließungsgebiet sollte der Vorzug gegeben werden.
- Vom Wasserwirtschaftsamt wurde das Plangebiet auf Basis des anzusetzenden HQ<sub>100</sub> als hochwasserfrei beurteilt (best. Hochwasserdamm ausreichend). Im Rahmen der Bauleitplanung muss eine Beurteilung zum Szenario eines HQ<sub>extrem</sub> (Katastrophenfall) erfolgen.
- Aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht wurden keine grundlegenden Bedenken vorgetragen. Die bauleitplanerischen Eingriffe sind gemäß den einschlägigen Regelungen zu bewerten und auszugleichen. Es wurde auf die erforderliche Prüfung von Artenschutzbelangen und vorsorglich auf bekannte Bodendenkmalfunde im nahen Umfeld hingewiesen.

## 1.5 Lage, Größe und Nutzung der Plangebiete

Größe:	Insgesamt 4 Teilgeltungsbereiche mit einer Gesamtgröße von <i>ca. 8,482 ha</i> ; ca. 4,004 ha (Geltungsbereich 1, Erschließungsgebiet) ca. 3,652 ha (Geltungsbereich 2, Ausgleichsfläche A1) ca. 0,616 ha (Geltungsbereich 3, Ausgleichsfläche A2) ca. 0,210 ha (Geltungsbereich 4, Ausgleichsfläche A3)
Lage:	Geltungsbereich 1: Flurbereich „Lache“, beidseits der Umgehungsstraße von Münnerstadt (B 287); nördlich im Bereich einer ehemaligen Ackerfläche zwischen einem Seitenarm der „Lauer“ (Mühlbach) und dem Hochwasserdamm; südlich auf den Flächen des Parkplatzes „Innere Lache“ sowie den angrenzenden parkähnlichen Grünflächen (Bolzplatz nördlich des Novizengartens, Außenbereich Kindergarten). Mittlere



- Geländehöhe ca. 233 m ü. NN  
Geltungsbereich 2: Bibersee am Riedgraben, ca. 550 m nördlich des Stadtteiles Großwenkheim; Flurbereich „Hohe Flur“ bzw. „Donnergrube“. Mittlere Geländehöhe ca. 285 m ü. NN  
Geltungsbereich 3: Außenbereich, Wiesenfläche südlich des Baugebietes „Malbe“ im Stadtteil Althausen. Leichte Nordhanglage; mittlere Geländehöhe ca. 267 m ü. NN  
Geltungsbereich 4: Außenbereich, Teil der „Bienenweide“ der Stadt Münnerstadt, ca. 700 m östlich des Stadtteiles Brünn und ca. 350 m westlich der „Wannigsmühle“ (Tierheim). Südosthanglage; mittlere Geländehöhe ca. 301 m ü. NN.
- Gemarkung:** Geltungsbereich 1: Münnerstadt  
Geltungsbereich 2: Großwenkheim  
Geltungsbereich 3: Althausen  
Geltungsbereich 4: Brünn
- Grundstücke:** Geltungsbereich 1: Fl.Nr. 4375/1, 4376, 4377, Teilflächen Fl.Nr. 540, 1250/3, 3015/6, 4301/2, 4310, 4375, 4375/2, 4379  
Geltungsbereich 2: Fl.Nr. 1080, 1081, 1082, Teilflächen Fl.Nr. 1043, 1099  
Geltungsbereich 3: Teilfläche Fl.Nr. 5468  
Geltungsbereich 4: Teilfläche Fl.Nr. 1034
- Bestehende Nutzung:** Geltungsbereich 1: Ackerbrache, Asphaltflächen (B 287, Seminarstraße, Geh- und Radweg), Schotterflächen (Parkplatz „Innere Lache“, Verbindungsweg), Bäume und Sträucher (straßenbegleitender Trenngrünstreifen, gewässertypische Ufervegetation, Parkplatzgrün, Parkanlage), Wasserfläche (Mühlbach mit Durchlass), sonstige Grünflächen (Straßenbankett, Randgrün), Gebäude (Pumpstation)  
Geltungsbereich 2: Bibersee mit Tiefwasser- und Verlandungszone, randlich Grünland, Flurgräben (teilkartiert (Nasswiesen, Feuchtbrachen, Hochstaudensaum)  
Geltungsbereich 3: artenarme Mähwiese, extensive Nutzung  
Geltungsbereich 4: extensives Gras- und Krautland (Bienenweide)
- Geplante Nutzung:** Geltungsbereich 1: Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, Fläche für Gemeinbedarf Feuerwehr, öffentliche Parkflächen inkl. Fahrwege, Kreisverkehrsanlage mit Erschließungsstraße sowie Straßenanbindungen B 287 und Altstadt, Geh-, Fuß- und Radwege, öffentliche Grünflächen, Regenrückhaltebecken  
Geltungsbereich 2: Ausgleichsfläche, Bibersee (Biotoperhalt)  
Geltungsbereich 3: Ausgleichsfläche, Extensive Obstbaumwiese  
Geltungsbereich 4: Ausgleichsfläche, Extensive Obstbaumreihen (Biotopergänzung)



### **1.5.1 Art der baulichen Nutzung**

#### Großflächiger Einzelhandel

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO<sup>3</sup> sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, außer in Kerngebieten, nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Vorgesehen ist die Errichtung eines Discounters, eines Getränkemarktes und einer Drogerie auf insgesamt ca. 0,900 ha Gesamtfläche im „mittleren“ Teil des Entwicklungsgebietes.

Gemäß der Vorabstimmung mit der Höheren Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Unterfranken, wurden die zulässigen Verkaufsflächen auf max. 1.200 m<sup>2</sup> für Discounter und max. 800 m<sup>2</sup> für Drogerien begrenzt. Das Angebotssortiment wurde auf Lebensmittel und Waren des alltäglichen Bedarfes beschränkt.

Folgende Nutzungen werden zugelassen:

- Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Genussmitteln, Drogeriewaren und ergänzendem Sortiment anderer Warenbranchen mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup>,
- zugehörige Lager-, Technik- und Sozialflächen,
- ein Backshop mit max. 100 m<sup>2</sup> Grundfläche; jedoch ohne Sitzgelegenheiten und Bewirtung im Außenbereich,
- ein Getränkemarkt als selbstständiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von max. 350 m<sup>2</sup>,
- eine Drogerie als selbstständiger Einzelhandelsbetrieb mit max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- die dem Einzelhandel zugehörigen Besucherstellplätze

#### Feuerwehr

Am nordwestlichen Ende des Erschließungsgebietes wird eine insgesamt 0,570 ha große Fläche für den Gemeinbedarf (nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Vorgesehen ist hier der Neubau des Gerätehauses für die Freiwillige Feuerwehr Münnerstadt mit einer Fahrzeughalle für acht Einstellplätze, einschließlich Geräte-/Sozial-/Schulungs- oder Seminarräumen, und den für die Feuerwehr erforderlichen Außenbereichsflächen (Übungsplatz, Übungsturm, Stellplätze).

Der Begriff „Gemeinbedarf“ beinhaltet, dass die zukünftige Einrichtung oder Anlage der Allgemeinheit dient und öffentliche Aufgaben wahrgenommen werden.

Der Gesetzgeber sieht in Gemeinbedarfsanlagen Infrastrukturen, welche mit dem Oberbegriff „Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen der öffentlichen und privaten Bereiche“ zu beschreiben sind. Das geplante Feuerwehrgerätehaus ist eindeutig als Gemeinbedarfseinrichtung in diesem Sinne einzuordnen.

Neben der Ausweisung der Flächen für den Gemeinbedarf muss eine Zweckbestimmung festgelegt werden, um den Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB nachzukommen. Um das Nutzungspotenzial für das Plangebiet genau festzulegen, wird als Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgeschrieben. Innerhalb dieser Fläche ist nur die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die der Feuerwehr und der Sicherung des Brandschutzes dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind.

### **1.5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Sondergebiet wird die höchst mögliche Grundflächenzahl von 0,8 für Baugebiete

---

<sup>3</sup> Baunutzungsverordnung (BauNVO), 1. Abschnitt – Art der baulichen Nutzung, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017



festgesetzt, um anlagen- bzw. nutzungsbedingt ausreichend bemessene Gebäudegrundrisse für eine Einzelhandelsnutzung einschließlich der dafür erforderlichen Pkw-Stellplätze zu ermöglichen.

Bei der Gemeinbedarfsfläche wird auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) verzichtet. Bei der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind aus funktionalen Gründen größere versiegelte oder zumindest befestigte Flächen erforderlich, so dass eine Grundflächenzahl von max. 0,8 in der Regel nicht eingehalten werden kann.

Während die baulichen Mindest-Vorgaben für den Feuerwehrstandort mit der Freiwilligen Feuerwehr Münnerstadt sowie einer eigens erarbeiteten Machbarkeitsstudie abgestimmt wurden, beruhen die diesbezügliche Festlegungen im Bereich des Sondergebietes, auf den allgemein gängigen Regelungen für derartige Projekte. Damit ist realistisch gewährleistet, dass eine nutzungstypische Bebauung möglich ist. In beiden Teilbereichen wird eine höchstzulässige Gebäudehöhe, bemessen auf die Oberkante der Erschließungsstraße, festgesetzt. Durch die nahezu nicht geneigte Topographie bietet sich ein derartiger Bezugspunkt an.

Für das II-geschossig konzipierte Feuerwehrgerätehaus wird eine max. Gebäudehöhe von 15 m für zulässig erklärt. Für den geplanten Übungsturm oder sonstige technische Bauteile, wird eine ausnahmsweise Überschreitung der Maximalhöhe zugelassen. Für den nur I-geschossig festgesetzten Discounter sowie den Drogeriemarkt bzw. Getränkemarkt gelten Maximalgebäudehöhen von **10 m**.

### **1.5.3 Bauweise, Baugrenzen**

Für das Sondergebiet und die Gemeinbedarfsfläche wird die abweichende Bauweise festgesetzt (offene Bauweise ohne Längenbeschränkung). Somit werden die für die vorgesehenen Nutzungen notwendigen Gebäudegrößen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und erhalten einen Spielraum, um Flexibilität für die Bebaubarkeit zu gewährleisten. Mit der Anordnung und Größe der Baufenster wird das städtebauliche Konzept gesichert.

### **1.5.4 Öffentliche Parkflächen**

Die für die Entlastung der Innenstadt benötigte Anzahl stadtnaher Parkplätze, wurde im Rahmen der Untersuchungen für die Altstadtsanierung Münnerstadt auf ca. 200 Stellplätze beziffert. Auf der dafür im Entwicklungsgebiet vorgesehenen Gesamtfläche von insgesamt ca. 0,822 ha, können konzeptionell ca. 220 Stellplätze entstehen (Neubau Parkplatz „Äussere Lache“ ca. 100 Stellplätze; Neuordnung/Erweiterung Parkplatzgelände „Innere Lache“ ca. 120 Stellplätze).

### **1.5.5 Natur- und Landschaftsschutz**

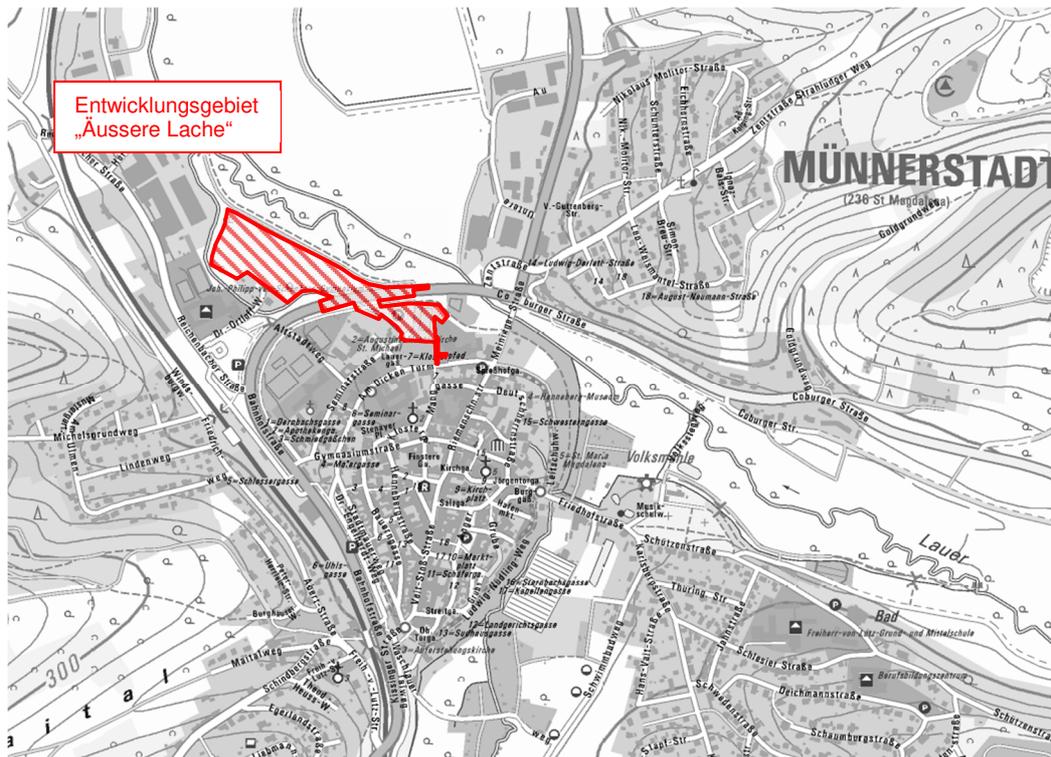
Die notwendigen Ausgleichsflächen im Sinne der „Eingriffsregelung“ müssen außerhalb des Entwicklungsgebietes realisiert werden.

Hierzu wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, verschiedene Areale in den Gemarkungsgebieten der Stadtteile Althausen, Brünn und Großwenkheim festgesetzt (Ausgleichsflächen A1, A2 und A3). Die Gesamtfläche der für Ausgleichszwecke beanspruchten Grundstücke beträgt ca. 4,477 ha.

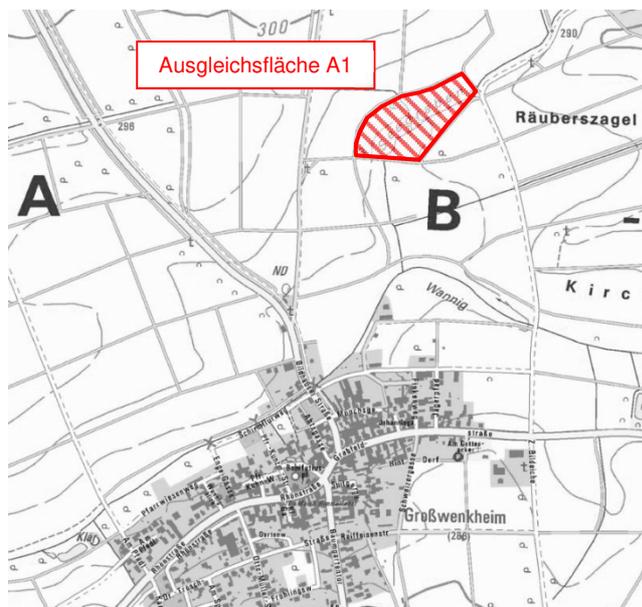


Die Maßnahmen beinhalten spezifische Festsetzungen zur Biotopsicherung bzw. -ergänzung/erweiterung und werden dem Eingriffsgeltungsbereich (Entwicklungsgebiet „Äussere Lache“) zugeordnet.

## 1.6 Übersichtslagepläne (unmaßstäblich)



Topographische Karte<sup>4</sup>



Topographische Karte<sup>5</sup>

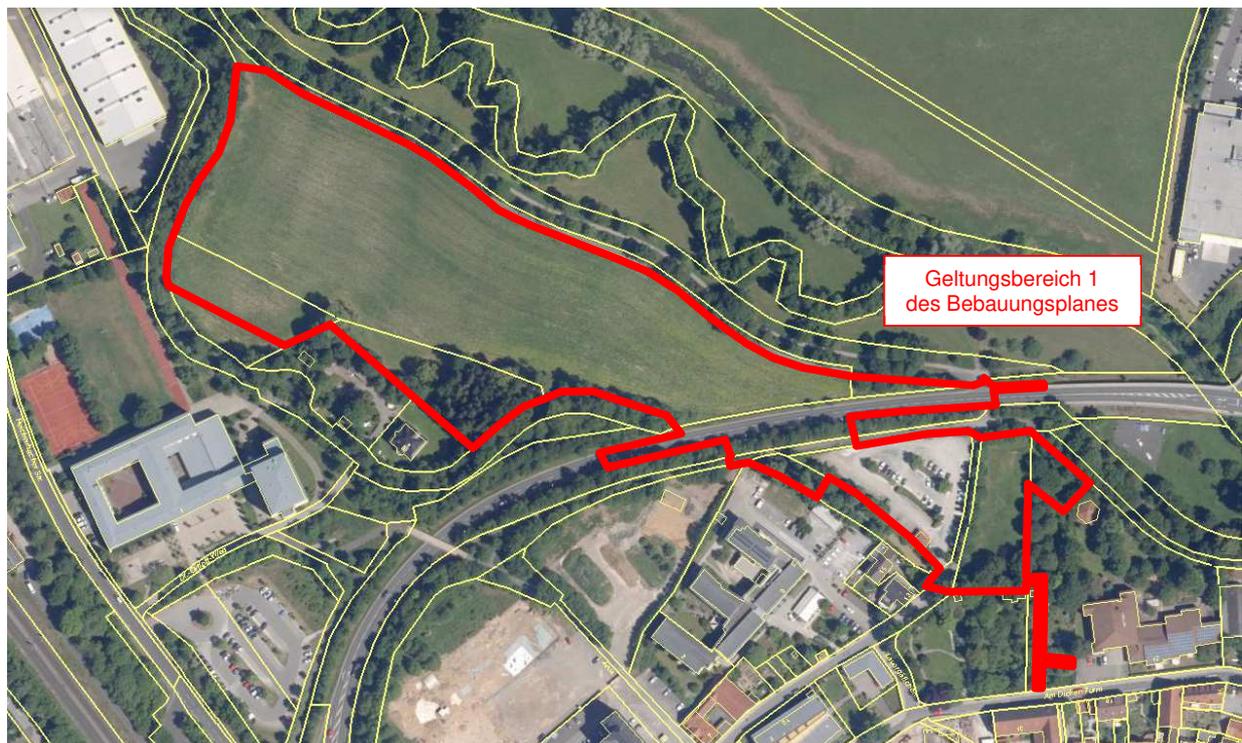
<sup>4</sup> Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

<sup>5</sup> Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



Topographische Karte<sup>6</sup>

## 1.7 Luftbildausschnitt



Luftbild mit Parzellarkarte<sup>7</sup>

## 1.8 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

### 1.8.1 Städtebau / Innenstadtentwicklung

Die Stadt Münnerstadt liegt im ländlichen Raum und ist, wie zahlreiche andere Kommunen, von den signifikanten Folgen des Strukturwandels betroffen. Aus diesem Grund wurde Münnerstadt im Jahr 2008 in das Städtebauförderungsprogramm

<sup>6</sup> Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

<sup>7</sup> Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



„Stadtumbau West“ aufgenommen. Als planerischer „Leitfaden“ wurde ein städtebauliches Entwicklungskonzept<sup>8</sup> erarbeitet, um Wege zur Vermeidung weiterer Fehlentwicklungen aufzuzeigen. Aus den daraus formulierten Zielstellungen wurden in den zurückliegenden Jahren bereits zahlreiche Maßnahmen in Angriff genommen, um die Stadtentwicklung gezielt zu fördern. Für die Stadt Münnerstadt existiert zudem ein Einzelhandelsgutachten<sup>9</sup>, in dem Entwicklungsspielräume für Einzelhandelsansiedlungen im Hinblick auf eine städtebaulich verträgliche Innenstadtentwicklung aufgezeigt werden.

Grundsätzlich verfolgt die Stadt Münnerstadt mit dem Planvorhaben „Äussere Lache“ das Ziel, ihre Stadtentwicklung weiter zu forcieren und – auf Basis der bisherigen Untersuchungen – entsprechend den sich bietenden Möglichkeiten auch umzusetzen. Für die Verwirklichung des Feuerwehrstandortes sowie der stadtnahen Parkplätze wurden bereits Fördermittel in Aussicht gestellt. Für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes wurden von verschiedenen Investoren Anfragen gestellt (z.B. LIDL, ALDI, Rossmann). Dabei wurde deutlich, dass für eine adäquate Einzelhandelsnutzung am Standort „Äussere Lache“, eine Fläche von insgesamt ca. 9.000 m<sup>2</sup> benötigt wird.

#### 1.8.1.1 Einzelhandel

Die Stadt Münnerstadt ist im Regionalplan Main-Rhön<sup>10</sup> als Unterzentrum ausgewiesen, das bevorzugt entwickelt werden soll. Gemäß den regionalplanerischen Zielen soll „eine weitere Ausweisung von Sonderbaugebieten zur Errichtung integrierter Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in Unterzentren oder zentralen Orten höherer Stufe erfolgen“ (RP B.II 3.3 (Z)). Insbesondere in schwach strukturierten ländlichen Teilräumen, soll eine ortsnahe Versorgung der Bevölkerung gewährleistet werden, wobei anzustreben ist, dass in größeren Ortsteilen Betriebe der Einzelhandelsgrundversorgung erhalten bleiben.

Nach den Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP)<sup>11</sup> dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, in allen Gemeinden ausgewiesen werden. Die Flächenausweisung muss dabei auf städtebaulich integrierten Standorten erfolgen.

Das geplante Einzelhandelsgroßprojekt soll die Nahversorgung für den Stadtbereich sichern. Bei der Standortwahl war – im Konsens mit den geplanten Parkflächen – ein möglichst nahes Heranrücken an die Innenstadt zu beachten. Die Vorhabenfläche liegt zwar am Stadtrand, ist jedoch von wesentlicher Bebauung im Westen und Süden umgeben und über den geplanten Knotenpunkt für den Fuß- und Fahrverkehr sehr gut erreichbar. Desweiteren sind ausreichende Nahverkehrsmöglichkeiten vorhanden.

Gemäß dem Einzelhandelsgutachten liegt der geplante Standort außerhalb der Nahversorgungsradien (400 m) zu den bestehenden Betrieben in der Innenstadt sowie im Gewerbegebiet „Untere Au“. Im gutachterlichen Fazit wird empfohlen, die begrenzten Entwicklungspotentiale voll auszuschöpfen; **nach dem gutachterlichen Szenario aus dem Jahr 2013, besteht für Münnerstadt bis zum Jahr 2025 ein ungedeckter Verkaufsflächenbedarf von ca. 2.000 m<sup>2</sup>, der vornehmlich in den einzelhändlerisch bereits vorgeprägten Zentren realisiert werden sollte. Es wird im Gutachten jedoch auch darauf hingewiesen, dass Ausnahmen von dieser Empfehlung dann zu treffen sind, wenn die Realisierung der Standorte scheitert oder**

<sup>8</sup> Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Münnerstadt vom Dezember 2010, BayernGrund Grundstücksbeschaffungs- und -erschließungs GmbH, Geschäftsstelle Chemnitz

<sup>9</sup> Markt- und Standortgutachten sowie Zentrenkonzept Münnerstadt vom 18. April 2013, GfK GeoMarketing GmbH, Hamburg

<sup>10</sup> Regionalplan Main-Rhön (3) des Regionalen Planungsverbandes Main-Rhön vom 24. Januar 2008

<sup>11</sup> Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013 - Teilfortschreibung LEP vom 21. Februar 2018



die wohnortnahe Grundversorgung an unterversorgten Standorten verbessert werden kann. Standorte, die im räumlichen oder funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbereich stehen, sollen dabei regelmäßig bevorzugt werden.

Da eine Entwicklung des Einzelhandelsstandortes an der „Meininger Straße“ scheiterte, soll im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens, dem Verkaufsflächenbedarf an der „Äusseren Lache“ entsprochen werden, damit Versorgungsdefizite für die Stadt Münnerstadt vermieden werden können. Das Angebot wurde auf Lebensmittel und Waren des alltäglichen Bedarfes begrenzt und soll die vorhandene Sortimentspalette für die Innenstadt unterstützen und ggf. auch erweitern. Um dies zu erreichen, wurden keine Ausschlüsse hinsichtlich der in der „Münnerstadter Liste“ aufgeführten nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimente ausgesprochen. Schädliche Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel werden nicht erwartet.

Dem Vorhaben wurde aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung zugestimmt (sh. Ziffer 1.4).

### **1.8.1.2 Feuerwehr**

Es besteht dringlicher Handlungsbedarf, die räumlichen Bedingungen der Feuerwehr in Münnerstadt zu verbessern. Die gegenwärtige Unterbringung im Gebäude am Hafenmarkt in der Innenstadt, genügt nicht mehr den Erfordernissen zur Unterbringung der Feuerwehr. Die schlechten räumlichen Verhältnisse für das Ausrücken der Einsatzfahrzeuge sowie der Mangel an Stellflächen für Fahrzeuge der Einsatzkräfte, wirken sich nachteilig auf die zu realisierenden Einsatzzeiten aus.

Der gewählte Standort im Entwicklungsgebiet „Äussere Lache“ stellt sich aus einsatztaktischer und feuerwehrtechnischer Sicht als ideal dar, da von hier aus der Einsatzbereich hinsichtlich der Hilfsfristen optimal abgedeckt werden kann. Neben der Lage des Standortes muss bei der Standortsuche berücksichtigt werden, dass das Feuerwehrgerätehaus verkehrlich gut erschlossen ist und die Fläche für das Gerätehaus selbst, sowie der erforderliche Außenbereich einschließlich Stellplätze, ausreichend Platz bieten. Diesen Grundsätzen kann am gewählten Standort im vollen Umfang entsprochen werden.

### **1.8.1.3 Parkplätze**

Im Rahmen der Altstadtentwicklung ist es ein weiteres wichtiges Ziel, den störenden Verkehr in der Innenstadt zu minimieren und die Parkmöglichkeiten am zentralen Marktplatz zu beschränken. Hierzu ist es notwendig innenstadtnahe, öffentliche Stellplätze zu schaffen, die schnell erreichbar und anfahrbar sind. Sie tragen zur Entlastung der Altstadt und zur Reduzierung des Parkdrucks und des Parksuchverkehrs bei. Dadurch wiederum ergeben sich in der Altstadt Möglichkeiten zur Neugestaltung/Aufwertung von öffentlichen Flächen. Von Bedeutung ist hierfür jedoch eine adäquate fußläufige Anbindung der Stellplätze an die Altstadt. Geeignet erscheint ein Fußgängerleitsystem in Verbindung mit der Etablierung optischer Highlights, die den Besucher führen und zum Bummeln animieren. Ausschlaggebend ist eine kurze und gute Anbindung der geplanten Parkplätze an die Altstadt, die grundsätzlich barrierefrei und fußgängerfreundlich sein sollte.

Mit dem Bebauungsplan soll durch die Anbindung der Parkplätze (Innere und Äussere Lache) eine entsprechende fußläufige Verbindung bis zum Marktplatz erfolgen. Die Altstadt Münnerstadt benötigt dringend einen zusätzlichen geordneten Parkplatz, um auch mit der Aufwertung des Klosterareals, Besucherparkplätze sowohl für die Nutzung der Altstadt als auch für Besucher und Touristen anbieten zu können. Die von der Stadt angestrebte Lösung einer Zuführung zum Marktplatz, bietet die einmalige Chance für eine Attraktivitätssteigerung der Fußläufigkeit, vorbei am Novizengarten durch das Klostergelände zum Stenayer Platz. Ausgehend vom geplanten Kreisverkehrsplatz, ist ein fußläufiger Anschluss ideal, um die Besucher durch ein attraktives Angebot und eine gute Fußwegverbindung auf den Marktplatz der historischen Altstadt hinzuführen.



Eine weitere Fußwegverbindung in die Altstadt, ist durch die bauliche Anbindung des weiterhin benötigten Anwandweges entlang des Hochwasserdammes angedacht. Mittels der Unterquerung der B 287 im Bereich der bestehenden Lauerbrücke und den folgenden Anschluss an das vorhandene Fußwegenetz nördlich des Kindergartens/Jugendzentrums, kann über den Straßenzug „Meiningen Straße/Riemenschneiderstraße“ die fußläufige Erreichbarkeit des gesamten Plangebietes optimiert werden.

Weitere Synergieeffekte entstehen durch die Nähe zu umliegenden Nutzungen wie Ärztehaus, Seniorenheim etc., für die die fußläufige Anbindung ebenfalls verbessert wird.

Insgesamt geht mit dem zusätzlichen Parkplatzangebot eine Verbesserung und Entlastung der allgemeinen Park- und Verkehrssituation im Stadtbereich einher. Eine klare Parkgliederung kommt auch der Geschäftswelt zugute.

### **1.8.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung, wird aus naturschutzrechtlichen Gründen die Ausweisung von Ausgleichsflächen erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind im Rahmen der grünordnerischen Planung lediglich Minimierungsmaßnahmen möglich (Abstands-, Verkehrs- und Straßenbegleitgrün, Erhaltungsgebote für Gehölze, Durchgrünung der Bauflächen). Die benötigten Ausgleichsflächen müssen deshalb außerhalb des Baugebietes ausgewiesen werden. Die konkreten Maßnahmen und die Eignung der Flächen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Hierzu soll als Teilausgleichsmaßnahme der im Jahr 2017 neu entstandene Bibersee bei Großwenkheim erhalten werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Lebensraum für den Biber und seltene Vögel gesichert (Ausgleichsfläche A1).

Zur restlichen Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft, werden Ergänzungs- und Erweiterungsmaßnahmen vorhandener Biotopflächen bzw. bereits bauleitplanerisch erfasster Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Diese liegen im Außenbereich, am Ortsrand des Stadtteiles Althausen (Ausgleichsfläche A2) sowie östlich des Stadtteiles Brünn (A3). Für beide Flächen ergehen Festsetzungen für Obstbaum- bzw. Strauchpflanzungen sowie zur Flächenextensivierung.

### **1.8.3 Artenschutz**

In einigen Teilbereichen des Plangebietes werden umfangreiche Baum- und Strauchrodungen erforderlich, um die neuen städtebaulichen Strukturen zu etablieren.

An der Südostecke des Sondergebietes Einzelhandel wird ein waldähnlicher Baumbestand an der Grenze zwischen aquatischen und terrestrischen Lebensraum beeinträchtigt. Dieser ist Teil der entlang des Mühlbaches kartierten gewässertypischen Ufervegetation aus Gehölzen und Röhrichtbeständen. Beim dort zu fallenden Bestand, handelt es sich neben wenigen Laubbäumen (vornehmlich Weiden, Erlen), vorwiegend um einen Fichtenbestand (Bild 1). Am Gehölzsaum findet sich lückiger Altgrasbestand, im Unterwuchs einige Totholzstrukturen (Bild 2).

Durch den Knotenpunkt Kreisverkehr, ist die Entfernung weiterer Ufervegetation am Mühlbach (Bild 3) sowie einem eingewachsenen und geschlossenen Laubgehölzstreifen auf dem stadtseitigen Lärmschutzwall an der B 287 erforderlich (Bild 4). Gegenüber sind entlang der Bundesstraße mehrere Obstbäume betroffen (Bild 5).



Für die Erweiterung des Parkplatzes „Innere Lache“ und die Verlegung des Bolzplatzes müssen weitere Baumbestände unterschiedlicher Ausprägung beseitigt werden (Bild 6 und 7).

Fotos Bestand<sup>12</sup>:



Bild 1



Bild 2



Bild 3



Bild 4



Bild 5



Bild 6



Bild 7

Bei den v.g. Gehölzbeständen innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches handelt es sich um potentielle Lebensstätten von Arten nach § 44 BNatSchG.

Um die Verbotstatbestände auf Basis des § 44 BNatSchG auszuschließen, werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

- *Vor der Entfernung der Bestände, müssen diese durch eine fachlich geeignete Person und unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde auf das Vorkommen artenschutzfachlich wertgebender Strukturen bzw. deren Besatz überprüft werden. Mit der Rodung der Gehölzstrukturen darf erst nach Freigabe begonnen werden. Sämtliche*

<sup>12</sup> Quelle: Bautechnik-Kirchner, Aufnahmedatum 08.03.2019



---

*Gehölzrodungen sind außerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. verboten (vgl. Festsetzung Buchstabe B, Ziffer 7.4).*

Bei konkreter Betroffenheit von Lebensstätten, sind unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde ggf. Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Mit den der Rodung zeitlich vorangestellten Bebauungsplanregelungen, kann dem Verlust betroffener Habitatstrukturen innerhalb des Plangebietes "Äussere Lache" begegnet werden. Die Fällung bzw. Beseitigung der Bäume und Sträucher ist grundsätzlich nur außerhalb der Brut, Aufzucht- und Mauserzeit heimischer Vogelarten zulässig.

Damit wird im Rahmen der Bauleitplanung vorbereitend sichergestellt, dass bei der Realisierung des Planentwurfes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten.

Durch die randlich verbleibenden und zum Erhalt festgesetzten Gehölze, steht weiterhin ausreichender Lebensraum für heimische Tier- und Pflanzenarten zur Verfügung. Die ökologische Funktionalität von betroffenen Fortpflanzungsstätten kann im räumlichen Zusammenhang gewahrt werden. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes etwa betroffener Arten ist damit nicht zu erwarten.

#### **1.8.4 Eingrünung**

Die besondere Struktur sowie die naturräumliche Lage des Plangebietes, erfordert eine spezifische und auf die jeweiligen Nutzungen abgestimmte Begrünung der öffentlichen und privaten Flächen.

Um eine adäquate Durchgrünung der Flächen zu erreichen, werden für die jeweils abgegrenzten Teilbereiche unterschiedliche grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Diese beinhalten Pflanz- bzw. Saatgebote im Bereich der Verkehrs- und Freiflächen bzw. in Zuordnung zu den Stellflächen der Parkplätze. Ergänzende Festsetzungen zur Reduzierung von versiegelten Flächen, optimieren die Planung unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten bzw. unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung im Sinne der Eingriffsregelung. Randlich vorhandene Bäume werden dort wo sie die angestrebte bauliche Entwicklung nicht stören, zum Erhalt festgesetzt.

Auf Pflanz- oder Eingrünungsmaßnahmen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr wird aus räumlichen, funktionalen und einsatztechnischen Gründen verzichtet. Die mit Bäumen und Sträuchern bestockten Ufer des „Mühlbaches“ tragen bereits ausreichend Sorge dafür, dass der künftige Gebietsrand in diesem Bereich adäquat begrünt und zur offenen Landschaft abgeschirmt wird.

Das Leitgerüst bei der Pflanzenauswahl künftiger Neupflanzungen, wird durch die Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und der realen Vegetation gebildet.

#### **1.8.5 Bebauung**

Die für die Errichtung der Fachmärkte bzw. des Feuerwehrgerätehauses maßgeblichen Regelungen des Bebauungsplanes unterliegen unterschiedlichen Anforderungen.

Für die baulichen Festsetzungen zur Einzelhandelsnutzung, wurden Vergleichsprojekte herangezogen, um eine nutzungstypische und modulare bzw. standardisierte eingeschossige Bauweise mit flachgeneigtem Dach (max. 20°) zu ermöglichen. Zur vertikalen Begrenzung der Baukörper, wurde eine max. Gebäudehöhe von 10 m



festgesetzt.

Die diesbezüglichen Mindest-Erfordernisse für das Feuerwehrhaus wurden mit den Vertretern der Freiwilligen Feuerwehr Münnerstadt vorabgestimmt. Konkrete Basis für die Festsetzungen, ist eine bereits abgeschlossene Machbarkeitsstudie für den Feuerwehrstandort. Insgesamt wurde darauf geachtet, dass die Regelungen die bauliche Entwicklung nicht zu sehr beschränken. Festgesetzt wurde eine max. zweigeschossige Bauweise mit Dachneigungen bis zu 30°. Unter Berücksichtigung der Geschossigkeit wurde die maximale Gebäudehöhe auf 15 m begrenzt. Für den vorgesehenen Übungsturm und untergeordnete Bauteile sind Ausnahmen bezüglich der Maximalhöhen zulässig, wenn die technische Erforderlichkeit nachgewiesen werden kann.

Für realistisch mögliche Gebäudelängen über 50 m Länge, wurde für das SO-Gebiet und die Gemeinbedarfsfläche die „abweichende Bauweise“ festgesetzt.

### **1.8.6 Erschließung**

Die Art und der Umfang der Erschließungsanlagen wurden im Rahmen der Konzeptstudie vorabgestimmt. Für den Bereich des Knotenpunktes „Kreisverkehrsplatz“, wurden die straßenbaulichen Erfordernisse infolge der überörtlichen Funktion des Hauptverkehrsastes B 287 (Ortsumgehung) besonders gewürdigt. In diesem Rahmen wurden auch Untersuchungen für eine Alternativenbindung über Linksabbiegespuren mit Ampelanlagen angestellt. Diese Variante wurde von Seite der Straßenbaubehörde ebenfalls als grundsätzlich möglich bewertet. Auf Grund des besseren Verkehrsflusses und der besseren Wahrnehmung des Knotenpunktes, wurde jedoch der Kreisverkehrslösung der Vorzug gegeben.

Die Entwässerung des Erschließungsareals wurde auf der Basis der von der Stadt Münnerstadt zur Verfügung gestellten Bestandsdaten vorkonzipiert.

#### Straßenbau

##### Knotenpunkt:

Im Rahmen der mit dem Straßenbauamt Schweinfurt abgestimmten tiefbautechnischen Vorplanung, wurde der Kreisverkehrsplatz entsprechend den örtlichen Erfordernissen mit einem Durchmesser von 45 m dimensioniert. Für die Bemessung und Gestaltung ist die RAS<sup>13</sup> 06<sup>13</sup>, auf Grundlage der anzusetzenden Straßenkategorie (Ortsdurchfahrt – Verknüpfungsbereich) heranzuziehen. Für Fußgänger und Radfahrer werden Querungsstellen im Bereich der Fahrbahnteiler vorgesehen. Der bestehende Geh- und Radweg an der Südseite der Bundesstraße, wird gemäß den einschlägigen Vorgaben angebonden. Um dies zu bewerkstelligen wird südseitig ein Teilstück des Mühlbaches beansprucht. Zur Realisierung wird die Verlängerung des bestehenden Bundesstraßendurchlasses erforderlich (ca. 30 m). Für den Kreisring wurde eine Fahrbahnbreite von 7,50 m gewählt. Im Bereich der übergeordneten Äste sowie ins Entwicklungsgebiet „Äussere Lache“, stehen innerhalb der Einmündungen jeweils 4,50 m Breite zwischen den Fahrbahnteilern zur Verfügung. Der Einmündungstrichter in die Innenstadt wird mit „kleinem Tropfen“ und stadteinwärts in 3,75 m bzw. stadtauswärts mit 3,50 m Fahrbahnbreite ausgeführt.

**Die Bundesstraße B 287 ist Bestandteil des Militärstraßengesetzes (Verbindungsstraße). Bei der konkreten Ausplanung der Kreisverkehrsanlage sind entsprechend**

<sup>13</sup> Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006



die „*Richtlinien für die Anlage und den Bau von Straßen für militärische Schwerstfahrzeuge (RABS)*“ zu beachten.

Knotenpunktäste:

Die straßenbauliche Angleichung der Bundesstraße im Bereich der Kreisverkehrsanlage erfolgt in beide Richtungen auf etwa 80 m Länge, bis zum jeweiligen Ende der erforderlichen Verziehungsstrecken. Zur Verbesserung der fußläufigen Anbindung des Plangebietes, wird am nördlichen Fahrbahnrand der aktuell am Brückenbauwerk der Lauer endende Gehweg, um etwa 30 m verlängert und im Bereich der vorhandenen Wirtschaftsweineinmündung am Hochwasserdamm ans Plangebiet herangeführt. Die Ausbaubreite orientiert sich mit 1,75 m am Bestand.

Die Innenstadt wird über die straßenbauliche Verlängerung der „Seminarstraße“ neu an die Ortsumgehung angebunden. Hierzu erfolgt ein Ausbau auf 6,00 m Breite. Durch die „vorgegebene“ Trassierung im Bereich des bestehenden Pumpwerkes, ergibt sich die Möglichkeit im Anschluss gewässerseitig eine Parkzeile mit 6 Stellplätzen zu realisieren, die dem gegenüber liegenden Parkplatz „Innere Lache“ zugeordnet werden können. Die Tiefe der Stellflächen beträgt 5,00 m.

Um innerstädtischen und altstadtstörenden Verkehr über den neuen Straßenast zu minimieren, ist es vorgesehen im Nachgang der straßenbaulichen Arbeiten, im Bereich der Straßen „Am dicken Turm / Lauergässchen / Seminarstraße“ verkehrsberuhigende Maßnahmen zu etablieren. Bei der Konzeptionierung sind die in den Straßen liegenden Nutzungen (z.B. Seniorenwohnheim, Kindergarten) besonders zu würdigen, um Beeinträchtigungen bzw. Gefährdungen (z.B. beim Holen und Bringen der Kinder) zu verhindern.

Als Erschließungsstraße für das Entwicklungsgebiet „Äussere Lache“ wird die Straße A errichtet. Sie endet nach ca. 220 m an der Zufahrt zur Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr in einer Wendeanlage mit 25 m Durchmesser. Deren Ausführung erfolgt in Anlehnung an „Wendeschleifen für Lastzüge“ gemäß RAS 06. Der Fuß- und Radverkehr wird straßenbegleitend und auf ganze Länge, mittels eines kombinierten 3,00 m breiten Weges ins Baugebiet geführt. Als Trennelement zur Fahrbahn sowie zur Eingrünung des Straßenzuges, wird ein Grünstreifen mit 1,50 m Breite angelegt. Für die Zufahrten zum Parkplatz „Äussere Lache“ und das Sondergebiet Einzelhandel, wird der Grünstreifen unterbrochen. Im Bereich des Einmündungstrichters in den Kreisverkehr erfolgt – in Verbindung mit dem Anschluss des vorhandenen Wirtschaftsweges am Hochwasserdamm und der Verlängerung des Gehweges an der Lauerbrücke –, eine zusätzliche fußläufige Anbindung an die Altstadt bzw. das östliche Stadtgebiet.

Parkflächen/Grundstückszufahrten:

Die öffentlichen Parkplatzflächen „Innere Lache“ und „Äussere Lache“ wurden konzeptionell beplant, damit die Stellplatzzahl nachrichtlich nachweisbar ist. Anzahl und Ordnung der Stellflächen können noch Änderungen unterliegen und sind nicht verbindlich. In Absprache mit dem Staatlichen Bauamt Schweinfurt ist für Stellplätze ein Mindestabstand von 10 m zum Fahrbahnrand der B 287 einzuhalten.

Die im Planbereich „Innere Lache“ bereits bestehende Parknutzung, muss durch den straßenbaulichen Anschluss des Knotenpunktes „Kreisverkehr“ neu geordnet werden. In Anlehnung an die Planidee, können dort ca. 120 Pkw-Stellplätze realisiert werden. Die Zufahrt wird über die Neubaustrecke „Seminarstraße“ bzw. die neue Kreisverkehrsanlage auf der B 287 bewerkstelligt. Um die fußläufige Verbindung in die Altstadt zu optimieren, ist an der Südostecke des Parkareals die



Errichtung eines 2,50 m breiten Fußweges zur Straße „Am dicken Turm“ vorgesehen. Eine zusätzliche Anbindung an diesen Weg erhält der benachbarte Kindergarten/Jugendzentrum.

Für die östliche Erweiterung des Parkplatzes muss der dort vorhandene Bolzplatz an die Nordostecke verlegt werden. Der Zugang zur Spielfläche ist über das bestehende Fußwegnetz sowie eine mögliche Anbindung an den Parkplatz gesichert.

Auf der Parkplatzanlage „Äussere Lache“ sind ca. 100 Pkw-Stellplätze realisierbar. Die Parkplatzzufahrt erfolgt über die Erschließungsstraße A.

Die Parkflächen für die Einzelhandelsnutzung und den Feuerwehrstandort werden innerhalb der jeweiligen Grundstücksflächen ausgewiesen.

Die Standorte der Zufahrten zu den Siedlungs- und Parkflächen wurden im Planentwurf dargestellt um den bauleitplanerischen Grundgedanken für die Erschließung zu verdeutlichen. Die tatsächlichen Standorte sind jedoch grundsätzlich abhängig von den konkreten Planungen und können deshalb ebenfalls noch Veränderungen unterliegen. Verbindliche Zufahrtsbereiche sind aus der Plandarstellung nicht abzuleiten.

#### Abwasserbeseitigung

Die Gebietsentwässerung ist im Trennsystem geplant.

Zur Realisierung erfolgt die Verlegung getrennter Abwasserleitungen für Schmutz- und Regenwasser in der Erschließungsstraße A und der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an den städtischen Kanal (DN 600) im Gewerbegebiet „Hörnauer Weg“. Zur Anbindung muss der Mühlbach in diesem Bereich unterquert werden.

Die gedrosselte Ableitung des Regenwassers in den Mühlbach geschieht durch Zwischenschaltung eines Regenrückhaltebeckens an der südwestlichen Ecke des Bebauungsplangeltungsbereiches. Die Beckenzufahrt wird durch die Anlage eines ca. 100 m langen Verbindungsweges (Grünweg) zum Anwandweg am Hochwasserdamm ermöglicht.

Die Parkplatzanlage „Innere Lache“ wird durch Anschluss an den im Bereich der „Seminarstraße“ gelegenen Regenwasserkanal entwässert.

Das planerische Konzept wurde in einem „Entwässerungsschema“ im Planteil des Bebauungsplanes zeichnerisch dargestellt.

Für die Einleitung des Regenwassers in den Vorfluter, wird vor dem Beginn der Gebietserschließung, eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Bad Kissingen beantragt. Die Dimension der Regenrückhaltung wird durch Anwendung des Bewertungsverfahrens entsprechend dem Merkblatt ATV-M 153 und fiktive Berechnungen des erforderlichen Stauvolumens ermittelt.

#### Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch die Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes aus dem Stadtgebiet sichergestellt. Am Feuerwehrstandort werden für die Löschwasserversorgung des Erschließungsgebietes sowie für Übungszwecke verschiedene Wasserentnahmestellen vorgesehen (Ober- und Unterflurhydranten, Zisterne mit Sauganschluss).



## Stromversorgung

Die Stromversorgung sowie die Straßenbeleuchtung erfolgt durch die Bayernwerk Netz GmbH.

Am Ostrand des bestehenden Parkplatzes „Innere Lache“ verläuft ein 20 kV-Erdkabel des Versorgungsunternehmens. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten im Nahbereich der Versorgungsleitung, ist eine Leitungseinweisung durch die Bayernwerk Netz GmbH erforderlich.

Für die Errichtung einer ggf. erforderlichen Transformatorenstation im Plangebiet „Äussere Lache“, stehen am Rand der Erschließungsstraße ausreichend bemessene öffentliche Grünflächen zur Verfügung. Die Standortfestlegung erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung in Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH.

## Fernmeldeeinrichtungen

Die Fernmeldekommunikation wird durch die Deutsche Telekom GmbH sichergestellt.

Der Ausbau weiterer Versorgungsmedien (z.B. Breitbandkabel, Gasversorgung) wird im Rahmen der Erschließungsplanung abschließend geklärt.

## Sonstiger Leitungsbestand

Am südlichen Gebietsrand, verläuft in der Straße „Am dicken Turm“ gemäß Planauskunft durch die PLEdoc GmbH, eine Ferngasleitung (Kommunalgas Nordbayern) sowie ein Nachrichtenkabel im Schutzzonenbereich (Ferngas Netzgesellschaft). Vor Beginn der Tiefbauarbeiten im Nahbereich der Versorgungsanlagen, ist eine Leitungseinweisung durch die Versorgungsträger erforderlich.

## **1.8.7 Umweltbelange**

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

## **1.9 Bodenordnende Maßnahmen**

Alle für die Realisierung des Erschließungsgebietes „Äussere Lache“, inklusive der Ausgleichsmaßnahmen benötigten Grundstücksflächen, befinden sich im Besitz der Stadt Münnerstadt bzw. werden vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten erworben.

Alle künftigen Grundstücksgrenzen werden durch eine Vermessung neu gebildet. Als Planungsgrundlage wurde die aktuelle amtliche digitale Flurkarte (DFK) verwendet.

## **1.10 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB)**

- 1) Landratsamt Bad Kissingen, Untere Bauaufsichtsbehörde
- 2) Landratsamt Bad Kissingen, Städtebau
- 3) Landratsamt Bad Kissingen, Untere Naturschutzbehörde
- 4) Landratsamt Bad Kissingen, Untere Immissionsschutzbehörde
- 5) Landratsamt Bad Kissingen, Untere Wasserrechtsbehörde
- 6) Landratsamt Bad Kissingen, Kreisstraßenverwaltungsbehörde



- 7) Landratsamt Bad Kissingen, Gesundheitsamt
- 8) Kreisbrandinspektor des Landkreises Bad Kissingen
- 9) Regionaler Planungsverband Main-Rhön im Landratsamt Bad Kissingen
- 10) Regierung von Unterfranken, Sachgebiete Raumordnung, Landes- und Regionalplanung sowie Städtebau, Würzburg
- 11) Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
- 12) Staatliches Bauamt Schweinfurt, Straßenbau
- 13) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bad Kissingen
- 14) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- 15) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bad Neustadt/Saale
- 16) Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
- 17) Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Bamberg
- 18) Bayernwerk Netz GmbH, **Netzbau Fuchsstadt**
- 19) PLEdoc GmbH, Essen
- 20) Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
- 21) Handwerkskammer für Ufr., Außenstelle Bad Neustadt a.d. Saale
- 22) Bayerischer Bauernverband, Hauptgeschäftsstelle Ufr., Würzburg
- 23) Handelsverband Bayern e.V., Bezirk Unterfranken, Würzburg
- 24) Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn
- 25) Benachbarte Kommunen: Gemeinde Nüdlingen, Gemeinde Thundorf i. Ufr., Gemeinde Strahlungen, Gemeinde Burglauer, Markt Bad Bocklet, Gemeinde Großbardorf, Markt Maßbach

## 2 GRÜNORDNUNG

### 2.1 Leitbild der Grünordnung

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist es, über Festsetzungen für Pflanz- und Saatgebote, ein Mindestmaß an Durchgrünung des Erschließungsgebietes zu gewährleisten, das durch Erhaltungsgebote für bestehende Gehölze ergänzt wird. Die festgesetzten Maßnahmen tragen zur Eingriffsminimierung bei. Dabei wurden die verschiedenen nutzungstechnischen bzw. funktionalen Anforderungen innerhalb der abgegrenzten Einzelflächen besonders gewürdigt. Zudem bedurften – bedingt durch die besondere räumliche Lage und die landschaftliche Ausstattung des Plangebietes – die Übergänge zu den anliegenden Flächen spezieller grünplanerischer Betrachtung. Daraus resultieren unterschiedliche Festsetzungen, die nachfolgend beschrieben werden.

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

Das gesamte Plangebiet wird durch die vorhandenen Gehölze entlang der Haupt- und Nebenarme der „Lauer“, entlang der Umgehungsstraße (B 287) und dem „Novizengarten“ bereits umfangreich umfasst, sodass auf zusätzliche Randeingrünungsmaßnahmen durch Pflanzgebote verzichtet wurde.



Aus Platzgründen und um die notwendigen einsatztaktischen oder übungsrelevanten Vorgänge am Feuerwehrstandort problemfrei zu ermöglichen, werden innerhalb der Gemeinbedarfsfläche keine Pflanzgebote für Bäume oder Sträucher festgesetzt. Über den Gehölzbestand am Gebietsrand werden die neu errichteten Gebäude und Anlagen ohnehin bereits maßgebend in die umgebende Landschaft eingebunden, sodass aus siedlungstechnischer Sicht für derartige grünordnerische Maßnahmen kein Erfordernis vorhanden ist.

Für die sonstigen Gebietsflächen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

## **2.2 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches**

### **2.2.1 Pflanzgebote für Bäume**

- Flächenbezogene Pflanzgebote für das Sondergebiet Einzelhandel  
Zur Kaschierung der künftigen Gebäudekubaturen sowie zur inneren Durchgrünung des Areals, wird die Anpflanzung von mindestens 3 heimischen Laubbäumen je 2.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche festgesetzt. Zur Entfaltung der angestrebten funktionalen Wirkung, sind die Baumstandorte so zu wählen, dass sie als bauproportionales Großgrün für die Auflockerung der Gebäudefronten sowie die Beschattung und Gliederung der Kundenparkflächen Sorge tragen.
- Stellplatzgebundene Pflanzgebote für die Öffentlichen Parkflächen  
Abhängig vom jeweiligen Standort der beiden Parkplatzanlagen, werden den Stellplätzen Laubbaumpflanzungen zugeordnet. Der festgesetzten Pflanzdichte liegen dabei die jeweils umliegenden vorhandenen bzw. geplanten Gehölzstrukturen sowie das jeweilige Stellplatzkonzept zugrunde. Damit wird eine ausgewogene Durchgrünung der Stellplatzflächen gewährleistet. Die Baumstandorte sind auch hier so zu wählen, dass sie die Parkreihen gliedern und beschatten.  
Parkplatz „Innere Lache“: mind. 1 Baum je 5 Stellplätze  
Parkplatz „Äussere Lache“: mind. 1 Baum je 10 Stellplätze
- Standortgebundene Pflanzgebote im Straßenraum  
Für die Erschließungsstraße A ergibt sich infolge des Verkehrskonzeptes die Möglichkeit, den Straßenzug durch Bäume zu begrünen. Neben der Beschattung des Straßenraumes, übernehmen Baumpflanzungen Funktionen für die optische Verkehrsführung und die Auflockerung der Verkehrsfläche. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen sollte 12 m nicht unterschreiten.

Aufgrund der Flächennutzungen sollte bei der Baumauswahl auf geeignete Straßenbaumarten zurückgegriffen werden, um eine entsprechende Wuchsentwicklung zu gewährleisten. Durch kleinkronige und fruchtlose Arten können unerwünschte Beeinträchtigungen des Fahr- und Parkverkehrs zudem minimiert werden. Bei den Baumpflanzungen ist die Lage der neuen Versorgungsleitungen im Straßenbereich zu berücksichtigen. Bei Unterschreitung der Mindestabstände sind Schutzmaßnahmen (z.B. Wurzelschutzplatten) zu wählen.

#### Mindestpflanzqualität:

Sondergebiet und Parkflächen: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 14-16 cm  
Erschließungsstraße A: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 20-25 cm

Geeignete Straßenbaumarten wurden der Artenauswahlliste beigefügt (sh. Anlage 1 Begründung).



## 2.2.2 Sonstige Pflanzgebote / Ansaaten

### Siedlungs-, Park- und Grünflächen / Straßenraum

- Die Grundstücksfreiflächen sind mit einer Gebrauchsrasenmischung breitflächig anzusäen, um die Offenporigkeit des Bodens zu erhalten. Zur Einsaat ist beispielsweise die relativ pflegearme Gebrauchsrasenmischung „Standard“ geeignet.
- Im Bereich der Baumpflanzungen (z.B. in den Pflanzinseln der Parkflächen) ist ebenfalls eine Rasenansaat bzw. alternativ eine bodendeckende oder staudenartige Bepflanzung aufzubringen.
- Für die Sondergrünflächen innerhalb der Verkehrsanlagen wird eine ruderale Bepflanzung (Staudenmischung) auf einer Kies- und Schotterschicht festgesetzt. Einer derartigen Gestaltung der Inneninsel der Kreisverkehrsanlage wurde vom Staatlichen Bauamt Schweinfurt im Rahmen der Vorgespräche zugestimmt.
- Bei den Parkplatzarealen wird für zur B 287 ausgerichtete Parkplätze, als Sicht- und Blendschutz, die Anlage von **3-reihigen, immergrünen** Strauchhecken in räumlicher Zuordnung zwischen Parkständen und Bundesstraße festgesetzt. Die Massierung ist dem Pflanzschema für die Ausgleichsfläche A2 des Bebauungsplanes zu entnehmen. **Die Heckenstandorte wurden schematisch im Bebauungsplan dargestellt.**  
Bei Baumpflanzungen im Bereich der B 287 muss zum Fahrbahnrand ein Mindestpflanzabstand von 7,50 m eingehalten werden.

### Sonstiges Straßenbegleitgrün / Abstandsgrün

- Am West- und Südrand des Plangebietes „Äussere Lache“ wurden zum Schutz der angrenzenden Gehölze bzw. des Gewässerlaufes, Grünflächen in unterschiedlicher Breite vorgesehen. Zum Hochwasserdamm hin, ergeben sich zudem an der Nordgrenze des Geltungsbereiches, Straßenrandflächen in ebenfalls unterschiedlicher Ausdehnung. Durch die Ansaat einer geeigneten Wiesenmischung soll eine naturnahe Entwicklung dieser Grünstreifen gefördert werden. Geeignet ist eine pflegearme Landschaftsrassenmischung (RSM 7.1 oder 7.3). Die Grünflächen sollten turnusmäßig 2x im Jahr gemäht werden.

Die Einsaat mit Landschaftsrasen (RSM 7.1) kann in Anlehnung an die gängige Praxis, auch in den randlichen Grünstreifen der Kreisverkehrsanlage erfolgen.

### Regenrückhaltebecken

- Das Regenrückhaltebecken sowie dessen Randbereiche (Entsorgungsfläche Abwasser), werden naturnah gestaltet. In den Freizonen erfolgt die Ansaat einer extensiven Rasenmischung für Feuchtlagen (z.B. RSM 7.3). Im Bereich der Fließ- und Rückhaltezone ist eine Sickerrassenmischung vorgesehen.

Die Beckenausformung sowie die Trassierung der Ablaufleitung, ist wegen der Nähe zu den biotopkartierten, gewässerbegleitenden Gehölzen, im Zuge der Erschließungsplanung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

## 2.2.3 Flächenbefestigungen

Eine offenporige Befestigung, mindert die Oberflächenversiegelung durch Überbauung, sodass ein beschleunigter Oberflächenwasserabfluss reduziert werden kann. Sofern funktionale oder betriebliche Vorgänge dem nicht entgegenstehen, sollte



die Flächenbefestigung in versickerungsgünstiger Bauweise erfolgen (z.B. Fahrwege und Stellplätze im Bereich der öffentlichen Parkflächen). Der Versiegelungsgrad ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

### 3 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

In Zusammenhang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (vgl. § 9 Abs. 1a BauGB), sind Baugebiete gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“<sup>14</sup> ausgleichspflichtig.

Auf der Grundlage des im Umweltbericht beschriebenen Umweltzustandes, werden unter Anwendung des Leitfadens, die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild bewertet und der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf ermittelt.

#### 3.1 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter

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

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

#### 3.2 Bewertung des Bestandes

##### Einstufung des Zustands des Plangebiets

- sh. Bestandsplan (Anlage 2 Begründung)

Nutzungsart	Kategorie	Beschreibung/Bewertung Ausgangszustand
- Ackerbrache	I (oberer Wert)	extensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen
- Straßenbegleitgrün (Bankette)	I (unterer Wert)	intensiv gepflegte Straßenebenflächen
- Grünflächen (Nebenflächen Parkpl. „Innere Lache“)	I (oberer Wert)	intensiv gepflegte Grünflächen
- versiegelte und teilversiegelte Flächen	I (unterer Wert)	Asphalt-, Gebäude-, Schotterflächen
- Straßenbegleitendes Grünland	II (unterer Wert)	Straßenbegleitgrün (Übergang), extensiv gepflegt
- Bestehende Gehölz- und Grünstrukturen (z.T. Saumgehölze entlang Mühlbach)	II (unterer Wert)	Bisheriger Ortsrand mit eingewachsenen Grünstrukturen, teilweise gewässerbegleitend, parkähnliche Grünflächen, Bolzplatz
- Geschützte Biotopflächen (13d; Mühlbach mit Auwaldsaum), Randsäume gewässertypischer Ufervegetation	III	„Auwaldsäume an Altwasser und Nebenarmen der Lauer am Nordrand von Münnerstadt“, Biotopkartierung Bayern Flachland, Biotop-Nr. 5727-1006-003, saumbegleitender waldähnlicher Gehölzbestand

<sup>14</sup> Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, ergänzte Fassung, herausgegeben vom Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen



### **Anmerkung:**

Kategorie I: Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild  
Kategorie II: Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild  
Kategorie III: Gebiet mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaftsbild

### **3.3 Eingriffsschwere Typ A und B<sup>15</sup>**

Alle bereits vollversiegelten Flächen (B 287 mit Geh- und Radweg), der Parkplatz „Innere Lache“, Angleichungsflächen (z.B. an der Pumpstation) und alle im Zuge der Planung entstehenden Grünflächen (Trenn-, Abstandsgrün, Bolzplatz), werden nicht bewertet, da auf diesen kein ausgleichspflichtiger bauleitplanerischer Eingriff erfolgt. Die bereits bestehenden Parkflächen „Innere Lache“ werden lediglich neu strukturiert. Gemäß Parkplatzkonzept entstehen innen- und außenliegend zahlreiche Grünzonen, inkl. Bepflanzung, sodass sich gegenüber der Bestandssituation sukzessive eine Verbesserung des Naturhaushaltes und der Bodenfunktionen in diesem Bereich einstellen wird. Im Bereich des öffentlichen Trenn- und Abstandsgrüns wird eine biotopnahe Extensivnutzung angestrebt, sodass die natürlichen Funktionen des Bodens innerhalb der Grünflächen aufrechterhalten bzw. gestärkt werden. Bestehende versiegelte Flächen werden zum Großteil wieder überbaut (Asphalt) oder randlich nur angeglichen.

Aufgrund der besonderen Gebietsstruktur, mit unterschiedlich hohen Nutzungs- bzw. Versiegelungsgraden, ist für die restlichen Flächen des Bebauungsplangebietes eine differenzierte Betrachtungsweise erforderlich.

#### Typ A

Die Grundstücke für die Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ und die Sondergebietsfläche „Einzelhandel für großflächige Einzelhandelsbetriebe“, unterliegen aufgrund der spezifischen Nutzungsanforderungen, einem sehr hohen bzw. hohen Versiegelungsgrad. Für das Sondergebiet wurde eine GRZ von 0,8 festgesetzt, die tatsächliche Überbauung im Bereich des Feuerwehrstandortes dürfte noch darüber liegen. Diese Bauflächen, einschließlich der vollversiegelten öffentlichen Straßenverkehrsflächen **sowie der von der Durchlassverlängerung beanspruchte Teil des Mühlbaches**, werden gemäß den einschlägigen Vorgaben des Leitfadens, deshalb dem Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zugeordnet.

#### Typ B

Die Parkplätze „Äussere und Innere Lache“ hingegen werden zwar durch Fahrgassen und Stellplätze überbaut, im Sinne der Vermeidung ist jedoch lediglich eine Schotterbauweise angedacht (Teilversiegelung). Die Randzonen im Parkplatzbereich werden offenporig gestaltet (Grünflächen, Baumpflanzungen). Die neuen Parkflächen werden aus diesem Grund in der Gesamtbetrachtung dem Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zugeordnet.

Ebenso werden bereits bestehende Schotterflächen im Bereich des Parkplatzes „Innere Lache“, die nunmehr im Zuge des Straßenbaues für die Kreisverkehrsanbindung durch Asphalt überbaut werden, aufgrund ihrer Vorbelastung (bereits durch Schotterlage teilversiegelt) als Typ B bewertet. Letztlich werden auch die „inneren“ Straßengrünflächen im Bereich der Kreisverkehrsanlage sowie an der Erschließungsstraße ins Plangebiet diesem Nutzungstyp zugewiesen, da hier zwar belebter Boden beeinträchtigt wird, jedoch im Zuge des Straßenbaues lediglich eine grün-gestalterische, also offenporige Gestaltung erfolgt.

<sup>15</sup> Matrix Abb. 7 des Leitfadens zur Eingriffsregelung



### 3.4 Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfes für die Gesamtplanung

Nach Bewertung des Bestandes und Zuordnung der Eingriffsschwere, ergeben sich nach der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ verschiedene Faktorenspannen für die Felder A I, A II, A III, B I und B II (sh. Anlage 3 Begründung).

Die ausgleichspflichtigen Teile des vorliegenden Bebauungsplangeltungsbereiches, umfassen insgesamt eine Fläche von ca. **2,680 ha**, die unterschiedlicher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zugeordnet wurden (Kategorie I bis III, geringe bis hohe Bedeutung). Die Bereiche, in denen kein Eingriff erfolgt, wurden bereits in Abzug gebracht (ca. 1,324 ha, sh. Ziffer 3.3).

Die anhand differenzierter Beeinträchtigungsintensitäten eingestuften Flächen, wurden in Anlehnung an die Listen 1 a – 1 c des Leitfadens, mit unterschiedlicher Bedeutung der Schutzgüter bewertet (unterer/oberer Wert). Bei der Wahl des Kompensationsfaktors aus den unterschiedlichen Faktorenspannen, wurden je nach Einzelfall eingriffsmindernde bzw. -vermeidende Maßnahmen sowie die gesamte ökologische Konzeption des Plangebietes berücksichtigt.

#### **Typ A I** gewählter Faktor → **0,5**

Faktorenspanne 0,3 – 0,6

Liste 1a

Ackerbrache, intensiv gepflegte Grünflächen → oberer Wert

Minderungs-/Vermeidungsmaßnahmen: Flächenbezogene Baumpflanzgebote in Zuordnung zu Gebäudefronten und Stellplätzen (SO-Gebiet), Eingrünung der Erschließungsstraße

#### **Typ A II** gewählter Faktor → **0,8**

Faktorenspanne 0,8 – 1,0

Liste 1b

Extensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün, eingewachsener, teils parkähnlicher Gehölzbestand → unterer Wert

Minderungs-/Vermeidungsmaßnahmen: Eingrünung der Kreisverkehrsanlage sowie der Parkflächen

#### **Typ A III** gewählter Faktor → **2,0**

Faktorenspanne 1,0 – 3,0

Liste 1c

Uferbegleitender, waldähnlicher Gehölzkomplex im Übergang zu kartierter Biotopfläche; geschütztes Biotop der Biotopkartierung Bayern Flachland (Auwaldsaum am Mühlbach)

Minderungs-/Vermeidungsmaßnahmen: Erhaltungsgebote randlich, Neugestaltung als natürliche Grünfläche, keine Versiegelung

#### **Typ B I** gewählter Faktor → **0,45**

Faktorenspanne 0,2 – 0,5

Liste 1a

Ackerbrache, intensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün, Schotterfläche → unterer und oberer Wert

Minderungs-/Vermeidungsmaßnahmen: Stellplatzbezogene Baumpflanzgebote in Zuordnung zu Stellplätzen (Parkplatz), nur Teilversiegelung des Parkplatzes (Schotterbauweise, randliche Grünzonen), Eingrünung der Erschließungsstraße

#### **Typ B II** gewählter Faktor → **0,7**

Faktorenspanne 0,5 – 0,8

Liste 1b

Extensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün, eingewachsener, parkähnlicher Gehölzbestand, Bolzplatz → unterer und oberer Wert

Minderungs-/Vermeidungsmaßnahmen: Stellplatzbezogene Baumpflanzgebote in Zuordnung zu Stellplätzen (Parkplatz), nur Teilversiegelung des Parkplatzes (Schotterbauweise, randliche Grünzonen), Eingrünung der Kreisverkehrsanlage, Erhaltungsgebote randlich



Nutzung/Biotopstruktur	Eingriffsfläche	Ausgleichsbedarf Naturschutz		
		Liste	Wertstufe	Ausgleichsbedarf
Typ A I, Ackerland, Intensivgrün	17.180 m <sup>2</sup>	1a	0,5	<b>8.590 m<sup>2</sup></b>
Typ A II, Gehölze, Extensivgrün	945 m <sup>2</sup>	1b	0,8	<b>756 m<sup>2</sup></b>
Typ A III, waldähnlicher, naturnaher Ufersaum; Biotop	<b>1.955 m<sup>2</sup></b>	1c	2,0	<b>3.910 m<sup>2</sup></b>
Typ B I, Ackerland, Intensivgrün, Schotter	4.485 m <sup>2</sup>	1a	0,45	<b>2.019 m<sup>2</sup></b>
Typ B II, Gehölze, Extensivgrün	2.235 m <sup>2</sup>	1b	0,7	<b>1.565 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt</b>	<b>26.800 m<sup>2</sup></b>			<b>16.840 m<sup>2</sup></b>

Somit ist ein gesamtes naturschutzfachliches Ausgleichserfordernis von 16.840 m<sup>2</sup> (~1,684 ha) anzusetzen.

### 3.4.1 Eingriffsproportionalität im Hinblick auf das Verursacherprinzip und den Verteilungsmaßstab für die spätere Abrechnung der Ausgleichsflächen

Die Kommunen erheben auf Basis des § 135a des BauGB, regelmäßig Kostenerstattungsbeiträge, um den Aufwand für Maßnahmen zum Ausgleich, einschließlich der Bereitstellung der hierfür erforderlichen Flächen, zu decken. Voraussetzung hierfür ist, dass die Ausgleichsflächen bzw. Maßnahmen den Grundstücken des Bebauungsplanes zugeordnet wurden (§ 9 Abs. 1a BauGB).

Mit Blick auf die Erhebung der Kostenerstattungsbeiträge, wird zur Klarstellung des Verursacherprinzips, nachfolgend der für die Gesamtplanung ermittelte Ausgleichsflächenbedarf auf die Erschließungsanlagen sowie die Grundstücke, auf denen der Eingriff stattfindet, aufgeteilt.

a) Ausgleichsflächen, die auf die Herstellung von Erschließungsflächen entfallen:

Erschließungsstraßen und -wege	
Typ A I – 3.930 m <sup>2</sup> x 0,5	= 1.965 m <sup>2</sup>
Typ A II – 945 m <sup>2</sup> x 0,8	= 756 m <sup>2</sup>
Typ B I – 985 m <sup>2</sup> x 0,45	= 444 m <sup>2</sup>
Typ B II – 80 m <sup>2</sup> x 0,7	= 56 m <sup>2</sup>
Parkplätze	
Typ B I – 3.500 m <sup>2</sup> x 0,45	= 1.575 m <sup>2</sup>
Typ B II – 2.155 m <sup>2</sup> x 0,7	= 1.509 m <sup>2</sup>
Verlängerung Durchlass B 287	
Typ A III – 505 m <sup>2</sup> x 2,0	= <u>1.010 m<sup>2</sup></u>
<b>Anteilige Ausgleichsflächen für Erschließungsflächen</b>	<b>= <u>7.315 m<sup>2</sup></u></b>

b) Ausgleichsflächen, die auf die Grundstücke entfallen, auf denen Eingriffe stattfinden:

SO-Gebiet großflächiger Einzelhandel	
Typ A I – 7.550 m <sup>2</sup> x 0,5	= 3.775 m <sup>2</sup>
Typ A III – 1.450 m <sup>2</sup> x 2,0	= 2.900 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“	
Typ A I – 5.700 m <sup>2</sup> x 0,5	= <u>2.850 m<sup>2</sup></u>



**Anteilige Ausgleichsflächen = 9.525 m<sup>2</sup>  
für Grundstücke**

### 3.5 Auswahl geeigneter Ausgleichsflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs 1 können keine Ausgleichsflächen bereitgestellt werden.

Der ermittelte Ausgleichsbedarf wird deshalb auf verschiedenen städtischen Grundstücken in den Gemarkungsbereichen der Stadtteile Großwenkheim, Althausen und Brünn kompensiert. Die Flächeneignung sowie die Festsetzung naturschutzfachlich sinnvoller und wirksamer Maßnahmen, wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

- **Ausgleichsfläche A1, Grundstücke Fl.Nr 1080, 1081, 1082 und Teilflächen Grundstücke Fl.Nr. 1043, 1099, Gemarkung Großwenkheim, Größe 3,652 ha**

Zur Abdeckung des Kompensationsbedarfes wird als (Teil)Ausgleichsfläche der Bibersee bei Großwenkheim festgesetzt. Dabei handelt es sich um eine erst im Frühjahr 2017 entstandene Wasserfläche am Riedgraben, die durch Aktivitäten des Bibers (*Castor fiber*), auf ehemals als Grünland genutzten Wirtschaftsflächen entstanden ist. Der Biber ist in Deutschland durch die Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt. Die Naturschutzbehörden betreiben in Unterfranken bereits seit geraumer Zeit Anstrengungen, die ehemals nahezu ausgerottete Art wieder anzusiedeln. Zwischenzeitlich haben sich angesichts der naturräumlichen Lage sowie aufgrund der natürlichen Ausprägung, auch zahlreiche, teils sehr seltene Wasservögel (z.B. Kampfläufer, Grünschenkel, Flussuferläufer, Bekassine, Kiebitz, Trauerseeschwalbe) eingefunden, die das überstaute Areal als Rastplatz – künftig evtl. auch als Brutplatz – nutzen. Eine Bewirtschaftung der Flächen ist nicht mehr bzw. nur noch eingeschränkt möglich.



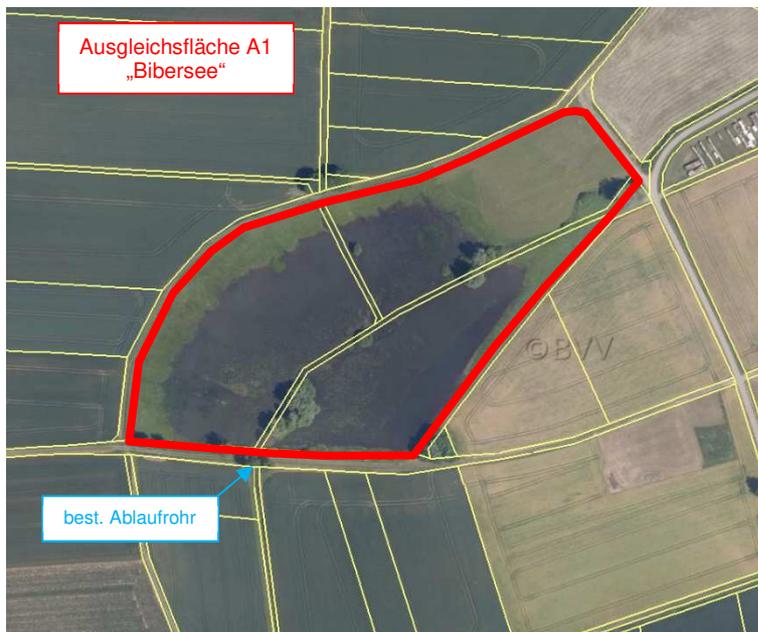
Bibersee bei Großwenkheim am 23.08.2017<sup>16</sup>

Aus diesem Grund wird aus naturschutzfachlicher Sicht der Erhalt des Biberlebensraumes am Riedgraben angestrengt. Im Zuge der Bauleitplanung besteht nunmehr die Möglichkeit, das Gewässerareal dinglich im Sinne des Natur- und Artenschutzes zu sichern.

Die betroffenen Grundstücke der Gemarkung Großwenkheim, werden im Bebauungsplan als Ausgleichsfläche festgesetzt und diesem zugeordnet.

Um künftig einen Überstau des natürlichen Dammkörpers zu vermeiden, wurde der Einbau eines Mönchbauwerks im Bereich des bestehenden Ablaufrohres festgesetzt (wurde bereits errichtet), sodass die umliegenden Agrarflächen nicht durch Vernässung beeinträchtigt werden.

<sup>16</sup> Quelle: Bautechnik-Kirchner



Zur Sicherung des Lebensraumes für den Biber sowie seltene Wasservogelarten, wird der Bibersee, inklusive seiner randlichen Verlandungszonen und den anliegenden, verbliebenen Grünlandbereichen am Außenrand, als Ausgleichsfläche festgesetzt. Im Auslaufbereich erfolgt die Errichtung eines Bauwerks zur Regulierung des Wasserstandes bei Stark- oder Dauerregenereignissen, um die umliegenden Agrarflächen vor Überflutung zu schützen.

Luftbild mit Parzellarkarte<sup>17</sup>

#### Maßnahme:

- (1) Errichtung eines Mönchbauwerks im Bereich des bestehenden Auslaufrohres, L x B = 1,00/1,00 m (bereits errichtet)

#### Realkompensation A1:

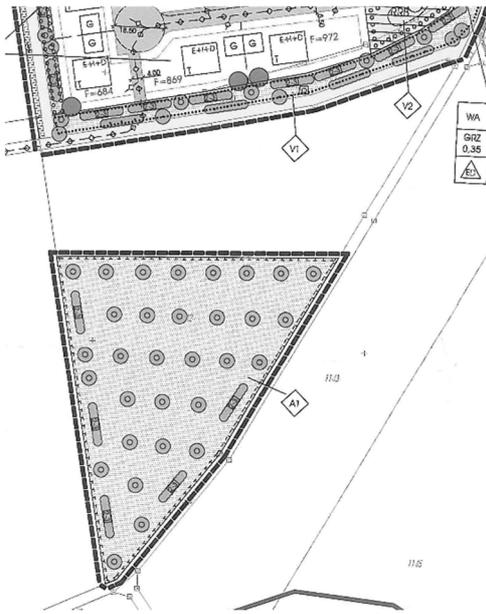
Durch die konkreten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Ausgleichsfläche „Bibersee“, kann ein Teil des naturschutzfachlichen Ausgleichserfordernis kompensiert werden. Anrechenbar ist ein Ausgleichsfaktor von 0,3. Dies entspricht einer Realfläche von **ca. 10.956 m<sup>2</sup>**, die vom ermittelten Flächenbedarf in Abzug gebracht wird.

- **Ausgleichsfläche A2, Teilfläche Grundstück Fl.Nr. 5468, Gemarkung Althausen, Größe 0,616 ha**

Die südliche Teilfläche des Wiesengrundstückes wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Malbe“ mit 2. Änderung des Bebauungsplanes „Reifenberg II“ der Stadt Münnerstadt, als Ausgleichsfläche festgesetzt und an das Ökoflächenkataster gemeldet. Vorgeesehen ist die Anlage einer Streuobstwiese. Die Ausgleichsmaßnahme wurde jedoch noch nicht verwirklicht.

Zur weiteren Teilkompensation für das Ausgleichserfordernis für die vorliegende Bauleitplanung, werden Festsetzungen zur Ergänzung der Obstbaumwiese für den restlichen Grundstücksbereich getroffen. Diese sehen die Pflanzung von Wildobstbäumen in verschiedenen Sorten, **sowie ggf. Saatmaßnahmen zur Wiederherstellung der Vegetationsdecke vor**. Ergänzend ergehen Pflanzgebote für die partielle Anlage von 2- bis 3-reihigen Strauchhecken am Grundstücksrand. Die gesamte Wiesenfläche ist zur Extensivierung turnusmäßig einer Mahd zu unterziehen.

<sup>17</sup> Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung



Planauszug Bebauungsplan „Malbe“ mit 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Reifenberg II“ der Stadt Münnerstadt<sup>18</sup>



Luftbild mit Parzellarkarte<sup>19</sup>

#### Maßnahmen:

- (1) Reihige Anpflanzung von 19 hochstämmigen (Wild)Obstbäumen gemäß Gehölzauswahl-liste des Bebauungsplanes; Pflanzabstand ca. 12 m, regelmäßige Pflegeschnitte
- (2) Ergänzungspflanzung von 2- bis 3-reihigen Strauchhecken gemäß Pflanzschema des Planentwurfes
- (3) Evtl. erforderliche Ansaat einer Regiosaatgut-Grundmischung mit 1/3 Kräuteranteil, al-ternativ stattdessen Mahdgutübertragung aus artenreicheren Wiesen, im Bereich der Baum- und Strauchpflanzungen
- (4) Extensivierung der Gesamtfläche durch 2malige Mahd im Jahr; 1. Schnitt Mitte Juni/An-fang Juli und Entfernung des Mahdgutes; Belassung von wechselnden Brachestreifen auf ca. 10 % der Wiesenfläche.

#### Realkompensation A2:

Da durch den Ausgangszustand der Wiesenfläche (artenarme Mähwiese) nur ein begrenztes naturschutzfachliches Aufwertungspotenzial zur Verfügung steht, ist über die festgesetzten Pflanz-, Ansaat- und Pflegemaßnahmen lediglich ein Ausgleichsfaktor von 0,75 ansetzbar. Dies entspricht im Sinne der Kompensation einer anrechenbaren Fläche von **ca. 4.616 m<sup>2</sup>**.

#### ▪ **Ausgleichsfläche A3, Teilfläche Grundstück Fl.Nr. 1034, Gemarkung Brünn, Größe 0,210 ha**

Auf dem Grundstück unterhält die Stadt Münnerstadt eine bereits teilweise gestaltete Ökofläche (Bienenweide). **Ein Flächenanteil von ca. 1.900 m<sup>2</sup> wurde als Ausgleichsfläche für den Ausbau des Parkplatzes an der Sporthalle Münnerstadt festgesetzt.** Die gesamte Grundstücksfläche wird von einer artenreichen Blühflächenmischung überstanden. Etwa die Hälfte des Grundstückes wird zusätzlich von mehreren Reihen junger Wildobstbäume

<sup>18</sup> Quelle: Stadt Münnerstadt

<sup>19</sup> Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung



gegliedert. Im Bereich der Baumreihen verlaufen ca. 3 m breite Wiesenmähdstreifen artenarmer Mischung als Unterwuchs. Ergänzend findet sich an der Nordostecke ein Lesesteinhaufen sowie ein Hochstand.

Zur Restkompensation des vorliegenden Eingriffes, ergehen Festsetzungen zur Weiterführung der (Wild)Obstbaumreihen in einem begrenzten Umfang. Die sonstige Vegetation im Maßnahmenbereich wird unverändert belassen. **Im Bereich der Baumpflanzungen ist ggf. die Vegetationsdecke zur Ergänzungssaatmaßnahmen wieder zu schließen.**



Infotafel Bienenweide<sup>20</sup>

Luftbild mit Parzellarkarte<sup>21</sup>

### Maßnahmen:

- (1) Reihige Anpflanzung von 23 hochstämmigen (Wild)Obstbäumen gemäß Gehölzauswahl-liste des Bebauungsplanes; Pflanzabstand ca. 10 m, regelmäßige Pflegeschnitte
- (2) Evtl. erforderliche Ansaat einer Regiosaatgut-Grundmischung mit 1/3 Kräuteranteil, al-ternativ stattdessen Mahdgutübertragung aus artenreicheren Wiesen, im Bereich der Baumpflanzungen

### Realkompensation A3:

Durch den Ausgangszustand der Bienenweide ist auch für die Ausgleichsfläche A3 nur ein begrenztes Aufwertungspotenzial im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes vorhanden. Durch die begrenzte Erweiterung der vorhandenen Biotopstrukturen kann jedoch das restliche Ausgleichserfordernis von **ca. 1.268 m<sup>2</sup>** erbracht werden. Dies entspricht bei Zugrun-delegung der Gesamtfläche einem realen Ausgleichsfaktor von ca. 0,6.

Sämtliche Einzelmaßnahmen und detaillierten Festsetzungen zur Herstellung der Ausgleichsflächen A1 - A3, können den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes entnommen werden (vgl. Buchstabe B, Ziffer 8.2).

## 3.6 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

### a) Eingriff

Negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft infolge der Bauleitplanung erge-ben sich vor allem durch:

<sup>20</sup> Quelle: Bautechnik-Kirchner, Aufnahme datum 08.03.2019

<sup>21</sup> Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung



- Gehölzrodung
- Flächenversiegelung
- Entnahme von Lebensraum für Pflanzen, Kleinlebewesen und Tiere
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Baukörper
- **Überbauung von Fließgewässern**

Um den bauleitplanerischen Eingriff zu minimieren, sehen die grünordnerischen Festsetzungen die Erhaltung von Gehölzen, die Flächendurchgrünung durch Baumpflanzung, und die Schaffung verschiedener Trenn- und Abstandsgrünflächen vor.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes müssen im Rahmen der Eingriffsregelung ausgeglichen werden. Für die gewidmeten Flächen des Eingriffsgeltungsbereiches (Geltungsbereich 1), beträgt das naturschutzfachlich zu kompensierende Ausgleichserfordernis ca. 16.840 m<sup>2</sup>.

### b) Ausgleich

Durch die festgesetzten Maßnahmen zum Erhalt und zur Ergänzung bzw. Erweiterung von bestehenden und geplanten Biotopflächen in verschiedenen Gemarkungsbereichen der Stadt Münnerstadt, wird dem bauleitplanerischen Eingriff begegnet.

### c) Flächenübersicht

Ausgleichsmaßnahmen	Fläche in m <sup>2</sup>	Ausgleichsfläche	
		Faktor	anrechenbare Fläche
A1, Sicherungsmaßnahme "Bibersee Riedgraben"	36.520 m <sup>2</sup>	0,3	<b>10.956 m<sup>2</sup></b>
A2, Erweiterungsmaßnahme "extensive Obstbaumweise"	6.155 m <sup>2</sup>	0,75	<b>4.616 m<sup>2</sup></b>
A3, Ergänzungsmaßnahme "Bienenweide"	2.095 m <sup>2</sup>	0,6	<b>1.268 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt</b>	<b>44.770 m<sup>2</sup></b>		<b>16.840 m<sup>2</sup></b>
Ausgleichsbedarf			16.840 m <sup>2</sup>
Differenz		+	0 m <sup>2</sup>

### d) Fazit

Die Auswirkungen auf die Landschaft sowie den Boden- und Wasserhaushalt, beschränken sich auf lokale Beeinträchtigungen.

Durch die konkreten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, kann das gesamtheitliche Ausgleichserfordernis von 16.840 m<sup>2</sup> für den Bebauungsplan „Äussere Lache“ vollumfänglich kompensiert werden (vgl. Geltungsbereiche 2, 3 und 4).

## 4 HINWEISE

### 4.1 Kostenträger grünordnerischer Maßnahmen

Sämtliche Aufwendungen in Zusammenhang mit der fachgerechten Anpflanzung und Gestaltung im öffentlichen Straßen- und Parkplatzbereich (wie Erd- und Pflanzarbeiten, Ansaaten) sowie der Realisierung der Ausgleichsflächen, werden von der Stadt Münnerstadt erbracht.

Die Ausgleichspflicht der Stadt umfasst dabei auch die zur Herstellung der Biotopfunktionen erforderlichen Pflegemaßnahmen und die Gewährleistung einer ungestörten Entwicklung der Ausgleichsflächen.



Gemäß § 135a BauGB können die Kosten geltend gemacht werden, sobald die Grundstücke, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen. Die Gemeinde erhebt zur Deckung ihres Aufwands für Maßnahmen zum Ausgleich einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen einen Kostenerstattungsbetrag.

## 4.2 Wasserwirtschaftliche Belange

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt Bad Kissingen oder das Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen zu informieren.

Für die Einleitung des Regenwassers in den Lauer-Nebenarm, wird rechtzeitig vor Baubeginn die dafür notwendige wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Bad Kissingen eingeholt.

Die Einleitung von Grund- und Quellwasser in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig. Bei Einleitung in Gräben oder den Regenwasserkanal wird der Einbau von Rückstausicherungen empfohlen.

Eine Regenwasserspeicherung bzw. -nutzung als Brauch- und Beregnungswasser ist bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften, z.B. keine Verbindungen zum Trinkwassernetz, zulässig. Die städtische Satzung hierzu ist zusätzlich zu beachten.

### Hoher Grundwasserstand

Aufgrund der Lage im Gewässerbereich, ist bei Hochwasser mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen. Sofern Gebäude unterkellert werden, wird empfohlen die Untergeschosse wasserdicht auszubilden (sh. Hinweis Ziffer C. 23 des Bebauungsplanentwurfes).

### Hochwasserschutz

Das gesamte Plangebiet befindet sich außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes für die „Lauer“. Nordöstlich an das Plangebiet angrenzend, verläuft der Hochwasserdamm (HQ<sub>100</sub>) der Stadt Münnerstadt. Die Überschwemmungsgrenzen sowie die Deichlinie wurden auf Basis der zur Verfügung stehenden Geobasisdaten des LfU<sup>22</sup> nachrichtlich in den Bebauungsplanentwurf übernommen. Aktuell gilt das gesamte Plangebiet somit als hochwasserfrei.

Bei einem seltenen Ereignis für ein Extremhochwasser (HQ<sub>extrem</sub>) kann das Plangebiet sowie weite Teile des Stadtgebietes, aber überflutet werden. Diesen seltenen Hochwasserereignissen kann nur durch Hochwasservorsorge und Katastrophenschutz begegnet werden. Wirksame Schutzmaßnahmen für ein derartiges Szenario sind nicht realisierbar, zumal keine verlässlichen Bemessungsgrundlagen zu Grunde gelegt werden können. Für Katastrophenfälle, wie es ein HQ<sub>extrem</sub> darstellt, stehen zwischenzeitlich verschiedenste Vorwarnsysteme zur Verfügung. Im Hinblick auf den geplanten Standort der städtischen Feuerwehr innerhalb des Plangebietes wird davon ausgegangen, dass Ver- oder Behinderungen des Einsatzes der Rettungskräfte durch dort auftretendes Hochwasser rechtzeitig vermieden werden können.

Auf der Grundlage der vorhandenen Geobasisdaten wurde konzeptionell überprüft, ob zur zusätzlichen Hochwasservorsorge eine Auffüllung des gesamten „Lache-

<sup>22</sup> Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung, Daten Bayerisches Landesamt für Umwelt



Areals“, nördlich der B 287 möglich erscheint. Im Ergebnis ist eine Auffüllung bis zur Oberkante des bestehenden Hochwasserdamms (i.M. ca. 50 – 60 cm) zwar technisch grundsätzlich möglich, jedoch bilden die notwendige Beschaffung von ca. 15.000 m<sup>3</sup> unbelastetem bzw. geeignetem Bodenmaterial und entsprechende Schätzkosten von mehreren 100tsd Euro ein maßgebliches Ausschlusskriterium hierfür. Fraglich stellt sich in diesem Zusammenhang zudem eine ausreichende Verdichtbarkeit des Bodenmaterials auf dem anstehenden „Schwemmland“ des Areals dar.

#### Verlängerung des Durchlasses der B 287 am Mühlbach

Zur Aufrechterhaltung der Geh- und Radwegverbindung entlang der B 287 wird der bestehende Zulaufbereich des Bundesstraßendurchlasses überplant. Zur Sicherstellung des Wasserabflusses ist die Verlängerung der Rohrleitung vorgesehen (ca. 30 m).

### **4.3 Straßenbauliche Belange**

Entlang der Bundesstraße B 287 gilt ein Bauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen jeglicher Art, in einer Entfernung von 20 m vom äußeren Rand der befestigten Flächen (anbaufreie Zone)<sup>23</sup>. Die anbaufreie Zone wurde im Bereich der neuen Fahrbahnrand der Bundesstraße im Bebauungsplan dargestellt. Um die angestrebte Stellplatzzahl im Bereich der geplanten Parkplatzflächen zu erreichen, wurden vom Staatlichen Bauamt Schweinfurt Ausnahmen für nicht überdachte Pkw-Stellplätze bis zu einem Abstand von 10 m zum Fahrbahnrand der B 287 erlaubt (sh. Buchstabe B, Ziffer 9.6 des Planentwurfes).

Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße B 287, ist im Bereich der Parkplatzanlagen „Innere“ und „Äussere Lache“ für zur Bundesstraße ausgerichtete Parkstände, ein geeigneter Sicht- und Blendschutz vorzusehen. Dies wird durch die Anordnung von 1- bis 2-reihigen Strauchhecken gewährleistet (sh. Buchstabe B, Ziffer 7.2 des Planentwurfes).

Für Baumpflanzungen gilt ein Mindestabstand von 7,50 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße.

### **4.4 Denkmalpflegerische Belange**

Das Plangebiet erstreckt sich am Rand, jedoch außerhalb der kartierten Grenze von Bodendenkmälern (D-6-5727-0012; Siedlung des Neolithikums, der Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit, der Frühlatènezeit, der Großromstedter Kultur, der Völkerwanderungszeit sowie Wüstung des frühen und hohen Mittelalters)<sup>24</sup>. Im Bereich der Angleichungsstrecke der Bundesstraße wird das Bodendenkmal geringfügig vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes überstrichen. Die Kartierungsgrenze wurde anhand von Geobasisdaten (sh. Fußnote) nachrichtlich im Planentwurf dargestellt und erläutert.

Die einschlägigen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten. Im Zuge von Erdbaumaßnahmen aufgefundene Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 DschG der Mitteilungspflicht (sh. Ziffer C.8 des Planentwurfes).

Mit fachlicher Stellungnahme wurde von der Denkmalbehörde mitgeteilt, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich die frühzeitlichen Siedlungen auch nördlich

<sup>23</sup> Art. 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

<sup>24</sup> Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung, Daten Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege



des Mühlbaches, und somit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt haben. Gemäß Art. 7.1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)<sup>25</sup> bedürfen in Bereichen von Bodendenkmälern, sowie in Bereichen wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, somit Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, welche in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. In diesem Verfahren werden die fachlichen Anforderungen für das Plangebiet durch das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege formuliert.

Um Planungssicherheit zu erlangen, wurde die Grabungserlaubnis für die Erschließung des Gebietes „Äussere Lache“ gemäß Art. 7 DschG bereits eingeholt. Die daraus resultierenden Bedingungen und Auflagen sind zu beachten (z.B. archäologische Begleitung der Entmunitionierung des Gebietes).

#### **4.5 Altlasten (Kampfmittelreste)**

Im Plangebiet sind aufgrund von Hinweisen aus der Bevölkerung, Bodenaltlasten in Form von Munitionsresten und Waffen aus dem zweiten Weltkrieg zu vermuten, die wahrscheinlich bei der Wehrmachtsflucht vor den Alliierten zum Kriegsende zurückgelassen wurden. Entsprechende Funde traten seinerzeit nach den Kriegsjahren beim Straßen- und Brückenbau auf, die damals mit dem Abraum, in die im Bereich der „Lache“ verlaufenden Entwässerungsgraben verfüllt und abgedeckt wurden. Fundierte Erkenntnisse hierzu liegen jedoch nicht vor.

Zur Risikovermeidung ist es vorgesehen, das gesamte Areal vor der Durchführung aller künftig erforderlichen Bodenarbeiten, auf Kampfmittelreste zu untersuchen und ggf. vom Kampfmittelbeseitigungsdienst räumen zu lassen. Die Überprüfung soll im Zuge des Bauleitplanverfahrens erfolgen, um Planungssicherheit zu erhalten (sh. hierzu Ziffer C.22 des Bebauungsplanentwurfes). Für die kampfmitteltechnischen Untersuchungen wurde bereits ein Fachbüro beauftragt. Gemäß denkmalrechtlichem Erlaubnisbescheid vom 08.08.2018, müssen die Untersuchungen archäologisch begleitet werden.

#### **4.6 Immissionsschutz**

##### SO-Gebiet Einzelhandel, Feuerwehr

Gemäß einer Überprüfung der vorliegenden Planung durch die Untere Immissionsschutzbehörde, wird am Wohnhaus Dr.-Ortloff-Weg 8 (Fl.Nr. 4310/1, Mischgebiet) durch die heranrückende Bebauung bzw. Nutzung des SO-Gebietes Einzelhandel, in der Nachtzeit der Immissionsrichtwert von 55/40 dB(A) deutlich überschritten. Da im Rahmen der Bauleitplanung die Abschirmung durch Gebäude noch nicht berücksichtigt werden kann, ist mit dem Bauantrag für die konkrete Einzelhandelsnutzung ein entsprechendes *Schallschutzgutachten oder Daten für eine Lärmbeurteilung bei der Unteren Immissionsschutzbehörde* vorzulegen. Dabei sind u.a. Daten zu Fahrzeugbewegungen und Schalleistungsdaten von Kühl- und Klimageräten sowie deren Standort anzugeben. Sofern ein Einzelhandelsgebäude als aktiver Schallschutz berücksichtigt werden kann, ist auf eine *geschlossene Gebäudewand ohne Öffnungen* zu achten. *Für das SO-Gebiet ist eine Warenanlieferung in der Nachtzeit (22 – 6 Uhr) auszuschließen.*

*Feuerwehrübungen im Freien, sind nur in der Tageszeit von 6 – 22 Uhr zulässig.*

<sup>25</sup> Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG), vom 25. Juni 1973, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. April 2017



- Details sh. Festsetzungen Buchstabe B, Ziffer 9.7 des Planentwurfes

### Öffentliche Parkplätze, Bolzplatz

Die künftigen Parkplatznutzungen sowie der neue Standort des Bolzplatzes wurden ebenfalls immissionsschutzfachlich überprüft. Am Wohnhaus Dr.-Ortloff-Weg 8 werden die Orientierungswerte durch die Parkplatzanlage „Äussere Lache“ tags und nachts um mehr als 17 dB(A) unterschritten. An den Wohngebäuden Seminarstraße 13 und 15 und am Kindergarten werden die Orientierungswerte tags und nachts um mehr als 6 dB(A) bzw. 15 dB(A) unterschritten (Parkplatz „Innere Lache“). Der Bolzplatz unterschreitet an allen maßgeblichen Immissionsorten die Orientierungswerte um mehr als 10 dB(A). *Damit ist eine lärmverträgliche Realisierung der öffentlichen Parkplätze und des Bolzplatzes ohne Schallschutzmaßnahmen möglich.*

### Kreisverkehrsanlage B 287

Die südlich der B 287 gelegenen Nutzungen (Seniorenwohnheim, Wohngebäude) werden durch einen Lärmschutzwall entlang der Bundesstraße geschützt. Im Bereich der geplanten Kreisverkehrsanlage wird dieser geöffnet. Die sich daraus ergebenden Auswirkungen auf den Immissionsschutz wurden vorab von behördlicher Seite überprüft.

Der Bau der Kreisverkehrsanlage ist als wesentliche Änderung der Straße einzustufen, wonach gemäß 16. BImSchV ein Zuschlag von 3 dB berücksichtigt wurde (bis 40 m Abstand). Gemäß Überrechnung führt der Kreiselnubau im Vergleich mit der durchgehenden Straße, lediglich zu einer geringfügigen Pegelüberhöhung. Im Bereich des Seniorenheims läuft der vorhandene Lärmschutzwall auf Straßenniveau aus und hat somit am Standort der neuen Kreisverkehrsanlage nur noch eine geringe abschirmende Wirkung. Die angestellten Berechnungen des zu erwartenden Verkehrslärms zeigen auf, dass die Immissionsgrenzwerte für das Seniorenheim (57/47 dB(A) tags/nachts) mit errechneten 54/45 dB(A) tags und nachts auch *ohne Schallschutz* eingehalten werden. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass ein lärmarmes Straßenbelag (kein Pflaster) eingebaut wird.

*Zusammenfassend wurde festgestellt, dass nicht damit zu rechnen ist, dass sich durch den Bau des Verkehrskreisels und den damit verbundenen Wegfall des Lärmschutzwalles an dieser Stelle, die Beurteilungspegel am Seniorenwohnheim wesentlich ändern bzw. die Immissionsgrenzwerte erstmalig überschritten werden.*

## **5 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT/UMWELTPRÜFUNG**

### **5.1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls**

Das Erfordernis für eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls, gilt gemäß Anlage 1, Nr. 18 UVPG<sup>26</sup>, für Bauvorhaben mit folgenden Schwellenwerten, wenn für sie im bisherigen Außenbereich ein Bebauungsplan im Sinne des § 35 BauGB aufgestellt wird:

- Bau eines Parkplatzes, mit einer Größe von 0,5 ha bis weniger als 1 ha (Nr. 18.4.2),
- Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup> (Nr. 18.6.2),
- Bau eines Städtebauprojekts oder für sonstige bauliche Anlagen, mit einer

<sup>26</sup> Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), i.d.F. vom 24. Februar 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.09.2017 m.W.v. 16.09.2017



zulässigen überbaubaren Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 100.000 m<sup>2</sup> (Nr. 18.7.2).

#### Prüfung der Schwellenwerte

Der Neubau des Parkplatzes „Äussere Lache“, beansprucht eine Gesamtfläche von 3.445 m<sup>2</sup> (0,345 ha). Der Schwellenwert für die Allgemeine Vorprüfung wird unterschritten.

Die Neuordnung und Vergrößerung des eigenständigen Parkplatzes „Innere Lache“ beansprucht eine Gesamtfläche von 4.700 m<sup>2</sup> (0,470 ha). Der Schwellenwert für die Allgemeine Vorprüfung wird ebenfalls unterschritten.

Für das Einzelhandelsprojekt errechnet sich aus den Bebauungsplanfestsetzungen eine Geschossfläche von 3.600 m<sup>2</sup> (Grundstücksfläche x GFZ), wodurch das Kriterium für die Vorprüfung erfüllt ist.

Im Bereich des Sondergebietes und der Gemeinbedarfsfläche, kann eine Grundfläche von 11.775 m<sup>2</sup> überbaut werden (Grundstücksfläche x GRZ). Der Schwellenwert wird somit nicht erreicht. Da für die Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr keine Grundfläche festgesetzt wurde, erfolgte dafür der vollständige Ansatz der von der Baugrenze umschlossenen Fläche, sodass man sich damit auf der „sicheren“ Seite bewegt.

Ein Vorprüfungserfordernis im Sinne des § 7 UVPG, besteht somit lediglich für die Sondergebietsfläche Einzelhandel des vorliegenden Bebauungsplangeltungsbereiches.

Die Prüfung, ob Anhaltspunkte für eine negative Beeinträchtigung der natürlichen Schutzgüter durch den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Plangebiet vorliegen, erfolgt im Rahmen des nachstehenden Umweltberichtes.

## **6 UMWELTBERICHT**

### **6.1 Einleitung**

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

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

#### **6.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes**

Um die Innenstadtentwicklung von Münnerstadt weiter voranzutreiben, soll durch die Bauleitplanung im Plangebiet die Errichtung bzw. Neuordnung von stadtnahen öffentlichen Parkplätzen, die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel, sowie der Neubau für das dringend benötigte Feuerwehrgerätehaus mitsamt den hierzu erforderlichen Stellplätzen und Übungsplatz ermöglicht werden. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Bundesstraße B 287, durch die Neuerrichtung einer Kreisverkehrsanlage. Die Gebietsentwicklung wurde im Rahmen verschiedener Vorgespräche sowie eines Scopingtermines untersucht. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Die innere Durchgrünung des Baugebietes, wird durch eine integrierte Grünordnungsplanung für die privaten und öffentlichen Flächen geregelt. Die auf der Grundlage der „Eingriffsregelung“ ermittelten Ausgleichsflächen,



werden in den Gemarkungsgebieten der Stadtteile Großwenkheim, Althausen und Brünn ausgewiesen und dem Bebauungsplan „Äussere Lache“ zugeordnet.

Der Geltungsbereich 1 des Bebauungsplanes (Erschließungsgebiet) umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4,004 ha. Für die Ausgleichsflächen (Geltungsbereiche 2, 3 und 4) wird eine Gesamtfläche von ca. 4,477 ha festgesetzt.

Art und Umfang der Planung werden charakterisiert durch:

- Insgesamt 8.215 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche für Öffentliche Parkplätze. Diese setzen sich aus den geplanten Parkplätzen „Innere Lache“ und „Äussere Lache“ zusammen. Insgesamt können ca. 220 Stellplätze realisiert werden. Die Parkflächen erstrecken sich auf bestehenden Schotter- und Grünflächen sowie auf ehemaligem Ackerland, beidseitig der Bundesstraße B 287. Im Bereich des Areals „Innere Lache“ werden zur Realisierung der Parkstände Baumrodungen erforderlich.
- Ein 9.000 m<sup>2</sup> großes Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, zur Verwirklichung eines Einzelhandelsprojekts mit zugehörigen Kundenstellplätzen. Hierfür wird ebenfalls Ackerbrachland überplant, **randlich sind zusätzliche Baumrodungen erforderlich**. Zulässig sind I-geschossige Baukörper bis max. 12 m Firsthöhe. Als Grundflächenzahl wurde 0,8 festgesetzt.
- Eine 5.700 m<sup>2</sup> große Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“, auf der das neue Feuerwehrgerätehaus der Stadt Münnerstadt mitsamt den zugehörigen Außenanlagen und Stellplätzen für die Einsatzkräfte errichtet werden soll. Möglich ist eine max. II-geschossige Bauweise mit Firsthöhen von max. 15 m. Höhenausnahmen sind für den Übungsturm sowie erforderliche Sonderbauteile (z.B. Masten) zulässig; überplant wird auch hierfür Ackerbrachland.
- Eine Kreisverkehrsanlage (Durchmesser 45 m) auf der B 287, inklusive neuer Straßenäste in die Innenstadt sowie ins Plangebiet, einschließlich Geh- und Radwegen (Gesamtfläche 6.265 m<sup>2</sup> Neubau); für den neuen Knotenpunkt muss ein etwa 55 x 10 m großer Bereich des straßenbegleitenden Gehölzbestandes auf dem Lärmschutzwall gerodet werden, zusätzlich werden geschützte Biotopflächen (ca. 500 m<sup>2</sup>) durch Rodung und tiefbauliche Maßnahmen beeinträchtigt (Durchlass Mühlbach).
- Eine Fußweganbindung des Parkplatzareals „Innere Lache“ an die Innenstadt mit Zuwegung zum Kindergarten (ca. 205 m<sup>2</sup>). Dieser führt durch den mit Bäumen bestandenen Außenbereich des Kindergartens. Zur Trassenfreimachung sind Baumrodungen notwendig.
- Eine 2.150 m<sup>2</sup> große Entsorgungsfläche Abwasser, für die Errichtung eines natürlich gestalteten Regenrückhaltebeckens; Bestand Ackerbrache im Übergang zum Mühlbach; bestehende Entsorgungsfläche für Abwasser im Bereich der Pumpstation (205 m<sup>2</sup>).
- Neuanlage von unterschiedlich breiten Randzonen zum Schutz des angrenzenden Gewässers, des Hochwasserdamms sowie der Gehölze am Außenrand des Gebietes; zusätzlich Grünzonen entlang der Bundesstraße (anbaufreie Zone) und im Bereich der Kreisverkehrsanlage (gesamt 6.990 m<sup>2</sup>). Ziel ist eine biotopnahe Entwicklung zur Minimierung des Eingriffs.
- Öffentliche Grünfläche für Spiel-/bzw. Bolzplatz (ca. 1.010 m<sup>2</sup>); Verlegung des bestehenden Spielfeldes aufgrund Parkplatzerweiterung. Überplant wird ein



parkähnlicher Grünbestand mit Baumbestand (Rodungen notwendig).

- Gebietsabhängige grünordnerische Gestaltung der Planbereiche, mit spezifischen Vorgaben für Baumpflanzgebote, Ansaaten und sonstige Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Straßen- und Parkplatzbereich.
- Ausgleichsmaßnahme „Bibersee Riedgraben“ in der Gemarkung Großwenkheim (Realfläche 36.520 m<sup>2</sup>); Sicherung und Ergänzung des Lebensraumes für Biber und seltene Wasservögel.
- Ausgleichsmaßnahme „extensive Obstbaumwiese“ am Ortsrand des Stadtteiles Althausen (Realfläche ca. 6.155 m<sup>2</sup>); Erweiterung der ausgewiesenen Ausgleichsfläche des Bebauungsplanes „Malbe“ mit 2. Änderung des Bebauungsplanes „Reifenberg II“ der Stadt Münnerstadt.
- Ausgleichsmaßnahme „Bienenweide“ im Flurbereich östlich des Stadtteiles Brünn (Realfläche ca. 2.095 m<sup>2</sup>); Ergänzung des bestehenden Biotopes durch Streuobstreiher und Saatmaßnahmen.

Übersicht der geplanten Realflächen des Geltungsbereiches 1 in ha:

Nettobaufläche	ca. 1,470 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,644 ha
Öffentliche Parkflächen	ca. 0,822 ha
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,829 ha
Entsorgungsflächen Abwasser	ca. 0,239 ha
<u>Gesamtfläche Geltungsbereich 1</u>	<u>ca. 4,004 ha</u>

### **6.1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung**

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

#### **➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)<sup>27</sup>**

Das Unterzentrum Münnerstadt mit seinen Stadtteilen, liegt gemäß Strukturkarte im „Allgemeinen ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen“ sowie im „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“.

Zur räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns sollen u.a. „Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, ..... und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden“.

Den Grundsätzen und Zielsetzungen des LEP wird durch das städtebauliche Vorhaben der Stadt Münnerstadt nicht widersprochen. Mit Stellungnahme der Regional- und Landesplanungsstellen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mitgeteilt, dass die Planung dem Grundsatz 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) des LEP entspricht, da Ausnahmen zulässig sind, wenn keine Potentiale der Innenentwicklung zur Verfügung stehen.

Die Einzelhandelsentwicklung und der Feuerwehrstandort in der „Äusseren Lache“,

<sup>27</sup> Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013, Teilfortschreibung vom 21. Februar 2018



wurde im Rahmen der Vorabstimmung bereits für zulässig erklärt (sh. hierzu auch Ziffern 1.4 und 1.5.1).

Die Schaffung von innenstadtnahen, öffentlichen Parkplätzen steht im funktionalen Zusammenhang mit dem Sanierungskonzept für die Münnerstädter Altstadt.

➤ **Regionalplan Region Main-Rhön (3)**<sup>28</sup>

Die Stadt Münnerstadt mit ihren Gemeindeteilen liegt gemäß Raumstrukturkarte im „Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maß gestärkt werden soll“. Die Notwendigkeit für die Aufstellung des Bebauungsplanes, wurde unter den Ziffern 1.1 und 1.8 begründet.

Die Zulässigkeit der angestrebten Nutzungen, wurde im Zuge der Entwicklungsstudie für das Plangebiet „Äussere Lache“ bereits vorabgestimmt.

Dem Grundsatz 3.1 des Regionalplanes Main-Rhön (Flächensparen) wird – aufgrund fehlender Innenentwicklungspotentiale – gemäß Stellungnahme der Regional- und Landesplanungsstellen entsprochen.

➤ **Flächennutzungsplan**<sup>29</sup>

Im wirksamen Flächennutzungsplan stimmt die mit dem Bebauungsplan angestrebten Nutzungen des Gebietes, nicht mit den Darstellungen überein (Grünfläche, schützenswerter Landschaftsbestandteil, durchgrünte Gemeinbedarfsfläche).

Zur Sicherstellung des Entwicklungsgebotes des BauGB, wurde im Parallelverfahren die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Münnerstadt durchgeführt.

➤ **Naturschutz**

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

Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

In den Fällen, in denen ein Ausgleich nicht möglich ist und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege keinen Vorrang erhalten, sind entsprechende Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Die Art und den Umfang der erforderlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen, regelt im Rahmen dieser Bebauungsplanung der integrierte Grünordnungsplan. Er trifft die erforderlichen Festsetzungen nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und besitzt gemäß Art. 4 Abs. 2 und 3 BayNatSchG, dieselbe Rechtswirkung wie ein Bebauungsplan.

## **6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen**

### **6.2.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

<sup>28</sup> Regionalplan Main-Rhön (3) des Regionalen Planungsverbandes Main-Rhön vom 24. Januar 2008

<sup>29</sup> Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Münnerstadt, i.d.F. seiner 15. Änderung



Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, unter teilweiser Einbeziehung der unmittelbar angrenzenden Nutzungen. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ, auf der Basis der für das Gebiet bekannten Daten. Bezüglich der Eingriffs- und Ausgleichsthematik, orientiert sich die vorgenommene Bewertung des Bestands sowie der Neuplanung, an dem vom Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegebenen Leitfaden<sup>30</sup>. Zur Untersuchung der Schutzgüter und des Umweltzustandes im Planungsgebiet wurden herangezogen:

#### Allgemeine Datengrundlagen

- LEP Bayern
- Regionalplan Main-Rhön (3)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Münnerstadt
- Denkmalliste
- Amtliche Biotopkartierung (LfU)
- Artenschutzkartierung (LfU)
- Überschwemmungsgebiete
- Geobasis-/Geofachdaten

Das Baugelände wurde noch nicht vermessen. Die im Planentwurf dargestellten Höhenschichtlinien basieren auf digitalen Vermessungsdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Detailkenntnisse wurden im Rahmen einer Ortsbegehung mit Fotodokumentation erlangt. Relevante weitergehende Informationen, wurden den bislang vorgetragenen Informationen im Rahmen des Scopings und der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Behörden entnommen.

#### **6.2.2 Schutzgut Mensch**

Das Erweiterungsgebiet „Äussere Lache“ wird ausschließlich von landwirtschaftlicher Nutzung überprägt, stellt sich aber aufgrund seiner räumlichen Lage zwischen den dicht mit Gehölzen bestandenen Teilen am Hochwasserdamm und entlang des Mühlbaches, als Planraum mit insgesamt guter Erholungseignung dar. Blickbeziehungen auf den umliegenden Stadtrand, das Gewerbegebiet „Hörnauer Weg“ oder die freie Feldflur im Nordosten sind aufgrund des Gehölzbestandes nahezu nicht vorhanden. Das Gelände der „Inneren Lache“ wird vom bisherigen Parkplatz und den zugehörigen Einrichtungen geprägt. Im Bereich des Bolzplatzes dominiert der umliegende eingewachsene Baumbestand das Plangebiet. Störend für die Erholungseignung ist die vielbefahrene Stadtumgehungsstraße (B 287).

Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb der Überschwemmungsgrenzen des Mühlbaches bzw. der Lauer und wird durch den bestehenden Hochwasserdamm geschützt. Das Plangebiet gilt somit als „hochwasserfrei“ (sh. hierzu auch Ziffer 4.2).

Alle künftigen Nutzungen sind mit Lärmemissionen verbunden, die zu negativen Umweltauswirkungen auf die Nachbarschaft führen können. Die zu erwartenden Auswirkungen auf die nächstgelegenen, lärmschutzbedürftigen Nutzungen (Gymnasium, Wohngebäude, Seniorenheim), wurden von der Unteren Immissionsschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung überprüft. Im Bebauungsplan wurden die daraus resultierenden Lärmschutzmaßnahmen im Bereich des Sondergebietes Einzelhandel (kein Lieferverkehr in der Nachtzeit, zwischen 22 und

---

<sup>30</sup> Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, ergänzte Fassung, herausgegeben vom Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen



6 Uhr; Schallemissionsbeschränkung für Kühl- und Klimageräte) und der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr (Feuerwehrrübungen im Freien nur tagsüber, zwischen 6 und 22 Uhr) festgesetzt. Für die Parkplatznutzung („Innere und Äussere Lache“), die Verlegung des Bolzplatzes und die Errichtung der Kreisverkehrsanlage sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Die visuelle Beeinträchtigung des Planraumes durch die Baukörper Einzelhandel sowie die Parkflächen, werden durch verbindliche öffentliche und private Begrünungsmaßnahmen im Rahmen der Grünordnungsplanung reduziert. Im Bereich des Feuerwehrstandortes sorgt der gewässerbegleitende Gehölzbestand für eine ausreichende landschaftliche Integration der Gebäude.

Nach aktuellem Kenntnisstand, muss der Bebauungsplangeltungsbereich als Verdachtsfläche für Munitionsreste aus dem zweiten Weltkrieg betrachtet werden (sh. Ziffer 4.5 der Begründung). Um eine Gefährdung von Personen im Rahmen der Bautätigkeiten auszuschließen, ist es vorgesehen, das gesamte Plangebiet, vor Beginn jeglicher Bodenarbeiten, auf das Vorhandensein von Kampfmitteln zu überprüfen und – sofern erforderlich – vom zuständigen Kampfmittelbeseitigungsdienst räumen zu lassen. Da bei den kampfmitteltechnischen Untersuchungen auch Belange des Bodendenkmalschutzes betroffen sein können, sind die Arbeiten archäologisch zu begleiten. Im Bebauungsplan wird auf das Altlastenrisiko zusätzlich hingewiesen (sh. Ziffer C.10).

Zusammenfassend ist eine umweltverträgliche Realisierung, bezogen auf das Schutzgut Mensch, aufgrund der planerischen Vorgaben realisierbar. Durch die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird dies gewährleistet.

⇒ **keine nachhaltigen, negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch**

### 6.2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die reale Natur- und Landschaftsausstattung wird im Bestandsplan (Anlage 2 der Begründung) dokumentiert. Im erweiterten Planungsgebiet wurden keine Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-RL festgestellt. Die potentielle natürliche Vegetation wird von den Arten des Waldziest-Eschen-Hainbuchenwaldes mit flussbegleitendem Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald<sup>31</sup>, gebildet. Im Bereich der geplanten Kreisverkehrsanlage wird ein Teil des direkt aus dem Stadtgebiet kommenden Wasserlaufes des Mühlbaches (etwa 3 - 4 m Wasserbreite) überplant. Dieser ist von einem dichten und bis zu 15 m hohen Gehölzsaum (Erle, Esche, Pappeln und Weiden) begleitet. Die Uferflächen bestocken Hochstaudenarten (Braunwurz, Giersch, Kohl-Kratzdistel, Brennessel, Labkraut usw.) Aufgrund des hochwertigen Bestandes wurde der gesamte Saumbereich des Mühlbaches in die Biotopkartierung „Bayern Flachland“ aufgenommen (Biotop-Teilflächen-Nr. 5727-1006-003). Entlang der Bundesstraße findet sich auf dem Lärmschutzwall zwischen der Fahrbahn und dem straßenbegleitenden Geh- und Radweg, ein eingewachsener Gehölzbestand (Bäume, Sträucher). Nördlich der Bundesstraße und auf dem Parkplatz „Innere Lache“ befinden sich einzelne Obst- und Laubbäume. Im Bereich des Sondergebietes Einzelhandel stockt ein waldähnlicher Baumbestand (Nadel- und Laubgehölze), der Teil der uferbegleitenden und geschützten Vegetation des Mühlbaches ist. Dort sind im Übergangsbereich Baumrodungen unumgänglich.

<sup>31</sup> Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – FIN-WEB, Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)



Vorbelastungen ergeben sich jedoch aus den teils intensiven anthropogenen Nutzungen des Umfeldes (Parkplatz, Bundesstraße).

Die Artenschutzkartierung weist innerhalb des Geltungsbereichs keine faunistischen Fundorte auf.

Grundsätzlich geeignet sind die Flächen des Bebauungsplangeltungsbereiches, als Lebensraum für Vogelarten des Siedlungsrandes und der offenen bzw. halboffenen Landschaft. Vogelarten der Siedlung oder des Siedlungsrandes (z.B. Amsel, Blau-meise, Zaunkönig) finden vielfach in den Bereichen von Gärten, Kleingartenanlagen und Friedhöfen Nahrungs- und Lebensräume. Diese Arten sind ungefährdet, bayernweit verbreitet und häufig. Der Erhaltungszustand gilt als gut. Lokale Vogelnistplätze sind im gesamten Gehölzbestand inner- und außerhalb des Plangebietes zu vermuten. Im Gehölzsaum am Mühlbach, wurden von der Unteren Naturschutzbehörde mögliche Höhlen- und Spaltenquartiere, als Lebensstätten für Vogelarten und Fledermäuse mitgeteilt. Der für eine Teilrodung vorgesehene Saumbereich, kann jedoch durch die eingeplante Trenngrünstruktur am Gebietsrand zu einem überwiegenden Anteil als Gewässerpufferstreifen erhalten werden, sodass artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen vermieden werden. Die Bereiche, für die eine Rodung unumgänglich ist, sind vor der Baumfällung einer artenschutzrechtlichen Betrachtung zu unterziehen. Die Ergebnisse der Prüfung sind der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Bei Betroffenheit evtl. vorhandener Lebensstätten, sind ggf. nachträgliche Ersatzmaßnahmen durchzuführen (Details sh. Festsetzung Buchstabe B, Ziffer 7.4). Dies betrifft vor allem die betroffenen Gehölzstrukturen im Bereich des SO-Gebietes Einzelhandel. Rodungsmaßnahmen sind im gesamten Plangebiet nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig.

Vögel der offenen und halboffenen Landschaft, wie Elster, Feldlerche, Wachtel sind in Bayern weit bis flächendeckend verbreitet. Einige Arten sind ungefährdet, der Erhaltungszustand gilt ebenfalls als gut. Die Feldlerche wird in der "Roten Liste" geführt und gilt als gefährdet. Eine Beeinträchtigung von bodenbrütenden Vogelarten kann für die überplanten Ackerflächen nicht ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach VRL ergeben sich für nach § 19 BNatSchG zulässige Eingriffe, im Allgemeinen Schädigungs- und Störungsverbote.

#### Prognose der Schädigungsverbote und Störungsverbote nach § 42 BNatSchG:<sup>32</sup>

Bei der Realisierung des Baugebietes ist damit zu rechnen, dass baubedingt einzelne Nist- oder Brutplätze verloren gehen. Allerdings muss festgehalten werden, dass der gesamte Planbereich durch die landwirtschaftliche und verkehrliche Nutzung bereits Störungen aufweist. Für potentielle Brutpaare stehen in den angrenzenden bzw. neuen Gehölzstrukturen, weiterhin ausreichend Lebensräume zur Verfügung. Eine Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Artenpopulationen ist daher insgesamt nicht zu erwarten. Die ökologische Funktionalität betroffener Fortpflanzungsstätten bleibt im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Für die Überbauung der nach Art. 13 d BayNatSchG geschützten Biotopflächen, ist eine Ausnahmegenehmigung bzw. Befreiung durch die zuständige Naturschutzbehörde notwendig. Im Rahmen der Eingriffsregelung wurde der Verlust durch einen erhöhten Ausgleichsbedarf für die Teilfläche gemäß dem Leitfaden gewürdigt. Ebenso wurden die sonstigen notwendigen Gehölzrodungen im Bereich des Sondergebietes Einzelhandel und der Kreisverkehrsanlage bei der Ermittlung von Eingriff und Ausgleich entsprechend berücksichtigt. Für Gehölze in den nicht baulich

<sup>32</sup> Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG)



beanspruchten Randbereichen, wurde ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Die erforderlichen Rodungsarbeiten dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit und nach vorheriger Begehung und Freigabe, durchgeführt werden. Eine umweltverträgliche Realisierung im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, ist somit aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen realisierbar.

⇒ **Die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind einer mittleren Erheblichkeit zuzuordnen. Die Betroffenheit von Lebensstätten muss vor den Eingriffen fachlich geprüft werden. Sofern dies notwendig erscheint, sind geeignete Ersatzmaßnahmen zu veranlassen. Auf dieser Basis können Verbotstatbestände gemäß Art. 44 BNatSchG vermieden werden.**

#### **6.2.4 Schutzgut Luft und Klima**

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

Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Lage im Auebereich des Mühlbaches bzw. der Lauer mit seinen Gehölzstrukturen, die kleinklimatische Wirkung besitzen. Der Planraum kann aufgrund der Gewässernähe für die Kaltluftentstehung relevant sein. Mit der Nutzungsaufnahme im Baugebiet wird sich die Schadstoffbelastung des Schutzgutes Luft, vornehmlich infolge der Abgase aus der zu erwartenden Verkehrsfrequentierung, erhöhen. Vorbelastungen ergeben sich diesbezüglich aufgrund der vielbefahrenen Bundesstraße.

Aufgrund der Größe und den vorhandenen Vorbelastungen des Plangebietes, ist jedoch nicht mit einer Veränderung des Kleinklimas im Planbereich zu rechnen. Durch die festgesetzte Eingrünung im Bereich der privaten und öffentlichen Flächen, erfolgt punktuell eine Anreicherung der Luftfeuchtigkeit sowie eine vermehrte Sauerstoffproduktion und Staubbinding. Bezogen auf die Schutzgüter Klima und Luft, ist eine umweltverträgliche Realisierung des Baugebietes möglich.

⇒ **keine erheblichen klimatischen Beeinträchtigungen durch bzw. für die neuen Baugebietsflächen, aus Versiegelung, Überbauung sowie Emissionen**

#### **6.2.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Das Plangebiet „Äussere Lache“ liegt in einem durch Gehölze und Gewässer abgegrenzten Teilgebiet, am derzeitigen Stadtrand von Münnerstadt. Nördlich – am Hochwasserdamm entlang – verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Bayerische Rhön“, welche zugleich die Abgrenzung des Naturparkes „Bayerische Rhön“ darstellt. Der südlich der Bundesstraße B 287 (Stadtumgehung) gelegene Teil, bildet mit den parkähnlichen Grünanlagen im Bereich des Novizengartens und der Gehölzvegetation am Mühlbach, einen wichtigen Bestandteil des Stadtgrüns.

Eine weiträumige Einsicht auf die Planfläche wird durch den dichten Gehölzbestand entlang der Wasserläufe sowie das dahinterliegende Stadtgebiet unterbunden. In der Gesamtbetrachtung ist das nördliche Entwicklungsgebiet, trotz bestehender Vorbelastungen durch die Bundesstraße, aber als sensible Landschaftslage einzustufen.

Die unvermeidbaren visuellen Beeinträchtigungen durch die neuen Gebäude im Sondergebiet, werden durch die grünordnerische Planung minimiert. Am



Feuerwehrstandort ist der Gehölzbestand am Hochwasserdamm und am Mühlbach ausreichend, um für eine adäquate landschaftliche Einbindung Sorge zu tragen. Die neuen Stellplatzflächen auf den öffentlichen Parkplätzen werden innen- und außenliegend punktuell begrünt und grünordnerisch gestaltet. Der neue Knotenpunkt „Kreisverkehr“ sowie die Erschließungsstraße A, werden in den straßenbegleitenden Flächen ebenfalls eingegrünt, und somit ins angrenzende Umfeld weitestgehend schonend integriert.

Mit den planerischen Vorgaben wird das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ausreichend gewürdigt. Nachteilige Umweltauswirkungen für das angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Bayerische Rhön“ entstehen nicht.

⇒ **keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes**

### 6.2.6 Schutzgut Boden

Der Geltungsbereich erstreckt sich überwiegend auf einer Ackerbrache (anteilig ca. 65 %). Ein Flächenanteil von ca. 11 % des Plangebietes, wurde bereits durch Verkehrsflächen voll- bzw. teilversiegelt. Das restliche Plangebiet wird von Grünflächen und Gehölzbeständen überlagert. Die ökologischen Funktionen liegen generell in den Filtereigenschaften sowie in der Versickerungsleistung des Bodens. Vorbelastungen in Form von Altlasten/Ablagerungen sind nicht bekannt. Bis auf die versiegelten Flächen sind die Böden des Geltungsbereiches einer hohen Wertigkeit zuzuordnen. Grundsätzliche Belastungen des Schutzgutes Boden sind aus den bisherigen Nutzungen ableitbar.

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

Mit dem Bebauungsplan wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet, der aber durch verschiedene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert wird.

Durch die grünordnerischen Maßnahmen wird den negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden begegnet.

⇒ **Auf Grund der Versiegelung des Bodens durch Gebäude und Verkehrsflächen, sind Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden nicht zu vermeiden. Infolge der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird dafür Ersatz geschaffen.**

### 6.2.7 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Als Fließgewässer verläuft am bzw. im Geltungsbereich der „Mühlbach“, der einen Nebenarm der „Lauer“ darstellt und dieser etwa 140 m weiter nördlich zufließt. Im Bereich der Bundesstraße wurde ein Durchlass errichtet.

Am Rand des Geltungsbereiches verläuft die amtlich festgesetzte Grenze des Überschwemmungsgebietes. Nordöstlich schützt der Hochwasserdamm (HQ<sub>100</sub>) der



Stadt Münnerstadt vor Überflutungen. Das Plangebiet liegt hochwasserfrei. Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### Grundwasser

Aufgrund der Lage am Rand des Gewässers, ist mit einem erhöhten Grundwasserstand zu rechnen. **Im Auebereich der Lauer verortet die Bayer. Bodenübersichtskarte Auenpararendzinen oder Auengleye, sodass die Versickerungseigenschaften eher mittlerer Qualität sein dürften.**

Der Mühlbach wird auf eine Länge von ca. 30 m im Bereich der Bundesstraße zusätzlich verrohrt, um die Kreisverkehrsanlage verkehrstechnisch optimal zu positionieren. **Damit geht für diesen Gewässerabschnitt eine negative Beeinflussung, besonders hinsichtlich seiner Strukturgüte einher.**

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

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

Positiv wirkt sich die Wahl des Entwässerungssystems aus. Regenrückhaltung und Ableitungsdrosselung, tragen zum Schutz des Fließgewässers bei.

**Bei der partiellen Auffüllung des Mühlbaches wird die Gewässerstruktur zwar im betroffenen Kleinabschnitt negativ beeinträchtigt, jedoch ergibt sich durch die folgende grünordnerische Gestaltung des aufgefüllten Bereiches, kleinflächig ein neuer Lebensraum für Pflanzen und Insekten, mit veränderten, offenen Bodenstrukturen. Dies führt mit dem im Anschluss weiter offen geführten Mühlbach, sukzessive zum Biotopverbund. Mittel- bis langfristig sind keine dauerhaft negativen Umweltauswirkungen auf den Gewässerabschnitt zu erwarten.**

⇒ **keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser**

### 6.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung darstellen (z.B. Bau- und Bodendenkmäler oder archäologische Schätze) und deren Nutzbarkeit durch die konkrete Bauleitplanung eingeschränkt werden könnte.

Zum Altstadtgebiet hin, erstreckt sich – getrennt durch den Wasserlauf des Mühlbaches – ein in der Denkmalliste kartiertes Bodendenkmal (Nr. D-6-5727-0012, frühzeitliche Siedlungen) am Rand des Geltungsbereiches (sh. hierzu auch Ziffer 4.4 der Begründung). Durch die straßenbauliche Angleichung der Bundesstraße an die geplante Kreisverkehrsanlage, wird die derzeitige Kartierungsgrenze des Bodendenkmals vom Bebauungsplangeltungsbereich überstrichen. Den denkmalpflegerischen Belangen bzw. den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes, muss deshalb besonderes Gewicht beigemessen werden.

Im Zuge der Bebauungsplanverfahrens wurde vom Bayer. Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt, dass Bodendenkmäler aufgrund der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes, auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu vermuten sind. Gemäß DSchG, bedürfen die infolge der Bebauungsplanung erforderlichen Bodeneingriffe, einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Diese liegt bereits vor. Neben den allgemeinen Bedingungen und Auflagen im Rahmen des fachlichen Denkmalschutzes, sind die ebenfalls vorgesehenen kampfmitteltechnischen



Untersuchungen (Verdacht von Munitionsresten) archäologisch zu begleiten.

Im Bebauungsplan wurden die bekannten Bodendenkmäler durch Planzeichen und Text gekennzeichnet (Ziffer C. 9 der Hinweise).

⇒ **keine negativen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

### **6.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die Oberflächenversiegelung beeinflusst in unterschiedlicher Weise die vorhandene landschaftliche Ausstattung. Die vielfältigen Funktionen des Bodens gehen verloren und die Grundwasserneubildungsrate wird vermindert. Durch die Erschließung bzw. Bebauung des Areals, gehen überwiegend brach liegende Flächen und ein Teil eines geschützten Vegetationsbestandes (Biotop) verloren.

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

### **6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-durchführung**

Davon ausgehend, dass innerhalb des Planbereiches die Agrarnutzung mit der derzeit vorherrschenden Bewirtschaftungsintensität erhalten wird, ergeben sich für die Flächen kurz- bis mittelfristig keine wesentlichen Veränderungen in Bezug auf den ökologischen Zustand.

Die umliegenden Gehölzstrukturen stellen Refugien und Nahrungshabitate für Kleintiere sowie für Vogelarten des Siedlungsrandes und der offenen bzw. halboffenen Landschaft dar.

Vorbelastungen der Flächen sind durch die bisherige verkehrliche Nutzung im Bereich der Bundesstraße und der Parkflächen vorhanden.

Für die Planbereiche „Sondergebiet Einzelhandel“ und „Innere Lache“, könnte die Beeinträchtigung bzw. der Verlust der geschützten Gehölze und möglicher Lebensstätten vermieden werden. In diesem sowie dem sonstigen Gehölzbestand der gerodet werden muss, könnte man die natürlichen Funktionen und den Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten erhalten.

### **6.4 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

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

#### **Massnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung des Eingriffs**

##### **Schutzgut Mensch:**

- Festsetzung gebietsspezifischer Lärmschutzmaßnahmen für die umliegenden Wohnnutzungen
- Untersuchung und ggf. Räumung des Plangebietes auf Kampfmittel

##### **Schutzgut Arten- und Lebensräume:**

- Partielle Durchgrünung des Baugebiets mit standortgerechten Gehölzen
- Festsetzung und Erhalt von Trenn- und Abstandsgrünflächen mit biotopnaher Entwicklung, als Lebensraum für Vögel, Insekten und Kleinstlebewesen.
- Beschränkung des Umfanges und des Zeitraumes für Rodungsarbeiten
- Begehung und Prüfung auf Lebensstätten vor Baumrodung



- Erhaltungsgebote für Gehölze außerhalb der Neubaubereiche, zum Schutz von Arten

#### **Schutzgut Wasser:**

- Trenngrünflächen zwischen Baugebiet und Gewässer als Pufferstreifen
- Baugebietsstandort außerhalb Überschwemmungsgebiet
- Regenrückhaltung und gedrosselte Einleitung von Regenwasser in Vorflut

#### **Schutzgut Boden:**

- Begrenzung des Versiegelungsgrades in dafür möglichen Teilgebieten (z.B. Parkstände in Schotterbauweise)
- Grünordnerische Planung verschiedener Grünzonen in den Randbereichen, als Voraussetzung für den Erhalt offener, vegetationsbedeckter Böden

#### **Schutzgut Klima/Luft:**

- Festsetzungen zur Bepflanzung privater und öffentlicher Flächen, zur Verbesserung des Mikroklimas

#### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:**

- Anreicherung des öffentlichen und privaten Raumes mit Großgrün, zur Verbesserung des Straßenbildes und der Fernwirkung der Bauflächen
- Erhaltungsgebote für Gehölze außerhalb der Neubaubereiche, zur landschaftlichen Einbindung

#### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:**

- Einholung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis mit Durchführung der daraus resultierenden archäologischen Untersuchungen

#### **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Die Realisierung des Entwicklungsgebietes „Äussere Lache“ nimmt eine eingriffspflichtige Fläche von 2,680 ha in Anspruch. Der Eingriff wurde gemäß der in Bayern einschlägigen Eingriffsregelung im Rahmen von Bauleitplanungen ermittelt. Das sich daraus ergebende naturschutzfachliche Ausgleichserfordernis muss aufgrund fehlender Möglichkeiten am Eingriffsort, außerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen werden.

Als Hauptteil der Ausgleichsflächen wird der im Jahr 2017 entstandene Bibersee bei Großwenkheim festgesetzt (3,652 ha Gesamtfläche). Damit ist aus naturschutzfachlicher Sicht die dingliche Sicherung des Biotopes gewährleistet. Zum Schutz der angrenzenden Felder, ergehen Festsetzungen für die Wasserstandsregulierung (Mönchbauwerk).

Zusätzliche Ausgleichsflächen mit ca. 0,825 ha Gesamtgröße werden in den Gemarkungsbereichen der Stadtteile Althausen (Ortsrand) und Brünn (Flurbereich) festgesetzt. Die vorgesehenen Maßnahmen beinhalten Pflanz- und Saatgebote für die Ergänzung bzw. Erweiterung vorhandener Ökoflächen bzw. Biotope.

Die Ermittlung des Eingriffes sowie der Flächennachweis, erfolgt unter Ziffer 3 der Begründung.

### **6.5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Grundsätzliche Alternativen zum Standort wurden vor Beginn der Bauleitplanung von der Stadt Münnerstadt überprüft. Im Rahmen der Standortwahl wurden im Besonderen die Ergebnisse des städtebaulichen Sanierungskonzeptes für die Innenstadt beachtet. Das Entwicklungsgebiet „Äussere Lache“ erfüllt alle notwendigen



Anforderungen (z.B. Altstadtnähe, integrierte Lage, mögliche Anbindung an Innenstadt).

Innenstadtnahe Einzelhandelsstandorte im sonstigen Stadtgebiet, sind aufgrund verschiedener Aspekte nicht realisierbar. Der geplante Feuerwehrstandort stellt sich als ideal und grundsätzlich alternativlos dar, da aus einsatztaktischer Sicht das gesamte Stadtgebiet schnell erreicht werden kann. Zudem können Stellplätze und Übungsflächen für die Einsatzkräfte zur Verfügung gestellt werden. Die Parkflächen dienen zur verkehrlichen Entlastung der Altstadt. Attraktive fußläufige Verbindungen sind vorhanden bzw. mit relativ geringem Aufwand realisierbar.

Der gewählte Standort bietet ideale Voraussetzungen für die angestrebte „besondere“ städtebauliche Gebietsentwicklung, unter Beachtung der spezifischen Vorgaben für eine Belebung der Münnerstädter Altstadt.

Aus regional- bzw. landesplanerischer Sicht wurde der Standort befürwortet. In den Stellungnahmen wird mitgeteilt, dass sich im Rahmen der mehrjährigen Prüfung *„der angedachte Standort in Bezug auf Größe, die verkehrliche Anbindung, die Nähe zur Innenstadt und sonstiger raumbedeutsamer Aspekte, wie Überschwemmungsgebiet oder Naturschutz, sowohl für den Einzelhandel als auch für die Feuerwehr sowie die Parkplatzflächen, als Favorit herauskristallisiert hat.“*

## **6.6 Zusätzliche Angaben**

### **6.6.1 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)**

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

Aufgrund der vorangegangenen Untersuchungen sind Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Pflanzen zu erwarten. Den Auswirkungen der Planung wird durch Festsetzung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen begegnet.

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

Zur Überprüfung gehört die Überwachung der Umsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen. Bei der Durchführung der Maßnahmen sind die zeichnerischen und textlichen Vorgaben des Bebauungsplanes und der Begründung zu beachten. Alle Maßnahmen sind im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu realisieren. Diese ist dabei rechtzeitig zu informieren und zu beteiligen.

Als weitere Maßnahme ist im Rahmen der Baueingabepaltung zu überwachen, dass die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf die Pflanzgebote und Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich, beachtet bzw. umgesetzt werden.

Für die Baufeldfreigabe sind vor Beginn jeglicher Bodenarbeiten, Untersuchungen auf das Vorhandensein von Kampfmitteln und Bodendenkmälern gemäß den Hinweisen des Bebauungsplanes anzustellen. Um Planungssicherheit zu erlangen, sollen diese noch während des Bauleitplanverfahrens durchgeführt bzw. abgeschlossen werden.



Die Belange des Schallimmissionsschutzes sind bei der Baueingabe für das vorgesehene großflächige Einzelhandelsprojekt (SO-Gebiet) besonders zu beachten. Ein Schallgutachten oder Berechnungsdaten sind bei der Unteren Immissionsschutzbehörde vorzulegen.

Sämtliche notwendigen Fällarbeiten sind ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. – 28.02. zulässig. Vor Beginn der Rodungsmaßnahmen ist eine Begehung durch eine fachlich qualifizierte Person und unter Einbeziehung der Unteren Naturschutzbehörde zu veranlassen, um die Betroffenheit von Nist- oder Brutplätzen und anderer Lebensstätten von Vögeln, Fledermäusen und Kleintieren zu überprüfen. Die ggf. daraus resultierenden Auflagen zum Artenschutz sind entsprechend zu beachten und umzusetzen.

### **6.6.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Auf insgesamt etwa 4,004 ha Fläche nördlich der Münnerstädter Innenstadt, ist die Ausweisung von Sondergebiets-, Gemeinbedarfs- und Öffentlichen Park- und Grünflächen geplant, um die Stadtentwicklung voranzutreiben. Planungsziel ist die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel, des neuen Feuerwehrgerätehauses mit Außenanlagen und die Schaffung zusätzlicher, stadtnaher Parkmöglichkeiten. Die Erschließung erfolgt mittels einer Kreisverkehrsanlage an der Bundesstraße B 287 (Umgehungsstraße). Am Gebietsrand sind verschiedene Trenn- und Abstandsgrünflächen zum Schutz der umliegenden Strukturen (Gewässer, Gehölze, Hochwasserdamm) vorgesehen. Der bauleitplanerische Eingriff wird durch zahlreiche grünordnerische Maßnahmen minimiert. Die Ausgleichsflächen, müssen außerhalb des Geltungsbereiches zur Verfügung gestellt werden. Die Festsetzungen hierfür ergehen durch Planzeichen und Text, in den Gemarkungsgebieten der Stadtteile Großwenheim, Althausen und Brünn. Vorgesehen sind die Sicherung und Optimierung von bestehenden bzw. geplanten Biotopen. Aus Gründen des Artenschutzes sind Auflagen vor der Rodung von Gehölzen im Plangebiet zu beachten.

Die baulichen Festsetzungen des Bebauungsplanes beinhalten die spezifischen Mindestregelungen für die nutzungsabhängige Realisierung der Gebäude und Anlagen.

Zur Sicherstellung des Entwicklungsgebotes wird die 18. Änderung des städtischen Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt.

Der Umweltbericht zeigt auf, dass durch die Verwirklichung der Planung vor allem Eingriffe in Form von Bodenversiegelung und den Verlust von hochwertigem Gehölzbestand zu erwarten sind. Der bauleitplanerisch bedingte Eingriff in Natur und Landschaft, wird durch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im naturschutzrechtlichen Sinn ausgeglichen. Vor Inangriffnahme von Erdarbeiten, sind vorgezogene Untersuchungen zum Vorhandensein von Altlasten (Kampfmittel) und Bodendenkmälern erforderlich.

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

#### Zusammengefasstes Ergebnis zur Vorprüfung des Einzelfalls für das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel:

Aus dem Gesamtbefund resultiert kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für das vorgesehene großflächige Einzelhandelsprojekt. Die



Konfliktanalyse zu den einzelnen Schutzgütern, wurde durch die vorstehenden Angaben mittels Gesamtbetrachtung der Bauleitplanung abgearbeitet. Eine Abschichtung des Einzelhandelsprojekts war hierzu nicht erforderlich.

Anerkannt: Stadt Münnerstadt  
Helmut Blank, 1. Bürgermeister

.....

ANLAGEN BEGRÜNDUNG:

- Anlage 1: Artenauswahlliste Bäume und Sträucher
- Anlage 2: Bestandsplan, M. 1 / 2000
- Anlage 3: Bewertung Eingriff, M. 1 / 2000

## **ANLAGE 1 BEGRÜNDUNG**

### **Artenauswahlliste für Gehölzpflanzungen im privaten und öffentlichen Bereich, in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation**

#### **Bäume**

(\* = Straßenbaum)

Acer campestre - Feldahorn  
\* Acer campestre 'Elsrijk'  
\* Acer monspessulanum - Französischer Ahorn  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Betula pendula - Birke  
Carpinus betulus - Hainbuche  
\* Carpinus betulus 'Fastigiata' - Pyramiden-Hainbuche  
\* Carpinus betulus 'Frans Fontaine' - Säulen-Hainbuche  
Fagus silvatica - Buche  
Fraxinus excelsior - Esche  
\* Fraxinus excelsior 'Diversifolia'  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Prunus padus - Traubenkirsche  
Pyrus communis - Holzbirne  
Pyrus pyraster - Wildbirne  
Salix alba - Silberweide  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Sorbus domestica - Speierling  
Sorbus torminalis - Elsbeere  
Tilia cordata - Winterlinde  
\* Tilia cordata 'Greenspire' – Amerikanische Stadtlinde  
\* Tilia cordata 'Rancho'

#### **Sträucher**

Cornus sanguinea - Hartriegel  
Corylus avellana - Hasel  
Crataegus monogyna - eingriffeliger Weißdorn  
Crataegus oxyacantha - zweigriffeliger Weißdorn  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Prunus spinosa - Schlehe  
Rosa arvensis - Kriechende Rose  
Rosa canina - Hundsrose  
Salix caprea - Salweide  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

# Stadt Münnerstadt Bebauungsplan "Äussere Lache", ST. Münnerstadt Bestandsplan



## Planlegende

-  Geltungsbereich Bebauungsplan  
- Gesamtfläche real 40.040 m<sup>2</sup>
-  Biotopkartierung
-  Landschaftsschutzgebiet Bayer. Rhön  
Naturpark Bayer. Rhön
-  Bodendenkmal
-  Fundstelle Bodendenkmal
-  best. Hochwasserdamm
-  Überschwemmungsgebiet
-  best. Gewässer

## Einstufung Bestand

### Nutzungen - Einstufung gem. Leitfaden

Kategorie I - Gebiete geringer Bedeutung 35.180 m<sup>2</sup>

-  Straßenbegleitgrün, intensiv gepflegt - 260 m<sup>2</sup> (unterer Wert Liste 1 a)
-  teilversiegelte Flächen, Schotter - 2.485 m<sup>2</sup> (unterer Wert Liste 1 a)
-  versiegelter Boden, Gebäude, Asphalt - 1.930 m<sup>2</sup> (kein Eingriff)
-  intensiv gepflegte Grünflächen - 4.355 m<sup>2</sup> (oberer Wert Liste 1 a)
-  Ackerbrache - 26.150 m<sup>2</sup> (oberer Wert Liste 1 a)

Kategorie II - Gebiete mittlerer Bedeutung 1.275 m<sup>2</sup>

-  Straßenbegleitgrün, extensiv gepflegt - 740 m<sup>2</sup> (unterer Wert Liste 1 b)
-  Lärmschutzwand und Grünflächen mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen - 535 m<sup>2</sup> (Unterer Wert Liste 1b)

Kategorie III - Gebiete hoher Bedeutung 3.585 m<sup>2</sup>

-  Biotopflächen, "Auwaldsaum an Nebenarm", gewässertypische Ufervegetation mit waldähnlichem Charakter - 3.585 m<sup>2</sup> (Liste 1 c) (Nebenarme Lauer (Mühlbach) mit Gehölzbestand)

#### Sonstiges

-  Gehölzbestand (Laub-/Nadelgehölze)

## Bebauungsplan "Äussere Lache", ST. MÜNNERSTADT

Bestandsaufnahme

Auftraggeber  
Stadt Münnerstadt

Maßstab  
1 / 2000

Stand  
März 2019

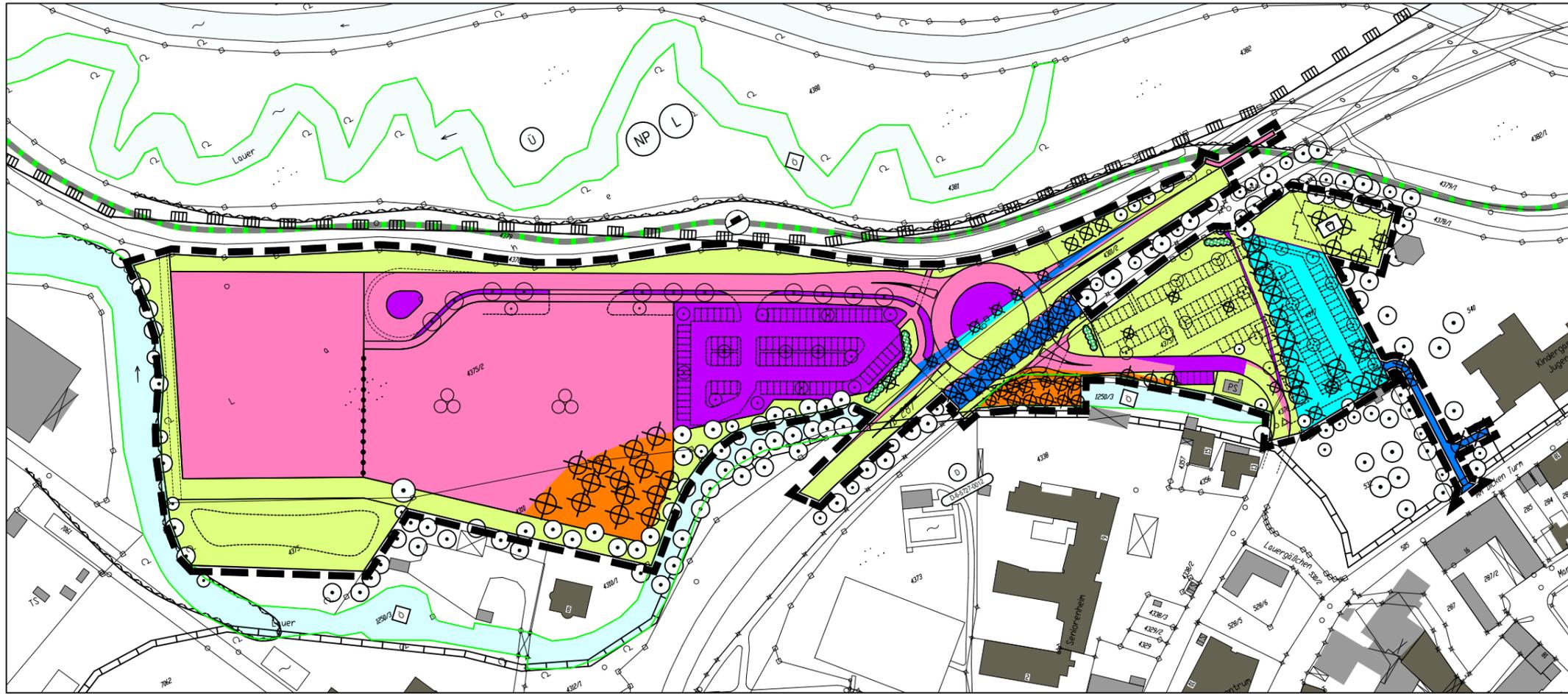
Planfertiger



**Anlage 2  
Begründung**



# Stadt Münnerstadt Bebauungsplan "Äussere Lache", ST. Münnerstadt Bewertung Eingriff



## Planlegende

-  Geltungsbereich Bebauungsplan  
- Gesamtfläche real 40.040 m<sup>2</sup>
-  Biotopkartierung
-  Landschaftsschutzgebiet Bayer. Rhön  
Naturpark Bayer. Rhön
-  Bodendenkmal
-  Fundstelle Bodendenkmal
-  best. Hochwasserdamm
-  Überschwemmungsgebiet
-  best. Gewässer
-  städtebauliche Planung
-  Baumerhalt / Baumpflanzung
-  Baumrodung

## Einstufung Nutzung

### Beeinträchtigung - Einstufung gem. Leitfaden

 Flächen ohne Eingriff - 13.240 m<sup>2</sup>  
(Grünflächen, RRB, best. Straßen- und  
Parkplatzflächen)

### Typ A - hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

 Typ A I - 17.180 m<sup>2</sup>

 Typ A II - 945 m<sup>2</sup>

 Typ A III - 1.955 m<sup>2</sup>

### Typ B - niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

 Typ B I - 4.485 m<sup>2</sup>

 Typ B II - 2.235 m<sup>2</sup>

Typ A I, Faktorenspanne 0,3 - 0,6  
Einstufung gem. Liste 1 a: Ackerbrache, Intensivgrün  
= oberer Wert → gewählt 0,5

Typ A II, Faktorenspanne 0,8 - 1,0  
Einstufung gem. Liste 1 b: Gehölze, Extensivgrün  
= unterer Wert → gewählt 0,8

Typ A III, Faktorenspanne 1,0 - 3,0  
Einstufung gem. Liste 1 c: natürlicher und naturnaher  
Bachabschnitt mit waldähnlicher Ausbildung; geschütztes  
Biotop gem. Art. 13d BayNatSchG  
→ gewählt 2,0

Typ B I, Faktorenspanne 0,2 - 0,5  
Einstufung gem. Liste 1 a: Ackerbrache, Intensivgrün, Schotter  
= unterer und oberer Wert → gewählt 0,45

Typ B II, Faktorenspanne 0,5 - 0,8  
Einstufung gem. Liste 1 b: Gehölze, Extensivgrün  
= oberer und unterer Wert → gewählt 0,70

**Ermittlung Ausgleichsbedarf:**

	Eingriff	=	Ausgleich
Fläche A I	17.180 m <sup>2</sup> x 0,5	=	8.590 m <sup>2</sup>
Fläche A II	945 m <sup>2</sup> x 0,8	=	756 m <sup>2</sup>
Fläche A III	1.955 m <sup>2</sup> x 2,0	=	3.910 m <sup>2</sup>
Fläche B I	4.485 m <sup>2</sup> x 0,45	=	2.019 m <sup>2</sup>
Fläche B II	2.235 m <sup>2</sup> x 0,7	=	1.565 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>26.800 m<sup>2</sup></b>		<b>16.840 m<sup>2</sup></b>

## Bebauungsplan "Äussere Lache", ST. MÜNNERSTADT

### Eingriffsbewertung

Auftraggeber  
Stadt Münnerstadt

Maßstab  
1 / 2000

Stand  
März 2019

Planfertiger



## Anlage 3 Begründung

