

Stadt Münnerstadt, Kernstadt

Begründung

Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich „Einzelhandel westlich der Meininger Straße“

Vorentwurf

Planstand: 22.03.2024

Projektnummer: 23-2889

Projektleitung: Adler / Böttger

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

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

1. Vorbemerkungen

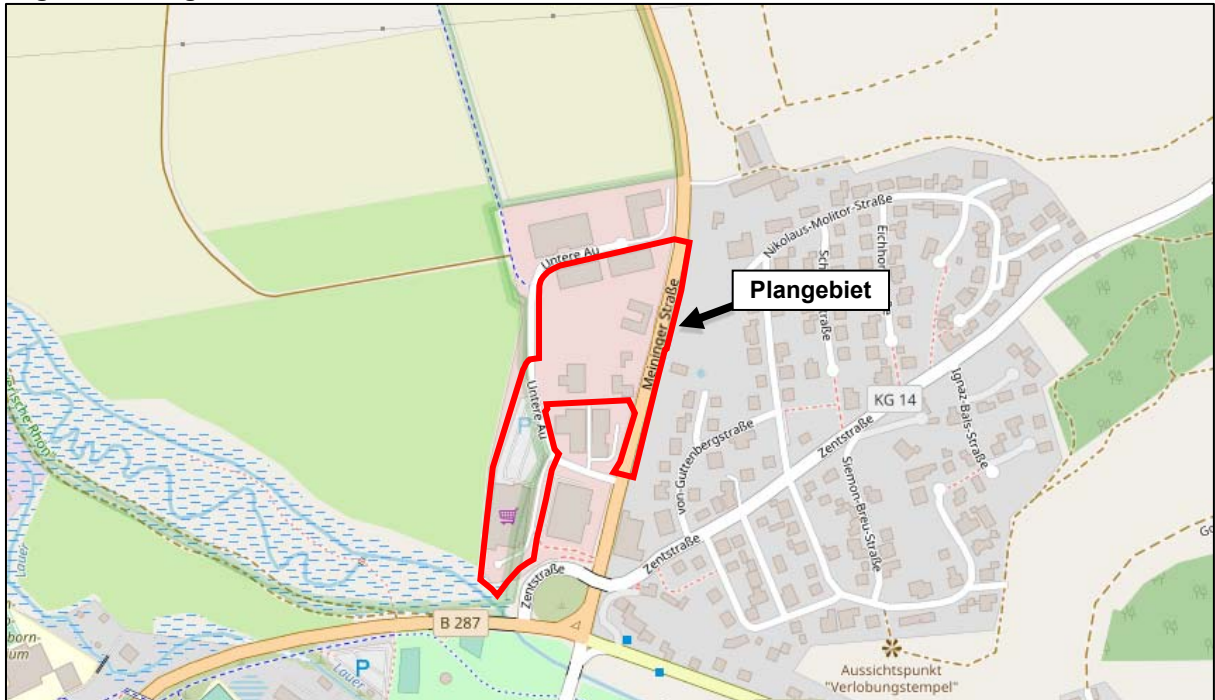
1.1 Planerfordernis und -ziel

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

Die geplanten Einzelhandelsmärkte sollen insgesamt eine Verkaufsfläche von maximal 4.150 m² zuzüglich einer Fläche von maximal 200 m² für Gastronomie/ Café umfassen und über ca. 156 Kundentstellplätze verfügen. Von der Gesamtverkaufsfläche sollen maximal 1.320 m² auf den Lebensmittelmarkt, maximal 880 m² auf den Getränkemarkt zuzüglich Gastronomie/ Café mit Bestuhlung mit einer Fläche von maximal 200 m², maximal 750 m² auf den Drogeriemarkt sowie maximal 1.200 m² auf den Discount-Lebensmittelmarkt entfallen. Darüber hinaus soll auch der Bereich der bestehenden Tankstelle an der Meininger Straße umgebaut und die dortige Waschküche zurückgebaut werden sowie für den bisherigen Standort des Lebensmittelmarktes der Firma Edeka Lebensmitteleinzelhandel als Folgenutzung ausgeschlossen werden. Der gegenwärtig noch genutzte Lebensmittelmarkt der Firma Edeka befindet sich südwestlich der Straße Untere Au, im Geltungsbereich des rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der Meininger Straße“ – VI. Änderung von 2010, der hier Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausweist. Um eindeutige planungsrechtliche Rahmenbedingungen zu schaffen, wird der vollständige Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von 2010 in den Geltungsbereich vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einzelhandel westlich der Meininger Straße“ aufgenommen. Gleichwohl erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Wesentlichen nur eine Umwidmung der Art der baulichen Nutzung in Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zulasten der bisherigen Festsetzung als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel. Alle weiteren Festsetzungen bleiben grundsätzlich unverändert und werden nur geringfügig an den Bestand angepasst. Entsprechend der im Bereich der bestehenden Tankstelle an der Meininger Straße auch künftig vorgesehenen gewerblichen Bauungs- und Nutzungsstruktur werden die Flächen ebenfalls als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt und somit auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend gesichert.

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

Lage des Plangebietes



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

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einzelhandel westlich der Meininger Straße“ sollen auf der Basis eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für das eigentliche Baugrundstück sowie ergänzt durch einen zwischen dem Vorhabenträger und dem Stadt Münnerstadt abzuschließenden Durchführungsvertrag die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Vorhabens zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums und mithin für die städtebauliche Neuordnung des sogenannten „Seger-Areals“ am nördlichen Stadteingang geschaffen werden.

Das Planziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO im Bereich des geplanten Nahversorgungszentrums mit differenzierten Festsetzungen zu den zulässigen Einzelhandelsnutzungen sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung und Freiflächen. Ergänzend werden im Bereich der bestehenden Tankstelle an der Meininger Straße sowie im Bereich des bisherigen Standortes des Lebensmittelmarktes der Firma Edeka Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Um aus landes- und regionalplanerischer Sicht eine überörtlich nicht gewünschte raumbedeutsame Agglomeration von bestimmten Einzelhandelsnutzungen auf Ebene der Bauleitplanung auszuschließen, wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels unzulässig sind. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Darüber hinaus bedarf es zur Umsetzung der Planung einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorgesehenen Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel sowie im Bereich des vorgesehenen Gewerbegebietes Nr. 3.

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

Das Planziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung eines „Sondergebietes großflächiger Einzelhandel“ sowie von „Gewerblichen Bauflächen“ zulasten der bisherigen Darstellungen. Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst dabei lediglich den Bereich des auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehenen Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel, den die Baugebiete verbindenden Abschnitt der Straße Untere Au sowie die Flächen des gesamten Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von 2010 zusätzlich der östlich angrenzenden Stichstraße.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst in der Gemarkung Münnerstadt die Flurstücke 6299/3, 6299/4, 6299/6, 6301 teilweise und 6301/1 sowie entspricht dem Bereich des auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehenen Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel, den die Baugebiete verbindenden Abschnitt der Straße Untere Au sowie die Flächen des gesamten Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von 2010 zusätzlich der östlich angrenzenden Stichstraße. Die Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst damit eine Fläche von insgesamt rd. 2,9 ha.

Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (05/2023)

Der Bereich des Plangebietes umfasst die bisherigen Liegenschaften und Betriebsflächen des Recyclinghofes der Firma SEGER RECYCLING UND TRANSPORTS GMBH & CO. KG. Darüber hinaus umfasst das Plangebiet die Liegenschaften und Betriebsflächen des gegenwärtigen Standortes des Lebensmittelmarktes der Firma Edeka einschließlich der östlich daran angrenzenden Stichstraße sowie des nördlich daran angrenzenden Abschnittes der Straße Untere Au. Neben einzelnen kleineren Grünflächen, vor allem angrenzend zur Meininger Straße sowie entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Standortes des gegenwärtigen Lebensmittelmarktes der Firma Edeka, ist das Plangebiet fast vollständig versiegelt.

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

1.3 Regionalplanung und Landesplanung

Maßstab für die raumordnerische Bewertung der Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und im Regionalplan der Region Main-Rhön festgesetzt sind. Hierbei sind gemäß Art. 3 BayLplG Ziele der Raumordnung zu beachten und Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen. Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Die für die raumordnerische Bewertung der Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe maßgeblichen Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung sind in Kapitel 5.3 „Einzelhandelsgroßprojekte“ des LEP enthalten und lauten:

5.3.1 Lage im Raum

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

- *für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,*
- *für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.*

5.3.2 Lage in der Gemeinde

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

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

5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen

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

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

der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

5.3.4 Regelung für zusammengewachsene Gemeinden

- vorliegend unbeachtlich -

5.3.5 Zielabweichungsverfahren in grenznahen Gebieten

- vorliegend unbeachtlich -

Hinsichtlich des **Z 5.3.1 Lage im Raum** gilt, dass es sich bei der Stadt Münnerstadt gemäß den Festlegungen im Regionalplan der Region Main-Rhön um ein Unterzentrum handelt. Damit erfährt die Stadt eine Klassifizierung als zentraler Ort, da gemäß § 2 der Verordnung über den LEP 2013 die bestehenden Kleinzentren, Unterzentren und Siedlungsschwerpunkte bis zur Anpassung der Regionalpläne als Zentrale Orte der Grundversorgung einem Grundzentrum gleichgestellt werden. Damit kommt die Stadt Münnerstadt als Standort für großflächige Einzelhandelsvorhaben in Betracht.

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

Der Standort des geplanten Nahversorgungszentrums befindet sich in der Kernstadt Münnerstadt in verkehrsgünstiger Lage westlich der Meininger Straße (Bundesstraße B 287) in räumlicher Nähe zum nördlichen Stadteingang. Der Standortbereich liegt unmittelbar westlich der Meininger Straße und der hieran anschließenden Wohnbebauung sowie in rd. 300 m Entfernung zu dem im Wesentlichen durch Wohnnutzungen geprägten Stadtkern der Stadt Münnerstadt. Der Standort ist damit fußläufig von den umliegenden Wohngebieten aus gut zu erreichen. Ferner ist ausgehend vom Plangebiet die Bushaltestelle „Münnerstadt, Coburger Straße“ in rd. 300 m Entfernung fußläufig erreichbar.

Die Haltestelle befindet sich in Richtung des Stadtkerns nördlich der Coburger Straße und wird ortsüblich angefahren. Demnach kann der Standort als städtebaulich integriert i.S.d. Z 5.3.2 LEP bewertet werden.

Das **Z 5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen** setzt den Rahmen für die zulässige Verkaufsflächengröße eines Einzelhandelsbetriebes. In der Begründung des LEP Bayern wird zu dieser Zielsetzung ausgeführt: *„Der landesplanerische Prüfmaßstab ist darauf ausgerichtet, dass neu anzusiedelnde oder zu erweiternde Einzelhandelsgroßprojekte der Versorgungsstruktur keinen zu großem Teil der sortimentsbezogenen Kaufkraft entziehen. Nahversorgungsbetriebe im Sinne von 5.3.1 sind bis zum Erreichen des Schwellenwerts von 1 200 m² Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächen-Steuerung freigestellt. [...]“*.

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes sollen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geplanten städtebaulichen Neuordnung des sogenannten „Seeger-Areals“ hin zu einem Nahversorgungszentrum mit einem Lebensmittelmarkt, einem Getränkemarkt, einem Discount-Lebensmittelmarkt sowie einem Drogeriemarkt im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einzelhandel westlich der Meininger Straße“ geschaffen werden. Die geplanten Einzelhandelsmärkte sollen insgesamt eine Verkaufsfläche von maximal 4.150 m² zuzüglich einer Fläche von maximal 200 m² für Gastronomie/ Café umfassen. Wobei maximal 1.320 m² auf den Lebensmittelmarkt, maximal 880 m² auf den Getränkemarkt zuzüglich Gastronomie/ Café mit Bestuhlung mit einer Fläche von maximal 200 m², maximal 750 m² auf den Drogeriemarkt sowie maximal 1.200 m² auf den Discount-Lebensmittelmarkt entfallen sollen. Beim Warenangebot des Lebensmittelmarktes sowie des Discount-Lebensmittelmarktes handelt es sich jeweils um ein aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehendes Hauptsortiment. Bei der Betriebsform handelt es sich entsprechend um Supermärkte mit einem Vertrieb von Waren überwiegend aus dem Sortiment des Grund- und Nahversorgungsbedarfes.

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

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

1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde zuletzt 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht demnach vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 zudem bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der **Innenentwicklung** zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass insbesondere in den Begründungen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Da im Zuge der vorliegenden Planung keine Flächenneuanspruchnahme im bisherigen Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet wird und der vorhabenbezogene Bebauungsplan sowie die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes der städtebaulichen Neuordnung und Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich dient, kann von einer weitergehenden Begründung an dieser Stelle abgesehen werden.

1.5 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	___:___:____ Bekanntmachung: ___:___:____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	___:___:____ – ___:___:____ Bekanntmachung: ___:___:____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: ___:___:____ Frist: ___:___:____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	___:___:____ – ___:___:____ Bekanntmachung: ___:___:____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: ___:___:____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Feststellungsbeschluss	___:___:____

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

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

Die äußere verkehrliche **Erschließung** des Nahversorgungszentrums soll im Wesentlichen über die Straße Untere Au im Westen des Plangebietes sowie ergänzend über eine neu geschaffene direkte Einfahrt ausgehend von der Meininger Straße über die dortigen Gewerbeflächen im Bereich nördlich der bestehenden Tankstelle erfolgen. Zur Sicherung der Erschließung des Nahversorgungszentrums werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bereich der geplanten Einfahrt über das Gewerbegebiet Nr. 2 mit Geh- und Fahrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen festgesetzt. Die Zufahrt wird ebenfalls als Einfahrt für das vorgesehene Gewerbegebiet Nr. 2 an der Meininger Straße genutzt. Die südlich der Tankstelle gelegene Ausfahrt auf die Meininger Straße (B 287) bleibt erhalten und dient weiterhin ausschließlich den Verkehrsbewegungen des Tankstellenbetriebes. Die **Straßenplanung** zur verkehrsgerechten Neuordnung und leistungsfähigen Umgestaltung der Meininger Straße (Bundesstraße B 287) im Zufahrtsbereich wird parallel zum weiteren Bauleitplanverfahren erarbeitet und ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

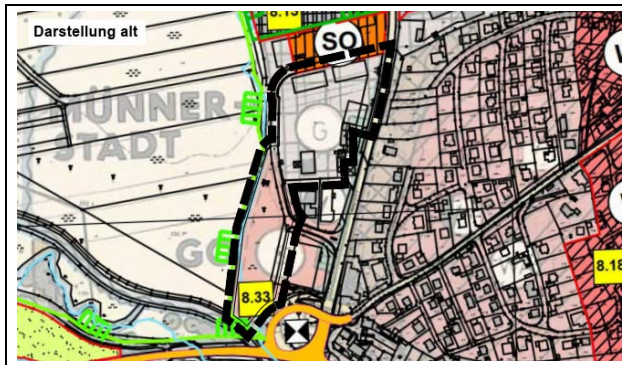
Im Zuge des geplanten Vorhabens zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums wird es in gewissem Umfang zu einer Erhöhung des Verkehrsgeschehens im Umfeld des Plangebietes durch die zu erwartenden **Ziel- und Quellverkehre** kommen. Mit Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes der weiterführenden innerörtlichen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

3. Inhalt und Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes

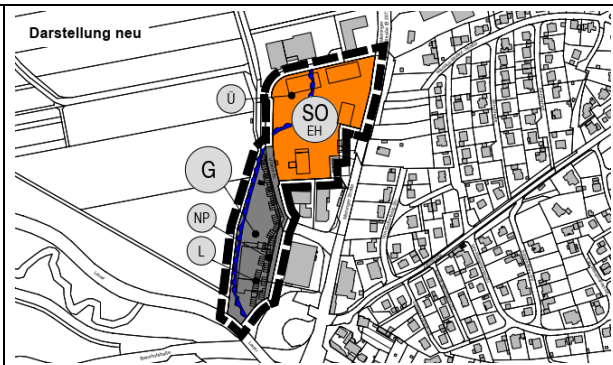
Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

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

Flächennutzungsplan



Änderung des Flächennutzungsplanes



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Das Planziel der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung eines entsprechenden „Sondergebietes großflächiger Einzelhandel“ sowie von „Gewerblichen Bauflächen“ zulasten der bisherigen Darstellungen. Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst dabei den Bereich des auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehenen Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel und die Flächen des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von 2010 einschließlich der östlich daran angrenzenden Stichstraße sowie des nördlich daran angrenzenden Abschnittes der Straße Untere Au. Mit der Flächennutzungsplan-Änderung sollen demnach auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Vorhabens zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums und mithin für die städtebauliche Neuordnung des sogenannten „Seger-Areals“ am nördlichen Stadteingang im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einzelhandel westlich der Meininger Straße“ geschaffen werden.

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

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

Der Umweltbericht zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

4.2 Artenschutzrechtliche Belange

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einzelhandel westlich der Meininger Straße“ faunistische Erhebungen durchgeführt. Die Ergebnisse der faunistischen Erhebungen werden in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, die in den Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert wird, zusammengefasst. Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- d) Baumhöhlen und Gebäude außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vor Beginn von Rodungs- oder Abrissarbeiten durch einen Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

5.1 Überschwemmungsgebiet

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

Gemäß § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist gemäß § 78 Abs. 4 Satz 1 WHG zudem auch die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen grundsätzlich untersagt. Die zuständige Behörde kann jedoch die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn das Vorhaben die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und hochwasserangepasst ausgeführt wird oder die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können (§ 78 Abs. 4 und 5 WHG).

Bauliche Anlagen und sonstige bauliche Maßnahmen einschließlich Geländeauffüllungen im Überschwemmungsgebiet bedürfen demnach der wasserrechtlichen Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde. Dies betrifft vorliegend die geplante Stellplatzanlage, die jedoch ohne Anpassung des Geländes und der Höhenlage und somit ohne rechnerischen Retentionsraumverlust ausgeführt werden soll.

Überschwemmungsgebiet (HQ 100) und Hochwassergefahrenflächen (HQ 100)



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

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

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

5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

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

Deckungsnachweis

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

Technische Anlagen

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

Schutz des Grundwassers

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

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten oder geplanten Wasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

Versickerung von Niederschlagswasser

Eine gezielte Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser im Plangebiet ist zunächst nicht vorgesehen.

Bemessungsgrundwasserstände

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

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

5.3 Oberflächengewässer

Oberflächengewässer

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

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

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

5.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

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

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Ein Anschluss an das zentrale Kanalisationsnetz im Bereich der Straße Untere Au ist bereits vorhanden, sodass anfallendes Schmutzwasser in der öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann. Sofern eine Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer vorgesehen wird, ist die Menge und Schädlichkeit des Abwassers nach dem Stand der Technik so gering wie möglich zu halten. Auf die Bestimmungen der Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Münnerstadt (Entwässerungssatzung – EWS) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

Darüber hinaus sind grundsätzlich die gesetzlichen Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zur Verwertung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen. Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass das Einleiten von auf versiegelten Flächen anfallendem und gesammeltem Niederschlagswasser in den Untergrund (in das Grundwasser) oder in anliegende oberirdische Gewässer gemäß §§ 8ff. WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf.

Ferner sind für den Nachweis der Unschädlichkeit der Einleitung die Vorgaben der Merkblätter DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ oder DWA-A 102 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“ anzuwenden.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

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

Reduzierung der Abwassermenge

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

Entwässerung

Die Einzelheiten sowie die Notwendigkeit einer eigenständigen Regenrückhaltung innerhalb des Plangebietes werden im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung geprüft. Die Darlegung der künftigen Entwässerung erfolgt im Rahmen des weiteren Bauleitverfahrens.

5.5 Abflussregelung

Abflussregelung und Vorflutverhältnisse

Im Zuge der Planung entsteht voraussichtlich kein durch die zulässige Bebauung bedingter höherer Abfluss bei Niederschlag in Richtung der bestehenden Fließgewässer in der Umgebung.

Hochwasserschutz und Starkregenereignisse

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

6. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund

Altlasten und Bodenbelastungen

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

Baugrund

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

7. Kampfmittel

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

8. Immissionsschutz

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

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung von „Gewerblichen Bauflächen“ und eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel im Kontext an die im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen kann dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Östlich der Meininger Straße schließt sich der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Strahlunger Weg“ von 1978 an, im Zuge derer zunächst Mischgebiet und weiter östlich Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Die Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben und Anforderungen erfolgt im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens. Störfallbetriebe i.S.d. sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

9. Denkmalschutz

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

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

10. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Maier Landplan, Stand: 22.03.2024

Planstand: 22.03.2024

Projektnummer: 23-2889

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH
Julia Böttger, M.A. Geographie und M.A. ICBS

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg
T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de