PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Stadt Münnerstadt, Kernstadt

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„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 ... 3
1.1 Planerfordernis und -ziel ... 3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich ... 5
1.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen ... 7
1.4 Regionalplanung und Landesplanung ... 7
1.5 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung ... 10
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz ... 14
1.7 Verfahrensart und -stand ... 15
2. Beschreibung des Vorhabens ... 15
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung ... 17
4. Inhalt und Festsetzungen ... 18
4.1 Art der baulichen Nutzung ... 18
4.2 Maß der baulichen Nutzung ... 20
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ... 22
4.4 Verkehrsflächen ... 23
4.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen ... 23
4.6 Öffentliche und private Grünflächen ... 23
4.7 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen ... 24
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften ... 25
5.1 Gestaltung baulicher Anlagen ... 25
5.2 Werbeanlagen ... 25
5.3 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter ... 26
5.4 Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke ... 26
6. Berücksichtigung umweltschützender Belange ... 26
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht ... 26
6.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung ... 27
6.3 Artenschutzrechtliche Belange ... 27
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz ... 27
7.1 Überschwemmungsgebiet ... 27
7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz ... 29
7.3 Oberflächengewässer ... 29
7.4 Abwasserbeseitigung ... 30
7.5 Abflussregelung ... 31
8. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund ... 31

9. Kampfmittel 31

10. Immissionsschutz 32

11. Denkmalschutz 32

12. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung 33

13. Bodenordnung 33

14. Erschließung und Durchführungsvertrag 33

15. Flächenbilanz 34

16. Anlagen und Gutachten 34

1. Vorbemerkungen

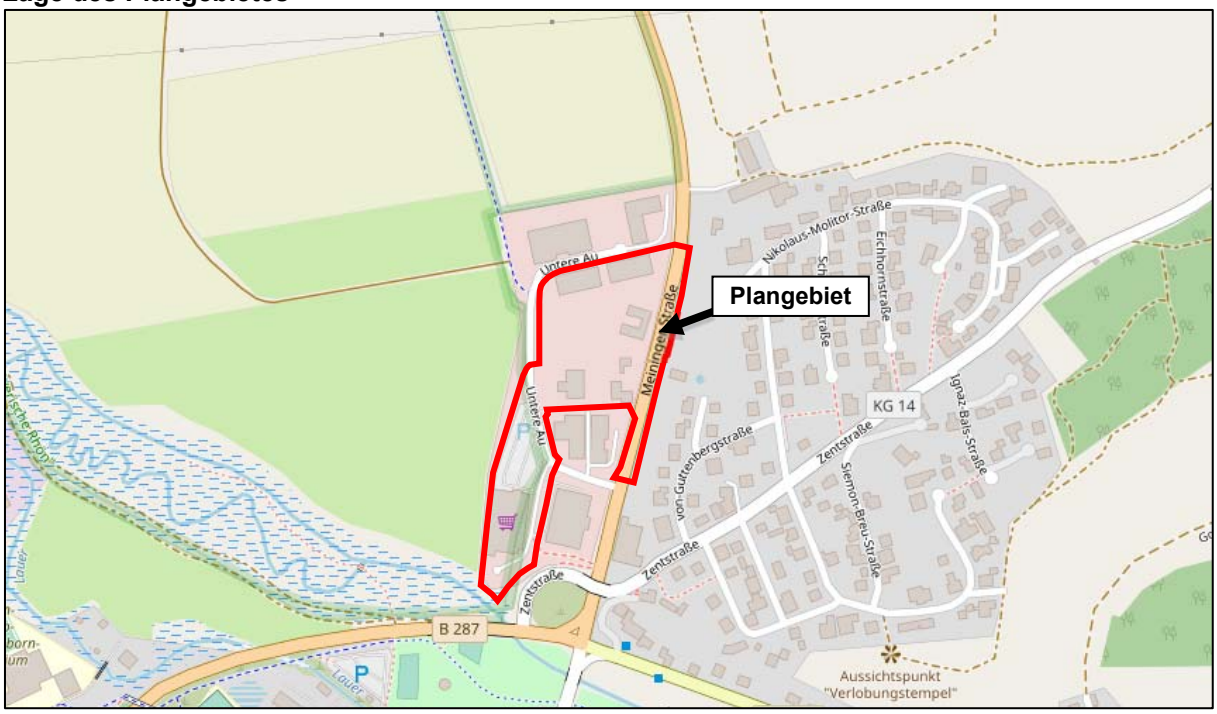
1.1 Planerfordernis und -ziel

In der Stadt Münnerstadt werden im Zuge des geplanten Umzuges der Firma SEGER RECYCLING UND TRANSPORTE GMBH & CO. KG in der Kernstadt die bisherigen Betriebsflächen mit dem Recyclinghof westlich der Meininger Straße (Bundesstraße B 287) frei. Hierdurch entsteht die Möglichkeit einer städtebaulichen Neuordnung und Wiedernutzbarmachung sowie einer Aufwertung dieser stadträumlich exponierten sowie innerhalb des geschlossenen Bebauungszusammenhanges gelegenen und derzeit annähernd vollversiegelten Flächen am nördlichen Stadteingang. Vor diesem Hintergrund ist seitens der MIBEG DEVELOPMENT GMBH im Bereich des sogenannten „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 Kundenstellplätze 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 Waschhalle zurückgebaut werden sowie für den bisherigen Standort des Lebensmittelmarktes der Firma Edeka Lebensmitteleinzelhandel als Folgenutzung ausgeschlossen werden. Der gegenwärtig noch genutzte Lebensmittelmarkt der Firma Edeka befindet sich südwestlich der Straße Untere Au, im Geltungsbereich des rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der Meininger Straße“ – VI. Änderung von 2010, der hier Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausweist. Um eindeutige planungsrechtliche Rahmenbedingungen zu schaffen, wird der vollständige Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von 2010 in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes aufgenommen. Gleichwohl erfolgt im Wesentlichen nur eine Umwidmung der Art der baulichen Nutzung in Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zulasten der bisherigen Festsetzung als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel. Alle weiteren Festsetzungen bleiben grundsätzlich unverändert und werden nur geringfügig an den Bestand angepasst. Entsprechend der im Bereich der bestehenden Tankstelle an der Meininger Straße auch künftig vorgesehenen gewerblichen Bebauungs- und Nutzungsstruktur werden die Flächen hier ebenfalls als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt und somit entsprechend gesichert.

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

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 03/2024), bearbeitet Abbildung genordet, ohne Maßstab

Mit der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen auf der Basis eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für das eigentliche Baugrundstück sowie ergänzt durch einen zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt 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 Flächen im Bereich des vorgesehenen Gewerbegebietes Nr. 2 an der Meininger Straße befinden sich überwiegend und die Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von 2010 vollständig außerhalb des Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes und werden gemäß § 12 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen, da hier ein unmittelbarer sachlicher und räumlicher Zusammenhang mit der geplanten Errichtung des Nahversorgungszentrums besteht. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

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

Norden: Straße Untere Au sowie angrenzend gewerbliche Nutzungen im Geltungsbereich der V. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der Meiningerstrasse“ von 1993

Osten: Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Strahlunger Weg“ von 1974, gewerbliche Nutzungen im Geltungsbereich der V. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der Meiningerstrasse“ von 1993 sowie Knotenpunkt der Meininger Straße mit der Coburger Straße und Bahnhofstraße

Süden: Gewerbliche Nutzungen im Geltungsbereich der V. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der Meiningerstrasse“ von 1993 und Knotenpunkt der Straße Untere Au mit der Meininger Straße (Bundesstraße B 287) sowie Verlauf des Gewässers Lauer

Westen: Straße Untere Au und Wirtschaftsweg sowie angrenzend Freiflächen mit teilweise Gehölzbeständen sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich

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

Das Baugrundstück im Bereich des 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.

Bereich des vorgesehenen Nahversorgungszentrums und Gewerbegebietes Nr. 2

Eigene Aufnahmen (05/2023)

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

1.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsvorhaben, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Die Regelvermutungsgrenze, ab der solche Auswirkungen zu erwarten sind, liegt gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bei 1.200 m² Geschossfläche. Das in § 11 Abs. 3 BauNVO enthaltene ungeschriebene Tatbestandsmerkmal der Großflächigkeit wird über den Umfang der Verkaufsfläche bestimmt und kennzeichnet eine Schwelle, ab der Einzelhandelsbetriebe nicht mehr grundsätzlich in allen infrage kommenden Baugebieten zulässig sein sollen. Einzelhandelsbetriebe werden vom Bundesverwaltungsgericht als großflächig bewertet, wenn diese eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten (vgl. BVerwG, Urt. v. 24.11.2005 – 4 C 10.04). Erst wenn die Großflächigkeit des Einzelhandelsbetriebes aufgrund seines Verkaufsflächenumfangs gegeben ist, greift die Vermutungsregel und schließt sich eine Prüfung im Hinblick auf nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung an. Die Regelung ist insofern durch eine Zweistufigkeit der Prüfungsreihenfolge gekennzeichnet.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen insbesondere die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Vorhabens zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 4.150 m² zuzüglich einer Fläche von maximal 200 m² für Gastronomie/ Café geschaffen werden. 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. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird für den Bereich des geplanten Nahversorgungszentrums demnach ein entsprechendes Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit differenzierten Festsetzungen zu den zulässigen Einzelhandelsnutzungen festgesetzt.

Gemäß Ziel 5.3.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist das Unterzentrum Münnerstadt hierfür ein geeigneter Zentraler Ort, da gemäß § 2 der Verordnung über das LEP 2013 die bestehenden Kleinzentren, Unterzentren und Siedlungsschwerpunkte bis zur Anpassung der Regionalpläne als Zentrale Orte der Grundversorgung einem Grundzentrum gleichgestellt werden.

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

1.4 Regionalplanung und Landesplanung

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

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

5.3.1 Lage im Raum

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

- *für Betriebe bis 1 200 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 sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

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

der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

5.3.4 Regelung für zusammengewachsene Gemeinden

- vorliegend unbeachtlich -

5.3.5 Zielabweichungsverfahren in grenznahen Gebieten

- vorliegend unbeachtlich -

Hinsichtlich des ***Z 5.3.1 Lage im Raum*** gilt, dass es sich bei der Stadt Münnerstadt gemäß den Festlegungen im Regionalplan der Region Main-Rhön um ein 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 dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen insbesondere die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geplanten städtebaulichen Neuordnung des sogenannten „Seger-Areals“ hin zu einem Nahversorgungszentrum mit einem Lebensmittelmarkt, einem Getränkemarkt, einem Discount-Lebensmittelmarkt sowie einem Drogeriemarkt geschaffen werden. Die geplanten Einzelhandelsmärkte sollen insgesamt eine Verkaufsfläche von maximal 4.150 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.

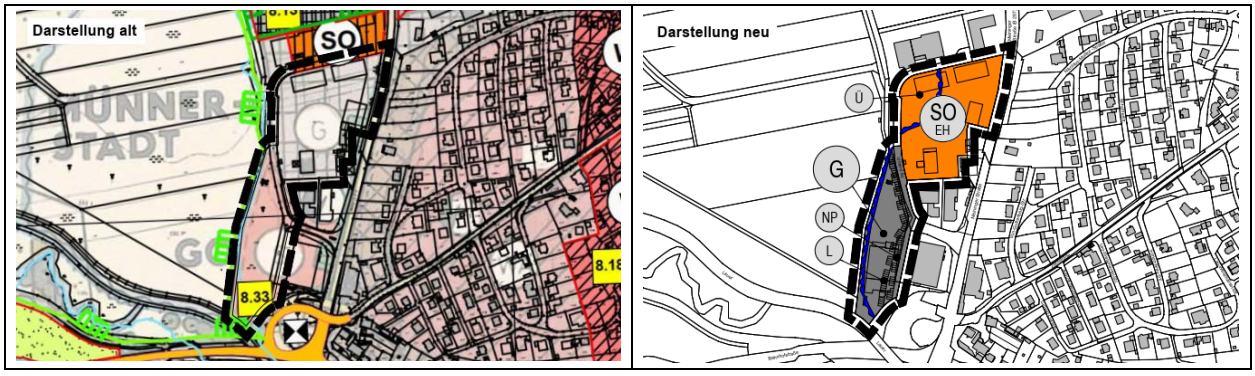
Im Zuge der Umsetzung des geplanten Vorhabens zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums soll ein Beitrag zur künftigen Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung im Stadtgebiet geleistet werden. Hierbei ist jedoch beachtlich, dass aus landes- und regionalplanerischer Sicht eine nicht gewollte überörtliche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

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

1.5 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Münnerstadt stellt für den Bereich des sogenannten „Seger-Areals“ „Gewerbliche Bauflächen“ sowie für den Bereich des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von 2010 einschließlich der östlich daran angrenzenden Stichstraße sowie des nördlich daran angrenzenden Abschnittes der Straße Untere Au „Sondergebiete: Verbrauchermärkte“ dar, sodass 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.

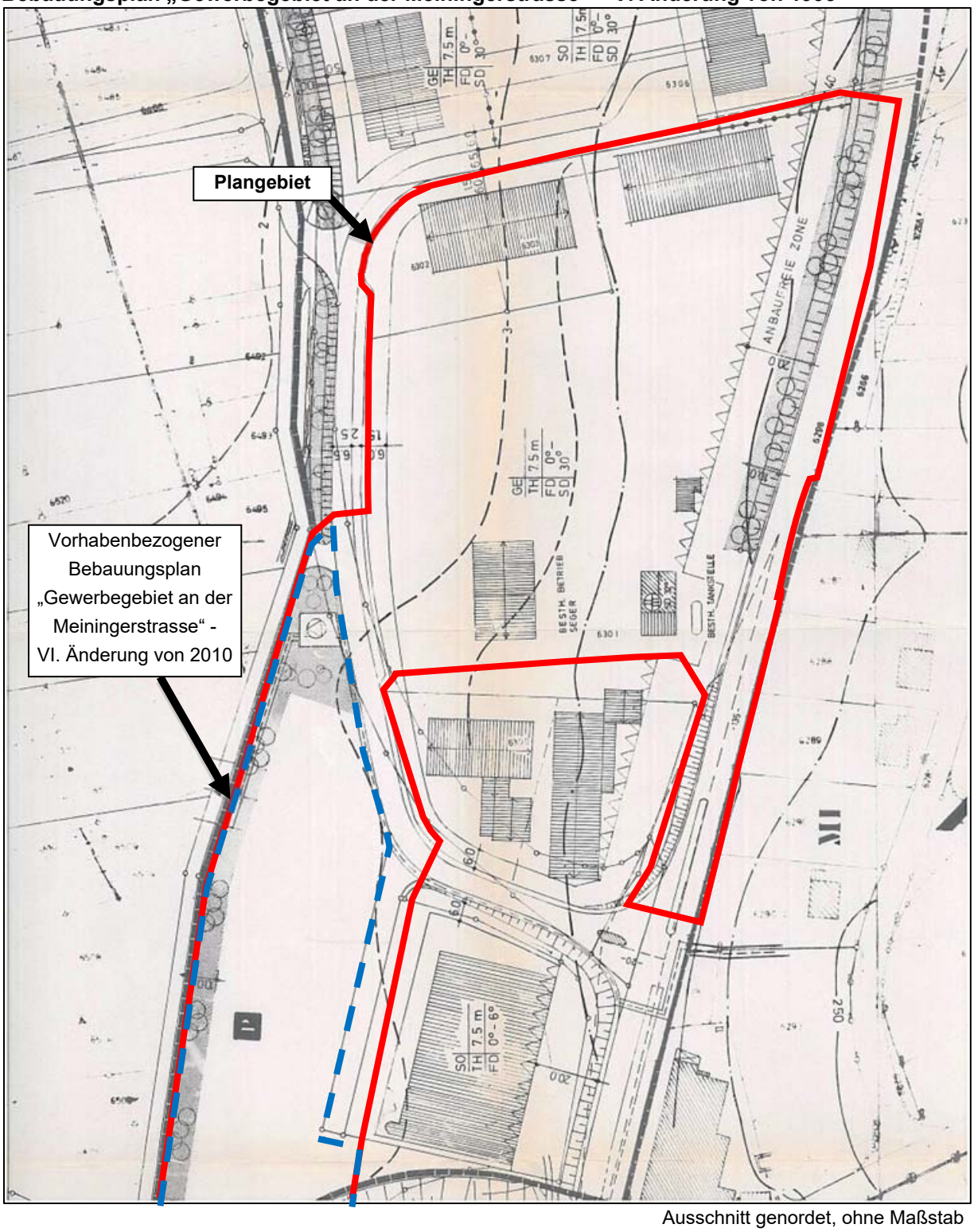
Flächennutzungsplan | **Änderung des Flächennutzungsplanes**



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Das Planziel der 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 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.

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



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

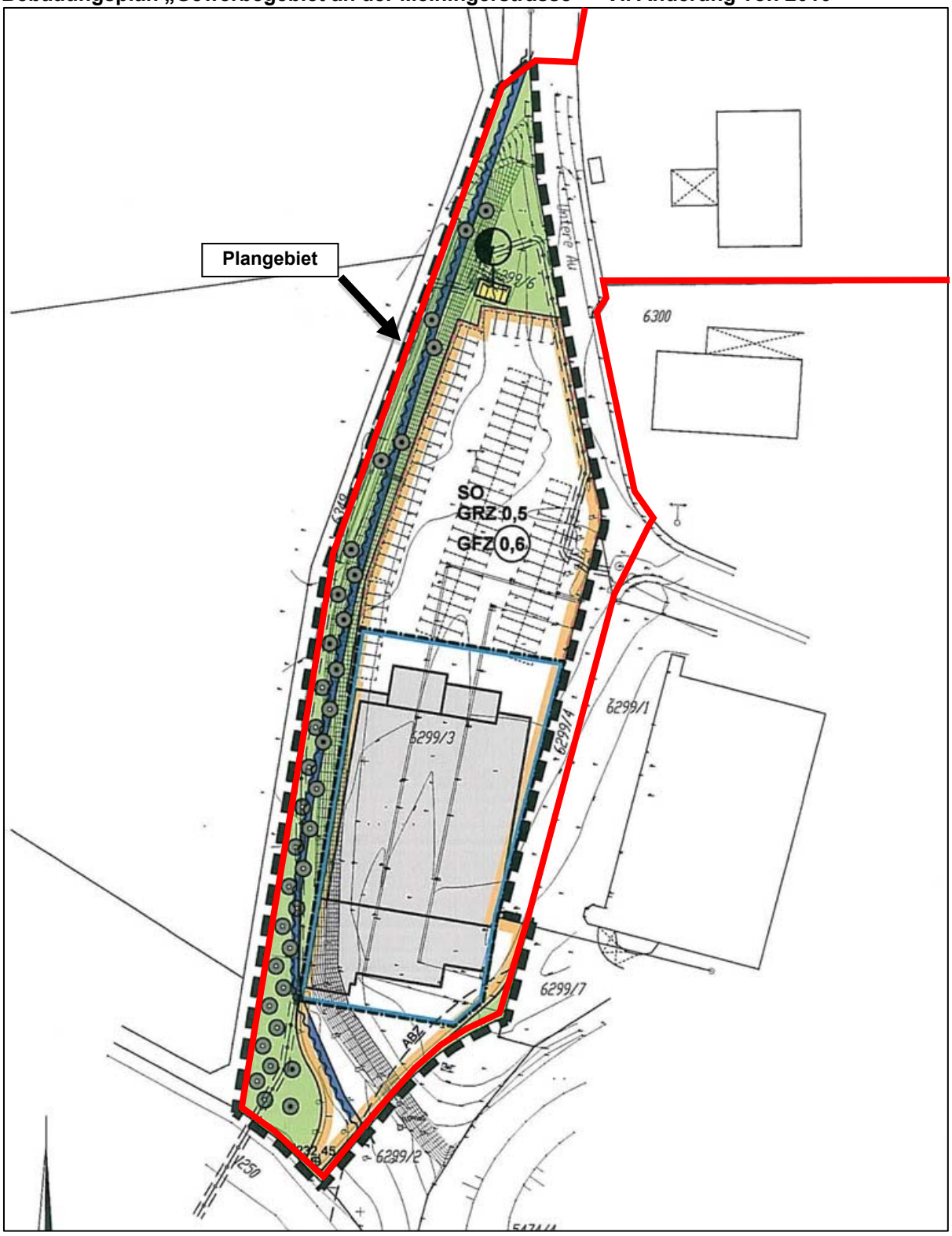
Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der Meiningerstrasse“ – V. Änderung von 1993, wobei die südwestlich der Straße Untere Au gelegenen Flächen durch den rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet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

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

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

Zum Maß der baulichen Nutzung wird in der VI. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von 2010 eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,5, die durch Stellplätze und sonstige Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden darf und eine Geschossflächenzahl von GFZ = 0,6 festgesetzt. Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind. Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan von 2010 durch die Festsetzungen der maximal zulässigen Traufhöhe auf ein Maß von 8,00 m, der maximal zulässigen Gebäudehöhe auf ein Maß von 10,00 m sowie durch die Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen begrenzt. Hinsichtlich der Dachgestaltung werden Flachdächer sowie Sattel- und Pultdächer bis zu einer Dachneigung von 30° zugelassen.

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



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

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

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

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 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 Flächenneuinanspruchnahme im bisherigen Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet wird und der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan der städtebaulichen Neuordnung und Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich dient, kann von einer weitergehenden Begründung an dieser Stelle abgesehen werden.

1.7 Verfahrensart und -stand

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

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 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
Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**	__.__.____

2. Beschreibung des Vorhabens

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

Vorhaben- und Erschließungsplan (Freiflächenplan)

Planungsgruppe Bensing und Partner GmbH, Stand: 06.03.2024 Ausschnitt nicht genordet, ohne Maßstab

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 Kundenstellplätze 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 Waschhalle zurückgebaut werden sowie für den bisherigen Standort des Lebensmittelmarktes der Firma Edeka, südwestlich der Straße Untere Au, Lebensmitteleinzelhandel als Folgenutzung ausgeschlossen werden. Die Bereiche sollen daher entsprechend der künftig vorgesehenen gewerblichen Nutzung bauplanungsrechtlich als Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO gesichert bzw. umgewidmet werden.

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

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

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

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

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

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

Bei dem östlich an das Plangebiet angrenzenden Abschnitt der Bundesstraße B 287 handelt es sich nach dem Bayerischen Straßeninformationssystems BAYSIS (Stand: 10/2023) nicht um eine freie Strecke außerhalb der straßenrechtlichen **Ortsdurchfahrt**. Entgegen den Darstellungen der V. Änderung des Bebauungsplanes von 1993 wird daher keine Bauverbots- und Baubeschränkungszone zum befestigten Fahrbahnrand nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

4. Inhalt und Festsetzungen

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

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt im Bereich des eigentlichen Baugrundstückes aufgrund der Großflächigkeit der hier geplanten Einzelhandelsmärkte gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ein hinsichtlich der zulässigen Einzelhandelsnutzungen differenziertes **Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel** mit der Zweckbestimmung **Nahversorgungszentrum** fest.

Im Einzelnen setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan fest, dass innerhalb des Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“, innerhalb der mit „A“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen, ein **Lebensmittelmarkt** mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.320 m² zulässig ist. Weiterhin wird festgesetzt, dass innerhalb des Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“, innerhalb der mit „B“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen, ein **Getränkemarkt** mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 880 m² zuzüglich Gastronomie/Café mit Bestuhlung mit einer Fläche von maximal 200 m² zulässig ist. Innerhalb des Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ ist innerhalb der mit „C“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ein **Drogeriemarkt** mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 750 m² zulässig. Innerhalb des Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ ist innerhalb der mit „D“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen schließlich ein **Discount-Lebensmittelmarkt** mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment von maximal 1.200 m² zulässig.

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

Des Weiteren setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan im südöstlichen sowie im südwestlichen Bereich des Plangebietes entsprechend der hier bestehenden sowie vorgesehenen gewerblichen Bebauungs- und Nutzungsstruktur **Gewerbegebiete** gemäß § 8 BauNVO fest. Gewerbegebiete dienen nach § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind in Gewerbegebieten allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

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

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

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

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

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

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

Schließlich wird i.S.d. § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im **Durchführungsvertrag** verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ)

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

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

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen regelmäßig um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Aufgrund des hohen Bedarfs an befestigten Kundenstellplätzen im Sondergebiet und der bereits im Bestand hohen Versiegelung wird jedoch festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche innerhalb des Sondergebietes und des Gewerbegebietes Nr. 2 durch die Grundflächen von Stellplätzen mit Zu- und Umfahrten bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden darf.

Ferner wird für das Gewerbegebiet Nr. 3, entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von 2010 sowie den bereits im Bestand vollversiegelten Flächen, festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche innerhalb des Gewerbegebietes Nr. 3 durch die Grundflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 1,0 überschritten werden darf.

Geschossflächenzahl (GFZ)

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

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

Zahl der Vollgeschosse (Z)

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

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

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

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

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

Für das Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel begrenzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan die maximal zulässige **Gebäudeoberkante** auf ein Maß von **$OK_{Geb.}$ = 10,5 m**. Eine maximal zulässige Traufhöhe wird hier nicht festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung baulicher Anlagen gilt hier die Höhe von 236,0 m über Normalhöhennull (NHN). Oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist der oberste Gebäudeabschluss (Gebäudeoberkante). Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für sonstige bauliche Anlagen, jedoch nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

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

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

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

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Sondergebiet und für das Gewerbegebiet Nr. 3 setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan als abweichende Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 4 BauNVO fest, dass die offene Bauweise mit der Maßgabe gilt, dass Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen. Für das Gewerbegebiet Nr. 2 wird keine **Bauweise** i.S.d. § 22 BauNVO festgesetzt. Diese ergibt sich somit aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Bayerische Bauordnung (BayBO).

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt im Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel und in den Gewerbegebieten jeweils durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Im Sondergebiet orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen an der konkreten Vorhabenplanung. In den Gewerbegebieten werden insbesondere auch die bestehende Bebauung sowie im Gewerbegebiet Nr. 3 zudem die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von 2010 berücksichtigt. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

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

4.4 Verkehrsflächen

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

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

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

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

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

4.6 Öffentliche und private Grünflächen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt südlich des Gewerbegebietes Nr. 2, entlang der Meininger Straße (B 287), gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung **Verkehrsbegleitgrün** sowie überlagernd Anpflanzung von Laubsträuchern fest.

Ferner setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan entlang der westlichen Grundstücksgrenze des vorgesehenen Gewerbegebietes Nr. 3, in Anlehnung der dahingehenden Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von 2010 sowie entsprechend der Grenze des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Lauer (HQ100), gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB private Grünflächen mit der Zweckbestimmung **Ortsrandeingrünung** fest.

Die Grünflächen dienen der Ein- und Durchgrünung des Plangebietes. Neben den gestalterischen und stadtökologischen Aspekten dienen die vorgesehenen Laubsträucher im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche darüber hinaus der Förderung der Verkehrssicherheit für Fußgänger an der vielbefahrenden Meininger Straße (B 287), zumal hierdurch die derzeit bestehende, ungeordnete und unsichere Fußwegeverbindung geschlossen wird.

4.7 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

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

Demnach setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eingriffsminimierend fest, dass die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur **Freiflächengestaltung** unzulässig ist. Ferner beinhaltet der vorhabenbezogene Bebauungsplan zur grünordnerischen Gestaltung und Eingrünung des Plangebietes zeichnerische und textliche Festsetzungen zur **Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**.

Demnach wird festgesetzt, dass mindestens 10 % der Grundstücksflächen eines Baugrundstückes mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen sind. Für diesen Flächenanteil gilt, dass je 50 m² mindestens ein großkroniger Laubbaum sowie je 5 m² mindestens ein Strauch anzupflanzen sind. Der Bestand sowie die nach den sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden. Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.

Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen sind Pflanzscheiben mit mindestens 4,0 m² Fläche oder Pflanzstreifen mit einer Breite von mindestens 2,0 m je Baum vorzusehen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Je Strauchsymbol in der Planzeichnung sind zudem mindestens drei Einzelsträucher einheimischer, standortgerechter Laubsträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

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

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

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

5.1 Gestaltung baulicher Anlagen

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

5.2 Werbeanlagen

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

5.3 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Der im Zuge entsprechender Nutzungen erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich oftmals negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für bewegliche **Abfallbehälter** innerhalb der Gebäude vorzusehen oder außerhalb der Gebäude gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen sind.

5.4 Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan beinhaltet zur Konkretisierung der gesetzlichen Vorgaben der Bayerischen Bauordnung entsprechende Festsetzungen mit Vorgaben zur **Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke** und bestimmt, dass die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern oder artenreicher Ansaaten als naturnahe Grünflächen anzulegen und zu unterhalten sind. Zudem wird festgesetzt, dass großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, unzulässig sind. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt. Hierdurch kann die vielerorts zu beobachtende Errichtung von weitgehend vegetationslosen und somit sich für den Naturhaushalt und das lokale Kleinklima negativ auswirkenden reinen **Schotterflächen** verhindert werden.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung 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 mit integrierter Grünordnung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

6.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

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

6.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden 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.

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

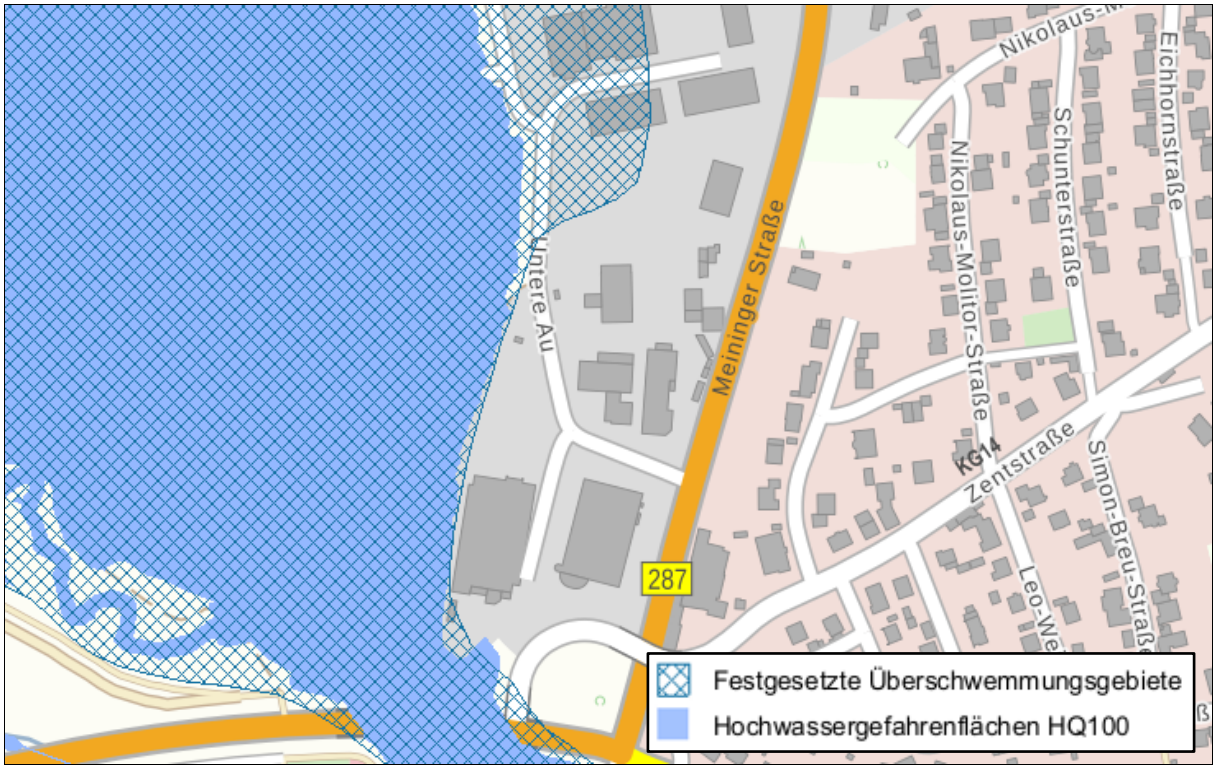
7.1 Überschwemmungsgebiet

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

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

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

Überschwemmungsgebiet (HQ 100) und Hochwassergefahrenflächen (HQ 100)



Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand: 03/2024 Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

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

Deckungsnachweis

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

Technische Anlagen

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

Schutz des Grundwassers

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

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet

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

Versickerung von Niederschlagswasser

Eine gezielte Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser im Plangebiet ist nicht 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.

7.3 Oberflächengewässer

Oberflächengewässer

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

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

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

7.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

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

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Ein Anschluss an das zentrale Kanalisationsnetz im Bereich der Straße Untere Au ist bereits vorhanden, sodass anfallendes Schmutzwasser in der öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann. 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 des bereits gegenwärtig hohen Versiegelungsgrades der Flächen sowie der vorgesehenen Nutzungen ist davon auszugehen, dass die bestehenden Abwasseranlagen ausreichend bemessen sind und keine Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich und bis zur Nutzung des Baugebietes oder zu einem späteren Zeitpunkt fertig zu stellen sind.

Reduzierung der Abwassermenge

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

Entwässerung

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.

7.5 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.

8. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund

Altlasten und Bodenbelastungen

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

Baugrund

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

9. Kampfmittel

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

10. Immissionsschutz

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

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung von Gewerbegebieten 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.

11. Denkmalschutz

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

12. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

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

13. Bodenordnung

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

14. Erschließung und Durchführungsvertrag

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

15. Flächenbilanz

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

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	**35.478 m²**
Sondergebiet großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“	17.478 m²
Gewerbegebiet Nr. 2	2.179 m²
davon: im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes	417 m²
davon: nicht im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes	1.762 m²
Gewerbegebiet Nr. 3	7.369 m²
Straßenverkehrsflächen	5.497 m²
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“	29 m²
Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“	232 m²
Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“	2.694 m²

16. Anlagen und Gutachten

- Vorhaben- und Erschließungsplan (Freiflächenplan), Planungsgruppe Bensing und Partner GmbH, Stand: 06.03.2024
- Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung, 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