

**Bauleitplanung der Stadt Münnerstadt, Kernstadt
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel westlich der Meininger Straße“**

Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Münnerstadt hat in seiner Sitzung am 08.04.2024 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einzelhandel westlich der Meininger Straße“ sowie der 23. Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich beschlossen und in der Sitzung am 12.05.2025 den Entwurf der beiden Bauleitpläne gebilligt. Mit der Aufstellung des 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 „Seeger-Areals“ am nördlichen Stadteingang geschaffen werden. Ergänzend werden im Bereich der bestehenden Tankstelle an der Meininger Straße sowie im Bereich des bisherigen Standortes des Lebensmittelmarktes der Firma Edeka Gewerbegebiete gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Münnerstadt die Flurstücksnummern 6298 teilweise, 6298/2 teilweise, 6299/3, 6299/4, 6299/6, 6301, 6301/1 teilweise und 6301/8 und kann der nachfolgenden Übersichtskarte entnommen werden.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung und einem Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung, der Vorhaben- und Erschließungsplan (Freiflächenplan), eine Auswirkungsanalyse Einzelhandel, eine Geräuschimmissionsprognose, eine Verkehrsuntersuchung, eine Stellungnahme zu umwelt-, abfall- und baugrundtechnischen Untersuchungen, eine Stellungnahme zur Grundwasseruntersuchung sowie die im bisherigen Verfahren eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen werden in der Zeit von

Montag, dem 15.12.2025 bis einschließlich Freitag, dem 30.01.2026

im Internet unter der Adresse www.muennnerstadt.de/planen-bauen/bauleitplanungen veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet erfolgt eine öffentliche Auslegung der oben genannten Unterlagen im Verwaltungsgebäude der Stadt Münnerstadt, Stenayer Platz 2, 97702 Münnerstadt, Bauverwaltung, Zimmer 6, zu den nachfolgend genannten Dienststunden der Verwaltung:

Montag bis Mittwoch	8.15 Uhr bis 12.00 Uhr	13.15 Uhr bis 15.00 Uhr
Donnerstag	8.15 Uhr bis 12.00 Uhr	13.15 Uhr bis 18.00 Uhr
Freitag	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr	

In Ausnahmefällen sind auch andere Termine nach vorheriger Vereinbarung möglich. Während der oben genannten Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg, zum Beispiel schriftlich, in Textform oder zur Niederschrift, abgegeben werden können. Die elektronische Abgabe von Stellungnahmen ist bevorzugt unter der E-Mail-Adresse technik@muennnerstadt.de möglich.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen liegen vor:

- a) Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung: Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden (Naturraum und Geologie), Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Lufthygiene, Tiere und Pflanzen (Biodiversität), Landschaft, Mensch, Immissionsschutz, Erholungseignung, Kultur- und Sachgüter mit Prognose bei Durchführung der Planung sowie zusammenfassende Konfliktanalyse und Angaben zu Ausgleichsflächen. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität und Angaben zum Bestand sowie die Darlegung der Betroffenheit der Arten. Ferner umfasst der Umweltbericht eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung mit Angaben zu geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen mit Beschreibung von Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter, Vermeidungs-, Minimierungs- und vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen für die Fauna und Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild. Prüfung von Alternativen, Beschreibung der Methodik, Beschreibung von Maßnahmen zur Überwachung sowie zusammenfassende Erklärung.

- b) Geräuschimmissionsprognose: Untersuchung der zu erwartenden Geräuschbelastung durch das geplante Nahversorgungszentrum an den maßgeblichen Immissionsorten mit Angaben zu Bestimmungen der TA Lärm und unter Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen auf öffentlichen Straßen und Geräuschemissionen von Vorgängen auf dem Betriebsgelände. Zusammenfassung und Diskussion der Ergebnisse der Geräuschbelastung mit Beschreibung von Schallschutzmaßnahmen.
- c) Verkehrsuntersuchung: Ermittlung der Verkehrsbelastungen im Bestand, im Prognosenullfall und Planfall 2040; Leistungsfähigkeitsberechnungen an den relevanten Knotenpunkten; Untersuchung der Zufahrt über die Tankstelle mit Handlungsempfehlung und Zusammenfassung der Ergebnisse.
- d) Stellungnahme zur umwelt-, abfall- und baugrundtechnischen Screening-Untersuchung: Beschreibung der Situation und der Bodenuntersuchungen; umwelttechnische Bewertung von Auffüllungen/Boden und Bodenluft; abfalltechnische Bewertung; baugrundtechnische Bewertung.
- e) Stellungnahme zur Grundwasseruntersuchung: Beschreibung der Situation, Angaben zur Grundwasseruntersuchung; umwelttechnische Bewertung.
- f) Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende Stellungnahmen mit umweltrelevanten Informationen eingegangen bzw. umweltrelevante Themen angesprochen worden:
- Bayerischer Bauernverband (12.06.2024): Abstände zwischen Einfriedungen/Eingrünungen und Wirtschaftswegen; Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen.
 - Handelsverband Bayern e.V. (18.06.2024): Klimarelevante Ziele des LEP; Hochwasser.
 - Landratsamt Bad Kissingen, Straßenverkehrsbehörde (31.05.2024): Werbeanlagen; Straßenverkehr.
 - Landratsamt Bad Kissingen, Untere Immissionsschutzbehörde (24.05.2024): Immissionsschutz.
 - Landratsamt Bad Kissingen, Untere Naturschutzbehörde (14.06.2024): Artenschutzrechtliche Auflagen und Maßnahmen; Außenbeleuchtung.
 - Landratsamt Bad Kissingen, Untere Wasserbehörde (17.06.2024): Überschwemmungsgebiete und Hochwasser; Niederschlagswasser; Dachbegrünung; bodenschutzrechtliche Belange; Entwässerung; Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.
 - Regierung von Unterfranken (13.06.2024): Überschwemmungsgebiet; Landschaftsschutzgebiet.
 - Regionaler Planungsverband Main-Rhön (14.06.2024): Überschwemmungsgebiet; Landschaftsschutzgebiet.
 - Staatliches Bauamt Schweinfurt (21.06.2024): Werbeanlagen; Straßenverkehr; Festsetzungen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen; Blendschutz.
 - Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen (15.05.2024): Überschwemmungsgebiet; Ablagerung von Abfällen; Bodeneingriffe; Entwässerung.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und dass gemäß § 4b BauGB ein Planungsbüro mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt wurde.

Datenschutz: Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage von Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i.V.m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung.

Münnerstadt, den 05.12.2025

Stadt Münnerstadt

Michael Kastl
Erster Bürgermeister

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einzelhandel westlich der Meininger Straße“

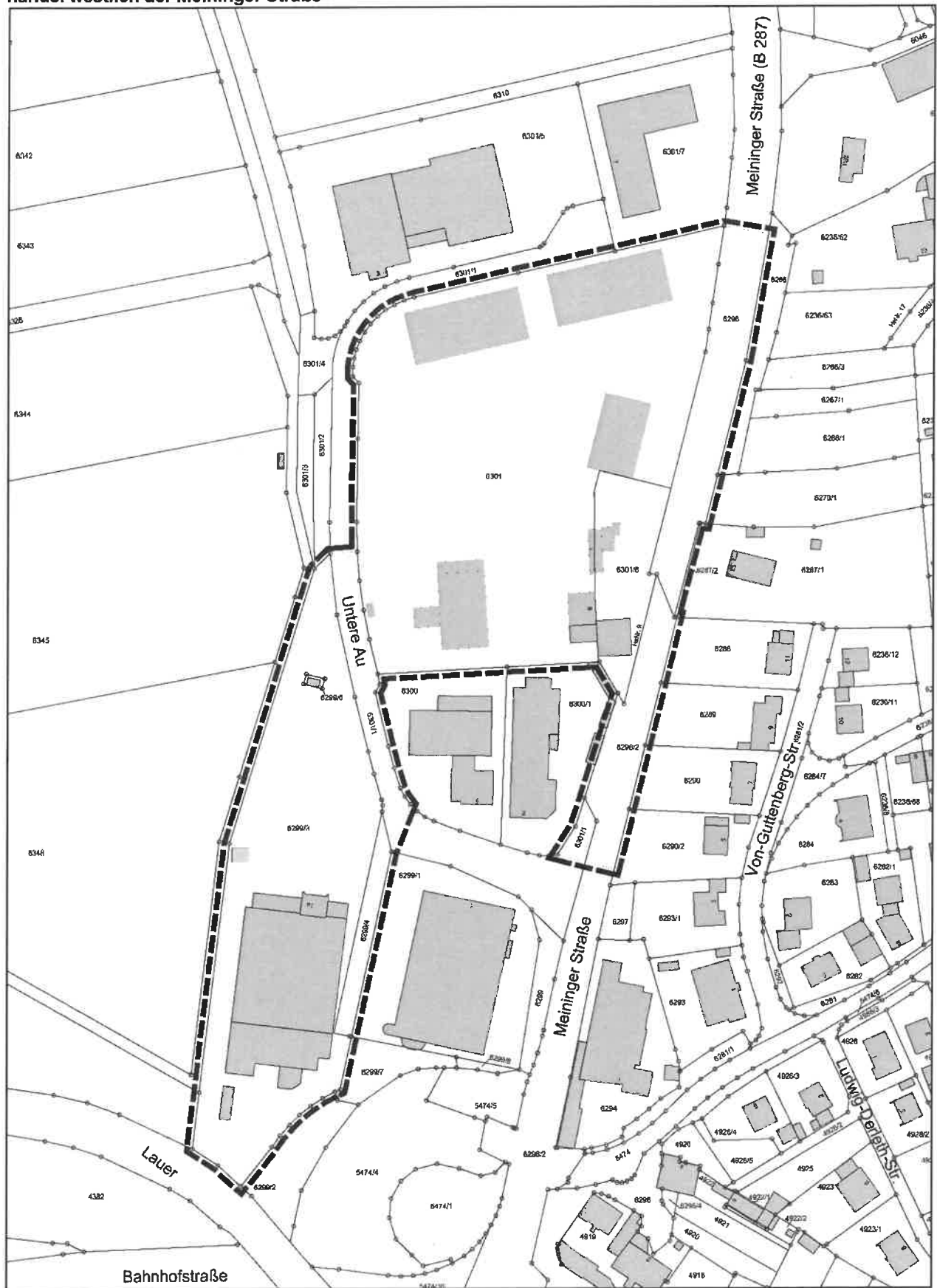


Abbildung genordet, ohne Maßstab