



MÜNNERSTADT

EINBEZIEHUNGSSATZUNG „FL.NR. 318-320“ ALTHAUSEN

BEGRÜNDUNG

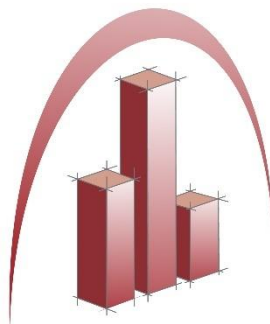
gem. § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Entwurf

Aufgestellt: 30.06.2025 / Geändert: 24.11.2025

Aufstellungsbeschluss vom: 12.09.2022
Billigungsbeschluss vom:
Satzungsbeschluss vom:

Stadt Münnerstadt, Stadtteil Althausen
Landkreis Bad Kissingen
Regierungsbezirk Unterfranken



▪ **Bautechnik - Kirchner** ▪
Planungsbüro für Bauwesen

Aufgestellt:

Stadt Münnerstadt
vertreten durch
1. Bürgermeister M. Kastl
Marktplatz 1
97702 Münnerstadt

Tel.: 09733 / 8105-0

.....
Michael Kastl
1. Bürgermeister

Bearbeitung:

BAUTECHNIK - KIRCHNER
Planungsbüro für Bauwesen
Raiffeisenstraße 4
97714 Oerlenbach

Tel.: 09725 / 89493 - 0

.....
Matthias Kirchner
Inhaber



INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1	PLANUNGSANLASS	3
2	PLANUNG	5
3	EINGRIFFSREGELUNG	5
3.1	Bestand	6
3.2	Eingriff und Ausgleich	7
3.2.1	Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume	7
3.2.2	Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut und Lebensräume	8
3.2.3	Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild	11
4	ARTENSCHUTZ	11
4.1	Artenschutzrechtliche Eingriffe und Maßnahmen	11
4.1.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	11
5	HINWEISE	11
5.1	Wasserwirtschaftliche und wasserrechtliche Belange	11
5.2	Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahren	12
5.3	Altlasten	13
5.4	Landwirtschaftliche Belange	14
6	BAURECHT	14
	Literaturverzeichnis	15

Anlage:

Artenauswahlliste Gehölze

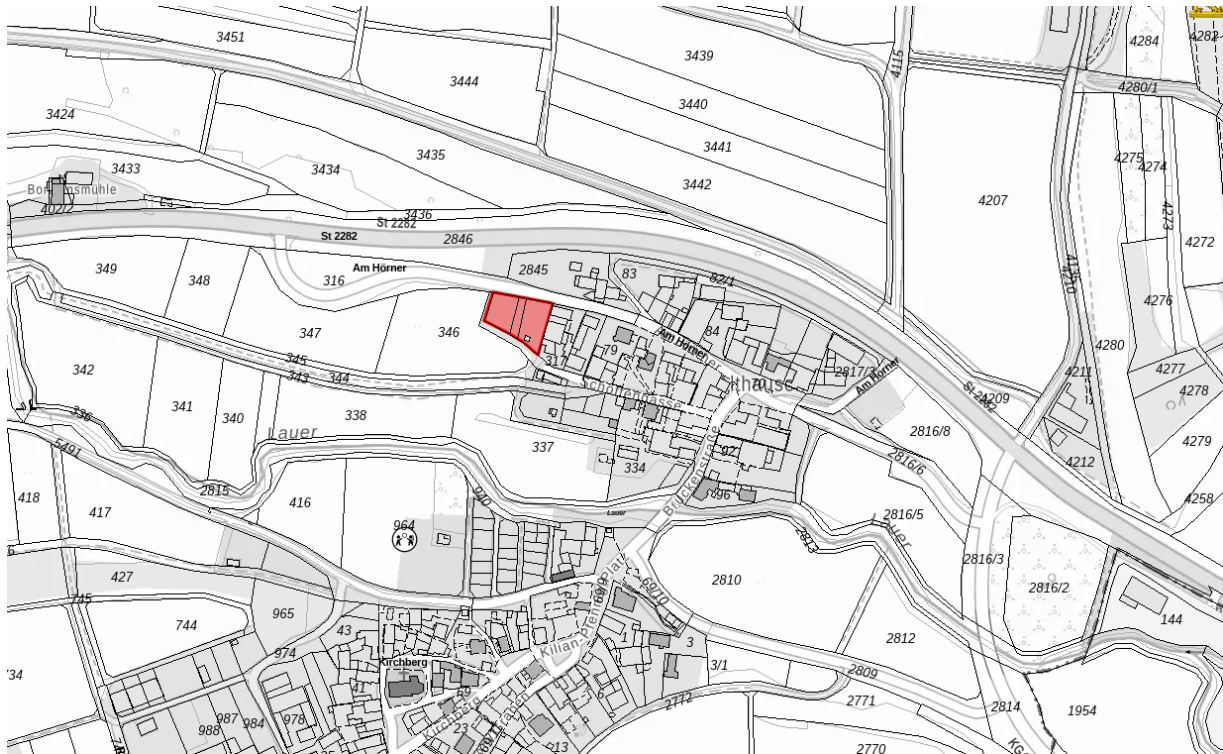
(rot gekennzeichnete Text = Änderungen zur Fassung vom 30.06.2025)

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER SATZUNG

1 PLANUNGSANLASS

Die Stadt Münnerstadt beabsichtigt am nördlichen Ortsrand des Stadtteiles Althausen eine Einbeziehungssatzung für die Grundstücke Fl.Nrn. 318, 319 und 320, Gemarkung Althausen, zu erlassen (sh. Planausschnitt).

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Die betroffene Fläche erstreckt sich über insgesamt 1.445 m².



Lageplan Plangrundstück, unmaßstäblich¹

Für die Grundstücke Fl.Nrn. 319 und 320 liegt der Stadt Münnerstadt eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses vor. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Bad Kissingen ist die Bebauung nur möglich, sofern eine Einbeziehungsatzung erlassen wird.

Im nordwestlichen Bereich der zusammen ca. 742 m² großen Grundstücke Fl.Nr. 319 und 320, möchte der Grundstückseigentümer ein Wohnhaus mit Garage errichten. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung der Grundstücke muss jedoch derzeit nach § 35 BauGB² erfolgen. Die Grundstücke liegen im unbeplanten Außenbereich, und sind somit aktuell nicht bebaubar.

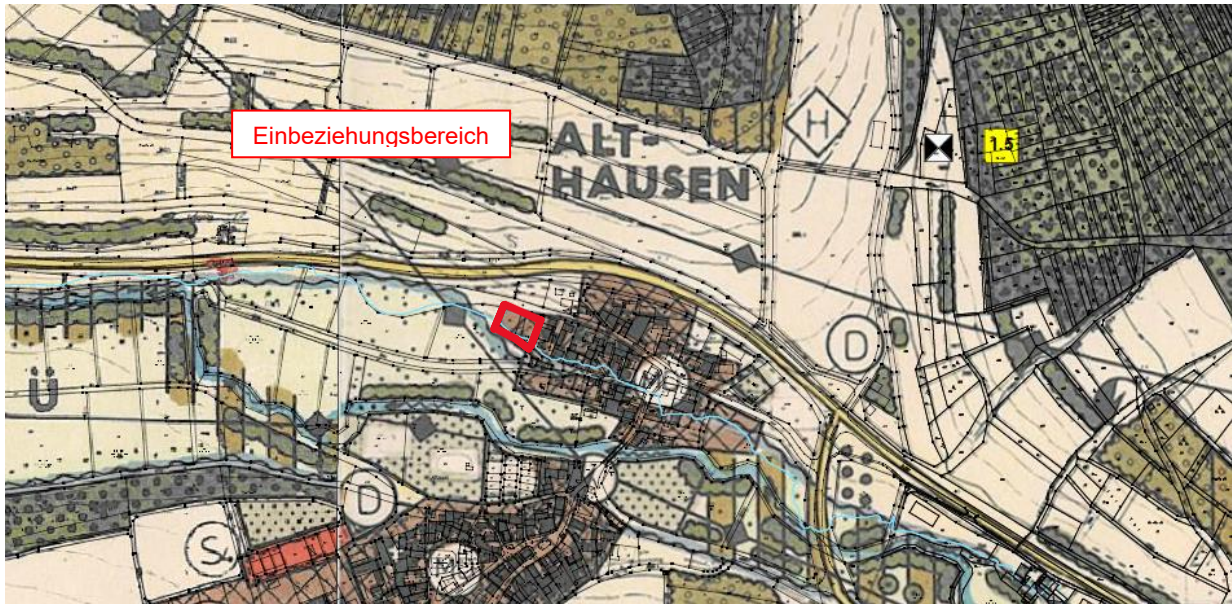
Um die baurechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Wohnbebauung auf den Grundstücken Fl.Nrn. 319 und 320 zu erlangen, beabsichtigt die Stadt Münnerstadt den Erlass einer Einbeziehungssatzung im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Zur Sicherstellung des Anbindegebotes an die geschlossene Ortsbebauung von Althausen, muss zusätzlich das Grundstück Fl.Nr 318 mit einbezogen werden.

¹ Quelle: BayernAtlas

² Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025



Durch die Satzung sollen die Grundstücke Fl. Nrn. 318, 319 und 320 der Gemarkung Althausen, dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet werden. Der Erlass der Einbeziehungssatzung erfolgt als vereinfachtes Bauleitplanverfahren gemäß § 13 BauGB.



Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Münnerstadt³

Eine Bebauung der Grundstücke ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Wohnbebauung im östlichen Anschluss ortsplanerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur. Mit der Einbeziehungssatzung kann - ohne relevanten Erschließungsaufwand - kurzfristig Bauland auf der Basis eines konkreten Bauwunsches in Althausen geschaffen werden.

Ziel der Planung ist es, den Bauwunsch der Ortsbürger zu ermöglichen. Durch die wohnbauliche Weiterentwicklung an dieser Stelle wird die vorhandene Infrastruktur am Ortsrand bzw. entlang der Straße „Am Hörner“ weiter ausgelastet und eine geordnete Abrundung der Bebauung realisiert. Mit der Einbeziehung des derzeitigen Außenbereiches, bietet sich die Möglichkeit sehr günstig und schnell das dringend benötigte Wohnbauland zu generieren.

Im Zuge dieses Verfahrens wird bewusst auf die reglementierenden Festsetzungen eines Bebauungsplanes verzichtet, um die angestrebte Bebauung nicht unnötig zu beschränken und die erforderliche Nutzung zu ermöglichen.

Das Gebot zum Flächensparen (§ 1a Abs. 2 BauGB) wird aufgrund der mit der Einbeziehung angestrebten Ortsentwicklung der planerischen Entscheidung untergeordnet. Um die vorliegend vorgesehene bauliche Weiterentwicklung von Althausen zu ermöglichen, ist ein bauleitplanerischer Eingriff in Natur und Landschaft im vorgelegten Umfang unumgänglich. Der Eingriff wird im Sinne des Naturschutzrechts ausgeglichen (sh. Ziffer 3).

³ Quelle: Stadt Münnerstadt – 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Münnerstadt



2 PLANUNG

Die insgesamt ca. 1.445 m² große Fläche der Einbeziehungssatzung umfasst vollständig die folgenden Grundstücke:

Fl.Nrn. 318, 319 und 320, Gemarkung Althausen (Geltungsbereich 1)

Festsetzungen aus dem Festsetzungskatalog von Bebauungsplänen sollen weitgehend vermieden werden. Die Zulässigkeitsmerkmale im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise, ergeben sich durch die vorhandene Bebauung und Nutzung im angrenzenden Ortsbereich. Die Satzung soll nicht die Funktion eines Bebauungsplanes übernehmen.

Lediglich die innere Eingrünung der Grundstücke, sowie die bebaubare Fläche in Verbindung mit den konkret betroffenen Belangen des Hochwasserschutzes werden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen geregelt. Die Abstandsflächen richten sich nach den Bestimmungen der BayBO⁴, betragen jedoch mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze. Je Grundstück ist die Anpflanzung von mindestens einem Laubbaum bzw. einem hochstämmigen Obstbaum vorgesehen. Durch das Pflanzgebot wird der bauleitplanerische Eingriff ins Landschaftsbild bzw. das unmittelbare Ortsbild minimiert.

Die Grundstücksbereiche, die im hochwassergefährdeten Bereich liegen, werden gekennzeichnet und von Bebauung freigehalten.

Erschließung

Die Erschließung und die Grundstückszufahrt ist über die Ortsstraße „Am Hörner“ gesichert. Die Verkehrsflächen sind vollständig vorhanden.

Auswirkungen auf die verkehrliche Situation am Planstandort sowie die angegliederten innerörtlichen Verkehrsflächen, sind durch die bauliche Ergänzung des Ortsrandes nicht zu erwarten. Schutzgüter oder sonstige Belange des Umweltschutzes werden nicht tangiert.

Die Versorgung mit Strom, Trinkwasser, Fernmeldekommunikation etc., wird durch Anschluss an die im Ortsbereich vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt. Bei Arbeiten im Nahbereich von Versorgungsleitungen (z.B. für die Herstellung von Hausanschlüssen) ist eine Leitungseinweisung durch den jeweiligen Versorgungsträger notwendig.

Die Entwässerung der Grundstücke kann durch Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal sichergestellt werden. Die Realisierung eines Trennsystems ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich und aufgrund der geringen Anzahl der bebauten Grundstücke unzweckmäßig. Das bestehende Ortsnetz kann die Mischwässer aus dem Geltungsbereich nach aktuellem Kenntnisstand noch aufnehmen.

3 EINGRIFFSREGELUNG

In Zusammenhang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (vgl. § 9 Abs. 1a BauGB) sind Einbeziehungssatzungen ausgleichspflichtig.

Voraussichtliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (nach § 1a Abs. 3 BauGB) sind durch

⁴ Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, **zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025**



Überbauung und Versiegelung (Gebäude, Zufahrten) zu erwarten.
Für den Geltungsbereich erfolgte eine Bestandsaufnahme mit Bewertung der Schutzgüter und eine Berechnung der Beeinträchtigungsintensität.

3.1 Bestand

Einbeziehungsgrundstücke

Die betroffenen Grundstücke liegen am bisherigen nördlichen Ortsrand von Althausen, an der ortsauswärts führenden Straße „Am Hörner“. Die Fläche ist leicht von Norden nach Süden geneigt (etwa 0,5 % Geländeneigung). Die Ortsstraße liegt aufgedämmt, ca. 1,5 -2,0 m höher.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münnerstadt, sind alle drei Grundstücke entlang der Straße „Am Hörner“ als MD-Gebiet (Dorfgebiet) dargestellt. Derzeit wird das Flurstück Nr. 320 landwirtschaftlich genutzt (Ackerland). Die Grundstücke Fl.Nrn. 318 und 319 dienen als Erholungsfläche (Gartenanlage).

Fotos Bestand⁵:



Blick auf Planfläche von Westen



Blick auf Planfläche von Osten

⁵ Quelle: Bautechnik – Kirchner, Aufnahmedatum 20.02.2025

Am nördlichen und südlichen Rand der Grundstücke Fl.Nr. 318 und 319 befinden sich, teilweise auf Böschungen, eingewachsene Gehölzstrukturen aus Laubbäumen und Hecken, die zur Abgrenzung der Grundstücke von der vorhandenen Verkehrsfläche beitragen. Besondere, landschaftlich weiträumig wirksame Blickbeziehungen, bestehen aufgrund der Bebauung sowie der natürlichen Gegebenheiten nicht.

Die Kompensation des bauleitplanerischen Eingriffes in Natur und Landschaft soll durch Bereitstellung einer etwa 450 m östlich des Einbeziehungsbereiches gelegenen Ausgleichsfläche erbracht werden.

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke liegen in ihren südwestlichen Bereichen innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes bzw. einer Hochwassergefahrenfläche des Gewässers Lauer (HQ 100).



BayernAtlas – Festgesetzte Überschwemmungsgebiete – Ermittlungsdatum: 28.10.1986

3.2 Eingriff und Ausgleich

3.2.1 Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Auf eine vertiefende Darstellung zur Bewältigung der Eingriffsregelung wird verzichtet, da eine verhältnismäßig kleine Fläche von ca. 1.445 m² überplant wird, auf der ein naturschutzrechtlich zu betrachtender Eingriff stattfinden kann. Der bisherige Ortsrandbereich enthält mit den eingewachsenen Grünstrukturen bereits landschafts- und siedlungsoptisch wirksame Elemente.

Gemäß Biotopwertliste⁶ entspricht die Fläche den Biotop-/Nutzungstypen **A11 (Acker, 2 WP)** und **P21 (Privatgarten, Kleingartenanlagen, 5 WP)**. Gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“⁷, werden **3 WP** in Ansatz gebracht (= Gebiet mit niedriger Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, Liste **1a**).

Grundsätzlich werden aus dem Maß der baulichen Nutzungen Beeinträchtigungsfaktoren abgeleitet, anhand derer die Schwere der Beeinträchtigung ermittelt werden können. Bei Eingriffsflächen außerhalb von Baugebieten, zu denen keine GRZ vorliegt ist die Eingriffsschwere verbal-argumentativ herzuleiten und analog einer GRZ mit einem Beeinträchtigungsfaktor zu bilanzieren. Unter Berücksichtigung des

⁶ Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand 28.02.2014

⁷ Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, herausgegeben vom Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Stand Dezember 2021



Flächennutzungsplanes (MD-Gebiet) und der Umgebungsbebauung, sowie auf Basis der geplanten Bebauung von Einzelgrundstücken wird der **Beeinträchtigungsfaktor 0,5** gewählt.

Als eingriffsminimierende Maßnahme erfolgt zur inneren Durchgrünung der Grundstücke, die Festsetzung eines privaten Pflanzgebotes für mindestens 1 Laub- oder Obstbaum je Grundstück. Weitere Pflanzungen werden, aufgrund der bestehenden Strukturen in direkter Nähe des Geltungsbereiches, nicht festgesetzt. Eingriffsmindernd ist weiterhin zu beurteilen, dass durch den Grundstückseigentümer i.d.R. eine intensive Einpflanzung im Bereich der Freiflächen zur gärtnerischen Gestaltung erfolgt (**Planungsfaktor 5%**).

Der Ausgleichsbedarf berechnet sich wie folgt:

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche} \times \frac{\text{Wertpunkte BNT} / \text{m}^2 \text{ Eingriffsfläche}}{\text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)}} - \text{Planungsfaktor}$$

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume:

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Fläche (m²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
mittel	1.445	3	0,5	2.168
Summe des Ausgleichsbedarf in Wertpunkten				2.168
Planungsfaktor	Begründung			Sicherung
naturnahe Gestaltung privater Grünflächen	Private Grünflächen können mit ihren Wiesen, Beeten, Sträuchern und Bäumen für Tiere und Pflanzen einen wichtigen Lebensraum darstellen. Die urbanen Grünflächen stellen außerdem vielfältige Ökosystemleistungen für den Menschen bereit. Sie sorgen für frische Luft, bieten Möglichkeit zur Naturerfahrung oder dienen zur Erholung.			Festsetzung in EBZS aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Summe (max. 20 %)				5%
Summe Ausgleichsbedarf (WP, gerundet)				2.059

Anhand der vorstehenden Angaben ergibt sich ein rechnerisches Ausgleichserfordernis von 2.059 Wertpunkten (WP).

3.2.2 Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut und Lebensräume

Die Ausweisung einer Ausgleichsfläche auf oder am Baugrundstück ist nicht möglich. Zur Kompensation des bauleitplanerischen Eingriffes in Natur und Landschaft wird, gemäß Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, eine auf dem außerhalb des Ortes gelegene Ackerfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 4212, Gemarkung Althausen, festgesetzt.

Das Privatgrundstück Fl.Nr. 4212 liegt an der Staatsstraße St 2282 etwa 175 m östlich des derzeitigen Ortsrandes von Althausen und unterliegt unterschiedlichen anthropogenen Nutzungen. Neben der zu Ausgleichszwecken vorgesehenen Ackerfläche wird das Areal durch artenarmes Grünland, Obstbäume und eine Feldscheune überlagert. Die Zufahrt erfolgt über einen öffentlichen Anwandweg, im Grünlandbereich und an der Feldscheune befinden sich Brennholzstapel. Nördlich grenzen weitere landwirtschaftliche Hallen und Lagerflächen an, nach Osten hin befinden sich ein mit Hecken und Einzelbäumen gesäumter Flurgraben sowie dahinterliegende Ackerflächen. Am Südrand verläuft der v.g. Anwandweg parallel zur Fahrbahn der St 2282. Westlich führt ein geschotterter Weg in die



landwirtschaftlich genutzte Feldflur (vgl. nachfolgende Abbildungen).



Luftbild mit Parzellarkarte⁸



Foto Ausgleichsfläche⁹

⁸ Quelle: BayernAtlas

⁹ Quelle: Bautechnik-Kirchner, Aufnahmedatum 09.04.2025



Maßnahme Nr.	Ausgangszustand			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m ²)	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker	3	B441	Streuobstwiese im Komplex mit artenreichem Grünland, junge Ausbildung*	11	295	8	-	2.360
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										2.360
Bilanzierung										
Summe Ausgleichsumfang						2.360				
Summe Ausgleichsbedarf						2.059				
Überschuss						301				

* = Abzug von 1 WP durch die Nähe der Ausgleichsfläche zu Verkehrsflächen und landwirtschaftlichen Gebäuden

Maßnahmen:

(sh. Festsetzungen Ziffer 2.1.1 und 2.1.2)

(1) Obstbaumpflanzung

Anpflanzung von 3 hochstämmigen Obstbäumen in lokalen Sorten in Reihe; Pflanzabstand mind. 8 m. Dauerhafte Erziehungs- und Erhaltungspflege sowie Baumschutz durch Holzpfähle mit Drahtgeflecht.

(2) Wiesenansaat

Ackerumbruch und Ansaat der gesamten Fläche mit regionalem Saatgut auf geeignetem Saatbett, Saatzeitpunkt April bis Ende Mai, Mahd 2x im Jahr, Mahdgutentfernung, keine Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen, Mulchgänge

Das gemäß Ziffer 3.2.1 dargestellte Ausgleichserfordernis beträgt 2.059 WP. Somit kann durch die gewählten Ausgleichsmaßnahmen die vollständige Kompensation des Eingriffes erbracht werden (**Überschuss 301 WP**).

Durch die Streuobstanlage ergibt sich ein kurz- bis mittelfristig herstellbarer Biotop- und Nutzungstyp, der zur Erhöhung der Biodiversität führt. Zusätzlich trägt die Maßnahme zur Optimierung der landschaftlichen Strukturen bei. Mit der Maßnahme wird, in einem begrenzten Umfang, zusätzlicher Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen. Die östlich am Flurgraben stockenden Gehölzbestände werden ergänzt.

Bei Realisierung der Ausgleichsmaßnahme gilt das mit der Satzung vorbereitete Vorhaben aus naturschutzrechtlicher Sicht als ausgeglichen. Die Ausgleichsmaßnahme ist spätestens 1 Jahr nach Erstbebauung der einbezogenen Grundstücke umzusetzen.

Die Ausgleichsfläche ist mit dem einschlägigen Meldebogen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, an das Bayerische Ökoflächenkataster beim Bayer. Landesamt für Umwelt (LfU) zu melden. Das Formblatt hierzu kann im Internet unter <http://www.lfu.bayern.de/natur/oekoflaechenkataster/index.html> geöffnet werden. Die Meldung ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.



3.2.3 Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild

Die Ermittlung erfolgt gemäß Leitfaden aufgrund der spezifischen Eigenart des Schutzgutes verbal-argumentativ.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsausgang von Althausen. Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen. Durch Topographie, Bebauung und Gehölzbestände sind weiträumige, landschaftlich bedeutende Blickbeziehungen auf das Areal nicht vorhanden.

Durch die privaten Baumpflanzgebote auf den Grundstücken, wird den visuellen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die zukünftigen Gebäude wirksam begegnet. Die dennoch verbleibenden Auswirkungen sind von geringer Bedeutung und werden durch den bei der Bilanzierung ermittelten Wertpunkteüberschuss mit abgedeckt.

4 ARTENSCHUTZ

4.1 Artenschutzrechtliche Eingriffe und Maßnahmen

Im Plangebiet sind nach aktuellem Kenntnisstand keine geschützten Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-RL¹⁰ bekannt. Gemäß Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Bad Kissingen, sind keine besonderen Kartierungen erforderlich.

Vorsorglich werden aufgrund der Inanspruchnahme von Boden jedoch folgende Vermeidungsmaßnahmen festgelegt.

4.1.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Zur Einhaltung der Schutzgebote für bodenbrütende Vogelarten dürfen Bodenarbeiten nur im Zeitraum von Anfang September bis Ende Februar stattfinden. Sofern dies nicht möglich ist, muss von Anfang März bis zum Baubeginn die Baufläche durch das Herstellen einer Schwarzbrache (vegetationsfreier, geegelter Zustand) unattraktiv für bodenbrütende Vogelarten gemacht werden. Bei längerer Schwarzbrache ist die Attraktivität der Fläche durch wiederkehrendes Eggen (alle 2 Wochen), Flatterbänder oder ähnliches zu unterbinden.

5 HINWEISE

5.1 Wasserwirtschaftliche und wasserrechtliche Belange

- Reduzierung der Flächenversiegelung
Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes, sollten bei der Bebauung der Grundstücke flächenversiegelnde Maßnahmen auf ein Mindestmaß begrenzt werden, um die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten.
- Rückhaltemaßnahmen
Gründächer, Zisternen und weitere Maßnahmen, die dem Rückhalt von

¹⁰ Fauna-Flora-Habitatrichtlinie der Europäischen Gemeinschaft (FFH-Richtlinie, 92/43/EWG), i.d.F. vom 01.01.2007, zuletzt geändert am 13. Mai 2013

Niederschlagswasser dienen, werden aus wasserwirtschaftlicher Sicht befürwortet.

- **Breitflächige Versickerung**
Es wird empfohlen Niederschlagswasser von gering bis mittel belasteten Flächen nicht zu sammeln, sondern breitflächig über bewachsenen Oberboden zu versickern. Hierbei ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i.V.m. den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten.
- **Grund- und Quellwasser**
Ein Einleiten von Grund- oder Quellwasser in den Mischwasserkanal ist unzulässig.
- **Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**
Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (wie z.B. Heizöl- oder Diesellagerungen, Jauche-, Gülle- oder Silagesickersaftanlagen – JGS-Anlagen) sind dem Landratsamt Bad Kissingen (SG 41 Wasserrecht) mindestens 6 Wochen vor Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen.
- **Bauwasserhaltung**
Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Bad Kissingen bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

5.2 Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahren



Südlich des Plangebietes fließt das Gewässer Lauer als nächstgelegener Vorfluter.

Das Überschwemmungsgebiet der Lauer wurde am 23.03.1987 festgesetzt.

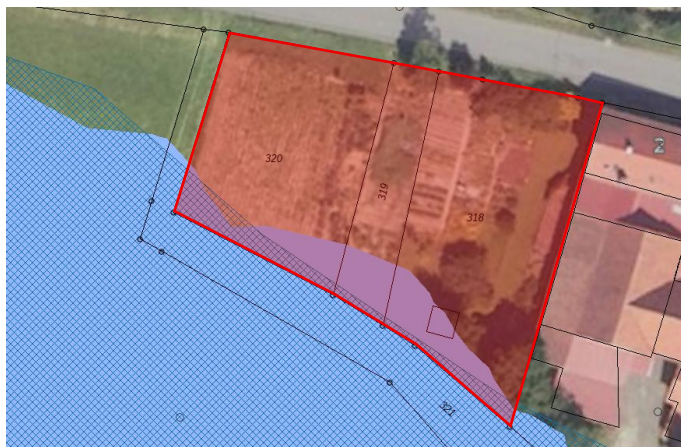
Eine geringe und rückwärtig gelegene Teilfläche des Satzungsgebietes, liegt innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Für die Realisierung des Vorhabens ist somit eine hochwasserangepasste Bauweise erforderlich. Das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet wurde im Planentwurf dargestellt und bildet die räumliche

Abgrenzung für Hochbaumaßnahmen auf den Vorhabengrundstücken. Die Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen in Form von Garagen, Nebenanlagen, Einfriedungen sowie Geländeauffüllungen ist innerhalb **des festgesetzten Überschwemmungsgebietes** verboten. Einzelbaumpflanzungen sind nur zugelassen, wenn der Hochwasserabfluss dadurch nicht beeinträchtigt wird.



Im Jahr 2019 wurde das Überschwemmungsgebiet der Lauer neu berechnet und angepasst. Demnach sind die Grundstücke bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ 100) stärker betroffen (= faktisches Überschwemmungsgebiet). Nach § 77 Abs. 1 Satz 1 WHG¹¹ sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten (Erhaltungsgebot). Künftige Bauherren sollte zur Verringerung der Hochwassergefahr von einer Bebauung in diesem Bereich absehen. Sobald das Festsetzungsverfahren abgeschlossen ist, gelten für diese Flächen strengere Restriktionen.



Den bauleitplanerischen Erfordernissen zum Hochwasserschutz sowie zur Lage des Geltungsbereiches im überschwemmungsgefährdeten Bereich, wird durch Festsetzungen und Hinweise in der Satzung entsprochen.

Da sich die Grundstücke gemäß wasserwirtschaftlicher Stellungnahme im 60 m-Bereich der Lauer, einem Gewässer II. Ordnung befinden, ist für künftige Bauvorhaben eine Anlagengenehmigung nach Art. 20 Abs. 1 Satz 1 BayWG¹² i.V.m. § 36 WHG beim Landratsamt Bad Kissingen zu beantragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass beim Eintritt von Hochwassersituationen, Überflutungen des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden können. Deshalb besteht im derartigen Schadensfall grundsätzlich kein Ersatz- bzw. Haftungsanspruch gegenüber der Kommune oder den zuständigen Behörden.

Aufgrund der Lage im Gewässerbereich, ist im gesamten Plangebiet mit dauerhaft hohem Grundwasserstand zu rechnen. Bei der Gründung von Gebäuden oder technischen Anlagen, ist diesem Umstand Rechnung zu tragen. Es wird vor Baubeginn eine Baugrunduntersuchung empfohlen.

5.3 Altlasten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG¹³).

Alle Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise auszuführen. Bodenversiegelungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, Bodenverdichtungen sind möglichst zu vermeiden.

¹¹ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025

¹² Bayerisches Wassergesetz (BayWG) vom 25. Februar 2010, zuletzt geändert durch § 9 des Gesetzes vom 25. Juli 2025

¹³ Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG) vom 23. Februar 1999, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Dezember 2020



Sämtliche durch die Baumaßnahmen berührte Flächen sollten unverzüglich nach Abschluss der Arbeiten begrünt werden, um Erosionen zu verhindern.

5.4 Landwirtschaftliche Belange

Die gesetzlichen Grenzabstände nach Art. 48 AGBGB¹⁴, für Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken – 4 m mit Bäumen, 2 m mit Sträuchern – sind einzuhalten.

Alle ans Satzungsgebiet angrenzenden Felderschließungswege werden weiterhin für den landwirtschaftlichen Verkehr freigehalten. Die an den Geltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, können weiterhin ordnungsgemäß genutzt werden.

Mit gelegentlichen Geruchs-, Lärm- oder Staubbelaastigungen des Satzungsgebietes, durch die ortsübliche Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betriebe, ist zu rechnen. Diese sind von den Anwohnern hinzunehmen.

6 BAURECHT

Es bleiben die Rechte

- der bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen
- der vor Rechtskraft der Einbeziehungssatzung wirksamen Baugenehmigungen
- der vor Rechtskraft der Einbeziehungssatzung erlangten Bauvorbescheide von den Regelungen und Festsetzungen unberührt.

Die Festsetzungen der Einbeziehungssatzung dienen somit im Wesentlichen als Beurteilungs- und Genehmigungsgrundlage im Falle

- einer Neuerrichtung baulicher Anlagen
- einer Nutzungsänderung
- einer Änderung oder Ergänzung baulicher Anlagen
- einer erloschenen Baugenehmigung
- eines nicht verlängerten Vorbescheides.

Die Festsetzungen werden im Wege von Nebenbestimmungen (in der Regel als Auflage) zur Baugenehmigung aufgegeben.

Die Vorschriften des Bauordnungsrechtes und andere öffentlich-rechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB.

Die Erweiterung der Bebauung am Ortsrand von Althausen, ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung ortsplanerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur. Damit sind die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortes gegeben.

Mit dem Erlass der Einbeziehungssatzung, wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet (sh. § 34 Abs. 5 Nr. 2 BauGB).

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des

¹⁴ Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) vom 20. September 1982, zuletzt geändert durch Verordnung vom 26. März 2019



Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (sh. § 34 Abs. 5 Nr. 3, i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB).

Bei der Planung wurden die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes beachtet (sh. § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).

Anerkannt: Stadt Münnerstadt
Michael Kastl, 1. Bürgermeister

Anlage:
Artenauswahlliste Gehölze

Literaturverzeichnis

- **Bautechnik-Kirchner, Planungsbüro für Bauwesen, Raiffeisenstraße 4, 97714 Oerlenbach / Ebenhausen, Fotos Bestand + Ausgleichsfläche, 20.02.2025 / 09.04.2025**
- **Bayer. Vermessungsverwaltung, BayernAtlas 2025**
- **Biotopwertliste zur Anwendung der Bayer. Kompensationsverordnung, BayKompV, 28.02.2014/31.03.2014**
- **Stadt Münnerstadt, wirksamer Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan**
- **Träger öffentlicher Belange, Stellungnahmen aus vorliegendem Bauleitplanverfahren**



ANLAGE BEGRÜNDUNG

Artenauswahlliste für Gehölzpflanzungen im privaten Bereich, in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation

Bäume

Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus silvatica - Buche
Fraxinus excelsior - Esche
Malus sylvestris - Holzapfel
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus avium - Wildkirsche
Pyrus communis - Holzbirne
Pyrus pyraister - Kulturbirne
Salix alba - Silberweide
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus domestica - Speierling
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, StU 12-14 cm

Obstbäume i. Sorten (Apfel, Birne, Kirsche, Nuss, Zwetschge)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, StU 8-10 cm

Sträucher

Amelanchier ovalis - gewöhnliche Felsenbirne
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha - zweigriffeliger Weißdorn
Rhamnus catharticus - Kreuzdorn
Rosa arvensis - Kriechende Rose
Rosa canina - Hundsrose
Salix caprea - Salweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Mindestpflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm