



**MÜNNERSTADT**

# **1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „AN DER RINGSTRASSE“ WERMERICHSHAUSEN**

Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB;  
Bebauungsplan der Innenentwicklung

## **BEGRÜNDUNG**

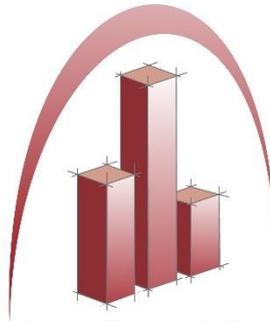
gem. § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

### **Ausfertigung**

Aufgestellt: 12.10.2021 / Geändert: 16.05.2022 / Angepasst: 12.09.2022

Änderungsbeschluss vom: 05.10.2021 / 06.12.2021  
Billigungsbeschluss vom: 16.05.2022  
Satzungsbeschluss vom: 12.09.2022

Stadt Münnerstadt, Stadtteil Wermerichshausen  
Landkreis Bad Kissingen  
Regierungsbezirk Unterfranken



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

### **Aufgestellt:**

Stadt Münnerstadt  
vertreten durch  
1. Bürgermeister Michael 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

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	2
1.1	Planungsanlass und Verfahren.....	2
1.2	Planungsauftrag .....	3
1.3	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	3
1.4	Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes.....	6
1.5	Übersichtslageplan (unmaßstäblich).....	7
1.6	Luftbildausschnitt .....	7
1.7	Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption .....	8
1.7.1	Städtebau .....	8
1.7.2	Bebauung.....	8
1.7.3	Eingrünung.....	9
1.7.4	Erschließung.....	9
1.8	Bodenordnende Maßnahmen .....	10
1.9	Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach BauGB	11
1.10	Abwägung öffentlicher und privater Belange .....	11
<b>2</b>	<b>HINWEISE</b> .....	12
2.1	Wasserwirtschaftliche Belange .....	12
2.2	Landwirtschaftliche Belange .....	12
<b>3</b>	<b>NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG</b> .....	12
<b>4</b>	<b>ARTENSCHUTZ</b> .....	12
<b>5</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	13

### 1 ALLGEMEINES

#### 1.1 Planungsanlass und Verfahren

Für das am Ortsrand des Stadtteiles Wermerichshausen gelegene Grundstück Fl. Nr. 33/15, Gemarkung Wermerichshausen, besteht aktuelles Bauinteresse zur Errichtung eines Nebengebäudes. Durch den Bauwunsch ergibt sich für die Stadt Münsterstadt die Möglichkeit, das bislang ungenutzte Grundstück für eine Bebauung vorzubereiten und zu veräußern. Aus der südlichen Teilfläche des Grundstückes kann eine zusätzliche Bauparzelle gebildet werden.

Der bestehende, rechtskräftige Bebauungsplan „An der Ringstraße“ der Stadt Münsterstadt mit Stand vom 01.10.1981, sieht für das Grundstück eine Grünfläche mit



der Zweckbestimmung „Spielplatz“ vor. Die Stadt Münnerstadt sieht diesen, aufgrund des vorhandenen Spielplatzes im Bereich der Steggasse, als städtebaulich nicht mehr erforderlich an. Eine Bebauung des Grundstückes ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen umliegenden Bebauung mit Wohn- und Nebengebäuden, ortsplanerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur. Mit der Änderung des Bebauungsplanes kann, ohne zusätzlichen Erschließungsaufwand, dem konkreten Bauwunsch für das Grundstück entsprochen werden. Zusätzlich ergibt sich ein Baugrundstück, welches zur Bedarfsdeckung für bauwillige Bürger zur Verfügung gestellt werden kann.

Das städtebauliche Vorhaben erfordert für das Grundstück mindestens Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan „An der Ringstraße“ bzw. die vorhandene Siedlungsstruktur. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan muss deshalb seiner 1. Änderung unterzogen werden. Da am Standort eine Nachverdichtung bzw. Nutzbarmachung von Flächen erfolgt, ist das beschleunigte Änderungsverfahren nach § 13a BauGB<sup>1</sup> vorgesehen (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Das Grundstück ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die nur geringe Ausdehnung der Nutzung (ca. 725 m<sup>2</sup>) ist im Verhältnis zur Gesamtgröße des Baugebietes „An der Ringstraße“ (ca. 1,84 ha) als untergeordnet zu betrachten. Zusammenfassend ergibt sich daraus in Quantität und Qualität keine Beeinträchtigung der städtebaulichen Ordnung des Stadtteiles Wermerichshausen. Auf eine Anpassung bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes, wird deshalb vorliegend gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB verzichtet. Die Aktualisierung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes, erfolgt im Zuge seiner nächsten Gesamtfortschreibung.

## **1.2 Planungsauftrag**

Der Stadtrat der Stadt Münnerstadt hat aufgrund des Vorhabens, am 05.10.2020 und 06.12.2021 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „An der Ringstraße“ gefasst.

Mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen wurde das Planungsbüro für Bauwesen, Bautechnik-Kirchner, beauftragt. In der Sitzung vom 06.12.2021 wurde der Planentwurf vom Stadtrat anerkannt.

## **1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

### Bauleitplanung

Die Stadt Münnerstadt besitzt für das vollerschlossene Baugebiet „An der Ringstraße“ den gleichnamigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1977, zuletzt geändert am 01.10.1981. Das Landratsamt Bad Kissingen, hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 08.03.1983 genehmigt. Mit Bekanntmachung der Genehmigung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Durch die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Ringstraße“, soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von Gebäuden, auf einem bisher als Grünfläche „Spielplatz“ festgesetzten Einzelgrundstück innerhalb des räumlichen Bebauungspangeltungsbereiches geschaffen werden. Zusätzlich kann durch Bildung eines Einzelgrundstückes auf der verbleibenden Restfläche, der örtlichen

---

<sup>1</sup> Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022



Nachfrage nach Wohnbauland entsprochen werden. Nach § 30 Abs. 1 BauGB ist ein Bauvorhaben nur zulässig, wenn Festsetzungen über die Art und das Maß der Nutzung, die örtlichen Verkehrsflächen sowie die überbaubaren Grundstücksflächen vorhanden sind (sog. qualifizierter Bebauungsplan).

Die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes angestrebte Nutzung als öffentlicher Spielplatz, hat sich bislang nicht eingestellt, sodass der aktuelle Bauwunsch zum Anlass genommen wird, den Bebauungsplan gemäß dem Bedarf im Bereich des Einzelgrundstückes anzupassen. Aus ortsplanerischer Sicht besteht im Weiteren kein Erfordernis für einen Spielplatz am Ende der Stichstraße „Alte Weeth“. Der vorhandene Grundstückszuschnitt ist für die angestrebte Bebauung geeignet.

Mit der Bebauung des Grundstückes, ist eine angemessene und nutzungsverträgliche Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung, an dieser Stelle des Stadtteiles möglich. Aus diesem Grund macht sich die Stadt Münnerstadt den Bauwunsch zu Eigen und führt die Bauleitplanung durch.

Die geplanten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie die gestalterischen Vorgaben, orientieren sich am rechtsverbindlichen Urbebauungsplan „An der Ringstraße“, in seiner zuletzt geänderten Fassung.

Die Antragstellerin wird auf der Grundlage eines mit der Stadt Münnerstadt abgestimmten städtebaulichen Vertrages, zur Realisierung des Vorhabens und zur Übernahme der Planungskosten verpflichtet.

#### Bebauungsplan der Innenentwicklung

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan *„im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.“*

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird im Sinne des § 19 BauNVO, eine Grundfläche von ca. 270 m<sup>2</sup> für eine Überdeckung mit baulichen Anlagen vorbereitet. Der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> wird somit nicht erreicht.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung<sup>2</sup> oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes<sup>3</sup> zu beachten sind.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB entfallen Umweltprüfung und Umweltbericht. Die bauleitplanerischen Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als zulässig, sodass auch Ausgleichsflächen für die Flächeninanspruchnahme nicht erforderlich sind (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

<sup>2</sup> Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), i.d.F. vom 18. März 2021, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021

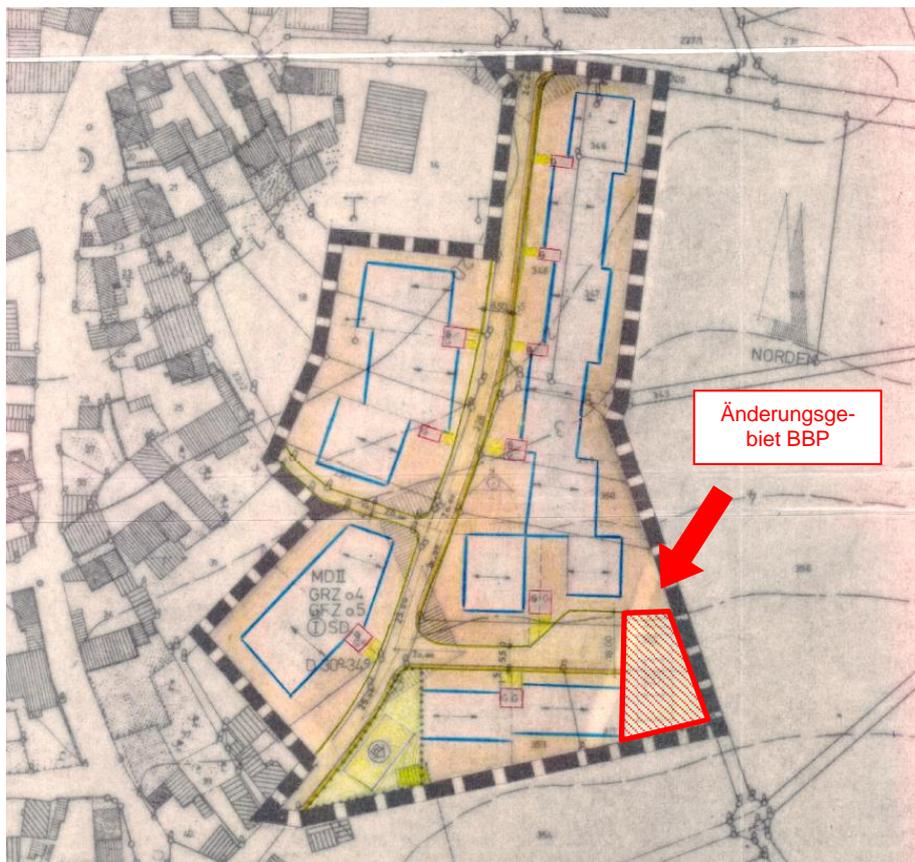
<sup>3</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. September 2021



### Gebietsart

In Anlehnung an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan, wird „beschränktes Dorfgebiet“ (MD/b) gemäß § 5 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt. In Dorfgebieten ist die Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, von Wohngebäuden, von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und von Handwerksbetrieben, soweit sie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen, allgemein zulässig. Bei der Aufstellung des Urbebauungsplanes wurden Großviehhaltung und Siloanlagen innerhalb des Baugebietes hingegen für unzulässig erklärt, um Beschränkungen vorhandener sowie möglicher Wohnnutzungen, zu vermeiden.

Diese bisherigen Festsetzungen zur baulichen Nutzung werden für das Änderungsgrundstück übernommen.



Planauszug BBP „An der Ringstraße“ der Stadt Münnerstadt<sup>4</sup>

Durch das in Bezug auf die Gesamtgröße des Stadtgebietes Münnerstadt untergeordnete Siedlungsvorhaben, werden die Grundzüge der städtebaulichen Ordnung nicht beeinträchtigt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes, wird die geordnete Bebauung eines Einzelgrundstückes planungsrechtlich vorbereitet. Durch das Vorhaben ergibt sich die Möglichkeit zur Nachverdichtung des Stadtteiles Wermerichshausen. Insgesamt ist die Planung der Weiterentwicklung des Stadtteiles zuträglich.

<sup>4</sup> Quelle: Stadtbauamt Münnerstadt



## 1.4 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Größe: 725 m<sup>2</sup>

Lage: innerhalb des Baugebietes „An der Ringstraße“, am südöstlichen Ortsrand von Wermerichshausen, östlich des Wendehammers der Stichstraße „Alte Weeth“

seitlich begrenzt durch

im Norden und Westen: Baugebietslage „An der Ringstraße“ am Ortsrand des Stadtteils Wermerichshausen

im Osten: freie Feldflur, etwa 135 m entfernt Aussiedlerhof

im Süden: freie Feldflur, landwirtschaftlich genutzte Flächen

Geländehöhen von ca. 326 – 328 m ü. NHN

Gemarkung: Wermerichshausen

Grundstücke: Fl. Nr. (ganz): 33/15

Bestehende Nutzung: Grünfläche (Wiese), randlich Gehölzbestand (Hecke)

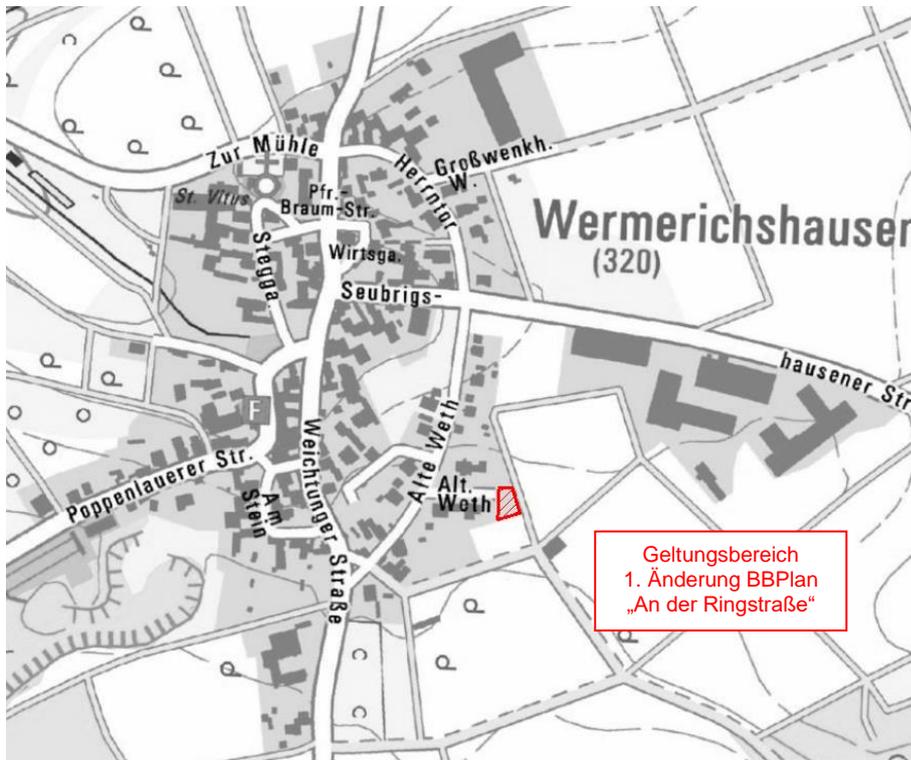
Geplante Nutzung: beschränktes Dorfgebiet (MD/b)

### Folgende Änderungen sind vorgesehen:

- Festsetzung von beschränktem Dorfgebiet (MD/b) anstelle von Grünfläche (Spielplatz) auf dem gesamten Bestandsgrundstück Fl. Nr. 33/15; Ausschluss von Großviehställen und Siloanlagen
- Festsetzung GRZ 0,4 und GFZ 0,5, Geschossigkeit (I, zwingend) sowie Satteldachbauweise mit Dachneigung 30°-34°
- Festsetzung von Baugrenzen innerhalb des Änderungsgrundstückes
- Wegfall der Weiteren Festsetzungen 2.3 (Mindestgröße Baugrundstück), 2.4 (Dachgauben und Kniestockhöhe) und 2.9 (5 m Stauraum vor Garagen) sowie Übernahme der Weiteren Festsetzungen 2.1, 2.2, 2.5 bis 2.8 sowie 2.10 und 2.11 des Urbebauungsplanes „An der Ringstraße“ für das Änderungsgrundstück
- Festsetzung von Flächen für Garagen und Stellplätze, erdgeschossig mit Flach- bzw. Pultdach, Dachneigung von 0° - 7° und nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Sicherung Bestandswasserleitung durch Festsetzung einer 3 m breiten öffentlichen Verkehrsfläche
- Sicherung Bestandsstromkabel (Bayernwerk Netz GmbH) im Grundstücksbereich, durch Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (Breite 2,00 m)
- Übertragung des Planentwurfes auf die aktuelle digitale Flurkarte (DFK)

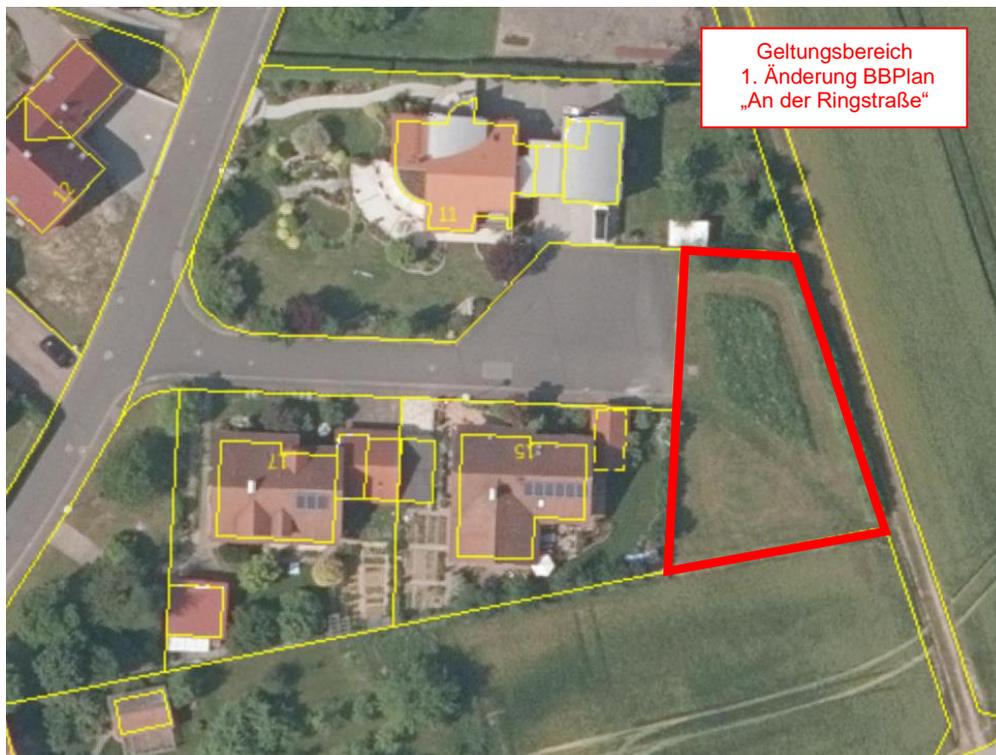


## 1.5 Übersichtslageplan (unmaßstäblich)



Karte<sup>5</sup>

## 1.6 Luftbildausschnitt



Luftbild mit Parzellarkarte<sup>6</sup>

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

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



## **1.7 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption**

### **1.7.1 Städtebau**

Die Stadt Münnerstadt ist bestrebt ihre Entwicklung voranzutreiben. Ein wichtiges Ziel dabei ist, den Leerständen und Baulücken im Ortsbereich zu begegnen und durch geeignete städtebauliche Konzeption, für eine neue oder veränderte Nutzung vorzubereiten. Als Mitgliedsgemeinde in der interkommunalen Allianz „NES-Allianz“, versucht die Stadt seit Jahren aktiv die Entwicklung ihrer Stadtteile weiter voranzutreiben und somit die Lebensqualität in den Ortskernen zu erhalten. Zur Unterstützung einer geordneten und zukunftsfähigen städtebaulichen Weiterentwicklung, haben die Mitgliedsgemeinden ein integriertes ländliches Entwicklungskonzept (ILEK)<sup>7</sup> erstellt.

Bei dem Grundstück in Wermerichshausen, handelt es sich um eine städtische Fläche, die keiner Nutzung unterliegt. Die Nutzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“, welche seinerzeit im rechtskräftigen Bebauungsplan „An der Ringstraße“ ausgewiesen wurde, trat bislang wegen ungenügendem Bedarf nicht ein. Eine derartige Nutzung sieht der Stadtrat aufgrund des bestehenden Spielplatzes im Bereich der „Steggasse“ im Ortsbereich, innerhalb des Baugebietes als im Weiteren unzweckmäßig an.

In Kenntnis ihrer Verantwortung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung, hat sich die Stadt Münnerstadt deshalb angesichts der Bauvoranfrage für das Areal, dazu entschieden dem Antrag stattzugeben und das Grundstück einer baulichen Nutzung zuzuführen und den Bebauungsplan entsprechend zu ändern. Eine Bebauung des Grundstückes ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen umliegenden Wohnbebauung ortsplannerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur. Mit der Änderung des Bebauungsplanes kann dem konkreten Bauwunsch der Antragstellerin entsprochen werden sowie zusätzliches Bauland zur Bedarfsdeckung zur Verfügung gestellt werden.

### **1.7.2 Bebauung**

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich am bestehenden Bebauungsplan „An der Ringstraße“ und ermöglichen eine optimale bauliche Ausnutzung der Grundstücksfläche. Künftige Bauvorhaben können entsprechend der bisherigen Bebauung realisiert werden. Durch die Wahl einer Grundflächenzahl von 0,4 ist sowohl eine angemessene Bebauung mit Gebäuden und Zuwegungen, als auch die Realisierung ausreichend bemessener Grünflächen gewährleistet.

Zulässig ist die Errichtung von Gebäuden in zwingend I-geschossiger Bauweise. Die Bebauung soll so in das Gelände eingefügt werden, dass ein harmonischer Übergang zwischen Baukörper und natürlichem Gelände entsteht. Für die geplante reine erdgeschossige Bauform wird eine Wandhöhe von max. 3,50 m festgesetzt, um die Gebäude vertikal zu begrenzen. Als zulässige Dachform wird für Hauptgebäude, Satteldach, mit einer Neigung von 30° bis 34°, aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen, um städtebaulich verträglich an die Bestandsbebauung anzupassen.

---

<sup>7</sup> ILEK NES-ALLIANZ, Integriertes ländliches Entwicklungskonzept in Verbindung mit der Planung zur Anpassung der öffentlichen Daseinsvorsorge an den demographischen Wandel für die NES-Allianz im Landkreis Rhön-Grabfeld und im Landkreis Bad Kissingen, Stand November 2017, Büro arc.grün landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbH, Steigweg 24, 97318 Kitzingen und Büro architektur + ingenieurbüro perleth, Kornmarkt 17, 97421 Schweinfurt



Weiterhin wurden Flächen für Garagen und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt. Garagen sind in erdgeschossiger Bauweise, mit Flach- bzw. Pultdach und einer Dachneigung von 0° bis 7° zulässig. Desweiteren sollen Garagen und Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sein, um einen ausreichend bemessenen Freiraum im Bereich der bestehenden Wasserleitung (öffentliche Verkehrsfläche) sicherzustellen. Auf der südlich der Verkehrsfläche angrenzenden Grundstück, bedarf es zudem der Freihaltung der dort verlegten Stromkabel der Bayernwerk Netz GmbH.

Auf Festsetzungen für eine Hauptfirstrichtung, sowie für Dachgauben und Kniestockhöhen von Hauptgebäuden, analog zum Urbebauungsplan „An der Ringstraße“ vom 01.10.1981, wird jedoch verzichtet, um soweit als möglich Gestaltungsfreiheit bei der Planung und Errichtung von Gebäuden zu gewährleisten.

Ebenso wird auf eine Festsetzung zur Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> für Baugrundstücke (vgl. Festsetzung 2.3 des Urbebauungsplanes) verzichtet, da dies aufgrund des begrenzten Grundstückszuschnittes nicht realisierbar wäre und somit die geplante bauliche Entwicklung nicht ermöglichen würde.

Zudem soll die Festsetzung 2.9 des Bebauungsplanes „An der Ringstraße“, in der Fassung vom 01.10.1981, nicht für den vorliegenden Änderungsgeltungsbereich gelten. Dieser sieht die Freihaltung eines 5 m tiefen Stauraumes vor den Garagen vor. Hierfür besteht aufgrund der unmittelbar vorgelagerten großzügig bemessenen Wendeanlage, und des sehr geringen Verkehrsaufkommens in der Stichstraße „Alte Weeth“ kein Erfordernis.

### **1.7.3 Eingrünung**

Aufgrund der geringfügigen Flächengröße wird auf spezifische, grünordnerische Pflanzvorgaben verzichtet. Die Festsetzungen des Urbebauungsplanes sehen lediglich im Übergang zur freien Landschaft eine Umpflanzung von Einfriedungen vor. Diese Regelung gilt auch (weiterhin) für das vorliegende Änderungsgrundstück.

Bestehende Gehölze, die nicht ins Baufeld ragen, sind nach Möglichkeit zu erhalten. Die künftig un bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

### **1.7.4 Erschließung**

Die straßenbauliche Erschließung des Grundstückes, ist über die vorhandene Ortsstraße „Alte Weeth“ gesichert. Neue öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Alle Versorgungsleitungen sind innerhalb der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden, ein Grundstücksanschluss ist gewährleistet.



Innerhalb des Grundstückes wurde eine Bestandswasserleitung (NW 100) verlegt, die zur Trink- und Brauchwasserversorgung eines etwa 140 m östlich gelegenen Aussiedlerhofes dient. Zur Sicherung sowie zum Unterhalt der Leitung, wird eine 3 m breite Verkehrsfläche im Änderungsbebauungsplan festgesetzt. Der Leitungsverlauf wurde auf der Grundlage von Bestandsunterlagen der Stadt Münnerstadt im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Schacht und Unterflurhydrant Bestandswasserleitung auf Vorhabengrundstück<sup>8</sup>

Die Bayernwerk Netz GmbH unterhält am Südrand des Änderungsgeltungsbereiches ein Niederspannungskabel sowie östlich angrenzend am Planbereich eine 20-kV-Leitung. Die Breite des Schutzzonenbereiches dieser Bestandsleitungen beträgt 1,0 m beiderseits der jeweiligen Leitungsachse. Die Baugrenzen im geplanten MD/b-Gebiet werden so festgesetzt, dass der Schutzzonenbereich des Niederspannungskabels nicht betroffen ist. Zusätzlich wird die Baufläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Bayernwerk Netz GmbH belegt.

Aufgrund der Leitungsnähe sind bei der Bebauung des Areals, die Sicherheitsvorschriften und Einweisungen der Bayernwerk Netz GmbH zwingend zu beachten. Die Trassen der Versorgungsleitungen sind zudem von Bepflanzung freizuhalten. Bei Pflanzmaßnahmen im Grundstücksbereich müssen die erforderlichen Mindestabstände eingehalten werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, ist dies im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH, durch geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

### **1.8 Bodenordnende Maßnahmen**

Das geplante Grundstück Fl. Nr. 33/15 befindet sich im Besitz der Stadt Münnerstadt.

Es ist der (Teil)Erwerb durch die Antragstellerin sowie eine Verschmelzung mit Fl. Nr. 33/13 vorgesehen. Hier können dann die erforderlichen Abstandsflächen von 3 m (keine Grenzgarage nach Art. 6 Abs. 7 BayBO<sup>9</sup>) jeweils bis zur Mitte vom Flurweg Fl.Nr. 343 und bis zur Mitte vom neu geplanten Weg (Wasserleitung) eingehalten werden.

Als Planungsgrundlage wurde die aktuelle amtliche digitale Flurkarte (DFK) verwendet.

<sup>8</sup> Quelle: Bautechnik-Kirchner, Aufnahmedatum 29.09.2021

<sup>9</sup> Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021



### **1.9 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach BauGB**

- 1) Landratsamt Bad Kissingen, Untere Bauaufsichtsbehörde
- 2) Landratsamt Bad Kissingen, Städtebau
- 3) Landratsamt Bad Kissingen, Untere Naturschutzbehörde
- 4) Landratsamt Bad Kissingen, Untere Immissionsschutzbehörde
- 5) Landratsamt Bad Kissingen, Untere Wasserrechtsbehörde
- 6) Landratsamt Bad Kissingen, Gesundheitsamt
- 7) Kreisbrandinspektor des Landkreises Bad Kissingen
- 8) Regionaler Planungsverband Main-Rhön im Landratsamt Bad Kissingen
- 9) Regierung von Unterfranken, Sachgebiet Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Würzburg
- 10) Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
- 11) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bad Kissingen
- 12) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bad Neustadt/Saale
- 13) Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
- 14) Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Bamberg
- 15) Bayernwerk Netz GmbH, Netzbau Fuchsstadt
- 16) PÿUR, Berlin

### **1.10 Abwägung öffentlicher und privater Belange**

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung von Baugrundstücken in bestehender Baugebietslage. Die im Bauleitplanverfahren vorgelegten fachlichen Stellungnahmen und sonstige sachdienliche Anregungen, werden in die Planung eingebunden, um die Gesamtmaßnahme auf ihre Zulässigkeit zu prüfen und den Belangen der Öffentlichkeit gerecht zu werden. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Mit der Nutzungsanpassung im Änderungsgeltungsbereich, kann das seit Jahrzehnten brachliegende Grundstück in Wermerichshausen, für eine planvolle Nachverdichtungsmaßnahme der Ortsbebauung herangezogen werden. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht notwendig. Es besteht die Möglichkeit einem konkreten Bauwunsch zu entsprechen und zusätzlich ein Grundstück zur Bedarfsdeckung zu gewinnen.

Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass sich der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele, als eine bedarfs- und sachgerechte Planung darstellt.



## **2 HINWEISE**

### **2.1 Wasserwirtschaftliche Belange**

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

### **2.2 Landwirtschaftliche Belange**

Der an den Änderungsgeltungsbereich angrenzende Felderschließungsweg, wird für den landwirtschaftlichen Verkehr freigehalten. Die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen, können weiterhin ordnungsgemäß genutzt werden.

Mit gelegentlichen Geruchs-, Lärm- oder Staubbelastungen, durch die ortsübliche Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen, ist im Änderungsgebiet zu rechnen. Diese sind im Rahmen der künftigen Nutzung hinzunehmen.

### **2.3 Immissionsschutzrechtliche Belange**

Um maßgebliche Geräuschbelastungen durch Luft-Wärmepumpen zu vermeiden, wird auf das Merkblatt „Lärmschutz bei Luftwärmepumpen“ des LfU Bayern hingewiesen (vgl. Buchstabe C, Ziffer 12 des Bebauungsplanes).

## **3 NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

Der Bebauungsplan hat eine festgesetzte Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Im vorliegenden Fall gelten die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4). Ein Eingriffsausgleich ist unter Berücksichtigung des § 13a BauGB nicht notwendig.

Auf eine freiwillige Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird verzichtet.

## **4 ARTENSCHUTZ**

Im Planungsgebiet sind keine geschützten Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-RL bekannt. Aufgrund der Bestandssituation, können potenzielle Vorkommen geschützter Tierarten nach aktuellem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

Der kleinräumige Geltungsbereich ist auf nur 1 Grundstück in Wermerichshausen begrenzt. Zudem weist der gesamte Bereich durch die umliegenden Nutzungen bereits Störungen auf. Mit der Bebauungsplanänderung ist deshalb keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokal vorkommender Tier- oder Vogelarten zu erwarten.



## 5 UMWELTBERICHT

Da bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Ringstraße“ das beschleunigte Änderungsverfahren durchgeführt wird, wird gem. § 13a BauGB von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

Anerkannt: Stadt Münnersstadt .....  
Michael Kastl, 1. Bürgermeister