



MÜNNERSTADT

**BEBAUUNGSPLAN
„SCHINDBERGSTRASSE“
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
MÜNNERSTADT**

Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB;
Bebauungsplan der Innenentwicklung

BEGRÜNDUNG

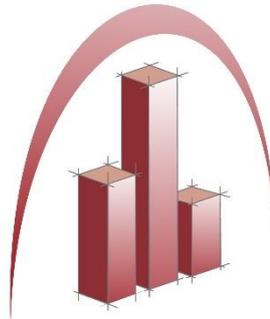
gem. § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Entwurf

Aufgestellt: 21.11.2022 / **Geändert: 08.05.2023**

Aufstellungsbeschluss vom: **21.11.2022**
Billigungsbeschluss vom:
Satzungsbeschluss vom:

Stadt Münnerstadt, Stadtteil Münnerstadt
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
1 ALLGEMEINES	3
1.1 Planungsanlass und Verfahren.....	3
1.2 Planungsauftrag	3
1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
1.4 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes.....	5
1.5 Übersichtslageplan (unmaßstäblich).....	7
1.6 Luftbildausschnitt	8
1.7 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption	8
1.7.1 Städtebau	8
1.7.1.1 Bedarfsnachweis	9
1.7.1.2 Stadtentwicklung	11
1.7.2 Art der baulichen Nutzung	12
1.7.3 Maß der baulichen Nutzung	13
1.7.4 Bauweise, Baugrenzen	13
1.7.5 Bebauung.....	13
1.7.6 Eingrünung.....	14
1.7.7 Erschließung.....	14
1.8 Bodenordnende Maßnahmen	15
1.9 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach BauGB	15
1.10 Abwägung öffentlicher und privater Belange	16
2 HINWEISE	16
2.1 Wasserwirtschaftliche Belange	16
2.2 Immissionsschutzrechtliche Belange	17
2.3 Altlasten und Bodenschutz / Bodendenkmalschutz	17
3 EINGRIFFSREGELUNG	18
4 ARTENSCHUTZ.....	18
4.1 Artenschutzrechtliche Eingriffe und Ersatzmaßnahmen	18
4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung.....	19
4.2.1 Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)	19
4.3 Zusammenfassung	20
5 IMMISSIONSSCHUTZ.....	20
6 UMWELTBERICHT / UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG.....	21
6.1 Umweltverträglichkeitsprüfung	21

Anlage 1: Artenauswahlliste für Gehölze

Anlage 2: Planentwurf Berichtigung (20. Änderung) Flächennutzungsplan

(rot gekennzeichnete Text = Änderungen zur Fassung vom 21.11.2022)



1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und Verfahren

Auf den im unbebauten Innenbereich liegenden Grundstücken Fl. Nr. 3873/50 und 3873/51 an der Schindbergstraße in Münnerstadt soll, auf der Grundlage einer städtebaulichen Anfrage durch einen Investor, neues Wohnraumangebot im Stadtgebiet geschaffen werden.

Das konkrete Vorhaben sieht auf den zusammen ca. 0,342 ha großen Grundstücksflächen, die Erschließung und Bebauung von insgesamt fünf neuen Wohnbaugrundstücken vor. Zur verkehrlichen Erschließung der Grundstücke wird der bestehende Schotterweg Fl. Nr. 3873/51, auf den zur Grundstücksandienung erforderlichen Bereich ausgebaut und verbreitert. Ein Grundstück kann direkt über die „Schindbergstraße“ erreicht werden.

Eine Bebauung des Grundstückes ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen umliegenden Bebauung mit Wohn- und Nebengebäuden, ortsplannerisch vertretbar und führt zu einer maß- und sinnvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur am Schindberg.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB¹ erforderlich.

Das städtebauliche Vorhaben erfordert für die Wohnbauflächen mindestens Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, in Anlehnung an die vorhandene Siedlungsstruktur. Da am Standort eine Nachverdichtung bzw. Nutzbarmachung von Flächen erfolgt, ist das beschleunigte Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB vorgesehen (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Münnerstadt stellt den Planbereich als „gewerbliche Bauflächen (G)“ dar. Der Flächennutzungsplan wird gemäß den Bestimmungen des § 13a BauGB, im Wege der „Berichtigung“ angepasst.

1.2 Planungsauftrag

Der Stadtrat der Stadt Münnerstadt hat aufgrund des Vorhabens des Investors, am 21.11.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Schindbergstraße“ gefasst.

Mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen wurde das Planungsbüro für Bauwesen, Bautechnik-Kirchner, beauftragt. In der Sitzung vom 21.11.2022 wurde der ausgearbeitete Planentwurf vom Stadtrat anerkannt.

1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bauleitplanung

Die Vorhabenfläche liegt im innerstädtischen Bereich von Münnerstadt, an der Einmündung Bergstraße/Schindbergstraße, und schließt nordöstlich und südöstlich an die bestehende städtische Bebauung an (Wohn- und Garagengebäude, ehem. Sägewerk).

¹ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, **zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023**



Am Standort erstreckt sich eine brachliegende Grünfläche, im direkten Umfeld von dicht bebauten Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen. Ein nordöstlich angrenzendes Sägewerk wurde zwischenzeitlich aufgegeben und steht seit Jahren leer. Die im städtischen Flächennutzungsplan enthaltene Darstellung des Areals als gewerbliche Baufläche (G), wurde zwischenzeitlich vom echten Nutzungszweck überholt. Dieser besteht aus einzelnen Wohn- und Nebengebäuden, einem Garagenhof, teils mit Gehölzen bewachsenen und brachgefallenen Grünflächen sowie einem Bolzplatz. Bei der geplanten Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken, handelt es sich um eine klassische „Nachverdichtungsmaßnahme“ innerhalb des Stadtgebietes.

Gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) wird deshalb das beschleunigte Verfahren angewandt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Durch das Planvorhaben wird eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)² festgesetzt wird. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung 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. Entsprechend § 13a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB entfallen Umweltprüfung und Umweltbericht. Die bauleitplanerischen Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als zulässig, sodass Ausgleichsflächen nicht erforderlich sind (vgl. § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB).

Für die angestrebte Nutzungsart wird „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzt. Die erforderliche Erschließungsstraße am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches wird als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Münnerstadt stellt das Areal als „gewerbliche Bauflächen (G)“ dar.

Aufgrund des Trennungsgebotes von Gewerbe- und Wohnflächen, wird die nicht vom Bebauungsplan beanspruchte Restfläche des durch städtische Straßen und Wege begrenzten Areals, als „gemischte Baufläche (M)“ festgesetzt. Aus Sicht der Stadt Münnerstadt ist eine Ausdehnung der im Norden und Nordosten bestehenden Gewerbebetriebe (Getränkhandel Dünisch, Glaswarenfabrik NIPRO) in diese Richtung ausgeschlossen, insbesondere weil die Glaswarenfabrik bei der Baugenehmigung im Jahr 1998, bereits soweit beschränkt wurde, dass am Rand des nahegelegenen WA-Gebietes an der Friedrich-Rückert-Straße (Fl.Nr. 3909/8), Immissionsgrenzwerte von 50/35 dB(A) eingehalten werden müssen. Bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt hat sich die im Flächennutzungsplan dargestellte Nutzung am Planstandort nicht etabliert. Sie wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schindbergstraße“ nun an die reale sowie geplante Nutzung (Wohn- und Mischfläche) angepasst.

² Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, **zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023**



Planauszug wirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Stadt Münnerstadt³

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt formlos durch Planbeilage, jedoch ohne eigenes Verfahren, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes, durch Anpassung (=20. Änderung) auf dem Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

1.4 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Größe: 3.415 m²

Lage: im südwestlichen Stadtgebiet von Münnerstadt; an den städtischen Straßen „Schindbergstraße“ und „Bergstraße“

seitlich begrenzt durch

im Nordosten: Wohngebäude mit ehem. Sägewerk, Grünfläche, Schotterwege

im Südosten: Mietwohnungen, Garagenhof, im Bereich Bergstraße Geschosswohnungsbau

im Süden: Bergstraße mit Gehweg (Einmündungsbereich)

im Nordwesten: Schindbergstraße mit Gehweg, Bushalt, dahinter Wohn- und Nebengebäude

Geländehöhen von ca. 314 - 322 m ü. NHN

Gemarkung: Münnerstadt

³ Quelle: Stadt Münnerstadt



Grundstück: Fl. Nr. 3873/50 (ganz), Fl. Nr. 3873/51 (teilweise)
Bestehende Nutzung: Baulücke im Siedlungsbereich, offene Schotter- und Wiesenfläche, Ruderalflur, Gehölzbestand, randlich Nutzung als Parkplatz und Zufahrt, Trampelpfade zu angrenzender Wohnbebauung und Bushaltestelle
Geplante Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA), private Straßenverkehrsfläche, Ver- und Entsorgungsleitungen

Fotos Bestand⁴:



bestehende Einmündung Berg-/Schindbergstraße;
Blick nach Nordosten auf Planfläche



Schindbergstraße mit Fahrbannteiler



Baugebietsfläche mit bestehenden Gehölzstrukturen;
Blick nach Norden



bestehender Schotterweg am Nordostrand;



Übergang der geplanten Erschließungsstraße / besteh. Schotterweg (Aufrechterhaltung Wegeverbindung)



bestehender Bolzplatz (ursächlich für Baubeschränkung nordöstliches Grundstück)

⁴ Quelle: Bautechnik-Kirchner, Aufnahmedatum 19.05.2020

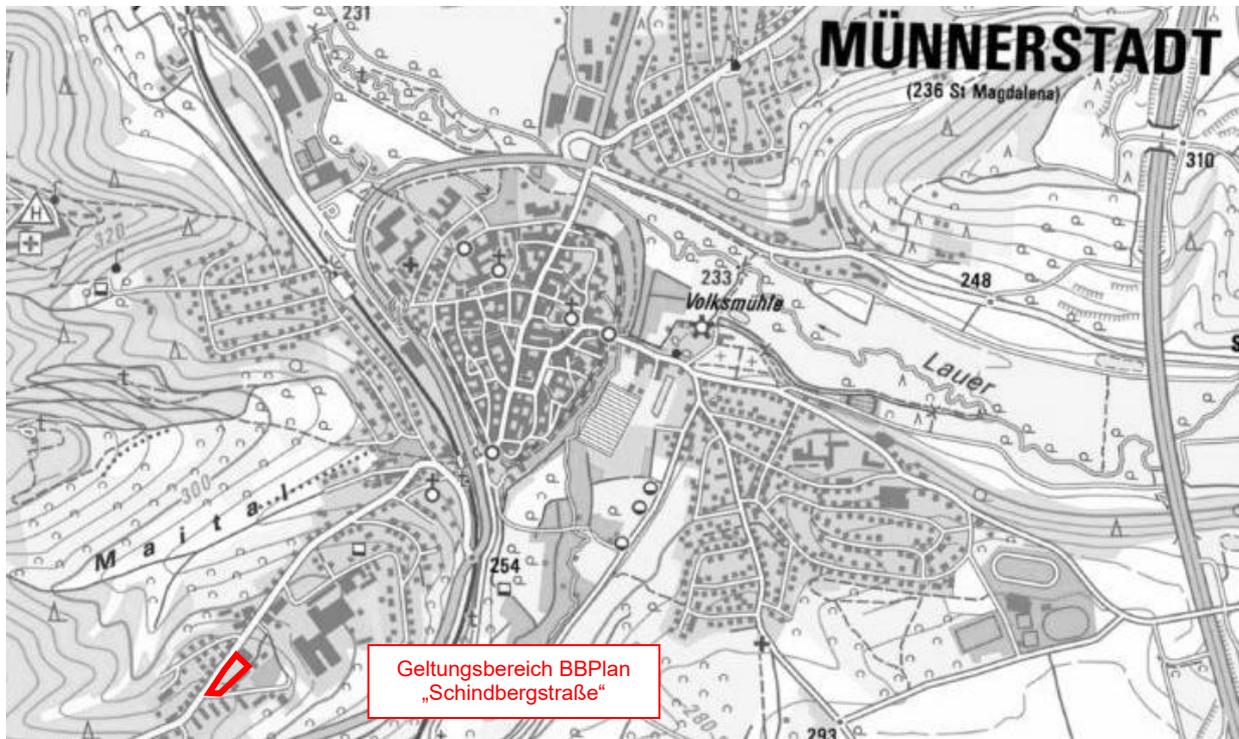


rückwärtige Bebauung (Wohnnutzung, Garagenhof);
östlich des Geltungsbereiches



aktuelle Parkfläche im Einmündungsbereich der neuen
privaten Erschließungsstraße

1.5 Übersichtslageplan (unmaßstäblich)



Karte⁵

⁵ Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



1.6 Luftbildausschnitt



Luftbild mit Parzellarkarte⁶

1.7 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

1.7.1 Städtebau

Durch die mittelbare Nähe zu den Städten Schweinfurt, Bad Neustadt a. d. Saale und Bad Kissingen hat sich die Stadt Münnerstadt in den letzten Jahrzehnten zu einem attraktiven Wohn- und Gewerbestandort entwickelt. Die landschaftliche und touristische Gesamtlage, bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren und Erholen.

Die Stadt Münnerstadt liegt im ländlichen Raum und ist, wie zahlreiche andere Kommunen, von den signifikanten Folgen des Strukturwandels betroffen. Aus diesem Grund wurde Münnerstadt im Jahr 2008 in das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“ aufgenommen. Als planerischer „Leitfaden“ wurde ein städtebauliches Entwicklungskonzept⁷ erarbeitet, um Wege zur Vermeidung weiterer Fehlentwicklungen aufzuzeigen. Aus den daraus formulierten Zielstellungen wurden in den zurückliegenden Jahren bereits zahlreiche Maßnahmen in Angriff genommen, um die Stadtentwicklung gezielt zu fördern.

Die Stadt Münnerstadt ist bestrebt, ihre Entwicklung zukunftssicher voranzutreiben. Ein wichtiges Ziel dabei ist, den Leerständen und Baulücken in den Siedlungsbereichen zu begegnen und durch geeignete städtebauliche Konzeption für eine neue oder veränderte Nutzung vorzubereiten.

⁶ Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

⁷ Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Münnerstadt vom Dezember 2010, BayernGrund Grundstücksbeschaffungs- und -erschließungs GmbH, Geschäftsstelle Chemnitz



Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen der Verwaltung zahlreiche Bauvoranfragen vor. Hierbei ist festzustellen, dass zumeist Grundstücke zur Bebauung mit Einfamilienhäusern gewünscht werden. Um dem regionalen Mangel an altersgerechten Wohnangeboten oder öffentlich geförderten Mietwohnungen zu begegnen, sieht sich die Stadt Münnerstadt jedoch auch in der Pflicht, andere Wohnformen zuzulassen. Deshalb erfolgt im Bebauungsplan keine bindende Festsetzung bezüglich der zulässigen Hausformen. Im gesamten WA-Gebiet ist somit die Errichtung von z. B. Einzel- oder Doppelhäusern und Hausgruppen zulässig. Damit leistet die Stadt ihren Beitrag für eine kosten- und flächensparende Siedlungsentwicklung. Die im Planentwurf dargestellten, jedoch unverbindlichen Grundstücksgrenzen, spiegeln aufgrund der hierfür bestehenden Nachfrage, eine Bebauung mit Einzelgebäuden wider (sh. auch perspektivische Abbildung der Bebauung im Planentwurf). Die städtebauliche Planung ist jedoch so ausgerichtet, dass die sich in Abhängigkeit von den gewählten Bauformen jeweils benötigten Grundstückspartellen, jederzeit angepasst werden können. Die verbindlichen Festlegungen zu den Grundstücksabmessungen werden über die Kaufverträge geregelt.

Desweiteren wurden bzw. werden die Grundstückseigentümer von unbebauten Grundstücken in Münnerstadt turnusmäßig, hinsichtlich einer Verkaufsbereitschaft oder Bebauung ihrer Parzellen angefragt.

In diesem Rahmen hat die Stadt Münnerstadt bisher nach den sich ihr bietenden Möglichkeiten versucht, den städtebaulichen bzw. landesplanerischen Planungsgrundsätzen zur Förderung der Innenentwicklung, unter dem Aspekt des allgemeinen demographischen Wandels zu genügen.

Die Stadt Münnerstadt ist bestrebt, auf diesem Wege auch weiterhin für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und den Erhalt der örtlichen Strukturen Sorge zu tragen. Durch das Vorhaben des Investors bietet sich für die Stadt Münnerstadt die einmalige Gelegenheit, das seit längerer Zeit brachliegende Grundstück, kostengünstig für eine Wohnbebauung vorzubereiten. Hierdurch wird die innerstädtisch bisher ungenutzte Fläche, unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung, einer sinnvollen Nutzung zugeführt. Die Stadt Münnerstadt macht sich daher das Vorhaben des Investors zu eigen und führt die Bauleitplanung durch. Sämtliche Kosten für die Bauleitplanung sowie die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen, werden vom Investor übernommen. Details hierzu, sowie die Verpflichtung zur Realisierung der Planung, werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Münnerstadt und dem Investor geregelt.

1.7.1.1 Bedarfsnachweis

Strukturdaten

a) Einwohnerzahlen der Stadt

Bei den nachstehenden Einwohnerzahlen handelt es sich um die amtlichen Einwohnerzahlen des Bayer. Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung⁸:

Stand	Einwohnerzahlen
31.03.2022	7.558
31.03.2021	7.483
31.03.2020	7.565
31.03.2019	7.610
31.03.2018	7.611

⁸ Quelle: „Einwohnerzahlen Gemeinden, Kreise und Regierungsbezirke in Bayern“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik



31.03.2017	7.612
31.03.2016	7.634
31.03.2015	7.627
31.03.2014	7.669
31.03.2013	7.744
31.03.2012	7.827

b) Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Bayer. Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung prognostiziert für das Jahr 2023 (Zieljahr) eine Bevölkerung von 7.400 Einwohnern.

c) Regionale Bevölkerungsvorausberechnung

In der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für die Region Main-Rhön⁹, wird die Entwicklung des Landkreises Bad Kissingen, innerhalb des Zeitraumes vom 31.12.2020 bis 31.12.2040 mit einem Bevölkerungsrückgang von 2,8 % erwartet.

d) Gebietskategorie gem. LEP + Einstufung im Zentrale Orte-System

Die Stadt Münnerstadt ist im Regionalplan Main-Rhön als Grundzentrum im Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt. Dies Einordnung entspricht dem LEP (vormals Unterzentrum).

e) Verkehrsanbindung

Die Stadt Münnerstadt ist über die Bundesautobahn A 71 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Zudem existiert eine Anbindung an das Schienennetz der DB Bahn AG. Durch die Stadt verläuft die Bundesstraße B 287 sowie die Staatsstraße St 2282. Über die Verkehrswege sind die Städte Bad Neustadt, Bad Kissingen sowie die Stadt Schweinfurt in nur wenigen Kilometern Entfernung zu erreichen.

f) Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde

6. Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer seit 2015

Gegenstand der Nachweisung	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni ²⁾					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Beschäftigte am Arbeitsort	2 743	2 733	2 682	2 768	2 826	2 869
davon männlich	1 342	1 340	1 337	1 375	1 419	1 365
weiblich	1 401	1 393	1 345	1 393	1 407	1 504
darunter ¹⁾ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	6	7	7	9	9	10
Produzierendes Gewerbe	1 155	1 128	1 049	1 014	1 022	952
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	271	263	277	357	399	389
Unternehmensdienstleister	145	145	123	131	110	109
Öffentliche und private Dienstleister	1 166	1 190	1 226	1 257	1 286	1 409
Beschäftigte am Wohnort	2 991	3 038	3 108	3 178	3 192	3 140

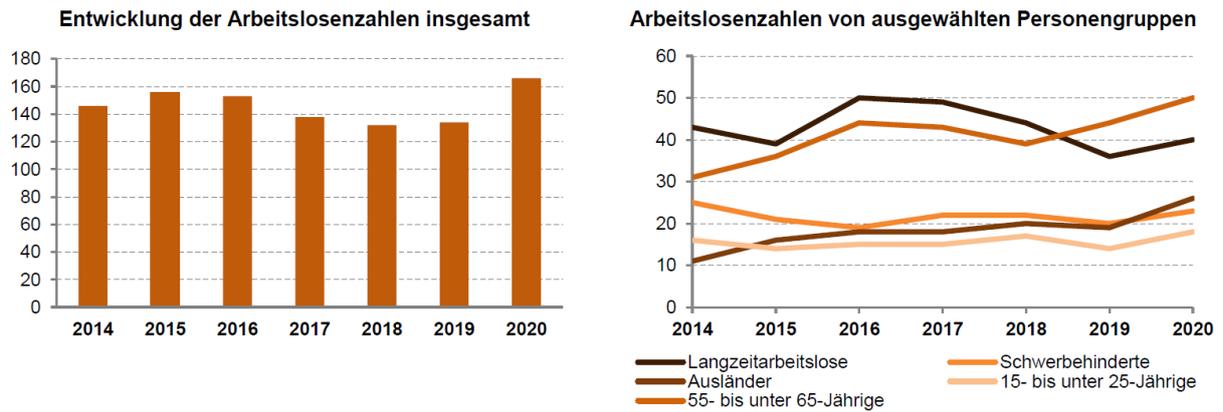
¹⁾ Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

²⁾ Bei den Ergebnissen 2015 – 2016 handelt es sich um revidierte Werte der Bundesagentur für Arbeit; 2019 – 2020 vorläufige Ergebnisse.

7. Arbeitslosenzahlen seit 2014

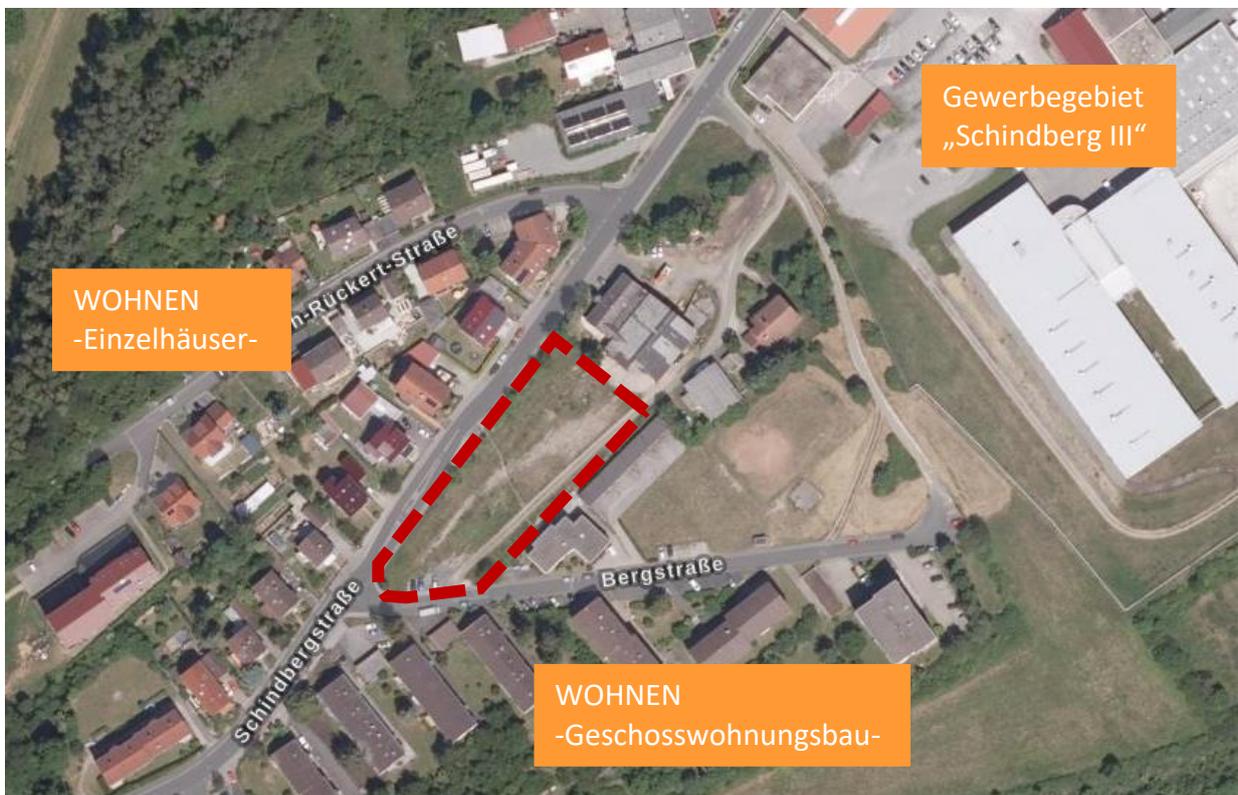
Jahr	Arbeitslose (Jahresdurchschnitt)	und zwar				
		Langzeitarbeitslose	Schwerbehinderte	Ausländer	15- bis unter 25-Jährige	55- bis unter 65-Jährige
2014	146	43	25	11	16	31
2015	156	39	21	16	14	36
2016	153	50	19	18	15	44
2017	138	49	22	18	15	43
2018	132	44	22	20	17	39
2019	134	36	20	19	14	44
2020	166	40	23	26	18	50

⁹ Quelle: „Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040 – Demographisches Profil für die Region Main-Rhön“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik, herausgegeben im Januar 2022



Entwicklungsdaten des Bay. Landesamtes für Statistik¹⁰

1.7.1.2 Stadtentwicklung



Übersicht Siedlungsstruktur¹¹

Das Vorhabengrundstück befindet sich im südwestlichen Stadtgebiet von Münnerstadt. Im näheren Umfeld des Planbereiches befinden sich ein ehemaliges, leerstehendes Sägewerk, Einzel- und Mehrfamilienhäuser für Wohnzwecke, Garagen und Nebengebäude sowie ein Bolzplatz. Nördlich des unausgebauten Teils der Bergstraße liegt das Gewerbegebiet „Schindberg III“ (Glaswarenfabrik), welches infolge der vorgesehenen Anpassung des Flächennutzungsplanes, durch Mischbauflächen vom geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schindbergstraße“ getrennt wird.

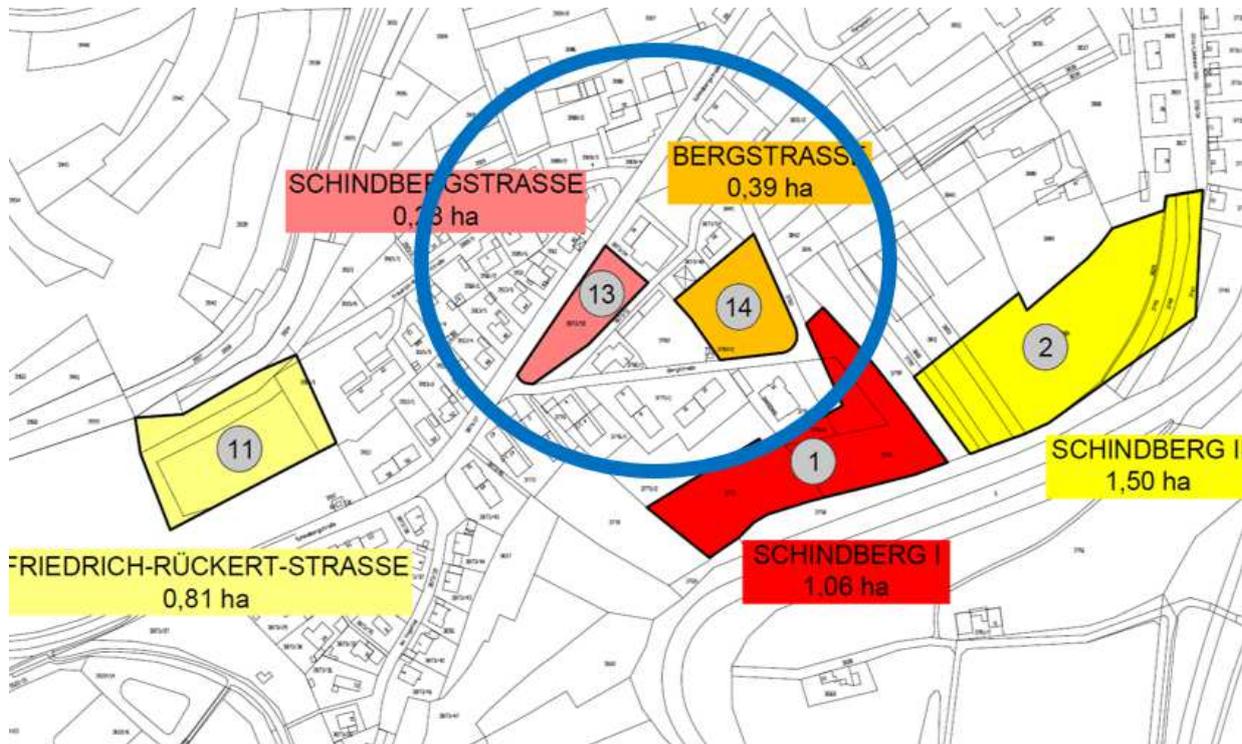
¹⁰ Quelle: „Statistik kommunal 2021“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik, herausgegeben im Februar 2022

¹¹ Quelle: Bautechnik-Kirchner



Für die Siedlungsentwicklung von Münnerstadt bestehen unterschiedliche Einschränkungen und Zwänge hinsichtlich Topographie, Schutzgebieten, Gewässer, Verkehrswege, Verträglichkeiten, sowie vorhandener Freiflächen in geeigneter Größe.

Zur Erkundung von Bauland- und Grundstückspotenzialen wurde für das Stadtgebiet bereits im Jahr 2017 eine Baugebietsstudie erstellt, auf deren Grundlage u.a. das nunmehr geplante WA-Gebiet im Bereich der „Schindbergstraße“, als geeignet für eine wohnbauliche Nachverdichtung des Stadtgebietes bewertet wurde (vgl. nachstehende Abbildung).



Lageplanübersicht Baugebietsstudie Münnerstadt, November 2017¹²

Als Grundlage für die Standortbewertung, wurden maßgebende Kriterien wie verkehrliche Anbindung, Ver- und Entsorgung, Schutzgebietlagen oder die örtliche Lage herangezogen.

In der Gesamtschau wurde u.a. der Geltungsbereich als sinnvolle Innentwicklungsmaßnahme eingestuft, durch die das bisher ungenutzte Flächenpotenzial einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden kann. Voraussetzung hierfür ist die Berichtigung des Flächennutzungsplanes. Die Stadt Münnerstadt nimmt nunmehr das Vorhaben des Investors zum Anlass und führt die erforderliche Bauleitplanung für die Fläche durch.

1.7.2 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Über das vorliegende Bauleitplanverfahren gemäß § 13a BauGB, soll die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer innerstädtischen Brachfläche begründet werden. Für die angestrebte bauliche Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im gesamten Geltungsbereich können insgesamt 5 neue Baugrundstücke für eine Wohnbebauung entstehen. Die Grundstücke wurden in Größen von ca. 510 – 760 m² vorkonzipiert. Damit ist ein ausgewogenes Grundstücksangebot für die Bauwerber möglich. Es können sämtliche Hausformen errichtet werden. So kann nicht

¹² Quelle: Bautechnik-Kirchner



nur eine Einzelhausbebauung, sondern auch z.B. eine Reihen- oder Doppelhausbebauung erfolgen. Die lediglich unverbindlichen Grundstücksgrenzen des Bebauungsplanes, können bedarfsweise an derartige Bauweisen angepasst werden.

Die private Erschließungsstraße wird als Wohnweg ausgebaut.

1.7.3 Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Baugebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Damit ist gewährleistet, dass 40 % der Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Einzelheiten hierzu sind in § 19 BauNVO geregelt.

Für die Wohngebäude ist eine max. II-geschossige Bauweise zulässig, sodass – je nach Dachform – die Errichtung von Erd- mit Ober- oder Dachgeschossen ermöglicht wird. Kellergeschosse sind allgemein zulässig.

Bei II-geschossigen Bauweisen mit Flach-, Pult- oder flachgeneigten Sattel- bzw. Walmdach, muss über die Höheneinstellung des Gebäudes gewährleistet werden, dass sich aufgrund der künftigen Geländesituation kein drittes Geschoss ergeben kann.

Zur vertikalen Begrenzung der Baukörper wird eine Firsthöhe von max. 8,50 m festgesetzt. Maßgeblicher Bezugspunkt ist der für das Einzelgrundstück maßgebliche Straßenrand. Dieser ist im Bebauungsplan zeichnerisch definiert bzw. festgesetzt.

- Details sh. Buchstabe B, Ziffern 2.1 bis 2.4.2 der Bebauungsplanfestsetzungen

1.7.4 Bauweise, Baugrenzen

Für die Wohngebäude im gesamten WA-Gebiet, wird die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt, d.h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäude dürfen eine Gesamtlänge von 50 m nicht überschreiten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und enthalten einen Spielraum, um Flexibilität für die Bebaubarkeit zu gewährleisten und das städtebauliche Konzept zu sichern.

1.7.5 Bebauung

Die für die Errichtung der Wohngebäude maßgeblichen Regelungen des Bebauungsplanes werden so gestaltet, dass eine den derzeitigen Ansprüchen genügende Architektur ermöglicht wird.

So wird infolge der Bebauungsplanfestsetzungen eine breit gefächerte Gebäudegestalt realisierbar. Auf Vorgaben bzgl. Dachform, Dachneigung und Firstrichtung wird im gesamten Gebiet verzichtet, um eine möglichst moderne und offene Gebäudegestaltung zu ermöglichen.

Weiterhin wurden Flächen für Garagen und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt. Vor den Garagen oder vor Stellplätzen auf den Grundstücken, muss ein Stauraum von 5 m zum anliegenden Straßenrand freigehalten werden. Die Wandhöhe der Garagenaußenwand wird auf max. 3 m über Ok. Straßenrand festgesetzt (vgl. Buchstabe B, Ziffern 7.2.1 und 7.2.2).



1.7.6 Eingrünung

Der planerische Leitgedanke beinhaltet die Entwicklung eines durchgrünten Wohnareals.

Um die angestrebte Wirkung zu erreichen, werden spezifische grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Diese beinhalten Pflanz- bzw. Saatgebote für die privaten Freiflächen. Demgemäß sind innerhalb des WA-Gebietes, je 200 m² Grundstücksfläche, ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Zur Bepflanzung der Grundstücke sind ausschließlich standortgerechte Gehölze gemäß der an die Begründung angefügten Pflanzliste zu verwenden. Die Erhaltung von vorhandenen Bäumen kann auf das Pflanzgebot angerechnet werden. Für die bestehenden Obstbäume entlang der Schindbergstraße gelten Erhaltungsgebote. Dabei sind auch artenschutzrechtliche Bestimmungen zu beachten.

Bei Bauarbeiten in der Nähe von Gehölzbeständen (Laubbäume, Hecken, Gehölzränder etc.), die zu erhalten sind, ist die einschlägige DIN 18920 sowie die Richtlinie zum Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen (RAS-LP-4) durch die ausführende Baufirma und die örtliche Bauleitung verbindlich zu beachten.

Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Teile der privaten Freiflächen sollen einer gärtnerischen Gestaltung unterzogen oder als Rasenflächen breitflächig angesät werden. Die Anlage von „Schottergärten“, bei denen durch ein Vlies/eine Folie Pflanzenwuchs unterbunden werden soll, ist nicht erlaubt. Die Anlage von echten Steingärten, die als Standort für trockenheitsverträgliche Pflanzen dienen, ist erlaubt.

Ergänzende Festsetzungen zur Reduzierung von Flächenversiegelung und den Wasserabfluss optimieren die Planung unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten bzw. unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung von nachhaltig negativen Umweltauswirkungen.

Im gesamten Geltungsbereich sind die verbindlichen privaten Anpflanzungen nach der Bebauung des jeweiligen Grundstückes, spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Sämtliche Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

- Details siehe Buchstabe B, Ziffern 5.1 bis 5.5 der Bebauungsplanfestsetzungen

1.7.7 Erschließung

Straßenbau

Die Zufahrt zum Plangrundstück in der Nordecke des Geltungsbereiches, muss bzw. kann über die vollausgebaute Schindbergstraße erfolgen (Bordsteinabsenkung). Für die restlichen Grundstücke ist der Ausbau sowie die Verbreiterung (auf 4 m) des am Südostrand des Gebietes bereits bestehenden Schotterweges vorgesehen. Dieser wird im Bebauungsplan als „Private Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt. Zur Andienung der nordöstlich bestehenden Grundstücke, wird die bisherige Wegführung dort aufrechterhalten.

Ver- und Entsorgung

Die Gebietsentwässerung ist im Mischsystem, durch Anschluss an die in der Berg- und der Schindbergstraße vorhandenen Abwasserleitungen vorgesehen. Ein Trennsystem kann aufgrund fehlender Vorflut nicht errichtet werden. Die Grundstücksanschlüsse können im privaten und öffentlichen Straßenraum erfolgen. Für das am Ende des Erschließungsweges A befindliche Grundstück ist eine Grunddienstbarkeit



über das talseitig liegende Grundstück einzutragen.
Der Einbau von Rückstausicherungen wird empfohlen.

Die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser, kann durch die Erweiterung des in den Bestandsstraßen vorhandenen Leitungsnetzes sichergestellt werden.

Die Strom- und Gasversorgung sowie die Straßenbeleuchtung erfolgt durch die Bayernwerk Netz GmbH.

Die Fernmeldekommunikation wird durch die Deutsche Telekom GmbH sichergestellt.

Die zuständigen Versorgungsunternehmen werden am Bebauungsplanverfahren beteiligt. In diesem Zuge erteilte Leitungsauskünfte werden bedarfsweise nachrichtlich übernommen. Die konkrete Maßnahmenabstimmung sowie der Ausbau weiterer Versorgungsmedien (z. B. Breitbandkabel, Gasversorgung) erfolgt im Zuge der Bebauung der einzelnen Grundstücke, über den hierfür erforderlichen Bauantrag.

1.8 Bodenordnende Maßnahmen

Alle künftigen Grundstücksgrenzen werden durch eine Vermessung neu gebildet.

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

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, Bodenschutzrecht
- 4) Landratsamt Bad Kissingen, Untere Naturschutzbehörde
- 5) Landratsamt Bad Kissingen, Untere Immissionsschutzbehörde
- 6) Landratsamt Bad Kissingen, Untere Wasserbehörde
- 7) Landratsamt Bad Kissingen, Jugendamt
- 8) Landratsamt Bad Kissingen, Gesundheitsamt
- 9) Kreisbrandinspektor des Landkreises Bad Kissingen
- 10) Regionaler Planungsverband Main-Rhön im Landratsamt Bad Kissingen
- 11) Regierung von Unterfranken, Sachgebiet Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Würzburg
- 12) Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
- 13) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bad Kissingen
- 14) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- 15) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bad Neustadt/Saale
- 16) Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
- 17) Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Bamberg
- 18) Bayernwerk Netz GmbH, Netzbau Fuchsstadt
- 19) PLEdoc GmbH, Essen



- 20) Benachbarte Kommunen: Gemeinde Nüdlingen, Gemeinde Thundorf i. Ufr., Gemeinde Stralungen, Gemeinde Burglauer, Markt Bad Bocklet, Gemeinde Großbardorf, Markt Maßbach

1.10 Abwägung öffentlicher und privater Belange

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist die Schaffung neuer Baugrundstücke in bestehender Siedlungslage. 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.

Als öffentlicher Belang kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt, die mit der Nutzung und Bebauung der Grundstücke einhergehende Flächenversiegelung angeführt werden. Daneben müssen über spezifische Artenschutzmaßnahmen Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG¹³ ausgeschlossen werden.

Mit dem Vorhaben kann das seit Jahrzehnten brachliegende Grundstück, für eine planvolle Nachverdichtungsmaßnahme im Münnerstädter Stadtgebiet herangezogen werden. Durch das Vorhaben kann die Fläche ohne großen Erschließungsaufwand einer Wohnbebauung zugeführt werden, um auf diesem Weg der gestiegenen Wohnungsnachfrage nachzukommen. Aus diesen Gründen gibt die Stadt Münnerstadt der kleinflächigen Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken an der Schindbergstraße den Vorrang. Über die Bebauungsplanfestsetzungen wird soweit als möglich versucht, den Versiegelungsgrad bei der Realisierung auf einem niedrigen Niveau zu halten. Den betroffenen Belangen des speziellen Artenschutzes, kann durch gutachterlich ermittelte Maßnahmen, artspezifisch begegnet werden.

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.

Eine Regenwasserspeicherung bzw. -nutzung als Brauch- und Beregnungswasser, ist bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften, z.B. keine Verbindungen zum Trinkwassernetz, zulässig. Die städtische Satzung hierzu ist zusätzlich zu beachten.

¹³ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022



Informationen zum natürlichen Umgang mit Regenwasser, können von den Bauherren unter folgenden Adressen abgerufen werden:

1. Naturnaher Umgang mit Regenwasser – Verdunstung und Versickerung statt Ableitung
https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf
2. Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen - Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer
Als PDF im Puplicationsshop zum Download zur Verfügung gestellt: <https://www.bestellen.bayern.de> (zu finden unter der Artikel-Nr: lfw_was_00157)

Innerhalb des Plangebietes sollen bevorzugt versickerungsgünstige Belagsarten (z. B. Rasengittersteine, Pflaster mit Splitt) verwendet werden, um den Versiegelungsgrad zu minimieren. Versiegelte Flächen (Asphalt) sollten auch für den Fahrverkehr nur in der unbedingt erforderlichen Ausdehnung anzulegen. Soweit möglich, sollten unbebaute Flächen wasserdurchlässig gehalten werden.

Weiterhin wird zur Rückhaltung von Regenwasser empfohlen, Flachdächer und bis 15° geneigte Dächer von überdachten Stellplätzen und Garagen mit einer Substratauflage von mind. 12 cm als begrünte Fläche auszubilden und mit gebietsheimischen Wildkräutern zu bepflanzen und so dauerhaft zu erhalten, falls keine anderweitige Nutzung (z. B. PV-Anlagen, -Kollektoren) angedacht sind.

- sh. Ziffer C.12, C.13 und C.16 der Bebauungsplanhinweise

Weitere Empfehlungen:

Zur Schließung von Stoff- und Wasserkreisläufen und des ressourcenorientierten Umgangs mit (Ab-)Wasser wird auf die Verwendung neuartiger Sanitärsysteme (NASS) hingewiesen.

Durch NASS kann der Trinkwasserverbrauch durch effiziente Wassernutzung reduziert werden und das behandelte Abwasser für verschiedene Nutzungen (z.B. Bewässerung, Toilettenspülung etc.) die keine Trinkwasserqualität benötigen, verwendet werden. Zudem ist eine Rückgewinnung an Nährstoffen möglich.

2.2 Immissionsschutzrechtliche Belange

Aufgrund umliegender Gewerbe- und Freizeitnutzung wurde, gemäß Vorabstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde, ein Lärmgutachten erstellt, um innerhalb des Bauleitplanverfahrens eine sach- und fachgerechte Beurteilung der zu erwartenden Schallimmissionen auf die geplante Wohnbaufläche zu ermöglichen. Zur Einhaltung der Grenzwerte sind für ein Grundstück bauliche Beschränkungen erforderlich.

- Details hierzu sh. Ziffer 5 der Begründung sowie Buchstabe B, Ziffern 7.5 bis 7.5.2 der Bebauungsplanfestsetzungen

Durch die mögliche Bauweise mit unterschiedlicher Geschosshöhe, ist die Errichtung von unterschiedlich hohen Gebäuden in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander nicht ausgeschlossen. Um maßgebliche Geräuschbelästigungen durch Luft-Wärmepumpen zu vermeiden, wird auf das Merkblatt „Lärmschutz bei Luftwärmepumpen“ des LfU Bayern hingewiesen.

- sh. Ziffer C.15 der Bebauungsplanhinweise

2.3 Altlasten und Bodenschutz / Bodendenkmalschutz

Sollten bei den 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 BayBodSchG).

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (wie z.B. Heizöl,- oder Diesellagerungen) sind dem Landratsamt Bad Kissingen (SG 41 Wasserrecht) mindestens 6 Wochen vor Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen.

Evtl. bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 BayDSchG der Mitteilungspflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Bad Kissingen

- sh. Ziffer C. 14 der Bebauungsplanhinweise

3 EINGRIFFSREGELUNG

Der Bebauungsplan hat eine festgesetzte Grundfläche von weniger als 20.000 m². 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.

Über die grünordnerischen Festsetzungen werden die Beeinträchtigungen durch Versiegelung und Überbauung im Sinne von Natur- und Landschaftsschutz minimiert.

4 ARTENSCHUTZ

4.1 Artenschutzrechtliche Eingriffe und Ersatzmaßnahmen

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung¹⁴ wurde festgestellt, dass im Planungsraum europarechtlich streng geschützte Arten vorhanden sein können. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere der Zugriffsverbote, müssen verschiedene Maßnahmen zum besonderen Artenschutz im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Für artenschutzrelevante Pflanzen- und Tierarten nach Anhang 4 der FFH Richtlinie und der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie liegen im Geltungsbereich keine Funde vor. Ebenfalls sind Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie nicht betroffen.

Der Planungsraum stellt jedoch sowohl ein potenzielles Fortpflanzungs- und Ruhehabitat, als auch ein Jagd- und Verbundhabitat für baum- bzw. gebäudebewohnende Fledermäuse und Vögel dar. Ein Apfelbaum weist eine Höhle auf, die als Sommer- bzw. Winterquartier geeignet wäre. Ebenso sind geeignete Habitatstrukturen für Zauneidechsen vorhanden. Im Randbereich wurde ein Ameisenhaufen festgestellt.

¹⁴ Artenschutzrechtliche Prüfung, Aufstellung des Bebauungsplanes „Schindbergstraße“ in Münnerstadt, Stand 09.08.2022, LAND + plan Landschaftsarchitektur, Susanne Siebenlist, Am Linsenbergr 9, 97797 Wartmannsroth-Windheim



4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelwerken geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern, sieht der Bebauungsplan folgende artenspezifische Festsetzungen vor (V1 – V3).

- Baumfällungen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres zulässig. Die Belange des Artenschutzes sind zu beachten (V1).
- Bei Bäumen mit potenziellen Quartierstrukturen für besonders geschützte Tierarten ist zu prüfen, ob der Baum erhalten werden kann. Wenn der Erhalt nicht möglich ist, sind
 - die Höhlen und Löcher im Herbst auf Besatz vor den Rodungsmaßnahmen zu kontrollieren,
 - die Rodungsmaßnahmen von einem Fledermaus-Spezialisten zu begleiten, der alle potenziellen Habitatstrukturen vor der Rodung in Augenschein nimmt; bei Funden von Fledermäusen ist der Baum bis zum Ende der Winterruhe und bis zum nachgewiesenen Verlassen der Höhle zu erhalten,
 - die gefällten Bäume sind ohne weiteres Aufarbeiten mindestens eine Nacht vor Ort liegenzulassen (der Eingang zum Quartier muss passierbar sein), damit ggf. anwesende Tiere das Quartier über Nacht verlassen können,
 - auf eine achtsame Vorgehensweise bei der Fällung der Bäume – Schnittstelle nicht durch die Höhlung – zu achten. Höhlenstücke sind sorgsam auf dem Boden mit der Öffnung nach oben abzulegen und mind. 2-4 Tage vor Abtransport liegenzulassen (V2).
- Lichtemissionen sind so gering wie möglich zu halten. Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einem geeigneten Farbton (z. B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von max. 3.000 K) zugelassen. Die Beleuchtung ist möglich sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abdeckungen nach oben und zur Seite zu verwenden, sodass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen (V3).

4.2.1 Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)

Zum (vorgezogenen) Ausgleich für die unvermeidbaren Lebensraumverluste der betroffenen Arten, werden CEF-Maßnahmen festgesetzt, um die Lebensstätten für ggf. betroffene Populationen in Qualität und Quantität zu erhalten (CEF1 – CEF3).

- CEF 1: Als Ersatzquartiere für Vögel und Fledermäuse müssen vor der Rodung des im Bebauungsplan gekennzeichneten Habitatbaumes, zwei Vogelnistkästen und zwei Fledermauskästen im vorhandenen Baumbestand (oder Gebäudebestand) des Umfeldes angebracht werden, die zur ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Planungsraum beitragen. Zur Schaffung von neuem Lebensraum sind zusätzlich auf den Baugrundstücken Einzelgehölze neu zu pflanzen bzw. vorhandene Einzelgehölze zu erhalten.
- CEF 2: Um eine Betroffenheit der Zauneidechse ausschließen zu können, ist im Rahmen des Bauantrages eine mind. viermalige Begehung durchzuführen und hierüber ein Nachweis bei der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen. Da sich durch die potenzielle Ansiedelung von Zauneidechsen Verzögerungen bei der Durchführung des Vorhabens ergeben werden, sind die potentiellen Habitatbereiche der Zauneidechse zeitnah mit einem Reptilienzaun zu sichern.
- CEF 3: Bei dem vorhandenen Ameisenhaufen muss von einer fachlich geeigneten Person die Ameisenart bestimmt und umgesiedelt werden. Falls es sich um eine geschützte Art



gem. §44 BNatSchG handelt (Anlage 1 BArtSchV), muss ein Antrag bei der Naturschutzbehörde für eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG zur Umsiedlung gestellt werden.

4.3 Zusammenfassung

Die Ausweisung des Baugebietes mit der vorgesehenen Bebauung, bedingt den Verlust von Gehölz- und Habitatstrukturen, die potenzielle Lebensräume für geschützte Arten darstellen.

Aufgrund der konfliktvermeidenden Maßnahmen, dem Erhalt und der Neuanpflanzung von Bäumen sowie den beschriebenen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, ist von einer Schädigung von Fledermaus- und Vogelarten und ihrer Lebensräume nicht auszugehen. Verbotstatbestände können somit ausgeschlossen werden.

Um auch eine Betroffenheit von Zauneidechsen ausschließen zu können, sind im Rahmen des jeweiligen Bauantrages weiterführende Kartierungen notwendig und nachzuweisen.

Der Ameisenhaufen ist zum Schutz der Tiere umzusiedeln.

Details zur Bestandsaufnahme und zur Relevanzprüfung können dem beiliegenden Artenschutzgutachten entnommen werden. Dieses ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes „Schindbergstraße“.

5 IMMISSIONSSCHUTZ

Nordwestlich des Plangebietes befinden sich Wohngebäude und das Betriebsgelände der Firma Gustav Dünisch (Getränkeliieferant). Für die nordöstlich benachbarten Grundstücke ist durch die Flächennutzungsplanänderung die Umwandlung zu einem Mischgebiet (MI) vorgesehen, um einen ausreichenden Puffer zur nordöstlich liegenden Firma Nipro PharmaPackaging (Glaswarenfabrik) zu schaffen. Östlich des Plangebietes liegt ein Rasenplatz, der als Bolzplatz zur Verfügung steht.

Zur Beurteilung der durch Gewerbe- und Freizeitlärm auf das WA-Gebiet einwirkenden Geräusche, wurde eine Schallimmissionsprognose¹⁵ erstellt.

Auf das Plangebiet wirken gemäß den Berechnungsergebnissen, die Gewerbelärmimmissionen aus der gewerblich genutzten Fläche der Firma Nipro ein, die aufgrund der Bestandsbebauung des im Westen gelegenen Wohngebietes an der „Friedrich-Rückert-Straße“ jedoch bereits Lärmbegrenzungen unterliegt. Die Immissionsgrenzwerte können auch am geplanten WA-Gebiet „Schindbergstraße“ eingehalten werden. Durch die Ausweisung des WA-Gebietes sind keine zusätzlichen Einschränkungen der bestehenden gewerblichen Nutzungen zu erwarten, zudem bestehen noch Reserven für Immissionen aus den neuen Mischgebietsflächen (sh. Berichtigung Flächennutzungsplan).

Dahingegen führen die aus der Freizeitnutzung (Bolzplatz) zu erwartenden Geräusche zu Einschränkungen für das nächstgelegene Plangrundstück des WA-Gebietes. Hier zeigt das Lärmgutachten verschiedene Möglichkeiten zur Bewältigung auf. Vorliegend wird festgesetzt, dass auf dem betroffenen Plangrundstück in einer Teilfläche nur Erdgeschosse zulässig sind bzw. nur Erdgeschosse für Wohnnutzungen

¹⁵ Schallimmissionsprognose Gewerbe- und Freizeitlärm, Stadt Münnerstadt, Bebauungsplan „Schindbergstraße“, Berichts-Nr. L0812.001.01.01, Stand 27.04.2022, Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Max-Planck-Straße 15, 97204 Höchberg



verwendet werden dürfen.

Details zur Ermittlung und Bewertung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen, können dem beiliegenden Lärmgutachten entnommen werden. Dieses ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes „Schindbergstraße“.

6 UMWELTBERICHT / UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird das beschleunigte Verfahren durchgeführt wird. Gemäß § 13a BauGB wird vom Umweltbericht abgesehen.

Aufgrund der bestehenden Verhältnisse, sind negative Umweltauswirkungen durch die Neuordnung des Areals nicht zu erwarten. Maßgebende bzw. negative Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Luft, Klima, Orts- und Landschaftsbild, Boden, Wasser sowie Kultur- und sonstige Sachgüter können nach aktuellem Kenntnisstand ausgeschlossen bzw. minimiert werden. Für die von der Planung betroffenen Belange des Arten- und des Lärmschutzes, liegen Gutachten vor, über die eine fachliche und sachliche Beurteilung und Abwägung im Zuge des Verfahrens ermöglicht wird.

Die grundsätzlich relevanten Umweltauswirkungen begründen sich durch die zu erwartende Bodenversiegelung. Diesen wird durch die grünordnerischen Festlegungen des Bebauungsplanes soweit als möglich begegnet.

6.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß Anlage 1, Nr. 18.7.2 UVPG¹⁶, gilt für den Bau eines Städtebauprojektes und sonstiger baulichen Anlagen bis zu 20.000 m² überbaubare Grundfläche, eine Allgemeine Vorprüfungspflicht für den Einzelfall, sofern dieses im bisherigen Außenbereich errichtet wird. Gleiches gilt gemäß Nr. 18.8 UVPG für den Bau eines Vorhabens, für das in den sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, soweit der Prüfwert erreicht wird.

Der Schwellenwert zur Vorprüfungspflicht wird durch das geplante Wohnbaugebiet nicht erreicht (3.070 m² x 0,4 GRZ = ca. 1.228 m²).

Eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne der Umweltverträglichkeit ist somit nicht erforderlich.

In der Gesamtschau ist eine umweltverträgliche Realisierung des Bebauungsplanes möglich.

Anerkannt: Stadt Münnerstadt
Michael Kastl, 1. Bürgermeister

.....

ANLAGEN BEGRÜNDUNG:

Anlage 1: Artenauswahlliste für Gehölze

Anlage 2: Planentwurf Berichtigung (20. Änderung) Flächennutzungsplan

¹⁶ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04. Januar 2023



ANLAGE 1 BEGRÜNDUNG

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

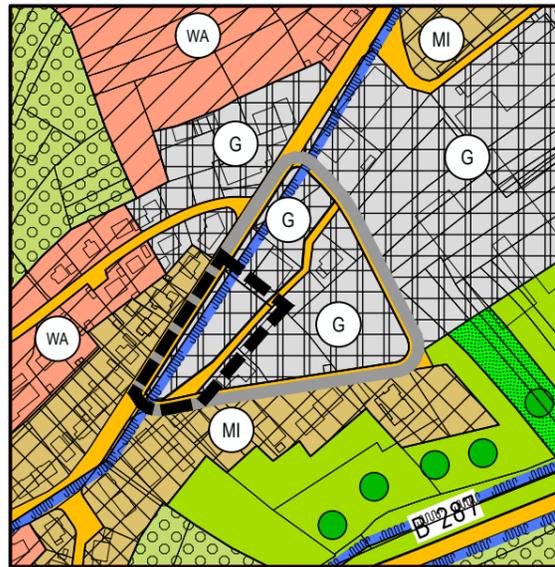
Bäume

Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Betula pendula - Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus silvatica - Buche
Fraxinus excelsior - Esche
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus communis - Holzbirne
Pyrus pyraster - Wildbirne
Salix alba - Silberweide
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus domestica - Speierling
Sorbus torminalis - Elsbeere
Tilia cordata - Winterlinde

Sträucher

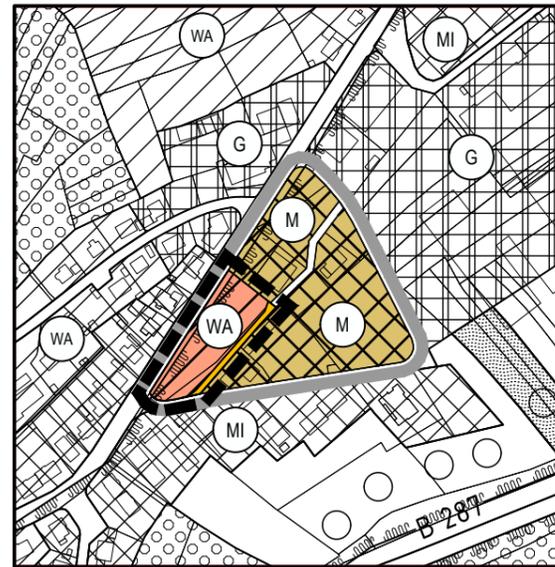
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha - zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa arvensis - Kriechende Rose
Rosa canina - Hundsrose
Salix caprea - Salweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnus opulus - Gemeiner Schneeball

Flächennutzungsplan in der Fassung seiner letzten Änderung



MÜNNERSTADT

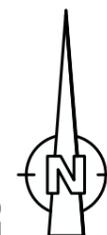
Berichtigung (20. Änderung) des Flächennutzungsplanes



MÜNNERSTADT

Planzeichenerklärung

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet
- 1.2  Gemischte Bauflächen
- 1.3  Straßenverkehrsflächen
- 1.4  Berichtigungsbereich Flächennutzungsplan
- 1.5  räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schindbergstraße"



MÜNNERSTADT

BERICHTIGUNG (20. ÄNDERUNG) DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT MÜNNERSTADT

IN VERBINDUNG MIT DEM BEBAUUNGSPLAN "SCHINDBERGSTRASSE"

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadt Münnerstadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom **21.11.2022** die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schindbergstraße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB erfolgt die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung.

2. Die Stadt Münnerstadt hat im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Schindbergstraße", die Berichtigung des Flächennutzungsplanes zur Kenntnis genommen.

Münnerstadt, den

.....
Michael Kastl (1. Bürgermeister)

(Siegel)

3. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist damit wirksam.

Münnerstadt, den

.....
Michael Kastl (1. Bürgermeister)

(Siegel)

Anlage 2 zur Begründung des Bebauungsplanes "Schindbergstraße"

Entwurf

PLANVERFASSER:

Aufgestellt: 21.11.2022

Ergänzt: 08.05.2023

M. 1 / 5000



Ratifeisenstraße 4 • 97714 Oerfenbach
Tel. 09725 / 89493-0
mail@bautechnik-kirchner.de
www.bautechnik-kirchner.de