

## **Bekanntmachung**

### **Einbeziehungssatzung „Am Hohner Weg“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, Stadt Münsterstadt, Gemarkung Windheim**

#### **Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs.1 BauGB Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB**

##### **I.**

In der Sitzung am 28.06.2021 beschloss der Stadtrat der Stadt Münsterstadt die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Am Hohner Weg“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Planungsanlass ist die beabsichtigte Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Flurstück 1843/16 der Gemarkung Windheim. Gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB wird die Aufstellung im Vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB durchgeführt.

Das Areal ist derzeit Gartenfläche/Brache nördlich des Wohnhauses auf Flurstück 1843/5 der Gemarkung Windheim, daher erfolgt derzeit eine Beurteilung nach § 35 BauGB. Neubauten wären derzeit unzulässig, da die potenzielle Baufläche außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Windheim liegt.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des künftigen Wohnhauses zu schaffen, beabsichtigt die Stadt Münsterstadt eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu erlassen um das genannte Grundstück Fl. Nr. 1843/16 dem im Zusammenhang bebauten Stadtteil Windheim zuzuordnen.

Eine Bebauung des Grundstücks ist unter der Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung städtebaulich vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur.

Mit der Einbeziehungssatzung kann Bauland für den geringen örtlichen Eigenbedarf in Windheim geschaffen werden.

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über das Flurstück 1843/16 der Gemarkung Windheim und liegt nördlich der Straße „Am Hohner Weg“ und des bebauten Flurstückes 1843/5.

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wird hiermit der Beschluss der Stadt Münsterstadt die Einbeziehungssatzung „Am Hohner Weg“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufzustellen bekannt gemacht.

##### **II.**

In der Sitzung am 28.06.2021 beschloss der Stadtrat der Stadt Münsterstadt die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung „Am Hohner Weg“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sowie die Planzeichnung und die Begründung mit Begründung zur Grünordnung und die darin enthaltenen Angaben zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung sowie den voraussichtlichen Auswirkungen, liegen in der Zeit vom

## **19.07.2021 bis 16.08.2021**

in den Räumen der Stadt Münnerstadt, Stenayer Platz 2, 97702 Münnerstadt, Bauverwaltung, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

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

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung sowie die o.g. Planunterlagen sind während der genannten Frist auch auf der Internetseite der Stadt Münnerstadt abrufbar:

<https://www.muennerstadt.de/planen-bauen/bauleitplanungen/>

Folgende umweltbezogenen Informationen liegen der Stadt Münnerstadt vor:

Satzung mit grünordnerischen Festsetzungen,  
Begründung mit Aussagen zu grünordnerischen Festsetzungen,  
Begründung zur Grünordnung mit einer Beschreibung der Planung, einer Bestandsaufnahme, einer Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaftsbild, einer Beschreibung der Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft, einer Herleitung notwendiger Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff sowie einer artenschutzrechtlichen Abhandlung

Diese Informationen sind in der Satzung/Begründung/Begründung zur Grünordnungsplanung enthalten und liegen somit ebenfalls öffentlich aus.

Während der Zeit können Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden; nicht innerhalb der Auslegung abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben. Ein Antrag gemäß § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (d.h. ein Antrag auf rechtliche Überprüfung des Bebauungsplans durch den Verwaltungsgerichtshof) ist unzulässig, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

STADT MÜNNERSTADT  
Münnerstadt, den 06.07.2021  
Michael Kastl, 1. Bürgermeister

Stadt Müllerstadt  
Stadtteil Windheim  
Landkreis Bad Kissingen

# Begründung zur Grünordnung

zur

Einbeziehungssatzung

„Am Hohner Weg“

für das Grundstück Flurnummer 1843/16  
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



BayernAtlas, 18.05.2021

# Inhalt

1	Beschreibung der Planung.....	3
2	Natürliche Vorgaben – Bestandsaufnahme.....	3
2.1	Relief, Gestein, Böden .....	4
2.2	Klima, Luft .....	4
2.3	Wasserhaushalt.....	4
2.4	Vegetation.....	4
2.5	Tierwelt.....	5
2.6	Landschafts-, Ortsbild .....	5
2.7	Mensch.....	5
2.8	Besonders geschützte Bereiche .....	5
3	Auswirkungen des Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaftsbild.....	6
3.1	Versiegelung und Überbauung des Bodens / Wasserhaushalt.....	6
3.2	Verlust und Störung vorhandener Lebensräume .....	6
3.3	Veränderung des natürlichen Geländes .....	6
3.4	Landschafts-, Ortsbild .....	6
4	Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung oder Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft .....	7
5	Artenschutzrechtliche Behandlung .....	8
5.1	Bestand .....	8
5.2	Nach Anhang IV der FFH- Richtlinie geschützte Arten .....	9
5.3	Nach der Vogelschutzrichtlinie geschützte Arten .....	9
5.4	Wirkung des Vorhabens.....	9
5.5	Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität.....	10
5.6	Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Prüfung.....	10
	Quellenverzeichnis.....	11

## 1 Beschreibung der Planung

Die Stadt Münnerstadt beabsichtigt für den Stadtteil Windheim nördlich des Siedlungsgebiets auf der Flurnummer 1843/16 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung „Am Hohner Weg“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Hierzu wurde durch den Stadtrat Münnerstadt am 28.06.2021 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Am Hohner Weg“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Planungsanlass ist die beabsichtigte Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Flurstück 1843/16 der Gemarkung Windheim.

Das Areal ist derzeit Gartenfläche/Brache nördlich des Wohnhauses auf Flurstück 1843/5 der Gemarkung Windheim, daher erfolgt derzeit eine Beurteilung nach § 35 BauGB. Neubauten wären derzeit unzulässig, da die potenzielle Baufläche außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Windheim liegt.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des künftigen Wohnhauses zu schaffen, beabsichtigt die Stadt Münnerstadt eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu erlassen um das genannte Grundstück Fl. Nr. 1843/16 dem im Zusammenhang bebauten Stadtteil Windheim zuzuordnen.

Eine Bebauung des Grundstücks ist unter der Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung städtebaulich vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur.

Mit der Einbeziehungssatzung kann Bauland für den geringen örtlichen Eigenbedarf in Windheim geschaffen werden.

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über Teile des Flurstückes 1843/16 der Gemarkung Windheim und liegt nördlich der Straße „Hohner Weg“ im Stadtteil Windheim der Stadt Münnerstadt im Landkreis Bad Kissingen.

## 2 Natürliche Vorgaben – Bestandsaufnahme

Das Planungsgebiet wird naturräumlich dem Hammelburg-Ebersbacher Saaletal mit Neustädter Becken in der Region Main-Rhön zugeordnet.

Die Fläche des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB umfasst 825,57 m<sup>2</sup> (inkl. Grünflächen und Ausgleichsflächen) und wird gegenwärtig als private Grünfläche genutzt. Darüber hinaus befinden sich nördlich innerhalb des Geltungsbereichs aktuell Baum-, Hecken- und Strauchstrukturen, die soweit möglich, zu erhalten sind.

Der Geltungsbereich grenzt an ein Biosphärenreservat, das durch den minimalen Eingriff nicht beeinflusst wird.

## 2.1 Relief, Gestein, Böden

Das Baugebiet liegt im Bereich des Hammelburg-Ebersbacher Saaletal mit Neustädter Becken und lässt sich der geologischen Einheit des mittleren Bundsandsteins, vorwiegend in mittel- bis grobkörniger Ausprägung, zuordnen.

Dieser wird in Windheim vor allem durch sandige Lehme und stark lehmige Sande überdeckt. Bei lehmigem Untergrund wird die Versickerung erschwert.

## 2.2 Klima, Luft

Das Klima der Südrhön ist insgesamt als mild-gemäßigt zu beschreiben. In Windheim misst man durchschnittlich 750 – 850 mm Jahresniederschlag sowie eine Jahresmitteltemperatur von ca. 7°-8°C. Der Geltungsbereich liegt nicht in einer Kaltluftentstehungszone.

## 2.3 Wasserhaushalt

Die natürliche Entwässerung erfolgt derzeit zum tiefsten Punkt, im Südwesten des Plangebietes hin, dem Geländeverlauf folgend. Durch die leicht nordöstlich exponierte Lage der Fläche liegt bei mittleren hydrologischen Verhältnissen die Grundwasserfließrichtung von Nordost nach Südwest. Das Wasser folgt dem Geländeverlauf und entwässert in die vorhandene Mischwasserkanalisation der Stadt Münnerstadt.

Der räumliche Geltungsbereich berührt keinen Bereich zu Grundwasserversickerung, kein Trinkwasserschutzgebiet, kein Wasserschutzgebiet und kein Heilquellenschutzgebiet. Verdachtsflächen und Altlasten im Sinne des § 2 BBodSchG sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge der Erschließungsarbeiten Verdachtsflächen i.S.d. § 2 Abs. 3 BBodSchG angetroffen werden, sind diese in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde zu erkunden. Auf Nr. 4.1.1.4 BayBodSchVwV wird diesbezüglich verwiesen.

## 2.4 Vegetation

Der Geltungsbereich schließt nördlich an die bestehende Bebauung von Windheim an und weist eine nord-ost-exponierte Lage auf. Aktuell finden sich auf den Flächen des Geltungsbereiches vorhandene Baum-, Hecken- und Strauchstrukturen. Westlich und südlich beginnt die Wohnbebauung von Windheim. Im Norden und Osten befinden sich forstwirtschaftliche Flächen.

Die potentielle natürliche Vegetation, d.h. das Klimaxstadium der natürlichen Vegetationsentwicklung, das sich nach Beendigung der Nutzung einstellt, bildet hier:

der Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum).

Die potentiellen natürlichen Vegetationsgesellschaften geben Hinweise auf die standortgerechte Auswahl an Gehölzen bei Pflanzmaßnahmen.

## 2.5 Tierwelt

Genauere Aussagen zum Bestand der Tierwelt liegen für den Geltungsbereich nicht vor. Da es sich um bestehende gärtnerisch genutzte Flächen am Siedlungsrand sowie Baumbestand handelt, kann auf eigene Sonderuntersuchungen verzichtet werden. Durch die Bebauungsplanaufstellung wird am Bestand keine Veränderung vorgenommen.

Erfahrungsgemäß sind hier ubiquistische Tierarten der Feldflur und der Siedlungsränder anzutreffen. Zum Schutz der Tiere werden die bestehenden Eichen mit einem Erhaltungsgebot versehen um deren Lebensraum auch langfristig zu erhalten.

Vorkommen geschützter Arten sind nicht nachgewiesen.

Dennoch werden keine nachhaltig negativen Einflüsse auf die Tierwelt erwartet.

## 2.6 Landschafts-, Ortsbild

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs wird geprägt durch:

- die angrenzende Siedlungsbebauung
- die umgebende Feldflur
- sowie die angrenzenden Wälder der Südrhön

## 2.7 Mensch

Die Flächen des Plangebietes liegen direkt an vorhandener Bebauung und werden aktuell nicht genutzt. Sie haben somit eine geringe Bedeutung für die Erholungsnutzung der Öffentlichkeit.

## 2.8 Besonders geschützte Bereiche

Im Norden des Festsetzungsbereiches befindet sich ein Gehölzstreifen der als naturnahe Hecke unter der Nummer 5726-0106 kartiert ist.

Weitere FFH- oder SPA-Schutzgebiete des Netzes Natura 2000 der EU, kartierte Biotope oder andere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

### 3 Auswirkungen des Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Im verfahrensgegenständlichen überplanten Geltungsbereich bestehen aktuell öffentliche Grünflächen. Durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB werden diese zukünftig als in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Hierbei wird darauf geachtet, dass der zukünftig mögliche Versiegelungsgrad so gering als möglich gehalten wird.

#### 3.1 Versiegelung und Überbauung des Bodens / Wasserhaushalt

Die wesentlichen negativen Auswirkungen der Überbauung auf den Naturhaushalt, seine Faktoren und deren Wechselwirkungen entstehen durch:

Versiegelung und Überbauung

Verlust und Störung vorhandener Lebensräume

Veränderung des natürlichen Geländes

Die maßgeblichen Beeinflussungen treten durch Versiegelungen auf, u.a. durch:

- Unterbindung des Gasaustausches Boden – Luft mit Unterbindung der natürlichen Regelleistungen des Bodens
- Inaktivierung von Bodenleben – Verlust von Lebensraum
- Potentielle Abflussverstärkung des Niederschlagswassers, Verminderung der Grundwasserneubildungsrate

#### 3.2 Verlust und Störung vorhandener Lebensräume

Durch das Plangebiet gehen der Natur etwa 826 m<sup>2</sup> (inkl. Grünflächen und Ausgleichsflächen) verloren.

Ein Gefährdungspotential seltener oder gefährdeter Pflanzen- und Tierarten ist sehr gering bis nicht vorhanden einzustufen.

#### 3.3 Veränderung des natürlichen Geländes

Im Zuge geplanter Bebauung entstehen voraussichtlich geringfügige Veränderungen der Oberflächengestaltung des natürlichen Geländes.

#### 3.4 Landschafts-, Ortsbild

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs wird geprägt durch:

- die angrenzende Siedlungsbebauung
- die umgebende Feldflur
- sowie die angrenzenden Wälder der Südrhön



Durch die neue Nutzung kann es zu geringfügigen Veränderungen des Ortsbildes, seiner Eigenart und Vielfalt kommen. Durch private Pflanzmaßnahmen soll eine Einbindung in den angrenzenden Wald erreicht werden.

Es handelt sich lediglich um die Einbeziehung des Flurstücks 1843/16 zur Errichtung eines Wohnhauses. Der Ortsrand wird dabei um einige Meter versetzt.

#### **4 Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung oder Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft**

Die Planunterlagen zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB bestehen aus einer Planzeichnung, einer Begründung sowie einer Begründung zur Grünordnung, deren Inhalt vollwertiger Bestandteil der Planunterlagen ist.

Maßnahmen zur Begrünung und zum Erhalt bestehender Grünstrukturen sind innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt.

Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs werden innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt. Mit den Ausgleichsmaßnahmen werden die nicht verminder- und vermeidbaren Beeinträchtigungen der Funktion des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sowie ihre Wechselbeziehungen naturschutzrechtlich ausgeglichen.

Sie sind als Ausgleichsmaßnahme A 1 zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt:

Interne Ausgleichsmaßnahme:

##### **Ausgleichsfläche A1 – auf einem Teilstück der Flurnummer 1843/16 der Gemarkung Windheim**

Bestand:	öffentliche Grünfläche
Entwicklungsziel:	Entwicklung eines extensiven Gras- und Krautsaums, Herstellen einer landschaftlichen Hecke
Maßnahmen:	Einsaat der Fläche mit Regio-Saatgut RSM 8.1 Variante 1 Pflanzung von 1-zeiligen landschaftlichen Hecken, ausschließlich aus Sträuchern, entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze 1-malige Mahd ab Ende Juni mit Abtransport des Mähguts

Mit den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sowie den Ausgleichsmaßnahmen sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt, sowie die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen angewandt.

Die Baugrenze innerhalb des Geltungsbereichs legt einen Bereich von 342,61 m<sup>2</sup> als möglichen bebaubaren Bereich fest. Die tatsächliche Bebauung orientiert sich entsprechend § 34

BauGB an der umgebenden Bebauung. Es ist daher von einer geringen Versiegelung auf der Eingriffsfläche auszugehen. Darüber hinaus ist von einer Entfernung bestehender Nadel- und Laubbäume auszugehen.

Zum Ausgleich des Eingriffs wird eine 1-zeilige landschaftliche Hecke auf einer Fläche von 130,36 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Im Norden verbleibt die vorhandene Baum- und Heckenstruktur auf einer Breite von 7 Meter entlang der Grenze.

#### Im Zusammenhang mit Bau- und Bodenarbeiten und dem Artenschutz gilt:

Die Entfernung bzw. der Rückschnitt bestehender Strauch-, Baum- und Heckenvorkommen hat außerhalb der Brutzeit von Hecken- und Bodenbrütern stattzufinden und zwar von Anfang Oktober bis Ende Februar.

Bodenarbeiten (Abschieben des Oberbodens) sind außerhalb der Brutzeit der ackerbrütenden Vogelarten, also nicht im Zeitfenster von Mitte März bis Ende Juli, auszuführen. Falls die Bauarbeiten innerhalb des vorgenannten Brutzeitraums geplant sind, sind von Anfang März bis Baubeginn mittels einer dauerhaften Schwarzbrache Bodenbruten auszuschließen.

Um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden sind in angrenzenden Gehölzbereichen als Ausgleich für den Verlust von natürlichen Höhlen und Spalten Ersatzquartiere in Form von Kästen zu schaffen. Position und Ausführung der Ersatzquartiere sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und vor Entfernung potenzieller Höhlenbäume anzubringen.

§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB verpflichtet mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen, weshalb im Rahmen der verfahrensgegenständlichen Aufstellung der Einbeziehungssatzung darauf geachtet wurde, den Versiegelungsgrad so gering als möglich zu halten.

## **5 Artenschutzrechtliche Behandlung**

### **5.1 Bestand**

Die Fläche des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB umfasst 825,57 m<sup>2</sup> (inkl. Grünflächen und Ausgleichsflächen) und wird gegenwärtig als öffentliche Grünfläche genutzt. Darüber hinaus befinden sich nordöstlich innerhalb des Geltungsbereichs aktuell Baum-, Hecken- und Strauchstrukturen, die zu erhalten sind.

Die potentielle natürliche Vegetation, d.h. das Klimaxstadium der natürlichen Vegetationsentwicklung, das sich nach Beendigung der Nutzung einstellt, bildet hier:

der typische Waldmeister-Buchenwald.

Die potentiellen natürlichen Vegetationsgesellschaften geben Hinweise auf die standortgerechte Auswahl an Gehölzen bei Pflanzmaßnahmen.

Genauere Aussagen zum Bestand der Tierwelt liegen für den Geltungsbereich nicht vor. Da es sich um Flächen am Rand der Siedlungsbebauung bzw. landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen westlich von Sulzheim handelt, wird auf eigene Sonderuntersuchungen verzichtet. Aufgrund der Lage am Rand der Siedlungsbebauung, ist mit Vorkommen von Tierarten der Siedlungsränder zu rechnen.

Vorkommen geschützter Arten sind nicht nachgewiesen und nicht zu erwarten. Erfahrungsgemäß sind hier ubiquistische Tierarten der Feldflur und der Siedlungsränder anzutreffen.

Dennoch werden keine nachhaltig negativen Einflüsse auf die Tierwelt erwartet.

Im Zusammenhang mit Bodenarbeiten und dem Artenschutz gilt:

#### Artenschutz- Gehölzbeseitigung und Bodenarbeiten

Die Entfernung bzw. der Rückschnitt bestehender Strauch-, Baum- und Heckenvorkommen hat außerhalb der Brutzeit von Hecken- und Bodenbrütern stattzufinden und zwar von Anfang Oktober bis Ende Februar.

Bodenarbeiten (Abschieben des Oberbodens) sind außerhalb der Brutzeit der ackerbrütenden Vogelarten, also nicht im Zeitfenster von Mitte März bis Ende Juli, auszuführen.

Falls die Bauarbeiten innerhalb des vorgenannten Brutzeitraums geplant sind, sind von Anfang März bis Baubeginn mittels einer dauerhaften Schwarzbrache Bodenbrütern auszusperren.

Um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden sind in angrenzenden Gehölzbereichen als Ausgleich für den Verlust von natürlichen Höhlen und Spalten Ersatzquartiere in Form von Kästen zu schaffen. Position und Ausführung der Ersatzquartiere sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und vor Entfernung potenzieller Höhlenbäume anzubringen.

### 5.2 Nach Anhang IV der FFH- Richtlinie geschützte Arten

Im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Arten sind nicht betroffen. Es ist davon auszugehen, dass ubiquistische Tierarten der Feldflur und der Siedlungsränder anzutreffen sind. Dennoch werden keine nachhaltig negativen Einflüsse auf die Tierwelt erwartet.

### 5.3 Nach der Vogelschutzrichtlinie geschützte Arten

Potentiell handelt es sich um Lebensraum für Arten der Siedlungsränder und der angrenzenden freien Feldflur. Es lässt sich kein nachhaltig negativer Einfluss auf die Vogelwelt erkennen.

### 5.4 Wirkung des Vorhabens

Durch den Verlust der Flächen sind keine schützenswerten Pflanzenarten betroffen. Auf die Tierwelt wird sich der Verlust der Flächen ebenfalls nicht nachhaltig negativ auswirken.

## 5.5 Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Die Schwerpunkte der Maßnahmen liegen in der Schaffung von Ersatz- und Rückzugslebensräumen für die vorhandenen Arten.

Mit folgenden Maßnahmen werden Gefährdungen lokaler Populationen gemindert bzw. vermieden:

- Für Bepflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, einheimische, autochthone Laubgehölze zu verwenden.
- Minimierung der Versiegelung
- Festsetzung einer östlichen und südlichen Eingrünung
- Festsetzung eines Erhaltungsgebots für bestehende Baum-, Hecken-, und Strauchstrukturen
- Bauzeitenbeschränkung im Zusammenhang mit Bodenarbeit und Artenschutz

## 5.6 Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Prüfung

Die vorhandene Tier- und Pflanzenwelt wird aufgrund der Maßnahme kaum gestört. Die geplante Eingrünung im Osten und Süden sowie die Sicherung der vorhandenen Baum-, Hecken und Strauchstrukturen im Norden, sichern die Situation der Tier- und Pflanzenwelt langfristig.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Hinblick auf nach Anhang IV der FFH-Richtlinien und nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie geschützten Tierarten können vermieden werden, wenn die Konflikt vermeidenden Maßnahmen bei der Verwirklichung des Vorhabens ergriffen werden:

Im Zusammenhang mit Bodenarbeiten und dem Artenschutz gilt:

### Artenschutz- Gehölzbeseitigung und Bodenarbeiten

Die Entfernung bzw. der Rückschnitt bestehender Strauch-, Baum- und Heckenvorkommen hat außerhalb der Brutzeit von Hecken- und Bodenbrütern stattzufinden und zwar von Anfang Oktober bis Ende Februar.

Bodenarbeiten (Abschieben des Oberbodens) sind außerhalb der Brutzeit der ackerbrütenden Vogelarten, also nicht im Zeitfenster von Mitte März bis Ende Juli, auszuführen. Falls die Bauarbeiten innerhalb des vorgenannten Brutzeitraums geplant sind, sind von Anfang März bis Baubeginn mittels einer dauerhaften Schwarzbrache Bodenbruten auszuschließen.

Um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden sind in angrenzenden Gehölzbereichen als Ausgleich für den Verlust von natürlichen Höhlen und Spalten Ersatzquartiere in Form von Kästen zu schaffen. Position und Ausführung der Ersatzquartiere sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und vor Entfernung potenzieller Höhlenbäume anzubringen.

## Quellenverzeichnis

BAYERNATLAS (2021): Geoportal Bayern. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (Abrufdatum 18.05.2021)

FIN-WEB (2015): Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz. Bayerisches Landesamt für Umwelt (Abrufdatum 23.09.2019)

LEK (2003): Landschaftsentwicklungskonzept Region Main-Rhön. Regierung von Unterfranken (Abrufdatum 23.09.2019)

LFU (2011): Entwurf einer kulturlandschaftlichen Gliederung Bayerns als Beitrag zur Biodiversität – 9 Steigerwald mit Vorland. Bayerisches Landesamt für Umwelt

Würzburg, 26.06.2021

Anerkannt:

Ingenieurbüro für Bauwesen  
Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun  
M. Eng., Beratender Ingenieur  
Falkenstraße 1  
97076 Würzburg

Stadt Münnerstadt

Bearbeitet:

Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun  
M. Eng., Beratender Ingenieur

Michael Kastl, 1. Bürgermeister

Stadt Münnerstadt  
Stadtteil Windheim  
Landkreis Bad Kissingen

# Begründung

zur

Einbeziehungssatzung  
„Am Hohner Weg“  
für das Grundstück Flurnummer 1843/16  
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



BayernAtlas, 18.05.2021

# Inhalt

1	Anlass und Ziel der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.....	3
1.1	Planungsrechtliche Situation .....	4
1.1.1	Bauplanungsrechtliche Grundlagen.....	4
1.1.2	Vorbereitende Bauleitplanung.....	4
1.1.3	Schutzgebiete .....	4
2	Inhalt und Festsetzungen .....	5
2.1	Lage und Größe des Planungsbereiches.....	5
2.2	Verkehrliche Anbindung des Planungsbereichs.....	5
3	Berücksichtigung grünordnerischer/umweltplanerischer Belange.....	5
4	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....	7
5	Denkmalschutz .....	8
6	Bodenordnung .....	8
7	Erschließung .....	8
7.1	Abwasserbeseitigung .....	8
7.2	Wasserversorgung.....	8
7.3	Energieversorgung .....	8
7.4	Verkehrsflächen .....	9
8	Immissionsschutz .....	9
	Quellenverzeichnis.....	10
	Gesetzliche Grundlagen.....	10



## 1 Anlass und Ziel der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Die Stadt Münnerstadt beabsichtigt für den Stadtteil Windheim nördlich des Siedlungsgebiets auf der Flurnummer 1843/16 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung „Am Hohner Weg“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Hierzu wurde durch den Stadtrat Münnerstadt am 28.06.2021 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Am Hohner Weg“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Planungsanlass ist die beabsichtigte Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Flurstück 1843/16 der Gemarkung Windheim.

Das Areal ist derzeit Gartenfläche/Brache nördlich des Wohnhauses auf Flurstück 1843/5 der Gemarkung Windheim, daher erfolgt derzeit eine Beurteilung nach § 35 BauGB. Neubauten wären derzeit unzulässig, da die potenzielle Baufläche außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Windheim liegt.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des künftigen Wohnhauses zu schaffen, beabsichtigt die Stadt Münnerstadt eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu erlassen um das genannte Grundstück Fl. Nr. 1843/16 dem im Zusammenhang bebauten Stadtteil Windheim zuzuordnen.

Eine Bebauung des Grundstücks ist unter der Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung städtebaulich vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur.

Mit der Einbeziehungssatzung kann Bauland für den geringen örtlichen Eigenbedarf in Windheim geschaffen werden.

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über Teile des Flurstückes 1843/16 der Gemarkung Windheim und liegt nördlich der Straße „Hohner Weg“ im Stadtteil Windheim der Stadt Münnerstadt im Landkreis Bad Kissingen.

## 1.1 Planungsrechtliche Situation

### 1.1.1 Bauplanungsrechtliche Grundlagen

Da die betreffenden Flächen gegenwärtig noch dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sind, sind verfahrensgegenständlich zunächst bauplanungsrechtlich die Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses zu schaffen. In diesem Zusammenhang werden verfahrensgegenständlich die Geltungsbereichsflächen, die aktuell noch Außenbereichsflächen sind, nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen, da die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist.

Auch die Forderung des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, der verpflichtet mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen, wird berücksichtigt. Hierzu ist der Versiegelungsgrad auf ein unbedingt notwendiges Mindestmaß zu beschränken.

Die Satzung legt für das betreffende Grundstück die Baugrenze fest. Darüber hinaus werden vor allem Festsetzungen getroffen, die der Vermeidung und dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft dienen.

### 1.1.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Münnerstadt werden die Geltungsbereichsflächen zum Teil als MD Dorfgebiet und der kleinere nordöstliche Teil als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt. Teile des Flurstückes 1843/16 sind daher nach § 35 BauGB als Außenbereichsflächen zu beurteilen.

### 1.1.3 Schutzgebiete

Im Norden des Festsetzungsbereiches befindet sich ein Gehölzstreifen der als naturnahe Hecke unter der Nummer 5726-0106 kartiert ist.

Weitere FFH- oder SPA-Schutzgebiete des Netzes Natura 2000 der EU, kartierte Biotope oder andere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

## 2 Inhalt und Festsetzungen

### 2.1 Lage und Größe des Planungsbereiches

Der Geltungsbereich erstreckt sich über Teile des Flurstückes 1843/16 der Gemarkung Windheim und liegt nördlich der Straße „Hohner Weg“ im Stadtteil Windheim der Stadt Münnerstadt im Landkreis Bad Kissingen.

Das Baugebiet liegt im Bereich des Hammelburg-Ebersbacher Saaleletal mit Neustädter Becken und lässt sich der geologischen Einheit des mittleren Bundsandsteins, vorwiegend in mittel- bis grobkörniger Ausprägung, zuordnen. Dieser wird in Windheim vor allem durch sandige Lehme und stark lehmige Sande überdeckt.

Die Fläche des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB umfasst 825,57 m<sup>2</sup> (inkl. Grünflächen und Ausgleichsflächen) und wird gegenwärtig als öffentliche Grünfläche genutzt. Darüber hinaus befinden sich nördlich innerhalb des Geltungsbereichs aktuell Hecken- und Strauchstrukturen, die zu erhalten sind.

### 2.2 Verkehrliche Anbindung des Planungsbereichs

Windheim ist über Ortsverbindungsstraßen an die Kreisstraßen KG 1 und KG 20 des Landkreises Bad Kissingen angeschlossen.

Das Plangebiet erreicht man in Windheim über das innerörtliche Straßennetz. Es liegt an der Straße „Hohner Weg“.

## 3 Berücksichtigung grünordnerischer/umweltplanerischer Belange

Gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB wird die Aufstellung im Vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB durchgeführt.

Entsprechend § 13 Abs. 2 und 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10 a Absatz 1 BauGB abgesehen. § 4c ist nicht anzuwenden. Die notwendigen Arbeitsschritte zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurden vorgenommen. Einzelheiten gehen aus der Planzeichnung und den textlichen Ausführungen hervor.

Die Planunterlagen zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB bestehen aus einer Planzeichnung, einer Begründung, einer Begründung zur Grünordnung, deren Inhalt vollwertiger Bestandteil der Planunterlagen ist.

Maßnahmen zur Begrünung und zum Erhalt bestehender Grünstrukturen sind innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt.

Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs werden innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt. Mit den Ausgleichsmaßnahmen werden die nicht verminder- und vermeidbaren Beeinträchtigungen der Funktion des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sowie ihre Wechselbeziehungen naturschutzrechtlich ausgeglichen.

Sie sind als Ausgleichsmaßnahme A 1 zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt:

Interne Ausgleichsmaßnahme:

#### **Ausgleichsfläche A1 – auf einem Teilstück der Flurnummer 1843/16 der Gemarkung Windheim**

Bestand:	öffentliche Grünfläche
Entwicklungsziel:	Entwicklung eines extensiven Gras- und Krautsaums, Herstellen einer landschaftlichen Hecke
Maßnahmen:	Einsaat der Fläche mit Regio-Saatgut RSM 8.1 Variante 1 Pflanzung von 1-zeiligen landschaftlichen Hecken, ausschließlich aus Sträuchern, entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze 1-malige Mahd ab Ende Juni mit Abtransport des Mähguts

Mit den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sowie den Ausgleichsmaßnahmen sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt, sowie die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen angewandt.

Die Baugrenze innerhalb des Geltungsbereichs legt einen Bereich von 342,61 m<sup>2</sup> als möglichen bebaubaren Bereich fest. Die tatsächliche Bebauung orientiert sich entsprechend § 34 BauGB an der umgebenden Bebauung. Es ist daher von einer geringen Versiegelung auf der Eingriffsfläche auszugehen. Darüber hinaus ist von einer Entfernung bestehender Nadel- und Laubbäume auszugehen.

Zum Ausgleich des Eingriffs wird eine 1-zeilige landschaftliche Hecke auf einer Fläche von 130,36 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Im Norden verbleibt die vorhandene Baum- und Heckenstruktur auf einer Breite von 7 Meter entlang der Grenze.

#### Im Zusammenhang mit Bau- und Bodenarbeiten und dem Artenschutz gilt:

Die Entfernung bzw. der Rückschnitt bestehender Strauch-, Baum- und Heckenvorkommen hat außerhalb der Brutzeit von Hecken- und Bodenbrütern stattzufinden und zwar von Anfang Oktober bis Ende Februar.

Bodenarbeiten (Abschieben des Oberbodens) sind außerhalb der Brutzeit der ackerbrütenden Vogelarten, also nicht im Zeitfenster von Mitte März bis Ende Juli, auszuführen.

Falls die Bauarbeiten innerhalb des vorgenannten Brutzeitraums geplant sind, sind von Anfang März bis Baubeginn mittels einer dauerhaften Schwarzbrache Bodenbruten auszuschließen.

Um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden sind in angrenzenden Gehölzbereichen als Ausgleich für den Verlust von natürlichen Höhlen und Spalten Ersatzquartiere in Form von Kästen zu schaffen. Position und Ausführung der Ersatzquartiere sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und vor Entfernung potenzieller Höhlenbäume anzubringen.

§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB verpflichtet mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen, weshalb im Rahmen der verfahrensgegenständlichen Aufstellung der Einbeziehungsatzung darauf geachtet wurde, den Versiegelungsgrad so gering als möglich zu halten.

## 4 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Der räumliche Geltungsbereich berührt keinen Bereich zur Grundwassersicherung, kein Heilquellenschutzgebiet und kein Wasserschutzgebiet. Außerdem ist von der Planung kein Trinkwasserschutzgebiet oder Einzugsgebiet einer Wassergewinnungsanlage für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen. Es sind weder Überschwemmungsgebiete noch Oberflächengewässer von der Planung betroffen.

Verdachtsflächen und Altlasten im Sinne des § 2 BBodSchG sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge der Erschließungsarbeiten Verdachtsflächen i.S.d. § 2 Abs. 3 BBodSchG angetroffen werden, sind diese in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde zu erkunden. Auf Nr. 4.1.1.4 BayBodSchVwV wird diesbezüglich verwiesen.

Die Abwasserentsorgung der Grundstücksflächen erfolgt über das bestehende Kanalnetz der Stadt Münnerstadt.

Das anfallende Regenwasser ist soweit möglich auf der Fläche zu versickern. Unverschmutztes Oberflächenwasser sollte zur weiteren Nutzung in Sammelbehältern mit Überläufen zu Sickeranlagen oder Regenwasserspeichern aufgefangen werden. Bei der Nutzung im Haushalt ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften zu achten.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone anzustreben. Empfehlenswert wäre auch der Rückhalt von Niederschlagswasser durch Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Sammlung und Nutzung zur Bewässerung von Grünanlagen.

Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen.

Der Grundwasserstand auf den Baugrundstücken im Planungsgebiet sollte durch geeignete Untersuchungen festgestellt werden.

Aufgrund der Größe des Baugebietes und durch die zu erwartende abflusswirksame Fläche, ist davon auszugehen, dass für die Niederschlagswasserbehandlung keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Es ist zu prüfen, ob die Anforderungen der Niederschlagswasserfrei-

stellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Grundwasser (TRENGW) oder zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) erfüllt werden.

## 5 Denkmalschutz

Baudenkmale, sonstige bedeutende Bauwerke oder Ensembles befinden sich nicht im Umfeld des Geltungsbereichs. Auch Bodendenkmale sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt.

Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodentaltertümern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf und/oder dem Landratsamt Bad Kissingen als Untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden.

Nach Art. 8 abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

## 6 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung ist nicht vorgesehen.

## 7 Erschließung

### 7.1 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das Kanalnetz der Stadt Münnernstadt.

Das anfallende Regenwasser ist soweit möglich auf der Fläche zu versickern.

Unverschmutztes Oberflächenwasser sollte zur weiteren Nutzung in Sammelbehältern mit Überläufen zu Sickeranlagen oder Regenwasserspeichern aufgefangen werden.

Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen.

### 7.2 Wasserversorgung

Eine zentrale Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Trinkwassernetz der Rhön-Main-tal-Gruppe

### 7.3 Energieversorgung

Eine energetische Versorgung des Grundstücks erfolgt über das Stromnetz des örtlichen Stromversorgers. Nach Aussage von Bayernwerk kann die Versorgung des Gebietes mit Strom,

nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt werden.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

#### 7.4 Verkehrsflächen

Die Flächen des Geltungsbereichs werden über die Ortsstraße „Hohner Weg“ an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

### 8 Immissionsschutz

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind in der Bauleitplanung unter anderem die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

#### Lärmschutz bei Luft-/Wärmepumpen

Der Betrieb von Luft-Wärmepumpen ist mit Geräuschen verbunden. Um zumindest erhebliche Lärmbelastigungen in der Nachbarschaft zu vermeiden, werden die Hinweise der Informationsbroschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt in der jeweils aktuellen Fassung zur Anwendung empfohlen.

## Quellenverzeichnis

BAUNVO (1990): Baunutzungsverordnung

BAYERNATLAS (2021): Geoportal Bayern. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (Abrufdatum 18.05.2021)

FIN-WEB (2015): Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz. Bayerisches Landesamt für Umwelt (Abrufdatum 23.09.2019)

RP (2008): Regionalplan – Region Main-Rhön 3. Regionaler Planungsverband Main-Rhön

LEK (2003): Landschaftsentwicklungskonzept Region Main-Rhön. Regierung von Unterfranken (Abrufdatum 23.09.2019)

## Gesetzliche Grundlagen

BAYBO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663)

BAUGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

BAUNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

PLANZV 90, vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)



Würzburg, 28.06.2021

Anerkannt:

Ingenieurbüro für Bauwesen  
Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun  
M. Eng., Beratender Ingenieur  
Falkenstraße 1  
97076 Würzburg

Stadt Münnerstadt

Bearbeitet:









Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun  
M. Eng., Beratender Ingenieur

Michael Kastl, 1. Bürgermeister

## Flächen:

Geltungsbereich : 825,57 m<sup>2</sup>  
Baugrenze : 342,61 m<sup>2</sup>  
Baum Bestand : 175,68 m<sup>2</sup>  
Hecke Ausgleich : 130,36 m<sup>2</sup>

## Zeichenerklärung

Festsetzungen:		Geltungsbereich (Flurnr. 1843/16)
		Baugrenze
		Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
		Zufahrt und Stellplätze
		Erhaltung bestehender Baumstrukturen
		1-zeilige freiwachsende, landschaftliche Hecke
		Biotop Flachland (Nr. 572601-0106-001) Nachrichtl. Übernahme
		bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen
	405	Grundstücks- und Flurnummern



## Einbeziehungssatzung "Am Hohner Weg"

Windheim (Münnerstadt), Landkreis Bad Kissingen

Maßstab: 1:1000

Datum: 28.06.2021



## Ingenieurbüro für Bauwesen

Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun M. Eng. Beratender Ingenieur

<b>Würzburg</b> Falkenstraße 1 97076 Würzburg Tel. 0931/ 465 84 96 - 0	<b>Frankenbrunn</b> Forststraße 3 97723 Oberthulba	<b>Röthlein</b> Ahornweg 5 97520 Röthlein www.planungsschmiede.de
---	--	--

