

Stadt: Arnstein
Ortsteil: Müdesheim
Kreis: Main - Spessart

23.10.2023



Einbeziehungssatzung
mit integriertem Grünordnungsplan
des südwestlichen Ortseinganges in den im Zusammen-
hang bebauten Ortsteil Müdesheims
"Kfz-Werkstatt Müdesheim Fl.Nr.2191/1"
der Stadt Arnstein

gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Arn22-0001

Die Stadt Arnstein strebt eine geregelte Abrundung der Bebauungsstruktur und der Erweiterung einer bestehenden gewerblichen Nutzung des südwestlichen Ortseinganges in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Müdesheims an.

Zu diesem Zweck wird die Einbeziehungssatzung "Kfz-Werkstatt Müdesheim Fl.Nr.2191/1" im Ortsteil Müdesheim gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB durchgeführt.

Bei der Aufstellung der Einbeziehungssatzung werden die Vorschriften über die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Behördenbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr.2 und Nr. 3 sowie Satz 2 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 6 BauGB angewendet.

- Anlage 1 Plandarstellung des Änderungsbereiches
- Anlage 2 Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Anlage 3 Schalltechnisches Gutachten
- Anlage 4 Begründung zur Grünordnung
- Anlage 5 Faunistische Untersuchung

Einbeziehungssatzung:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst das Grundstück Fl.Nr.2191/1 in der Gemarkung Müdesheim der Stadt Arnstein:

Die Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000 (siehe Anlage 1) legt den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung fest.

§ 2 Art der Nutzung

Innerhalb der in § 1 festgelegten Fläche wird eine Nutzung als beschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990, Ausfertigungsdatum: 26.06.1962, "Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)", Stand: Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786) festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) ausgeschlossen. Dies betrifft allgemeine Tankanlagen außerhalb des jeweiligen Betriebsbedarfes des angesiedelten Gewerbebetriebes. Davon unberührt bleiben Ladestellen für Elektrofahrzeuge.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten) nicht zulässig.

§ 3 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Grenzen der Satzung hat sich entsprechend § 34 BauGB in die Eigenarten der näheren Umgebung einzufügen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Dabei gilt:

Höhe und Höheneinstellung der Gebäude

Die Wandhöhe darf maximal 6,50 m betragen. Als unterer Bezugspunkt dient die Höhe 200,00 m ü NN. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante Wand mit der Außenkante Dachhaut bzw. die Oberkante der Attika als oberer Abschluss der Wand.

Die Firsthöhe darf maximal 7,50 m betragen. Als unterer Bezugspunkt dient die Höhe 200,00 m ü NN. Den oberen Bezugspunkt bildet der höchste Punkt des Gebäudes.

§ 4

In der Einbeziehungssatzung werden Baugrenzen dargestellt (siehe Anlage 1). Das Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks ergibt sich aus § 17 BauNVO. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) ist somit für das beschränkte Gewerbegebiet mit 0,8 (überbaubare Fläche) festgesetzt.

§ 5

Die bestehende Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die Bundesstraße B 26. Das Grundstück ist schon erschlossen. Sollten noch weitere Maßnahmen für die Erschließung des Grundstücks erforderlich sein, sind diese durch den Bauherren zu erbringen.

§ 6

Die Schmutzwasserableitung der Baugrundstücke hat fachgerecht und ordnungsgemäß in das örtliche Entwässerungsnetz zu erfolgen. Dies leitet die Abwässer in die Kläranlage der Stadt Arnstein ein. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist vor einer Einleitung der Abwässer in das öffentliche Kanalnetz eine Voreinigung, entsprechend den gesetzlichen Regeln, durch den Grundstückseigentümer vorzunehmen (z.B. durch Öl- oder Fettabseider).

Auf den Geltungsbereich der jeweils gültigen Fassungen der Wasserabgabensatzung (WAS) und der Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Arnstein wird verwiesen.

§ 7

Das unverschmutzte Dachflächen und Oberflächenwasser ist örtlich zu versickern. Die Gewerbegebietsfläche ist ordnungsgemäß zu nutzen. Eine Beeinträchtigung des über 70 Meter entfernten fließenden Gewässers „Wern“ ist auszuschließen.

In Bereichen, in denen mit Schadstoffen umgegangen wird, ist eine Vollversiegelung der betroffenen Oberfläche vorzusehen. Der Ablauf von Oberflächenwasser aus diesen Flächen und dessen Versickerung ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überdachung) auszuschließen. Das Wasser ist gemäß den Regeln der Technik zu reinigen, bevor es dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird.

Die Verwendung von unbeschichteten Kupfer- oder Zinkblechdeckungen ist nicht zulässig.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) zu beachten. Wird an die Versickerungsanlage eine befestigte Fläche über 1000 m² angeschlossen oder werden die Vorgaben gemäß § 1NWFreiV nicht erfüllt, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

§ 8

Ein Teilbereich des südöstlichen Grundstücks wird von dem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Wern (HQ 100) überlagert. Diese Flächen sind als Grünfläche festgesetzt und sind von Überbauung, Auffüllungen und Ablagerungen freizuhalten. Hier gilt ein Verbot von Anpflanzungen und Zäunen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können. Darüber hinaus wird noch das „Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQextrem)“ dargestellt.

§ 9

Die Anpflanzung einer lichten Gebüschgruppe ist wie in Anlage 1 (Punkt C 6.2) festgesetzt. Die Pflanzungen (siehe folgende Pflanzenliste) sind innerhalb einer Vegetationsperiode nach Abschluss der Baumaßnahme auszuführen.

Unter folgenden Gehölzarten besteht u.a. Auswahl:

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Kultur-Birne
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Die Liste mit einheimischen und standortgerechten Arten ist erweiterbar.

Verwendung von gebietseigenen (autochthonen) Sorten, Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1 des Bundesamts für Naturschutz.

Obstbaum-Hochstämme (Apfel, Birne, Zwetschge)

Siehe Sortenliste: „Empfehlenswerte Sorten für Streuobst in Mainfranken“ des Landschaftspflegeverband Würzburg und Streuobst Mainfranken. Quelle : <http://www.streuobst-mainfranken.de>

Nachrichtliche Ergänzung der Nebenbestimmungen auf Veranlassung der zuständigen unteren Naturschutzbehörde:

Die Strauchplantagen sind spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung im Herbst durchzuführen. Dies ist auch im Plan entsprechend nachrichtlich ergänzt.

§ 10

Bedingt durch die Lage am Fuß eines hängigen Geländes ist mit dem Auftreten von Hang- oder Schichtenwasser zu rechnen. Bei der Erstellung der Gebäude bzw. bei der Grundstücksgestaltung sind geeignete Maßnahmen zum Schutz und zur schadlosen Ableitung der evtl. auftretenden Hang- oder Schichtenwässer durch den Grundstückseigentümer zu treffen.

§ 11

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgte unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

Baufeldbeschränkung

- Der Versiegelungsgrad ist auf das nutzungsbedingte Mindestmaß zu beschränken.
- Das Baufeld ist auf die technisch unbedingt erforderliche Fläche zu beschränken.

- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sind nur innerhalb des Geltungsbereichs und außerhalb der zum Erhalt festgesetzten Strukturen anzulegen.

Erhaltung / Schutzmaßnahmen

- Zum Erhalt festgesetzte Vegetationsstrukturen sind gemäß den Regeln der Technik zu sichern und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Sie dürfen nicht als Lager- oder Abstellfläche genutzt werden.

Vermeidungsmaßnahme Fledermäuse:

- Das Verschließen oder Entfernen von (potentiellen) Quartieren ist nur zwischen dem 1. Oktober und 15. Oktober zulässig, d.h. Gebäude dürfen bspw. nur in diesem Zeitraum abgerissen werden.
- Für das Verschließen oder Entfernen von (potentiellen) Quartieren zu anderen Zeiten ist eine gutachterliche Kontrolle erforderlich, die eine Belegung durch Fledermäuse ausschließt. Weiter ist das Einvernehmen der unteren Naturschutzbehörde vor Durchführung (zu anderer Zeit) mittels einer Fotodokumentation einzuholen.
- Bei Bedarf ist eine fachgerechte Reinigung und Wartung der Nistkästen inkl. Ersatz nicht mehr funktionsfähiger Kästen im Spätsommer/Herbst durchzuführen.
- Nächtliche Baumaßnahmen sind unzulässig.
- Zulässig ist ausschließlich eine bedarfsgerechte sowie umwelt-, arten- und insektenfreundliche Außenbeleuchtung. Die Lampengehäuse müssen oben und an den Seiten geschlossen sein. Eine Aufheizung ist bis max. 60 °C zulässig. Die Abstrahlung ist in einem Winkel von max. 50° nach unten zu richten und nicht auf Waldstrukturen. Die zu verwendenden LED-Leuchtmittel müssen eine warmweiße Farbtemperatur und geringe Ultraviolett- und Blauanteile aufweisen - geeignet ist z.B. die Lichtfarbe Amber (1.800 K). Die Höhe von Lichtmasten ist auf max. 3 m zu beschränken.

Vermeidungsmaßnahme Vögel:

- Das Roden von Bäumen oder der Abriss von Gebäuden ist zwischen Oktober und Ende Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchszeit der Vögel, jedoch zeitnah zum Baubeginn, zulässig.
- Für das Roden von Bäumen oder den Abriss von Gebäuden zu anderen Zeiten ist eine gutachterliche Kontrolle erforderlich, die eine Belegung durch brütende Vogelarten ausschließt. Weiter ist das Einvernehmen der unteren Naturschutzbehörde vor Durchführung (zu anderer Zeit) mittels einer Fotodokumentation einzuholen.
- Die Umsetzung und fachgerechte Reinigung/Wartung von Nistkästen, sowie der Ersatz nicht mehr funktionsfähiger Kästen ist im Herbst durchzuführen.
- Die Verwendung spiegelnder oder reflektierender Materialien, außer Glas, ist unzulässig. Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

Vermeidungsmaßnahme Zauneidechse:

- Anfang April bis Anfang Mai sind Versteckstrukturen innerhalb des Baufeldes in Handarbeit zu entfernen.
- Bauflächen sind ab Anfang April kurzrasig zu halten, sodass die Tiere in die umgebenden Strukturen rechtzeitig ausweichen können.
- Beseitigen von Gehölzen nur während der Winterruhe, von Oktober bis Ende Februar im Jahr vor Baubeginn zulässig (ohne Eingriff in den Boden).
- Baufeldfreistellung / Roden der Wurzelstöcke im Zeitraum 01.04. bis 15.05. oder 01.08. bis 30.09. zulässig.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

Für die potentiell vorkommenden Fledermäuse, Zauneidechsen, Frei- und Nistkastenbrüter sind CEF-Maßnahmen erforderlich. CEF-Maßnahmen sind in ihrer Funktionsfähigkeit vor dem Eingriff herzustellen:

CEF Maßnahme Fledermaus:

- 3 Stk. Flachkästen für Spaltenquartiere sind stets frei anfliegbar und in einer Höhe von ca. 3-4 m über Geländeoberkante vor dem Eingriff zu installieren.

CEF Maßnahme Zauneidechse:

- Ausbringung von sonnenexponierten Baumstubben und Totholzhaufen für die Thermoregulation (1 Stk.).
- Anlegen einer Gesteinsschüttung in Kombination mit Totholz, z. B. Wurzelstöcke (teilweise in den Grund absenken)

CEF Maßnahme Zauneidechse/Freibrüter

- Anlegen einer lichten Gebüschgruppe 5 – 7 Stk. autochthone Gehölze Mindestqualität vStr 100-150.

CEF Maßnahme Nistkastenbrüter

- Die Umsetzung von Nistkästen, sowie der Ersatz nicht mehr funktionsfähiger Kästen ist im Herbst durchzuführen. Mindestqualität vStr 100-150.

Für alle Arten werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und CEF Maßnahmen nicht erfüllt.

Nachrichtliche Ergänzung der Nebenbestimmungen auf Veranlassung der zuständigen unteren Naturschutzbehörde:

Die Fledermaus-Flachkästen sind ausschließlich an Gebäuden (und nicht etwa an Bäumen) anzubringen. Dies ist auch im Plan entsprechend nachrichtlich ergänzt.

§ 12

Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist die Humusschicht abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Nicht mehr benötigte Oberböden sind den örtlichen Landwirten zur Auffüllung flachgründiger Ackerflächen anzubieten. Hierbei ist § 12 der Bundes Bodenschutzverordnung zu beachten. Belasteter Oberboden ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht zu entsorgen.

§ 13

Auf der Gewerbegebietsfläche oder im direkten näheren Umfeld sind keine Bodendenkmale bekannt. Soweit bei Erdarbeiten Funde von Bodenaltertümern gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG auftreten, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG unverändert zu belassen.

§ 14

Landwirtschaftliche Immissionen

Angrenzend an die Gewerbegebietsfläche befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen.

Im Zuge der Bewirtschaftung dieser Flächen ist mit der Entstehung von Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen zu rechnen. Die Beeinträchtigungen sind nur periodisch und zeitlich begrenzt anzunehmen.

Derartige Immissionen sind für Flächen im Übergang zur freien Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung als allgemein üblich anzusehen und von den dortigen Anwohnern zu dulden.

§ 15

Diese Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Arnstein, den 24.10.2023

(Siegel)

Sauer

1. Bürgermeister

Begründung

Ausgangslage:

Im Bereich der Einbeziehungssatzung besteht bereits eine zersiedelte Ortsrandstruktur in Form von bestehenden Gebäuden, Hallen, Wohn- und Nebengebäuden mit teilweise gewerblicher Nutzung.

Durch die Lage am westlichen Ortseingang des Ortsteiles Müdesheim, ist eine geregelte Entwicklung dieses Bereiches für das Erscheinungsbild und die Verträglichkeit der Nutzungen dieser bisherigen Mischgebietsfläche für den Ortsteil von Arnstein als erforderlich anzusehen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 5 BauGB liegen vor.

Veranlassung:

Die Stadt Arnstein plant eine geordnete Entwicklung dieses schon teilweise bebauten Bereiches sowie eine bauliche Verdichtung für den Bedarf an gewerblicher Baufläche. Die Einbeziehungsfläche liegt südlich der Bundesstraße 26 am westlichen Ortseingang des Ortsteiles Müdesheim im direkten Anschluss an die bestehende Ortsbebauung.

Die Einbeziehung des Grundstücks des § 1 dient der Ermöglichung der maßvollen Erweiterung eines bestehenden kleinen Kfz-Betriebes im Ortsteil Müdesheim, um dessen Zukunftsfähigkeit zu sichern.

Die Einbeziehung der Grundstücksfläche in den bebauten Ortsbereich ist dringend notwendig, um den vorhandenen Modernisierungs- und Vergrößerungsbedarf des heimischen Handwerksbetriebes zu decken sowie die Zukunftssicherung und Weiterentwicklung des Ortsteiles Müdesheim und der Stadt Arnstein damit zu gewährleisten.

Bedarfsnachweis:

Die Einbeziehungssatzung wird aufgrund des konkreten Erweiterungsbedarfes des bestehenden Kfz-Betriebes auf Anraten des Landratsamtes Main-Spessart erstellt.

Bestehende Flächenpotenziale

Im Schreiben des IMS vom 15.10.03 Nr. IIB6/5-8126-003/00 heißt es wie folgt:

- „Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden soll bzw. sollen vorrangig
- auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen, hingewirkt,
 - die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehem. baulich genutzten Flächen, insbesondere ehemals von Militär, Bahn, Post oder Gewerbe genutzter Flächen im Siedlungsbereich, verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert,
 - die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt,
 - auf die Nutzung bereits ausgewiesener Baugebiete hingewirkt,
 - flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und
 - die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering gehalten werden.“

Die Stadt Arnstein nutzt im oben genannten Sinne die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Kfz-Werkstatt Müdesheim Fl.Nr.2191/1" für die im westlichen Bereich von Müdesheim liegende Fläche, um seine bestehenden Flächenpotenziale im Gemarkungsbereich auszuschöpfen.

Die benötigte Erweiterung der gewerblichen Nutzung soll und muss genau hier im Ortsteil Müdesheim im räumlichen Zusammenhang der Bestandsnutzung des Kfz-Betriebes erfolgen. Die notwendige Betriebserweiterung soll daher für die gewerbliche Nutzung planungsrechtlich gesichert werden.

Nachdem die Einbeziehungssatzung für die Erweiterung der Bestandsnutzung des Kfz-Betriebes nur eine sehr geringe zusätzliche Bebauung (nur ein Bauvorhaben) des schon baulich genutzten Bereiches ermöglicht, wird keine detaillierte Berechnung des Siedlungsflächenbedarfes angestellt. Zudem schon ein konkretes Bauvorhaben auf seine Umsetzung wartet.

Der Bedarf hierfür wird seit längerem an die Stadt Arnstein und das Landratsamt Main-Spessart herangetragen. Durch die bedarfsgerechte Ausweisung der kleinen Gewerbegebietsfläche findet eine organische Entwicklung des Ortsteiles statt. Die Gesamtgröße der Einbeziehungssatzung beträgt weniger als 0,35 ha.

Der bisherige Eigentümer und Nutzer der Einbeziehungsfläche nutzt für die geplanten Bauflächen bestehende Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, ohne größere Ertüchtigungen oder Ausbauten vornehmen zu müssen. Die Verkehrsflächen zur Erschließung sind schon vorhanden, sodass auch hier von geringen Versiegelungen ausgegangen werden kann. Für die Zufahrt auf die B 26 von dieser Stelle des Einbeziehungsgrundstückes aus besteht seit vielen Jahren eine Sondererlaubnis.

Art der baulichen Nutzung:

Entsprechend der bisher bestehenden und weiterhin geplanten Nutzung sowie der im nordöstlichen Anschluss, über die B 26 hinweg, bestehenden gewerblichen Bebauungsstrukturen, wird eine Nutzung als beschränkte Gewerbegebietsfläche gemäß § 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Dies entspricht teilweise dem bisher in diesem Bereich sowie im nordöstlichen Umfeld bestehenden tatsächlichen Nutzungscharakter.

Somit liegt eine Anpassung an den Bestand sowie an die anzunehmende zukünftige Entwicklung vor.

Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen, um Nutzungskonflikte mit dem Bebauungsbestand und dem Charakter der Ortsrandlage auszuschließen.

Dies betrifft allgemeine Tankanlagen außerhalb des jeweiligen Betriebsbedarfes des angesiedelten Gewerbebetriebes. Davon unberührt bleiben Ladestellen für Elektrofahrzeuge.

Ebenso sind aus diesen genannten städtebaulichen Gründen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung:

Gemäß den Festsetzungen der Einbeziehungssatzung hat sich das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Satzung entsprechend § 34 BauGB in die Eigenarten der näheren Umgebung einzufügen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Hierdurch wird eine Anpassung der zukünftigen Bebauung an die anschließenden Bebauungsstrukturen angestrebt.

Um den groben Rahmen sicherzustellen, wird daher eine maximale Wand- und Firsthöhe sowie ein Baufenster mit Baugrenzen festgesetzt.

Die Wandhöhe darf maximal 6,50 m betragen. Als unterer Bezugspunkt dient die Höhe 200,00 m ü NN. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante Wand mit der Außenkante Dachhaut bzw. die Oberkante der Attika als oberer Abschluss der Wand.

Die Firsthöhe darf maximal 7,50 m betragen. Als unterer Bezugspunkt dient die Höhe 200,00 m ü NN. Den oberen Bezugspunkt bildet der höchste Punkt des Gebäudes.

Erschließung:

Das Grundstück der Einbeziehungssatzung erfolgt über die bestehende Zufahrt zum Grundstück über die Bundesstraße B 26. Die zusätzliche Versiegelung von Flächen ist hierzu nicht nötig. Der Großteil des Bereiches ist schon mit Wasser, Kanal und Strom erschlossen. Diesbezügliche Erweiterungen sind, sofern nötig, möglich und durch den Bauwerber zu erbringen.

Die Entwässerung des Grundstückes und eine mögliche Versickerungsfähigkeit des anfallenden Niederschlagswassers sind in dem Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der B 26 durch Baumaßnahmen bzw. die zukünftige Nutzung, sind auszuschließen. Der Landkreis Main-Spessart als Baulastträger der MSP 6, trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm an Anlagen, die Gegenstand des Bauantrages sind. Bei Aufgrabungen der Kreisstraße und ihrer Nebenanlagen für die Verlegung von Versorgungsleitungen jeder Art, ist rechtzeitig vorher die schriftliche Genehmigung beim Kreisbauhof

Main-Spessart, Tiefbauverwaltung einzuholen. Dasselbe gilt für die Aufstellung von Gerüsten und die Lagerung von Baumaterial im Straßenbereich.

Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich, da die zulässige und geplante Art der Nutzung mit den von der Bundesstraße 26 ausgehenden Emissionen, wie schon zum jetzigen Zeitpunkt der Bestandsnutzung, vereinbar sind.

Abweichend der Richtlinie für die Anlage von Landstraßen (RAL) stimmt das Staatliche Bauamt Würzburg der beabsichtigten Anbindung zu, solange die Einmündung verkehrssicherheitstechnisch unauffällig ist und die Frequentierung im Rahmen einer normalen Wirtschaftswegnutzung (< 20 Fahrzeugbewegungen pro Stunde) liegt. Sollten an der Einmündung Umbauten notwendig werden, sind diese auf Kosten des Antragstellers umzusetzen.

Zur Sicht wird nachrichtlich ergänzt, dass im Bereich der Zufahrt Sichtdreiecke in beide Richtungen darzustellen und zu bemaßen sind. Diese sind von allen Einbauten und Bewuchs, Ablagerungen und dergleichen freizuhalten, soweit dabei eine Höhe von 0,80 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante der Straße, überschritten wird. Die Schenkellängen (gemessen vom Fahrbahnrand) sind abhängig von der zul. Geschwindigkeit. Gemäß RAL sind diese bei Vz. < 70 km/h 110 m und bei Vz. > 70 km/h 200 m.

Eine Ableitung von Oberflächen-, Dach- und sonstigen Abwässern über die Staatsstraße oder deren Nebenanlagen ist nicht vorgesehen.

Werbeanlagen sind nach Maßgabe des MS vom 16.10.2002 IC4 / 11B2 / 11B4 -3612.333 -13 Kra „Straßenverkehrsrecht, Straßenrecht, Bauordnungsrecht, Werbung an Autobahnen, Bundesstraßen und Staatsstraßen“ zu behandeln. Über die Genehmigung von Werbeanlagen ist im Einzelfall zu entscheiden. Die 20 Meter Anbauverbotszone ist entsprechend zu berücksichtigen.

Hang- oder Schichtenwasser:

Durch die Neigung des nördlichen Geländes ist im Bereich der Satzung, insbesondere bei Starkniederschlägen, mit dem Auftreten von Hang- oder Schichtenwasser zu rechnen. Daher sind für das betroffene Baugrundstück bei einer zukünftigen Bebauung entsprechend geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Hangwasser vorzusehen. Insbesondere Gebäudeöffnungen auf Geländeneiveau sind entsprechend höhenmäßig einzustellen oder anderweitig gegen eindringende Wasser zu sichern, um so Beeinträchtigungen am oder im Gebäude zu verhindern.

Niederschlagswasser:

Im Planbereich anfallendes Niederschlags- und Oberflächenwasser sollte ortsnah versickert werden. Der Versiegelungsgrad sollte auf das notwendige Maß minimiert werden. Eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sollte über die belebte Bodenzone angestrebt werden. Empfehlenswert wäre auch der Rückhalt von Niederschlagswasser durch Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Sammlung und Nutzung zur Bewässerung von Grünanlagen (s. a. § 7 Einbeziehungssatzung).

Für die nach § 7 Einbeziehungssatzung geplante örtliche Versickerung sind die notwendigen Nachweise der Regenwasserbehandlung gemäß den aktuellen Regelwerken vorzulegen. Seit Dezember 2020 ist das Arbeitsblatt DWA-A 102 (Teil 1+2) in Kraft getreten. Es beinhaltet derzeit lediglich die qualitativen Nachweise der Niederschlagswasserbehandlung bei Einleitung in ein Oberflächengewässer. Das bisher maßgebliche Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum

Umgang mit Regenwasser) ist bis auf weiteres für die quantitativen und qualitativen Nachweise der Behandlung von zu versickerndem Niederschlagswasser sowie für die quantitativen Nachweise für die Einleitung von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer anzuwenden.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser, gesammelt auf unbeschichteten Metaldächern, ist bei Dachflächen $\geq 50 \text{ m}^2$ ohne Behandlungsmaßnahmen wasserwirtschaftlich nicht vertretbar. Die Verwendung von Kupfer- und Zinkblech als Dacheindeckungen darf nur mit entsprechender Beschichtung erfolgen.

Altlasten

Im Planbereich sind weder Altlasten noch schädliche Bodenveränderungen bekannt. Sollten Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, sind sie nach Bodenschutzrecht hinsichtlich des Wirkungspfades Boden – Gewässer in Abstimmung mit Landratsamt und Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg durch einen zugelassenen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zu untersuchen, zu bewerten und ggfs. zu sanieren.

Der Hinweis, dass im OT Müdesheim alter untertägiger Kalksteinabbau dokumentiert ist, wird zur Kenntnis genommen und an den Bauwerber weitergegeben. Dieser wird gebeten, bei der Bauausführung auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten. Werden altbergbauliche Relikte angetroffen, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Der Untergrund besteht aus verkarstungsfähigen Sulfat-/Karbonatgesteinen des Mittleren und Unteren Muschelkalkes, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr kann daher nicht ausgeschlossen werden.

Schutz vor Starkniederschlägen

Der nördliche Planbereich liegt in hängigem Gelände, die restliche Fläche im Talbereich der Wern. Es sollte im Rahmen der Eingabeplanung geprüft werden, ob ein Schutz vor breitflächigem Oberflächenabfluss erforderlich ist (z. B. Objektschutz, Umflutsystem), um im Rahmen der Objektplanungen diesbezügliche Schadenspotentiale auszuschließen.

Hochwasserschutz:

Da ein Teilbereich des südöstlichen Grundstücks von dem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Wern (HQ 100) überlagert wird, ist diese Fläche als Grünfläche, die von Überbauung sowie Auffüllungen und Ablagerungen freizuhalten ist, festgesetzt. Eine Verschlechterung der bisherigen Situation ist daher nicht anzunehmen.

Die Objektplanung muss die potentielle Überschwemmungssituation der Grundstücksfläche berücksichtigen.

Immissionsbeeinträchtigungen:

Im Umfeld und im Satzungsgebiet besteht tatsächlich bereits ein Mischgebiet bzw. nordöstlich, diagonal über die B 26 hinweg gewerbliche Bauflächen. Durch die Einbeziehungssatzung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Umgebung bzw. auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit erwartet.

Zeitweilig können Lärm- und andere landwirtschaftlich bedingte Emissionen / Immissionen auftreten, die auf das Plangebiet einwirken. Diese haben keine erheblichen Beeinträchtigungen der zukünftigen Nutzungen des beschränkten Gewerbegebietes (GE b) zur Folge und sind für die Lage zur freien Landschaft als typisch hinzunehmen. Auch die durch Bebauung entstehenden Nutzungen müssen den Zulässigkeitsmaßstab eines beschränkten Gewerbegebietes einhalten. Daher sind keine unzulässigen Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten, da die Umgebung auch Misch- bzw. Gewerbegebiet ist.

Im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens Einziehungssatzung "Kfz-Werkstatt Müdesheim Fl.Nr.2191/1" erfolgte die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens (siehe Anlage 3). Das Ergebnis stellt die schalltechnische Verträglichkeit des im Rahmen der Planung vorgesehenen und zulässigen Vorhabens fest.

Denkmalschutz:

Auf der geplanten Fläche oder im näheren Umfeld sind keine Bodendenkmale bekannt. Soweit bei Erdarbeiten Funde von Bodentalertümern gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG auftreten, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugebiet archäologische Funde (bewegliche Bodendenkmäler) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen u.ä. auftreten, sind die Zufallsfunde an ihrer Fundstelle zu belassen und unverzüglich an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu melden (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG). Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG).

Eine mögliche Beeinträchtigung der optischen Wahrnehmbarkeit von Baudenkmalen im Umfeld der Maßnahme ist nicht bekannt oder anzunehmen.

Begründung Umweltbelange:

Die Einziehungssatzung berücksichtigt den sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für die Erweiterung der baulichen Nutzung wird die Möglichkeit der Nachverdichtung auf schon baulich genutzten Flächen herangezogen. Durch die schon bestehenden Erschließungsanlagen und die gezielte bedarfsgerechte, geringe Erweiterung des bestehenden Kfz – Betriebes wird die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts liegen nicht vor. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich geringer Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushalts sind durch die Einziehungssatzung mit integrierter Grünordnung sichergestellt. Die Belange des Hochwasserschutzes, des Landschaftsbildes und des Artenschutzes sind in der Einziehungssatzung berücksichtigt und durch Festsetzungen verbindlich verankert.

Ein externer Ausgleich ist nicht erforderlich.

Artenschutz:

Im beiliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (siehe Anlage 2) werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.

Für zwei Artengruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind Maßnahmen zur Vermeidung zu ergreifen, um Gefährdungen zu vermeiden oder zu mindern. Es sind für die potentiell vorkommenden Arten(-gruppen) Fledermäuse, Zauneidechse, Frei- und Nistkastenbrüter vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, jeweils innerhalb des Geltungsbereiches, durchzuführen (CEF), sodass keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes und keine Behinderung zur Verbesserung des Erhaltungszustandes zu erwarten

ist. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt schlussendlich unter Berücksichtigung aller in der Einbeziehungssatzung vorgegebenen Vorkehrungen.

Für alle Arten werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und CEF Maßnahmen nicht erfüllt.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat Arnstein hat in der Sitzung vom 12.12.2022 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Kfz-Werkstatt Müdesheim Fl.Nr.2191/1" gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 u. 3 BauGB" als Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 23.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Einbeziehungssatzung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Daher wurde auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 BauGB verzichtet.
3. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 27.03.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.05.2023 bis 12.06.2023 beteiligt.
4. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 27.03.2023 wurde mit Plandarstellung und Textteil, speziellem artenschutzrechtlichem Fachbeitrag und Schallgutachten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.05.2023 bis 12.06.2023 öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 27.03.2023, geändert am 24.07.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.10.2023 bis 18.10.2023 erneut und verkürzt beteiligt.
6. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 27.03.2023, geändert am 24.07.2023 wurde mit der Plandarstellung und Textteil, integriertem Grünordnungsplan, Begründung zur Grünordnung, speziellem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, faunistischer Untersuchung und Schalltechnischem Gutachten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.10.2023 bis 18.10.2023 erneut öffentlich ausgelegt.
7. Die Stadt Arnstein hat mit Beschluss des Stadtrat vom 23.10.2023 die Einbeziehungssatzung des Ortsteiles Müdesheim, für die "Kfz-Werkstatt Müdesheim Fl.Nr.2191/1" mit den unter Punkt 6. aufgeführten Unterlagen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom 23.10.2023 als Satzung beschlossen.
8. Der Satzungsbeschluss der Einbeziehungssatzung wurde am 10.11.2023 entsprechend § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Stadt Arnstein, den

(Siegel)

.....
Sauer,
1. Bürgermeister

Würzburg, 24.10.2023

Bearbeitung: Roppel
Prüfung: Öchsner

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931 – 79 44 - 0 | Fax 0931 – 79 44 - 30 | Mail info@r-auktor.de | Web www.r-auktor.de