

# LANDRATSAMT



LANDRATSAMT MAIN-SPESSART | MARKTPLATZ 8 | 97753 KARLSTADT

#### ÖFFNUNGSZEITEN:

Mo, Di, Do 8.00-12.00 Uhr  
13.30-15.30 Uhr  
Mi und Fr 8.00-12.00 Uhr

#### BANKVERBINDUNG:

Sparkasse Mainfranken Würzburg  
IBAN: DE18 7905 0000 0190 0002 16  
SWIFT-BIC: BYLADEM1SWU

Raiffeisenbank Main-Spessart eG  
IBAN: DE44 7906 9150 0005 7378 00  
SWIFT-BIC: GENODEF1GEM

UST-ID: DE132115034

Stadt Arnstein  
Marktstraße 37  
97450 Arnstein

[WWW.MAIN-SPESSART.DE](http://WWW.MAIN-SPESSART.DE)

Ihr Zeichen,  
Ihre Nachricht vom

11.04.2024

Bitte bei Antwort angeben  
**51-6100-FNP-2024-461**

Ihr Ansprechpartner:  
**Herr Baus**

Tel. 09353 / 793 1256  
Fax 09353 / 793 7256  
E-Mail [Bauleitplanung@Lramsp.de](mailto:Bauleitplanung@Lramsp.de)  
DE-Mail [Poststelle@Lramsp.de-mail.de](mailto:Poststelle@Lramsp.de-mail.de)

Zimmer- Marktplatz 8  
Nummer 97753 Karlstadt  
**27.05.2024**

## Vollzug der Baugesetze;

**Bauvorhaben: 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Arnstein im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans GE "Handwerkerhöfe Schwebenried"**

**Bauherr(en): Stadt Arnstein**

**Bauort: Gemarkung Schwebenried**

**Flurnr. 232 u. a.**

## Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt nimmt zu der vorgelegten Planung (Stand: 12.02.2024) wie folgt Stellung:

### Bauleitplanung:

#### Vorbemerkung zur Neuausweisung:

Jede Bauleitplanung muss sich sowohl am Grundsatz der Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB) als auch an den landesplanerischen Erfordernissen (vgl. BayStMWi: Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung) orientieren.

Daher ist zu beachten bzw. zu prüfen: Solange die Stadt Arnstein noch ungenutzte, aber bereits rechtskräftige Flächen mit der einschlägigen Bebaubarkeit als Gewerbegebiet in ihrem Gemeindegebiet besitzt, ist der Bedarf nach der Neuausweisung eines Gewerbegebiets objektiv leider nicht gegeben.

In Vorgesprächen mit dem LRA (zuletzt am 24.05.2023) war diese Problematik thematisiert und daher vereinbart worden, dass für die Neuausweisung der Handwerkerhöfe Schwebenried an anderer Stelle gewerbliche Flächen im Verhältnis 1:1 zurückgenommen werden.

Diese Rücknahmen an anderer Stelle sind in der vorgelegten Planung bisher nicht ersichtlich.

Es ist aber unabdingbar, dass diese Rücknahmen vor der Neuausweisung oder zumindest parallel zu diesem Verfahren erfolgen.

#### Bekanntmachung:

Für die kommende Verfahrensrunde nach § 3 Abs. 2 BauGB weisen wir auf Folgendes hin:

- Die Beteiligung der Öffentlichkeit unterliegt seit 07.07.2023 einer neuen Verfahrensweise, die die elektronisch-digitale Offenlage als Hauptregel definiert und die örtliche Auslegung zur zusätzlichen Variante erklärt (§ 3 Abs. 2 Sätze 1 und 2 BauGB). Die vorliegende Bekanntmachung enthält diesbezüglich zwar alle erforderlichen Informationen, ist aber umgekehrt formuliert. Dies sollte zukünftig angepasst werden.
- Die neuen gesetzlichen Vorschriften zur Offenlage definieren in § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB keinen Mindestzeitraum mehr zwischen Bekanntmachung und Beginn der Offenlage (bisheriges Recht: mindestens 1 Woche vorher). Wir gehen davon aus, dass sich mittelfristig hierzu eine Regelung über die Rechtsprechung entwickeln wird. Wie diese aussehen wird, ist nicht vorherzusagen. Wir vermuten aber, dass eine Kommune, die sich weiterhin an der Wochen-Frist orientiert, keiner Kritik ausgesetzt sein wird, dass der Zeitraum zwischen Bekanntmachung und Beginn der Offenlage zu kurz gewählt wurde.

#### Planzeichnung:

Die Darstellung der Straßenverkehrsführung ist im Änderungsbereich in gelber Farbe gehalten. Dies wird in der Legende aber nicht abgebildet.

Vermutlich soll es aber die gleiche Kennzeichnung sein wie für „sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen“ (orangefarbene Darstellung).

#### Begründung:

- S.3, Anlass und Zweck der Planung  
Der konkrete Bedarf sollte an dieser Stelle noch mit entsprechenden Zahlen belegt werden. Wie viele Betriebe haben konkreten Bedarf an gewerblichen Flächen angemeldet?
- S.4, Anlass und Zweck der Planung  
Wie wird verbindlich sichergestellt, dass die neu ausgewiesenen Flächen zeitnah der entsprechenden Nutzung zugeführt werden und keine Baugrundstücke (nach Eigentumsübergang an Private) „gehörtet“ werden?
- S.12, 4.1 Siedlungsstruktur allgemein  
Hier wird die Schaffung einer Energiezentrale für die Strom- und Wärmeversorgung thematisiert. In der Planzeichnung findet sich hierzu allerdings keine Darstellung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB).
- S.14, 2. Vorgaben der Landes- und Regionalplanung  
In diesem Kapitel sollten die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung noch genauer dargestellt werden.

#### Umweltbericht:

- S.6, Schutzgut Boden

Der Entzug bzw. Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche wird nicht ausreichend thematisiert. Dies muss entsprechend berücksichtigt und vom Stadtrat abgewogen werden.

- S.6, Schutzgut Mensch  
Mögliche Auswirkungen auf die nächstliegende schutzwürdige Bebauung (v. a. Wohnbebauung) und deren Lösung auf der nächsten Ebene (Bebauungsplan) werden bisher weder in diesem Abschnitt noch in der Begründung thematisiert. Dies muss unbedingt integriert werden, um einen Abwägungsausfall zu vermeiden.
- S.10, 5. Alternative Planungsmöglichkeiten  
In diesem Kapitel sind die konkreten Alternativflächen, die untersucht wurden, aufzuzeigen (vgl. Begründung S.10f., 15).

### **Städtebau:**

Zu o.g. Bauleitplanung wird aus Sicht des Städtebaus wie folgt Stellung genommen:

Der Stadt Arnstein plant die 13. Änderung des Flächennutzungsplans zugunsten des Ortsteils Schwebenried.

Vor der Stellungnahme erfolgte eine Ortseinsicht. Schwebenried ist ein Ortsteil von Arnstein. Die Größe des ausgewiesenen Gewerbegebiets erscheint sehr groß im Verhältnis zum Ortskern von Schwebenried und den bestehenden gewerblichen Bauflächen.

In der Begründung sollte eine Flächegegenüberstellung der vorhandenen gewerblichen Bauflächen zur Neuausweisung der Gewerbeflächen ergänzt werden. In der Begründung wird unter A) Zweck und Anlass beschrieben, dass sich die bestehenden Betriebe nicht weiter entwickeln können. Es stellt sich die Frage, ob diese Betriebe komplett umsiedeln und in welchem räumlichen Zusammenhang diese zu den neuen Gewerbeflächen stehen?

#### **Zur Planzeichnung**

In der Legende sollten nur die verwendeten Symbole aufgelistet werden, um eine Überregulierung und schnelle Lesbarkeit zu gewährleisten. Hingegen sind Symbole zu ergänzen, die im Plan verwendet werden. (Bsp. 13, Straße)

#### **Zur Begründung**

Die Standortwahl wird in der Begründung vom Flächennutzungsplan eindeutig beschrieben. Diese sollte in der Begründung zum Bebauungsplan mit aufgenommen werden.

Aus Sicht des Städtebaus bestehen gegen die 13. Änderung des Flächennutzungsplans keine grundsätzlichen Bedenken.

### **Immissionsschutz:**

Zu o.g. Bauleitplanung wird aus Sicht des Immissionsschutzes wie folgt Stellung genommen:

Gegen die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Arnstein bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. Ggf. notwendige Konfliktbewältigung kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren von Einzelbauvorhaben erfolgen. Ein Konflikttransfer ist jedoch nur dann möglich, wenn sichergestellt werden kann, dass der Konflikt letztlich auch lösbar ist.

Dies ist bislang bei vorliegender Planung aus fachlicher Sicht nicht zweifelsfrei aufgezeigt.

Die Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen sind aus fachlicher Sicht zu kurz gefasst.

Erwartbare Wechselwirkungen zwischen den Bauflächen sowie ggf. daraus resultierende Immissionskonflikte finden im Umweltbericht (Stand 12.02.2024, Landschaftsarchitekt Simon Mayer) bislang keine Erwähnung. Auch die Begründung enthält keine Ausführungen zu den voraussichtlich wesentlichen Auswirkungen der Planung. Erkenntnisse aus dem parallel verlaufenden Bauleitplanverfahren finden keine Erwähnung.

Wenngleich nach § 8 Abs. 1 BauNVO, Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen, muss dennoch grundsätzlich von einer Emissionsrelevanz ausgegangen werden.

Es werden daher Ergänzungen für erforderlich gesehen. Auf die Anforderungen des § 5 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 2a BauGB wird hingewiesen.

Eine Nichtbehandlung von abwägungsrelevanten Themen führt zu begründeten Einwendungen im Normkontrollverfahren.

### **Wasserrecht/Bodenschutz:**

zur geplanten Aufstellung der im Betreff genannten Bauleitpläne im Ortsteil Schwebenried durch die Stadt Arnstein wird wie folgt Stellung genommen:

#### **Wasserrecht:**

Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Die Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer (Grundwasser oder Vorfluter Teuere) stellt eine Gewässerbenutzung i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar und bedarf daher der Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis (§§ 8 und 12 WHG). Diese ist unter Beifügung prüffähiger Planunterlagen beim Landratsamt Main-Spessart zu beantragen.

Ferner kommt das Plangebiet teilweise im 60-m-Bereich der Teuere, einem Gewässer III. Ordnung mit Genehmigungspflicht, zu liegen. Die Errichtung von Anlagen in diesem Bereich bedarf daher grundsätzlich der Erteilung einer Anlagengenehmigung gem. § 36 Abs. 1 WHG i.V.m. Art. 20 Abs. 1 BayWG. Soweit die Anlage der Erteilung einer Baugenehmigung bedarf, entfällt die wasserrechtliche Anlagengenehmigung (Art. 20 Abs. 5 BayWG).

#### **Bodenschutzrecht:**

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Main-Spessart unverzüglich hierüber zu informieren.

#### **Naturschutz:**

Das geplante Gewerbegebiet liegt am Nordostrand von Schwebenried und grenzt an Gewerbeflächen bzw. an Sportanlagen an. Der südliche Teil liegt im Auenbereich der Teuere. Ein Überschwemmungsgebiet ist nicht ausgewiesen, angesichts der sich häufenden Starkniederschlagsereignisse erscheint die Abprüfung des Gefährdungspotentials angebracht.

Das ausgemerkte Baufenster geht bis auf 3 m an die Teuere. Es ist davon auszugehen, dass der Bach, wenn nicht schon geschehen, früher oder später von Bibern besiedelt wird. Am Schwabbach leben seit Jahren Biber.

Biber legen neben Dämmen auch Fluchtröhren und Wohnbaue, oft als reine Erdbaue, an. Diese Röhren und Erdbaue können bei Belastung einbrechen, so dass oft Schäden entstehen können. Weniger als 10 % der Einbrüche sind weiter als 10 m vom Ufer entfernt. **Es wird dringendst angeraten, den Biber bei der Planung zu berücksichtigen!!!**

## Spezielle artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Im Gutachten des Büros Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg ÖAW heißt es:

„Das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung möglicher negativer Auswirkungen der geplanten Eingriffe ist die folgende Maßnahme zu berücksichtigen:

- Die Räumung des Oberbodens im Bereich der Abbauflächen ist außerhalb der Brutzeit der Feldlerche durchzuführen: September bis Ende Februar.“

**D. h. im Umkehrschluß dass wenn im Zeitraum von Anfang März bis Ende August mit dem Bau begonnen werden soll, die Baufläche auf Brutvögel und noch nicht flügge Jungvögel von Fachleuten untersucht werden muß!** Diese Festsetzung ist in alle Texte und den Plan zu übernehmen.

## Pflanzungen

Die Eingrünung des Teilgebiets nordwestlich der Kreisstraße MSP 1 mit einer dreireihigen Hecke ist unbedingt erforderlich. Der dafür vorgesehene 5m breite Streifen reicht bei Einhaltung der rechtlichen Vorgaben zu Pflanzabständen (S. Bbpl E Nr. 21) nicht aus. Die Streifenbreite ist nach Abprüfung der erforderlichen Abstände insbesondere zu landwirtschaftlichen Flächen und Wegen zu vergrößern.

Entlang der Teuere und des Weges Fl.Nr. 6449 ist ebenfalls eine Eingrünung erforderlich.

Die Hecke zum Sportgelände stockt laut Luftbild auf der Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 234 und ist daher im Plan als Bestand zu übernehmen.

## Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Bei der Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs geht der Planer von einer Grundflächenzahl von 0,6 aus. Tatsächlich ist die Grundflächenzahl **0,8**. Damit ist die gesamte Berechnung hinfällig!

Die vom Planungsbüro Simon Mayer vorgeschlagenen externen Ausgleichsflächen Fl.Nrn. 797 und 6856 der Gemarkung Schwebenried sind als Ausgleichsflächen zur Anlage von artenreichem Extensivgrünland (G214) mit 11 Wertpunkten geeignet.

Die Planung ist in den o.g. Punkten zu überarbeiten.

## Kreisstraßenverwaltung:

keine Einwände

Mit freundlichen Grüßen

Baus