

Stadt : Arnstein
Ortsteil: Gänheim
Kreis: Main - Spessart

16.07.2024



Bebauungsplan „SO Soziale Anlagen und Sport Gänheim“ mit integriertem Grünordnungsplan

VORENTWURF

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Arn22-0002

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines.....	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan	3
3.	Beschreibung des Planungsgebietes.....	6
3.1	Allgemein	6
3.2	Planungsgrundlagen	7
4.	Städtebau.....	8
4.1	Städtebauliches Konzept.....	8
4.2	Art der baulichen Nutzung	8
4.3	Maß der baulichen Nutzung	8
4.3.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	8
4.3.2	Geschossflächenzahl (GFZ)	9
4.3.3	Höhe baulicher Anlagen	9
4.3.4	Anbauten und Nebenanlagen	9
4.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	9
4.4.1	Bauweise	9
4.4.2	Überbaubare Grundstücksflächen	10
4.4.3	Baukörper	10
4.4.4	Abstandsflächen	10
4.4.5	Garagen, Carports und Stellplätze	10
4.5	Bauliche und städtebauliche Gestaltung	10
4.5.1	Gebäudegestaltung.....	10
4.5.2	Gestaltung bei Grenzbebauung.....	10
4.5.3	Dachgestaltung.....	11
5.	Erschließung	12
5.1	Verkehrsanbindung	12
5.2	Ver-, und Entsorgung	12
5.2.1	Abwasserbeseitigung	12
5.2.2	Wasserversorgung	12
5.2.3	Hang- / Schichten- / Niederschlagswasser	12
5.2.4	Energieversorgung.....	13
5.2.5	Telekommunikation.....	13
5.2.6	Abfallentsorgung.....	13
5.3	Planungsumfang.....	14
5.4	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung.....	14
5.5	Oberbodenschutz.....	14
5.6	Kampfmittelvorkundung	14
6.	Umweltbericht.....	14
7.	Grünordnung	14
8.	Artenschutz	15
9.	Schallschutz / Immissionen.....	15
10.	Denkmalschutz	15
11.	Verfahren	16
Anlage 1	Umweltbericht	
Anlage 2	Grünordnung	
Anlage 3	Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	
Anlage 4	Schallgutachten (in Bearbeitung)	
Anlage 5	Faunistische Untersuchung (in Bearbeitung)	

Übersichtskarte



Abbildung 1 Übersichtskarte (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024: Bayernatlasplus, abgerufen am 11.04.2024 unter: [https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/), bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 11.04.2024)

1. Allgemeines

Die Stadt Arnstein liegt ca. 20 km nördlich des Regional- und Oberzentrums Würzburg und ca. 18 km südwestlich des Oberzentrums Schweinfurt, im Landkreis Main - Spessart des Regierungsbezirkes Unterfranken. Das Mittelzentrum Karlstadt befindet sich ca. 13 km westlich von Arnstein, sodass sich die Stadt Arnstein als Grundzentrum relativ zentral zwischen diesen Zentren befindet.

Die vorgesehene Sondergebietsfläche des Bebauungsplanes „SO Soziale Anlagen und Sport Gänheim“ liegt am westlichen Ortsrand von Gänheim, einem Ortsteil der Stadt Arnstein südöstlich der Ortslage von Arnstein in Richtung Mühlhausen.

Gemäß Regionalplan der Region Würzburg (2) (Lesefassung Stand 24.02.2023) liegt das Grundzentrum Stadt Arnstein im allgemeinen ländlichen Raum. Das Grundzentrum ist mit seinen Ortsteilen als Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan

Für den Bereich des Bebauungsplanes „SO Soziale Anlagen und Sport Gänheim“ hat die Stadt Arnstein die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes beschlossen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, für den örtlichen Bedarf an sozialen Einrichtungen die Deckung zu ermöglichen, eine angemessene Entwicklungsfläche zu schaffen sowie die Errichtung eines neuen Kindergartens / -krippe, eventuell eines Jugendzentrums oder von weiteren sozialen Einrichtungen zu ermöglichen. Dies soll unter Nutzung der großflächig vorhandenen Sportgelände Flächen erfolgen, um Synergieeffekte dieser Bereiche für das Gemeinwesen zu erzielen und die

Ortsgemeinschaft zu stärken. Dies ist notwendig, um den Grundbedarf sozialer Dienstleistung in der Stadt Arnstein und insbesondere im Stadtteil Gänheim sicherstellen zu können.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Arnstein ist die überplante Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport“ dargestellt. Die Fläche wird derzeit auch als solche genutzt.

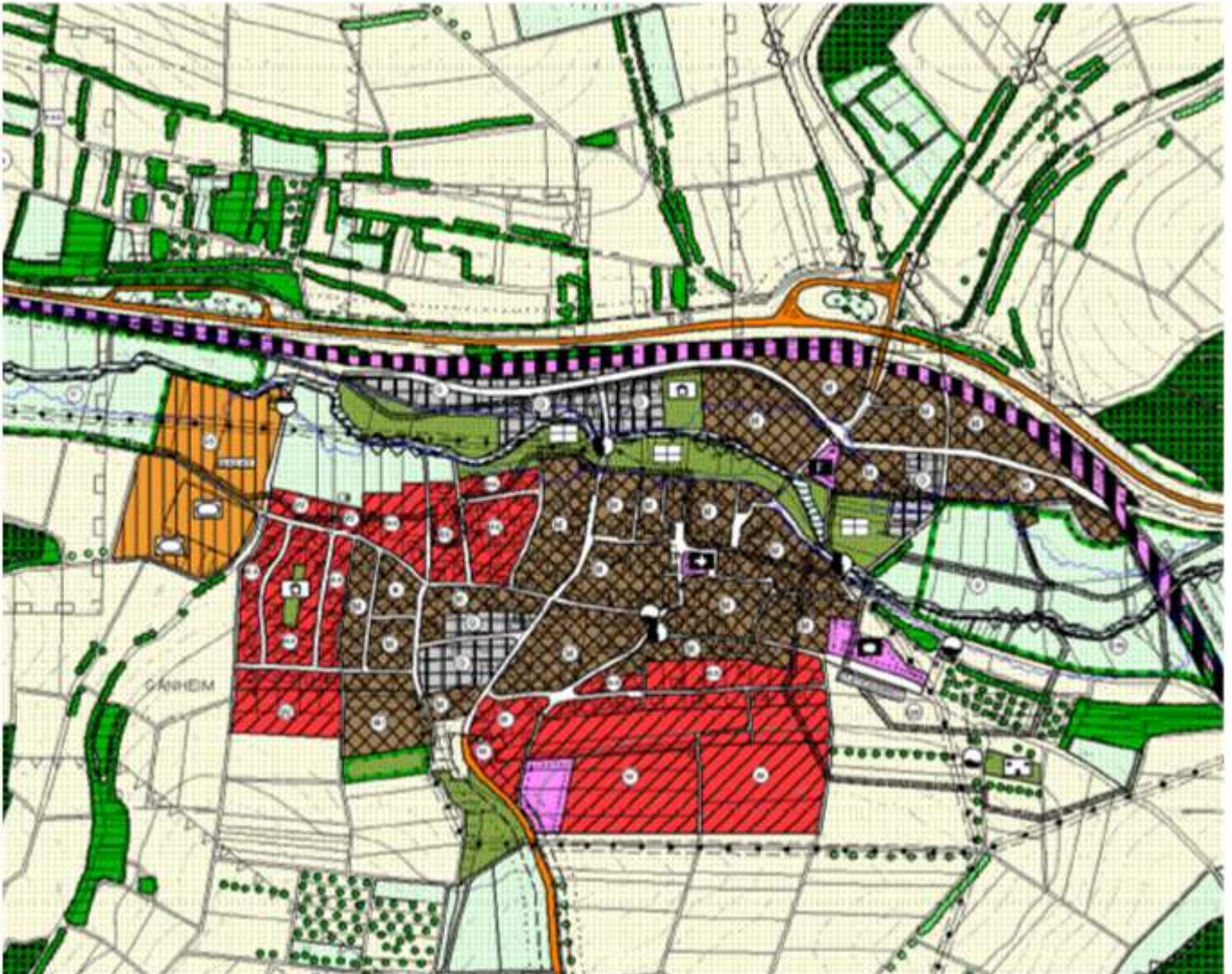


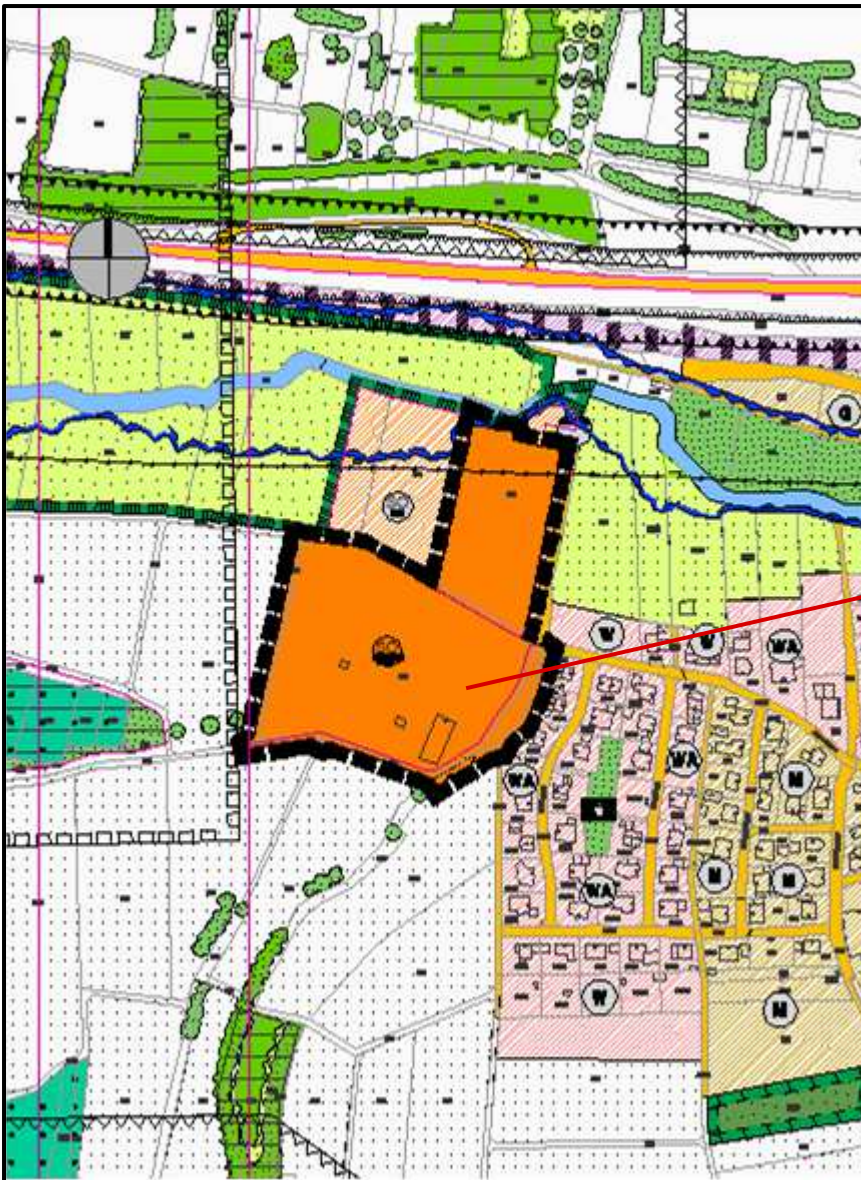
Abbildung 2: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan seit 19.07.2006 (Quelle: Stadt Arnstein, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 11.03.2024)

Eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes ist daher notwendig. Die geplante Gesamtgröße der Sonderbauflächen beträgt ca. 3,37 ha.

Durch die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes, wird daher der Bebauungsplan „SO Soziale Anlagen und Sport Gänheim“ im Parallelverfahren planungsrechtlich vorbereitet.

Der Satzungsbeschluss bzw. die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes „SO Soziale Anlagen und Sport Gänheim“ wird erst nach Wirksamkeit der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

Somit ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 bzw. Abs. 3 BauGB gewährleistet.



12. Änderung des
Flächennutzungsplans

Abbildung 3: Ausschnitt der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes (befindet sich in der Aufstellung),
(Quelle: Auktor Ingenieur GmbH am 16.07.2024)

Ebenso liegt der rechtswirksame Bebauungsplan „Sportgelände Gänheim“, genehmigt am 25.02.1993, für den Planungsbereich vor. Dieser wird durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes weitgehend überlagert und in diesen Bereichen ersetzt.

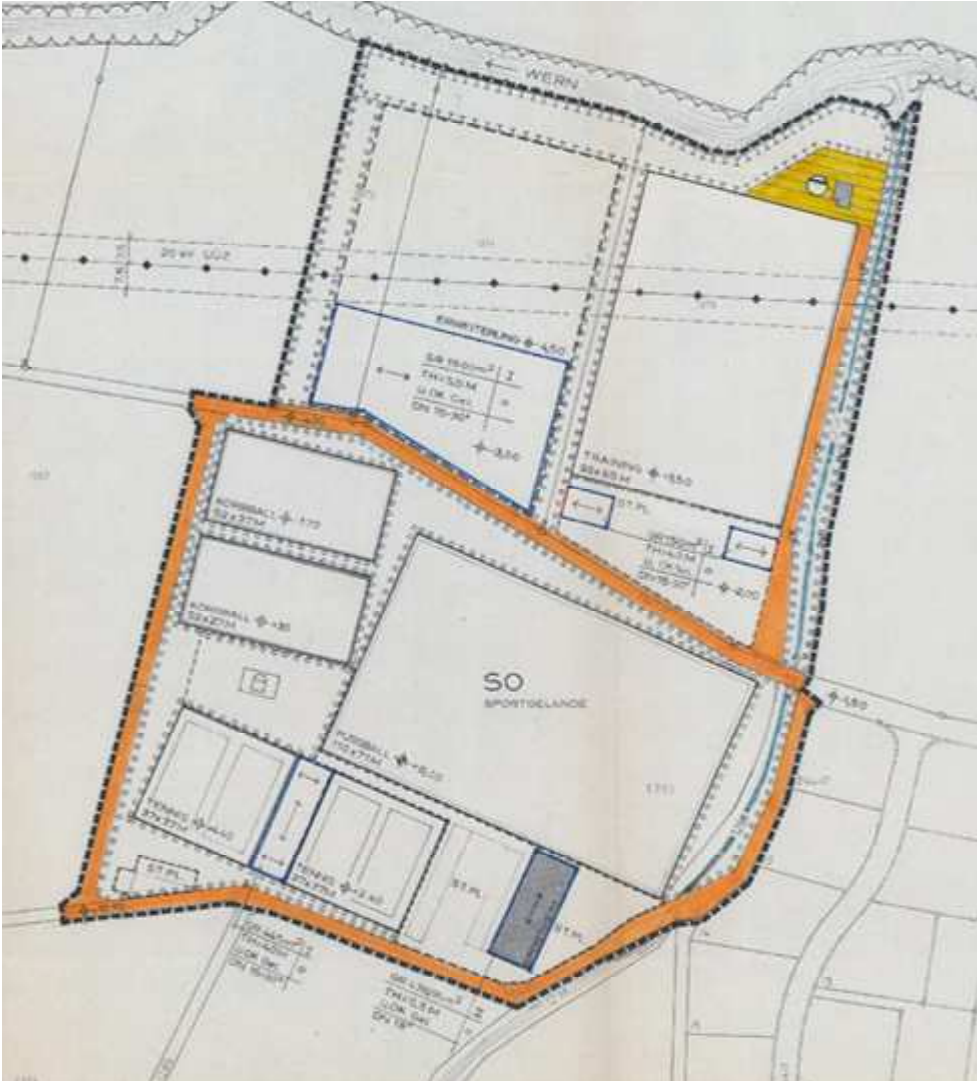


Abbildung 4: Planteil rechtskräftiger Bebauungsplan „Sportgelände Gänheim“, genehmigt am 25.02.1993 (Quelle: Stadt Arnstein)

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Allgemein

Das zu ändernde Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „SO Soziale Anlagen und Sport Gänheim“ liegt über 200 m südlich der Bundesstraße 26 und 180 m südlich der Bahnlinie „Gemünden – Waigolshausen“ am westlichen Ortseingang des Ortsteiles Gänheim im Anschluss an die östlich davon bestehende Ortsbebauung.

Die Ausweisung dieser geänderten Sondergebietsfläche dient der Ermöglichung des Kindergartenneubaus des bestehenden Kindergartens mit Erweiterung und der Option weitere soziale Einrichtungen, wie z.B. für die Jugend und alte Menschen, im Ortsteil Gänheim zu realisieren. Dies ist ein wichtiger Schritt für die Stadt Arnstein und ihren Ortsteil, um deren Zukunftsfähigkeit zu sichern.

Die geplante Sondergebietsfläche wird bereits über die bestehenden Ortsstraßen an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Durch die Lage und Anbindung an die Wohnbaufläche ist davon auszugehen, dass viele Eltern mit ihren Kindern mit dem Fahrrad und teilweise auch zu Fuß zum Kindergarten kommen werden. Dies ist eine gute Voraussetzung zur Vermeidung von motorisiertem Verkehr. Für die dennoch erforderlichen Stellplätze für die Kindergarteneinrichtungen können zudem, in Abstimmung mit dem Sportanlagenbetrieb, die bereits bestehenden Parkplätze der Spotreinrichtung herangezogen werden. Durch die gemeinsame Nutzung wird der Bedarf an Parkflächen und damit die Flächenversiegelung minimiert.

Das Plangebiet wird bisher im Norden, Nordosten, Westen und Süden tatsächlich durch landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. den Gewässerraum der Wern begrenzt. Im Osten grenzt das Plangebiet in Teilbereichen unmittelbar an Allgemeine Wohnbauflächen an.



Abbildung 5: Tatsächliche Nutzung (schwarze Strichlinie) (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024: BayernAtlas, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 16.07.2024)

3.2 Planungsgrundlagen

Der Planung liegen die Entwicklungsvorstellungen der Stadt Arnstein zugrunde, die bereits in den vorbereitenden Diskussionen und vor der Beschlussfassung vor Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes erarbeitet worden sind.

Weitere Planungsgrundlagen sind:

- Die digitale Flurkarte.
- Die Vorstellungen der Stadt Arnstein, insbes. des Ortsteiles Gänheim.
- Der konkrete Bedarf an Kindergarten- und Krippenplätzen.
- Die schalltechnische Untersuchung. (derzeit in Bearbeitung)
- Fachgutachten über den Artenschutz.

4. Städtebau

4.1 Städtebauliches Konzept

Die geplanten Sonderbauflächen für die sozialen Anlagen und Sport von Gänheim liegen am westlichen Ortsrand der Ortslage von Gänheim im direkten Anschluss an bestehende Bauflächen. Wichtig für das Nutzungskonzept dieser Flächen sind die sich aus dem Umfeld ergebenden Synergieeffekte aus Sportplatz- bzw. Sportvereinsanlagen, den geplanten sozialen Nutzungen sowie der guten Anbindung an die Ortslage. So sollen die bestehenden Anlagen mit dem neu entstehenden Bereich für soziale Anlagen und Sport einen sich gegenseitig bereichernden Entwicklungsraum für Jung und Alt bieten.

Der verbindliche Bauleitplan setzt hierfür einen Rahmen, um den Bedarf flexibel sowohl für Kinder-, und Jugendbetreuung als auch für die Umsorgung der älteren Generationen und deren Einbindung in das Gemeinleben zu ermöglichen.

Die geplante Vernetzung des Bereiches mit den bestehenden Grünflächen und der Einbindung in die Flussauenlandschaft dienen verschiedenen Funktionen, wie der Erholung, dem Kinderspiel, der Regenwasserrückhaltung und dem baubedingten und artenschutzrechtlichen Ausgleich. Es ist vorgesehen in Kombination mit der Nutzung von Kindergarten- / krippe, Jugendaktivitäten und eventuellen Seniorenangeboten / - Dienstleistungen die Tagesgestaltung der einzelnen Gruppen zu verknüpfen und nicht zu separieren. Verweilmöglichkeiten, Zufallsbegegnungen sowie unterschiedliche Bewegungs- und Betätigungsmöglichkeiten sollen ermöglicht und gefördert werden, sodass sich die Lebensqualität für alle Altersgruppen erhöht und identitätsstiftend wirkt.

Entlang der freien Feldflur wird ein Grünbereich zur Anpflanzung einer lockeren Objektbegrünung vorgesehen, die die neuen Baukörper in die Landschaft einbindet.

Im Gebiet selbst sollen die Einschränkungen durch Festsetzungen auf das nötige Maß beschränkt bleiben. Aufgrund der erforderlichen städtebaulichen Ordnung im Hinblick auf die Ortsrandgestaltung ist jedoch ein Mindestmaß an Festsetzungen erforderlich. So sollen die Fernwirkung der Baufläche möglichst gering gehalten und gleichzeitig eine sinnvolle bauliche Nutzung des geplanten Grundstückes ermöglicht werden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung, „Soziale Anlagen und Sport“ für einen Kindergarten /-krippe, eventuell ein Jugendzentrum sowie weitere soziale Dienstleistungen ausgewiesen. Diese Nutzung entspricht den Vorgaben der 12. Flächennutzungsplanänderung, die derzeit im Parallelverfahren durchgeführt wird.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

4.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl innerhalb des sonstiges Sondergebiet SO wird mit max. 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, um die für die Stadt Arnstein und den Ortsteil Gänheim sehr kostbare Fläche sinnvoll ausnutzen zu können und hier ein erhöhter Bedarf an baulichen Nebenflächen besteht.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Flächen mitzurechnen.

4.3.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Das sonstige Sondergebiet wird mit einer Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt, um dem Bau massiver Gebäude Grenzen zu setzen und den Charakter der bestehenden Sportanlagenbebauung und der umgebenden Ortsbebauung weiterzuführen. Die zulässigen Kubaturen sollten dabei für die geplanten Nutzungen ausreichend sein.

4.3.3 Zahl der Geschosse

In der Sonderbaufläche wird eine Bebauung mit max. drei Vollgeschossen festgesetzt. Dies ermöglicht eine kompakte Bauweise, die energieeffizient ist und zudem die Übergangslage zwischen Ortsrandbebauung und beginnenden Flurstrukturen berücksichtigt.

Durch die begrenzte Zahl der Vollgeschosse wird das Landschaftsbild gewahrt. Hoch aufragende Baukörper, die weit einsichtig wären und als landschaftlich störend empfunden werden könnten, werden vermieden.

4.3.4 Höhe baulicher Anlagen

Um die Verträglichkeit der Bebauung innerhalb des Sondergebietes und gegenüber den übrigen Flächen des Ortsrandes sowie der bestehenden Umgebung zu gewährleisten, wird die Firsthöhe innerhalb des Sondergebietes auf max. 12 m festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt dient die Höhe der dem Gebäude am nächsten gelegenen Straße in der Mitte des Hauptgebäudes. Den oberen Bezugspunkt bildet der höchste Punkt des Gebäudes.

Weiterhin werden folgende Festsetzungen zur Vermeidung überdimensionierter Gebäude und zur Reduzierung der damit verbundenen Fernwirkung aufgestellt:

Es ist eine maximale Wandhöhe der Hauptgebäude von 9 m zulässig.

Als unterer Bezugspunkt dient die Höhe der dem Gebäude am nächsten gelegenen Straße in der Mitte des Hauptgebäudes. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Außenkante der Dachhaut bzw. der Attika oder der obere Abschluss der Wand..

Bei mehreren Gebäuden ist ein höhenmäßiger Versatz der Firsthöhe entsprechend des Längsgefälles der angrenzenden Straße bzw. dem anstehenden natürlichen Gelände zulässig.

4.3.5 Anbauten und Nebenanlagen

Um einer Überdimensionierung von Anbauten und Nebenanlagen vorzubeugen, ist festgesetzt, dass diese sich dem Hauptgebäude hinsichtlich ihrer Breite und Höhe unterzuordnen haben. Eine Unterordnung ist gegeben, wenn sowohl die Höhe als auch die Breite max. 2/3 des Hauptgebäudes entsprechen.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

4.4.1 Bauweise

Im sonstigen Sondergebiet ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, wobei Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig sind. Hierdurch wird die Errichtung von größeren strukturell zusammenhängenden baulichen Einrichtungen, insbesondere bezüglich der sozialen Einrichtungen, ermöglicht.

4.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen werden möglichst großzügig vorgegeben, um eine optimale Ausnutzung der Bauflächen zu ermöglichen. Gleichzeitig werden durch die festgesetzten Baugrenzen ausreichenden Abstände zwischen der Sondergebietsbebauung und den bestehenden Wohnbaustrukturen aufrechterhalten. Durch die Unterbrechung der Baufenster innerhalb der Sondergebietsflächen soll eine räumliche Strukturierung zwischen der bestehenden, vorwiegenden sportlich genutzten Bebauung und der zukünftigen, vorwiegenden sozialen Nutzung entstehen.

4.4.3 Baukörper

Die Bebauung wird, angepasst an die bestehende Bebauung in der Umgebung und die geplanten Nutzungen, in Form von maximal dreigeschossigen Baukörpern festgesetzt. Hierdurch wird ein verträglicher Übergang in die freie Landschaft erreicht und eine ausreichend, kompakte Nutzung ermöglicht, die sparsam mit Grund und Boden umgeht.

4.4.4 Abstandsflächen

Es wird festgesetzt, dass die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten sind. Hierdurch entsteht eine rechtlich abgesicherte, eindeutige Abstandsflächenregelung innerhalb des geplanten Baugebietes.

Die Abstandsflächen innerhalb des sonstigen Sondergebietes können auf $\frac{1}{2}$ H verringert werden, sofern die Brandschutzanforderungen und Lichtverhältnisse gewährleistet sind. Dies ist im Bauantrag nachzuweisen. Städtebaulich wird durch die Reduzierung der Abstandsfläche eine optische Einheit der benötigten Gebäude erzielt, um deren Zusammengehörigkeit zu verdeutlichen. Weiterhin kann die Wirtschaftlichkeit und Attraktivität häufig nur gewährleistet werden, wenn kurze Wege existieren und eine geringe Flächeninanspruchnahme stattfindet, was allein durch die reduzierte Abstandsfläche von $\frac{1}{2}$ H zu erreichen ist.

4.4.5 Garagen, Carports und Stellplätze

Das Errichten von Garagen, Stellplätzen und Carports ist auch außerhalb der überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen, zulässig, aber nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze. Garagen und Carports müssen einen Abstand von mind. 1,5 m zum Straßenrand einhalten. Hierdurch wird einerseits erreicht, dass derartige Gebäude funktional sinnvoll auf den Grundstücken errichtet werden können, gleichzeitig jedoch eine sichere und einsehbare Ein- und Ausfahrt auf die öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet werden kann.

4.5 Bauliche und städtebauliche Gestaltung

4.5.1 Gebäudegestaltung

In Anlehnung an die umgebende Bebauung und dem Ortscharakter wird die äußere Verwendung von spiegelnden Materialien und grellen Farben an der Außenfassade nicht gestattet. Hierdurch wird die Entstehung von deutlich aus der Bebauungsstruktur herausstechenden, dominanten Fassadengestaltungen ausgeschlossen.

4.5.2 Gestaltung bei Grenzbebauung

Innerhalb des sonstigen Sondergebiets ist keine Festsetzung über die Anpassung der Baukörper bei einer Grenzbebauung getroffen worden, um einen größtmöglichen Nutzungsspielraum zu ermöglichen.

4.5.3 Dachgestaltung

Es wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach und Flachdach zulässig sind und deren Dachneigung bei Hauptgebäuden zwischen 0° bis 60° variieren darf.

Die Dachneigung für Garagen und sonstige Nebenanlagen darf 30° nicht überschreiten.

Dies bedeutet eine Anpassung an die bestehenden Dachstrukturen des Stadtteiles Gänheim ist somit eine Anpassung an den Bestand.

Zulässig sind matte Dacheindeckungen in den Farben rot, rotbraun, braun, grau und anthrazit, soweit keine Dachbegrünung erfolgt.

Vorzugsweise sollten Gründächer mit Dacheindeckungen für einen Aufbau mit intensiver oder extensiver Begrünung entstehen. Der Gründachanteil sollte dabei mindestens 80 % der gesamten Dachfläche ausmachen (Schwammstadtprinzip, Regenrückhaltung, Verdunstung, Regulierung Kleinklima und Förderung der Arten- / Insektenvielfalt). Die Begrünung von Flachdachflächen ist aus ökologischen Gründen sinnvoll und trägt zur Aufwertung des Ortsbildes bei.

Unbeschichtete Metalleindeckungen und die Verwendung spiegelnder Materialien auf Dächern sind unzulässig, um eine Kontaminierung des Dachflächenwassers durch ausgeschwemmte Schwermetalle und eine Beeinträchtigung durch Reflexionen weitestgehend ausschließen zu können.

Das Anbringen von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf der Dachhaut ist zulässig, um die Nutzung von regenerativen Energiequellen zu ermöglichen und zu fördern.

Zulässig sind weiterhin Dachgauben. Diese sollen sich in das Hauptdach einfügen und sind daher ab einer Dachneigung von 32° und nur in einer Ebene des Daches zulässig. Zulässig sind Giebelgauben, Schleppegauben, Dreiecksgauben und Tonnengauben. Die Errichtung von Dachgauben auf mehreren Ebenen des Daches ist nicht zulässig. Pro Gebäudeart ist nur eine Gaubenart zulässig. Die Dachgaubenbreite darf maximal ein Drittel der Dachbreite betragen. Der Abstand zum Ortsgang muss mindestens 1,00 m betragen.

Diese Festsetzungen orientieren sich einerseits an der umgebenden Bebauung, wodurch sich die entstehenden Dächer in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügen und andererseits an den Anforderungen des energieeffizienten Bauens bzw. den Bedürfnissen der hier vorliegenden sozialen Nutzungsstrukturen.

4.5.4 Belagswahl auf den Grundstücken

Im Bebauungsplan wird festgesetzt (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB), dass die Belagswahl für Freiflächen wie Stellplätzen und Wege etc. mit versickerungsfähigen Materialien wie z.B. Öko-Pflaster, Rasenpflaster, Platten mit Versickerungsfugen oder ähnlichem auszuführen sind. Hierdurch wird erreicht dass anfallendes Oberflächenwasser örtlich versickert wird und somit als Maßnahme zum Schutz der Grundwasserneubildung dient.

4.5.5 Geländeänderungen

Bei Abgrabungen ist sicherzustellen, dass die angrenzenden natürlichen Geländestrukturen nicht beeinträchtigt werden. Dies dient der allgemeinen Verkehrssicherung sowie Schutz bestehenden natürlicher Strukturen.

Auffüllungen und Abgrabungen sind bis maximal 4,00 m zulässig. Dies ist erforderlich, um die Erstellung großflächig ebener Sportplatzstrukturen innerhalb des Planungsbereiches und deren Einfügung in das teilweise stärker bewegte Gelände zu ermöglichen.

Geländeänderungen sind durch Böschungen mit einem Neigungsverhältnis von 1:2 oder flacher an das angrenzende Gelände anzupassen. Alternativ sind entsprechend dimensionierte Stützmauern zulässig. Hierdurch wird eine möglichst harmonische Anpassung an das an die erforderlichen Geländeänderungen angrenzende bestehende Gelände ermöglicht.

5. Erschließung

5.1 Verkehrsanbindung

Die geplante Sondergebietsfläche wird über eine bestehende, gut ausgebauten bestehenden Ortsstraße und an das überörtlichen Verkehrsnetz angebunden. Somit sind keine weiteren Maßnahmen zur Verkehrserschließung erforderlich.

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Arnstein (siehe Nachrichtliche Übernahme F.5) und richtet sich nach dem jeweiligen Ausbauvolumen.

5.2 Ver-, und Entsorgung

5.2.1 Abwasserbeseitigung

Die geplanten Bauflächen werden im Trennsystem entwässert.

Das anfallende Schmutzwasser aus dem geplanten Sondergebiet soll in den Ortskanal der Stadt Arnstein eingeleitet und der Kläranlage zugeführt werden. Eine geregelte Entsorgung und Reinigung entsprechend dem heutigen Stand der Technik ist damit gewährleistet.

Das saubere Dach- und Oberflächenwasser ist durch Zisternen aufzufangen. Der Überlauf dieser Bereiche erfolgt in den im Ortsteil bestehenden Regenwasserkanal bzw. direkt in den bestehenden Oberflächenwassergraben und fließt dem nächsten Vorfluter zu.

Die Leitungsverlegung wird im Rahmen der weiteren Erschließung innerhalb des Straßenraumes erfolgen.

5.2.2 Wasserversorgung

Die Stadt Arnstein besitzt eine eigene Wasserversorgung. Die Versorgung mit Trinkwasser soll durch den Anschluss an die gemeindliche Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Eine ausreichende Trink- und Löschwasserversorgung kann erst mit der Erstellung der Erschließungsplanung berechnet und nachgewiesen werden. Sollte eine ausreichende Löschwasserversorgung über das bestehende Trinkwassernetz nicht möglich sein, muss im Bauantrag nachgewiesen werden, auf welche Art das Löschwasser bereitgestellt wird. Zur Löschwasserbereitstellung wird auf das DVGW-Arbeitsblatt W 405 verwiesen.

Die Leitungsverlegung wird im Rahmen der späteren Erschließung innerhalb des Straßenraumes erfolgen.

5.2.3 Hang- / Schichten- / Niederschlagswasser

Hang- oder Schichtenwasser:

Durch die Neigung des Geländes ist im Bereich der Erweiterungsplanung, 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 Gelän-

deniveau 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.

5.2.4 Energieversorgung

Die Energieversorgung wird durch die ÜZ Mainfranken durchgeführt. Es ist davon auszugehen, dass eine ausreichende Stromversorgung durch den Versorger gewährleistet werden kann.

Die benötigten Leitungen bzw. Erweiterungen des Leitungsbestandes sollen im Rahmen der Tiefbauarbeiten in Form einer Erdverkabelung durchgeführt werden.

Ggf. bestehende Leitungen innerhalb des Baugebietes sind zu berücksichtigen und deren Erhalt ist zu sichern.

Durch die Auffassung des nördlichen Sportplatzes und die dort vorgesehene CEF- Maßnahmen ist nicht von einer Beeinträchtigung der in diesem Bereich verlaufenden 20 kV – Mittelspannungsleitung auszugehen. Eine Anpflanzung von hochwachsenden Bäumen und Büschen ist in diesem Bereich nicht vorgesehen.

5.2.5 Telekommunikation

Anbindung an das Telekommunikationsnetz soll über eine Erweiterung der örtlichen Versorgungsnetze erfolgen.

Die Anbindung wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt. Die Deutsche Telekom Technik GmbH, als betroffener Leitungsträger, wird frühzeitig in die Planung eingebunden. Ggf. bestehende Leitungen innerhalb des Baugebietes sind zu berücksichtigen und deren Erhalt ist zu sichern.

5.2.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch das vom Landratsamt Main-Spessart beauftragte Entsorgungsunternehmen sichergestellt. Die Wendemöglichkeiten im Bereich der Zufahrt zum Sportheim Gänheim, der neuen Zuwegung und der zwei nahe gelegenen Feldwege sind zum Wenden für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug ausreichend bemessen, weshalb die Müllbehälter des angrenzenden Grundstückes dort bereitgestellt werden können und abzuholen sind.

5.3 Planungsumfang

Gesamtfläche	ca.	3,37 ha	100,0 %
<hr/>			
Verkehrsflächen		0,14 ha	4 %
Grünflächen		1,11 ha	33 %
davon interne Ausgleichsfläche		0,60 ha	
Erhalt Vegetationsfläche		0,41 ha	
Eingrünung u. Grünweg		0,10 ha	
Sportanlagen		1,47 ha	44 %
Nettobaufläche		0,65 ha	19 %

5.4 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Die gesamten überplanten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind im Eigentum der Stadt Arnstein bzw. des Ortsteiles Gänheim, sodass eine problemlose Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwarten ist.

5.5 Oberbodenschutz

Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten innerhalb des Plangebietes ist der Oberboden abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Der übrige Mutterboden darf nur an ortsansässige Landwirte zur Bodenverbesserung abgegeben werden. Die Auffüllhöhe ohne Bauantrag ist auf 0,3 m beschränkt.

5.6 Kampfmittelvorerkundung

Bisher liegen keine Erkenntnisse bezüglich möglichen Kampfmitteln bzw. Kampfmittelaltlasten vor. Es wird empfohlen im Rahmen der genaueren Projektplanungen vor Baubeginn eine diesbezügliche Recherche durchführen zu lassen und sofern nötig, eine Kampfmittelvoruntersuchung durchzuführen.

6. Umweltbericht

Die umweltrelevanten Belange des Bauleitplanverfahrens sind gemäß BauGB in einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 2 BauGB zusammenzufassen und die Ergebnisse in einem Umweltbericht vorzulegen.

Der Umweltbericht ist als Anlage 1 Bestandteil des Bebauungsplanes „SO Soziale Anlagen und Sport Gänheim“.

7. Grünordnung

Zum Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan erstellt. Der Grünordnungsplan ist in den Bebauungsplan integriert und ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Der baubedingte Ausgleich erfolgt innerhalb des Plangebietes direkt gegenüber der Eingriffsfläche auf einer bisherigen Sportfläche.

Nähere Angaben können dem Bebauungsplan (grünordnerische Festsetzungen) und der Begründung zur Grünordnung (Anlage 2) entnommen werden.

8. Artenschutz

Für zwei artengruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind Maßnahmen zur Vermeidung zu ergreifen, um Gefährdungen zu vermeiden oder zu mindern. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen werden nach aktuellem Stand nur für die Zauneidechsen benötigt.

Die Schlingnatterkartierung ist noch nicht abgeschlossen. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt schlussendlich unter Berücksichtigung aller Vorkehrungen (siehe Anlage 3, spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und Anlage 5, Faunistische Untersuchung - noch in Bearbeitung).

Für **alle Arten werden nach aktuellem Stand die Verbotstatbestände** des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen und (vorgezogenen) Ausgleichsmaßnahmen **nicht erfüllt**.

9. Schallschutz / Immissionen

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wird gerade ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches Bestandteil des Bebauungsplanes als Anlage 4 wird. In diesem Gutachten werden die Einwirkungen der Umgebung auf das und die Auswirkungen vom Plangebiet ausgehend betrachtet. Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wird nach Vorliegen des Gutachtens in den Bebauungsplanunterlagen berücksichtigt werden.

In Bearbeitung!

10. Denkmalschutz

Der Geltungsbereich überlagert kein Bodendenkmal, wie sich auch kein Bodendenkmal im näheren Umfeld befindet. Dies gilt genauso für Baudenkmale oder historische Ensembles, die ebenso nicht betroffen sind.

Es kann jedoch nie ganz sicher ausgeschlossen werden, dass sich Bodendenkmale im Planungsbereich oder dessen Umfeld befinden. Durch die im Planungsbereich bereits durchgeführten baulichen Maßnahmen wurden jedoch keine Hinweise auf das Vorhandensein von Baudenkmalen vorgefunden.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayDSchG, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

In der Plandarstellung dieses Bebauungsplanes wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz oder der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Würzburg, gemäß Artikel 8 Abs. 1-2 BayDSchG, unterliegen.

Im Bebauungsplan „Soziale Anlagen und Sport Gänheim“ wird unter dem Punkt F Nachrichtliche Übernahmen auf die Anzeigepflicht bezüglich Bodendenkmalen hingewiesen.

11. Verfahren

Aufstellungsbeschluss	12.12.2022
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	
Billigungsbeschluss Vorentwurf	
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen	
Annahme- und Auslegungsbeschluss Entwurf	
Bekanntmachung öffentliche Auslegung	
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen	
Satzungsbeschluss	

Stadt Arnstein

Sauer
1. Bürgermeister

Würzburg, 11.03.2024
 16.07.2024

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

Abbildungs- und Quellenverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024: Bayernatlasplus, abgerufen am 11.04.2024 unter: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/ ., bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 11.04.2024)	3
Abbildung 2: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan seit 19.07.2006 (Quelle: Stadt Arnstein, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 11.03.2024	4
Abbildung 3: Ausschnitt der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes (befindet sich in der Aufstellung), (Quelle: Auktor Ingenieur GmbH am 16.07.2024)	5
Abbildung 4: Planteil rechtskräftiger Bebauungsplan „Sportgelände Gänheim“, genehmigt am 25.02.1993 (Quelle: Stadt Arnstein)	7
Abbildung 5: Tatsächliche Nutzung (schwarze Strichlinie) (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023: BayernAtlas, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 16.07.2024)	7