

Stadt : Arnstein  
Ortsteil: Müdesheim  
Kreis: Main - Spessart

12.12.2023



# Bebauungsplan „SO Soziale Anlagen Müdesheim“ mit integriertem Grünordnungsplan

## VORENTWURF

## Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner

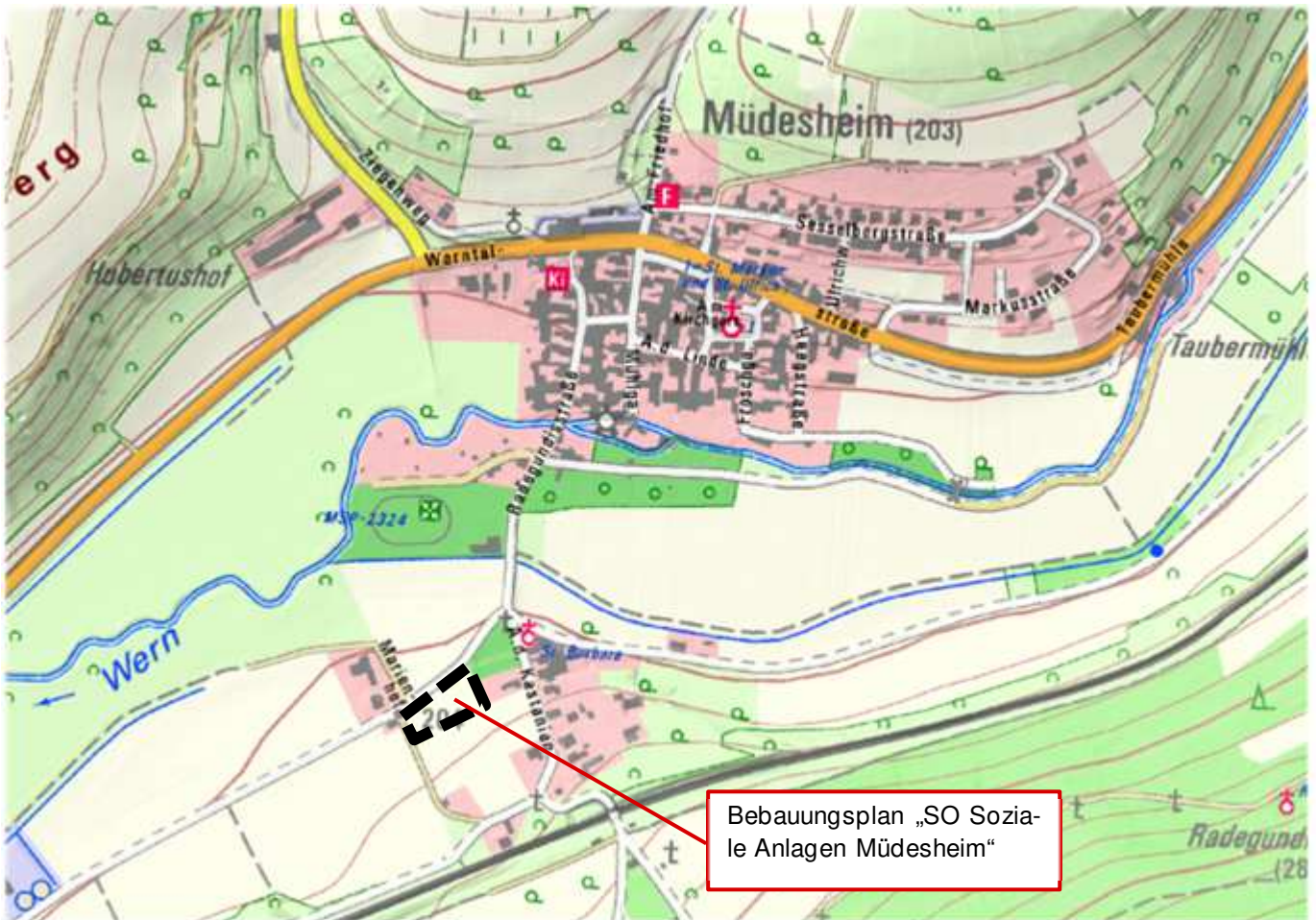


Arn22-0003

## Inhaltsverzeichnis

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

## Übersichtskarte



[1] Übersichtskarte (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2022: Bayernatlasplus, abgerufen am 14.12.2022 unter: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...>, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 05.05.2023)

### 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 Müdesheim“ liegt am südwestlichen Ortsrand von Müdesheim, einem Ortsteil der Stadt Arnstein südwestlich der Ortslage von Arnstein in Richtung Karlstadt.

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 Müdesheim“ hat die Stadt Arnstein die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes beschlossen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, für den örtlichen Bedarf an sozialen Einrichtungen ein Grundstück zur Verfügung zu stellen sowie die Errichtung eines neuen Kindergartens / -krippe, eines Jugendzentrums und von Senioreneinrichtungen zu ermöglichen. Dies ist notwendig, um den Grundbedarf sozialer und gesundheitlicher Dienstleistung in der Stadt Arnstein sicherstellen zu können.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Arnstein ist die überplante Fläche als Mischgebiet dargestellt. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

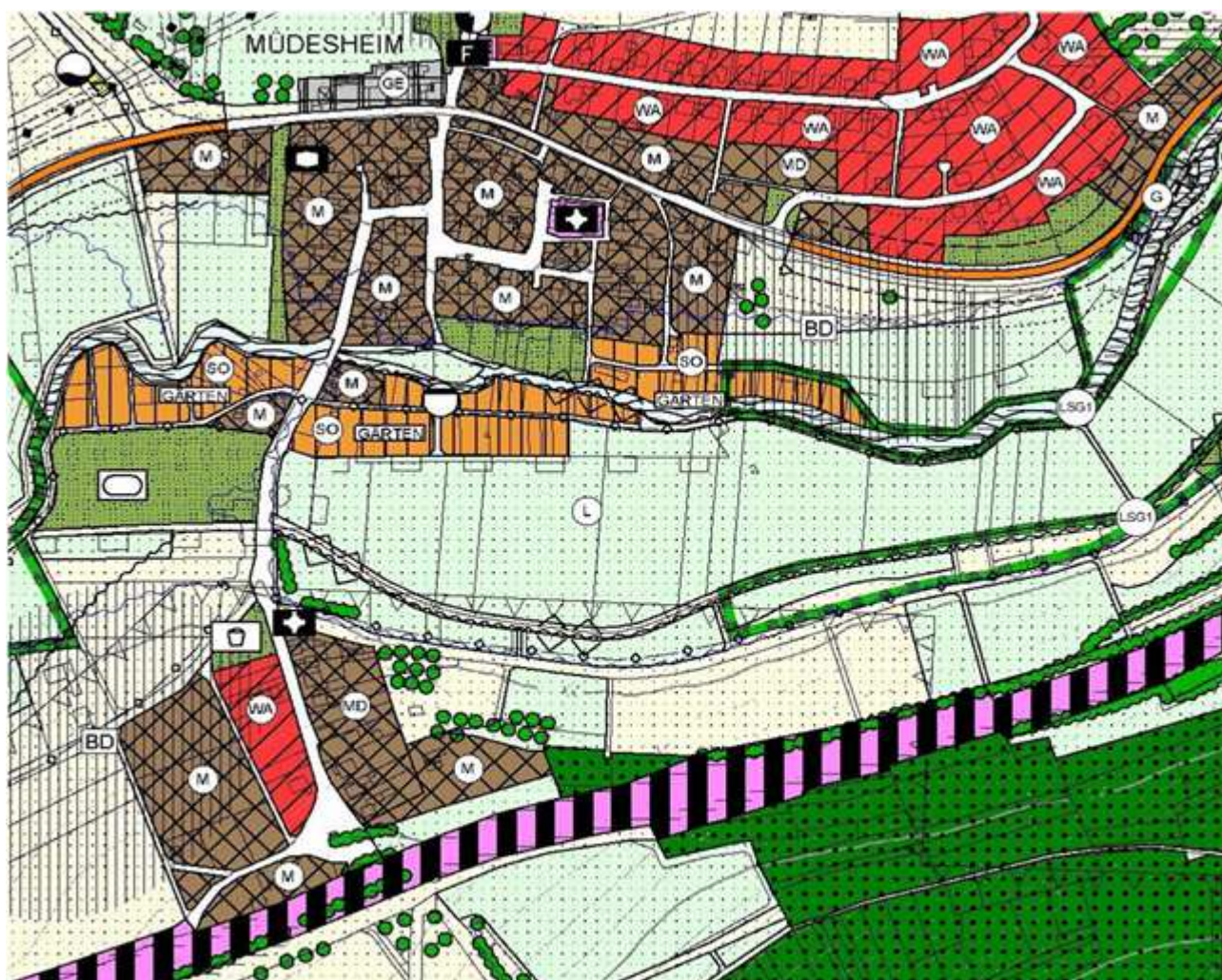


Abbildung 1: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan seit 19.07.2006 (Quelle: Stadt Arnstein, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 05.05.2023)

Eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes ist daher notwendig. Die geplante Gesamtgröße der Erweiterung der Sonderbauflächen beträgt ca. 0,45 ha.

Durch die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes, wird daher der Bebauungsplan „SO Soziale Anlagen Müdesheim“ im Parallelverfahren planungsrechtlich vorbereitet.

Der Satzungsbeschluss bzw. die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes „SO Soziale Anlagen Müdesheim“ wird erst nach Wirksamkeit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.



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

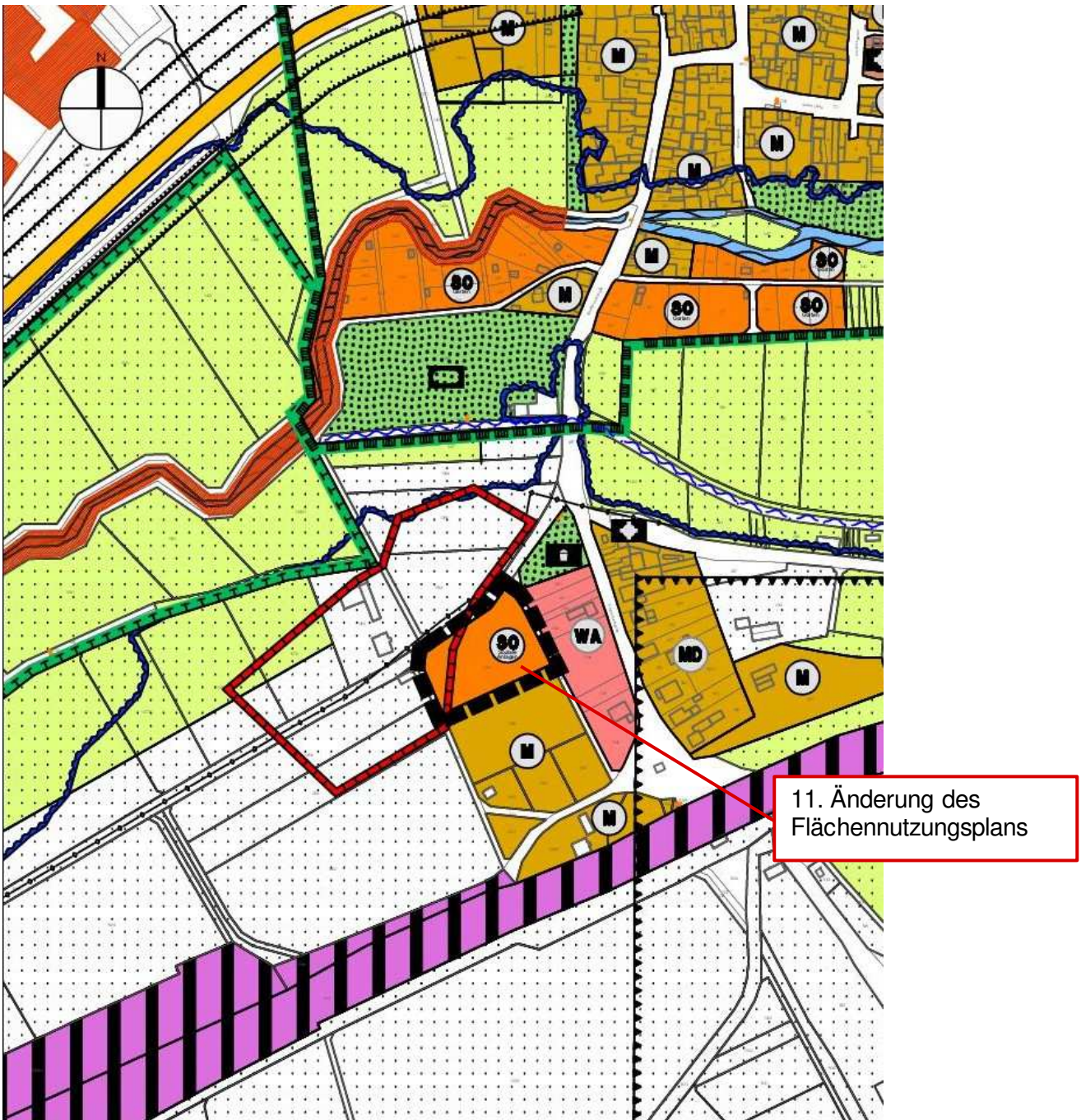


Abbildung 2: Ausschnitt der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes (befindet sich in der Aufstellung),  
 (Quelle: Auktor Ingenieur GmbH am 14.12.2022)

### 3. Beschreibung des Planungsgebietes

#### 3.1 Allgemein

Das geplante Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Soziale Anlagen Müdesheim“ liegt über 400 m südlich der Bundesstraße 26 und 140 m nördlich der Bahnlinie „Gemünden – Waigolshausen“ am südwestlichen Ortseingang des Ortsteiles Müdesheim im direkten Anschluss an die östlich davon bestehende Ortsbebauung.



Die Ausweisung dieser Sondergebietsfläche dient der Ermöglichung des Kindergartenneubaues des bestehenden Kindergartens mit Erweiterung und der Option Einrichtungen für die Jugend und alte Menschen im Ortsteil Müdesheim zu realisieren. Dies ist ein wichtiger Schritt für die Stadt Arnstein und ihren Ortsteil, um deren Zukunftsfähigkeit zu sichern.

Die geplante Sondergebietsfläche wird über die bestehenden Ortsstraßen Radegundisstraße“ sowie „An der Linde“ an die Werntalstraße / B26 und somit an das überörtlichen Verkehrsnetz angebunden.

Das Plangebiet wird bisher im Norden, Westen und Süden tatsächlich durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Im Osten grenzt das Plangebiet in Teilbereichen unmittelbar an Allgemeine Wohnbauflächen an. Weiterhin wird es Nordöstlich von einem bestehenden öffentlichen Grünbereich mit Spielplatznutzung begrenzt. Nordwestlich befindet sich über den bestehenden nördlichen Flurweg hinweg ein landwirtschaftliches Anwesen mit Pferdehaltung.



Abbildung 3: Luftbild mit Umgriff (schwarze Strichlinie) (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023: BayernAtlas, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 03.07.2023)

## 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 durchgeführt worden sind.

Weitere Planungsgrundlagen sind:

- Die digitale Flurkarte.
- Die Vorstellungen der Stadt Arnstein.
- Der konkrete Bedarf an Kindergarten- und Krippenplätzen.
- Die schalltechnische Untersuchung.
- Fachgutachten über den Artenschutz.

## 4. Städtebau

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Die geplante Sonderbaufläche für die sozialen Anlagen von Müdesheim liegt am südwestlichen Ortsrand der Ortslage von Müdesheim im direkten Anschluss an bestehende Bauflächen. Östlich und Nordwestlich der Ausweisungsfläche grenzen Flächen an, die im Bayernatlas-Plus<sup>1</sup> als Baufläche mit gemischter Nutzung dargestellt sind.

Grundlegend für das Nutzungskonzept dieser Fläche sind die sich aus dem Umfeld ergebenden Synergieeffekte aus Sportplatz- und Sportvereinsanlagen sowie dem angrenzenden Spielplatz und der guten Anbindung an die Ortslage. So sollen die bestehenden Anlagen mit dem neu entstehenden Bereich für soziale Anlagen einen sich gegenseitig bereichernden Entwicklungsraum für Jung und Alt bieten.

Der verbindliche Bauleitplan setzt hierfür einen Rahmen, um den Bedarf flexibel sowohl für Kinderbetreuung als auch für die Umsorgung der älteren Generationen zu ermöglichen.

Die geplante Vernetzung des Bereiches mit den öffentlichen Grünflächen und der Einbindung in die Flussauenlandschaft dienen verschiedenen Funktionen, wie der Erholung, dem Kinderspiel, der Regenwasserrückhaltung und dem baubedingten 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 Bewegungsmöglichkeiten sollen ermöglicht und gefördert werden, sodass sich die Lebensqualität für alle Altersgruppen erhöht und identitätsstiftend wirkt.

Entlang der freien Feldflur wird eine Grünfläche zur Anpflanzung einer leichten Objektbegrünung vorgesehen, die die neuen Baukörper in die Landschaft einbindet. Diese Eingrünung wird zudem genutzt, um Außengebietseinzugswasser zurückzuhalten, zu verdunsten und ableiten zu können.

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 kleinen Baufläche möglichst gering gehalten und eine sinnvolle bauliche Nutzung des geplanten Grundstückes ermöglicht werden.

---

<sup>1</sup> Bayernatlas-Plus, Tatsächliche Nutzung, Stand 23.02.2023

## **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet wird als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 mit der Zweckbestimmung, „Soziale Anlagen“ für einen Kindergarten /-grippe, ein Jugendzentrum sowie für Seniorendienstleistungen (Tagespflegestätte usw.) ausgewiesen. Diese Nutzung entspricht den Vorgaben der 11. 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 Müdesheim sehr kostbare Fläche sinnvoll ausnutzen zu können und hier ein erhöhter Erschließungsbedarf 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 umgebenden Ortsbebauung weiterzuführen. Die zulässigen Kubaturen sollten dabei für die geplanten Nutzungen ausreichend sein.

Zahl der Geschosse

In der Sonderbaufläche wird eine Bebauung mit max. zwei 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.

### **4.3.3 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.

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 Straße in der Mitte des Hauptgebäudes. Den oberen Bezugspunkt bildet der höchste Punkt des Gebäudes.

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



#### **4.3.4 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.

##### **4.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Baugrenzen werden vorgegeben, um eine optimale Ausnutzung der Bauflächen zu ermöglichen und um eine Beeinträchtigung der Lichtverhältnisse durch Nachbarbebauung zu minimieren.

##### **4.4.3 Baukörper**

Die Bebauung wird, angepasst an die bestehende Bebauung in der Umgebung, in Form von maximal zweigeschossigen Baukörpern festgesetzt. Hierdurch wird ein verträglicher Übergang in die freie Landschaft erreicht.

##### **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. Dadurch werden zusammenhängende private Grünstrukturen geschaffen. Garagen und Carports müssen einen Abstand von mind. 1,5 m zum Straßenrand einhalten.

## **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 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 Art der Baukörper 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 zwischen 0° bis 60° variieren darf.

Die Begrünung von Flachdachflächen ist aus ökologischen Gründen sinnvoll und trägt zur Aufwertung des Ortsbildes bei. Daher wird dies festgesetzt.

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.

Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen sind zulässig, um die Nutzung von regenerativen Energiequellen zu ermöglichen und zu fördern.

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.

## **5. Erschließung**

### **5.1 Verkehrsanbindung**

Die geplante Sondergebietsfläche wird über einen bestehenden, gut ausgebauten Flurweg und die bestehenden Ortsstraßen „Radegundisstraße“ sowie „An der Linde“ an die Werntalstraße / B26 und somit an das überörtlichen Verkehrsnetz angebunden.

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze für die zu errichtenden sozialen Anlagen ist dem Landesgesetz zu entnehmen (BayBO) 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 und fließt dem nächsten Vorfluter zu.

Die Leitungsverlegung wird im Rahmen der 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 Trinkwasser 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 leichte Neigung des 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 Geländehöhe 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 ortsnahe 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 Bayernwerk Netz GmbH durchgeführt. Es ist davon auszugehen, dass eine ausreichende Stromversorgung durch den Versorger gewährleistet werden kann. Eine Erschließung mit Erdgas ist noch zu entscheiden.

Die benötigten Leitungen 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.



### 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 die Stadt Arnstein sichergestellt. Die Wendemöglichkeiten im Bereich der Zufahrt zum Marienhof und dem gegenüberliegenden Feldweg ist zum Wenden für ein dreiachsiges Müllfahrzeug ausreichend bemessen, weshalb die Müllbehälter des angrenzenden Grundstückes bereitgestellt werden können und abzuholen sind.

## 5.3 Planungsumfang

Gesamtfläche	ca.	0,45 ha	100,0 %
Verkehrsflächen	ca.	0,03 ha	7 %
Grünflächen	ca.	0,06 ha	14 %
Nettobaufläche	ca.	0,36 ha	79 %

## 5.4 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Die gesamte überplante Sonderbaufläche wird bis zur Rechtskraft der verbindlichen Bauleitplanung im Eigentum der Stadt Arnstein sein, 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 Müdesheim“.

## 7. Grünordnung

Zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erstellt. Der Grünordnungsplan ist in den Bebauungsplan integriert und ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Der baubedingte Ausgleich erfolgt außerhalb des Plangebietes direkt gegenüber der Eingriffsfläche auf einer Ackerfläche.

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

## 8. Artenschutz

Für europäische Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind Maßnahmen zur Vermeidung zu ergreifen, um Gefährdungen zu vermeiden oder zu mindern.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen werden nicht benötigt. Artengruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt schlussendlich unter Berücksichtigung aller Vorkehrungen ( siehe Anlage 3, Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und Anlage 5, Faunistische Untersuchung).

Für alle Arten werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen nicht erfüllt.

## 9. Schallschutz / Immissionen

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches Bestandteil des Bebauungsplanes ist (siehe Anlage 4). In diesem Gutachten werden die Einwirkungen der Umgebung auf das und vom Plangebiet ausgehend betrachtet. Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurde in den Bebauungsplanunterlagen berücksichtigt.

Im Rahmen der schalltechnischen Überprüfung des Bebauungsplans „SO Soziale Anlagen Müdesheim“ in Arnstein wurden die Immissionen, die durch die umliegenden maßgeblichen Verkehrsanlagen im Plangebiet im Tageszeitraum verursacht werden, ermittelt. Die Ansätze wurden auf der sicheren Seite angenommen. Die Überprüfung gemäß DIN 18005 ergibt für die im Plangebiet verursachten Immissionen keine Überschreitungen der Orientierungswerte.

Die nördlich des Plangebiets gelegenen Sportanlagen werden mangels Überschneidungen in den Nutzungszeiten nicht berücksichtigt.

Die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten schützenswerten Bebauung mit den maßgeblichen Schallquellen ist gewährleistet, somit steht der Aufstellung des Bebauungsplans aus schalltechnischer Sicht nichts entgegen.

## 10. Denkmalschutz

Der Geltungsbereich überlagert im westlichen Bereich teilweise das geortete Bodendenkmal D-6-6025-0038 (Siedlung der jüngeren Latènezeit, Wüstung "Hinternach" des frühen bis späten Mittelalters; Bauen nicht hergestellt; Stand 14.12.2022). Die Bodendenkmäler sind durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege festgestellt und im Flächennutzungsplan und im BayernAtlas wie im DenkmalAtlas dargestellt.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Bodendenkmal weitläufiger ist, als bisher bekannt. 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 Bebauungsplanaufstellung wird außerdem 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.



## 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,

12.12.2023

Bearbeitung: Roppel

Prüfung: Röser

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931 – 79 44 - 0 | Fax 0931 – 79 44 - 30 | Mail [info@r-auktor.de](mailto:info@r-auktor.de) | Web [www.r-auktor.de](http://www.r-auktor.de)

## Abbildungs- und Quellenverzeichnis

- Abbildung 1: Übersichtskarte (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2022: Bayernatlasplus, abgerufen am 14.12.2022 unter: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>., bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 05.05.2023) 3
- Abbildung 2: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan seit 19.07.2006 (Quelle: Stadt Arnstein, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 05.05.2023 ..... 4
- Abbildung 3: Ausschnitt der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes (befindet sich in der Aufstellung), (Quelle: Auktor Ingenieur GmbH am 14.12.2022) 5
- Abbildung 4: Luftbild mit Umgriff (schwarze Strichlinie) (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023: BayernAtlas, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 03.07.2023). 6