

## Teil C



### **Stadt Arnstein**

(Landkreis Main-Spessart)

## **Begründung zum Bebauungsplan „Handwerkerhöfe Schwebenried“ im Ortsteil Schwebenried**

Aufgestellt:

**ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG**  
Kühlenbergstraße 56  
97078 Würzburg

Würzburg, den 12. Februar 2024  
geändert 10. Juni 2024  
**31. Oktober 2024**

(Unterschrift)

in Zusammenarbeit mit:

**Simon Mayer**  
Würzburger Straße 53  
97250 Erlabrunn

## Inhaltsverzeichnis:

<b>1.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Bedarfsnachweis</b>	<b>9</b>
<b>4.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>13</b>
4.1	Landesplanerische Ziele	15
4.2	Landschaftsplan	16
<b>5.</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>17</b>
<b>6.</b>	<b>Fremdleitungen</b>	<b>18</b>
<b>7.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>19</b>
7.1	Straßen und Wege	19
7.2	Kanalisation	21
7.3	Wasserversorgung	22
7.4	Stromversorgung und Straßenbeleuchtung	23
7.5	Fernmeldeanlagen	24
7.6	Abfallentsorgung	25
7.7	Überschwemmung	25
<b>8.</b>	<b>Geplante bauliche Nutzung</b>	<b>27</b>
8.1	Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO	27
8.2	Maß, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (1,2) und 4 BauNVO	28
8.3	Bauweise, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO	29
8.4	Maß, § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (1,2) und 4 BauNVO	29
8.5	Einfriedungen	30
8.6	Werbeanlagen	30
8.7	Beleuchtungseinrichtung	31
8.8	Ausschluss von der Genehmigungsfreistellung (Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO)	31
8.9	Südlink	32
<b>9.</b>	<b>Bebauung nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO</b>	<b>33</b>
9.1	Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude	33
9.2	Dachgestaltung / Fassaden	33
9.3	Überbaubare Fläche	34
<b>10.</b>	<b>Größe des Baugebietes</b>	<b>35</b>
<b>11.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>35</b>
<b>12.</b>	<b>Immissionen</b>	<b>36</b>
<b>13.</b>	<b>Grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB</b>	<b>39</b>
<b>14.</b>	<b>Brandschutz</b>	<b>40</b>
<b>15.</b>	<b>Kreisstraße MSP 1</b>	<b>41</b>

<b>ANLAGE 1</b>	<b>Liste der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB</b>	<b>42</b>
<b>ANLAGE 2</b>	<b>Liste der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB</b>	<b>44</b>

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Stadt Arnstein hat in ihrer Sitzung am 19.02.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Handwerkerhöfe Schwebenried“ gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.04.2024 öffentlich bekannt gemacht.

Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist, im Ortsteil Schwebenried wieder Bauplätze für gewerbliche Betriebe anbieten zu können. Es gibt mehrere Anfragen von Gewerbetreibenden nach Grundstücken mit variabler Größe. Im bestehenden Gewerbebereich sind keine Grundstücke mehr vorhanden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes schafft die Stadt Arnstein sowohl die Möglichkeiten **zur Umsiedlung** bestehender örtlicher Betriebe, die nach einer Möglichkeit zur Vergrößerung suchen als auch für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe schaffen und erhöht somit Ihre Attraktivität entsprechend. Ziel ist es Arbeitsplätze innerhalb der Ortslage Schwebenried zu erhalten und zu schaffen.

Die Ausweisung des Gewerbegebietes „Handwerkerhöfe Schwebenried“ schließt an die bestehende gewerbliche Bebauung der Ortslage Schwebenried an und erweitert das bestehende Gewerbeareal.

Das Gebiet stellt den objektiven und begründeten Bedarf nach Gewerbeflächen im Stadtteil Schwebenried dar, ohne dass die gewollte Innenentwicklung im Ortskern beeinträchtigt wird.

Da sich die Fläche im Besitz der Stadt Arnstein bzw. der zukünftigen gewerblichen Nutzer befindet ist sichergestellt, dass keine „Vorratshaltung“ entsteht. Die Bauplätze werden bedarfsgerecht erschlossen.

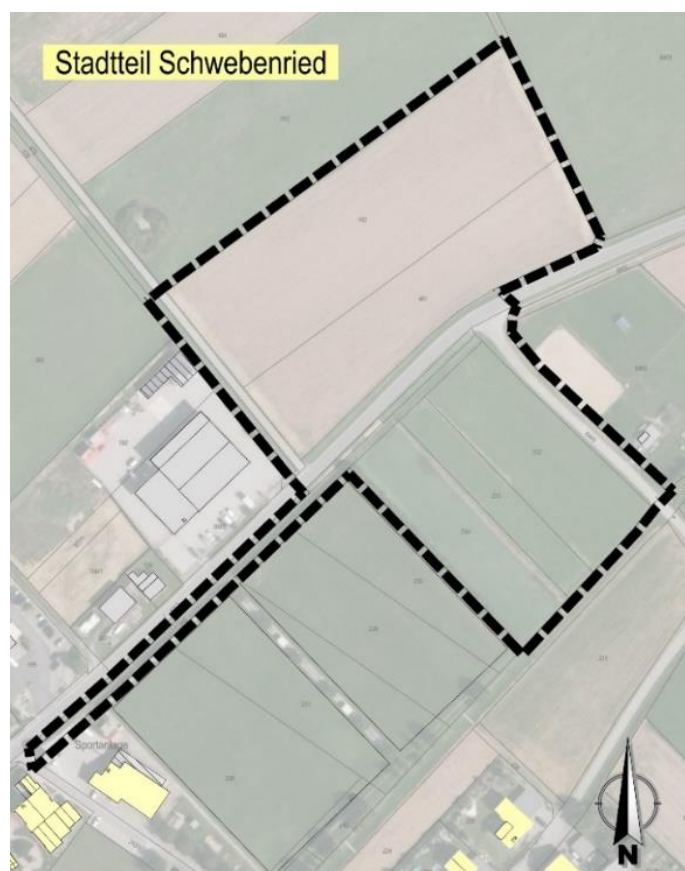
Der Plan umfasst eine Fläche von ca. 2,73 ha und ist als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO 2017 festgesetzt.

Da innerhalb des Geltungsbereichs die Gewerbenutzung im Vordergrund stehen soll, werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zugelassen. Weiterhin werden auch Vergnügungsstätten nicht zugelassen. Diese gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 genannten Nutzungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2) sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Im Westen grenzt der Geltungsbereich an die bestehende gewerbliche Bebauung der Ortslage Schwebenried an. Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Im Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Fläche und Sportflächen an den Geltungsbereich.

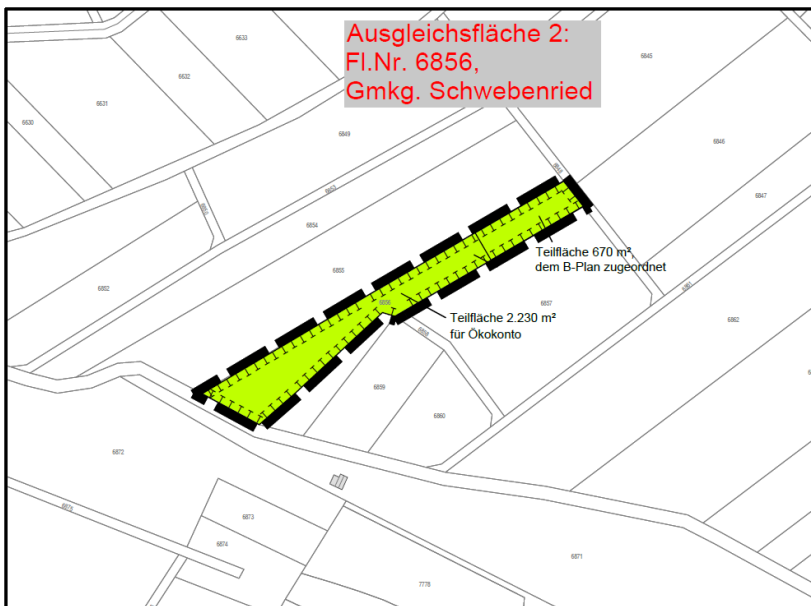
Der Umgriff des Plangebietes umfasst folgende Flurstück der Gemarkung Schwebenried:

232, 233, 234, 242, 481, 482, 6449 sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 371, 479, 480 und 6763.



Das geplante Baugebiet erstreckt sich von ca. 247,00 m ü. NHN im Nordosten bis zu ca. 236,00 m ü. NHN im Süden.

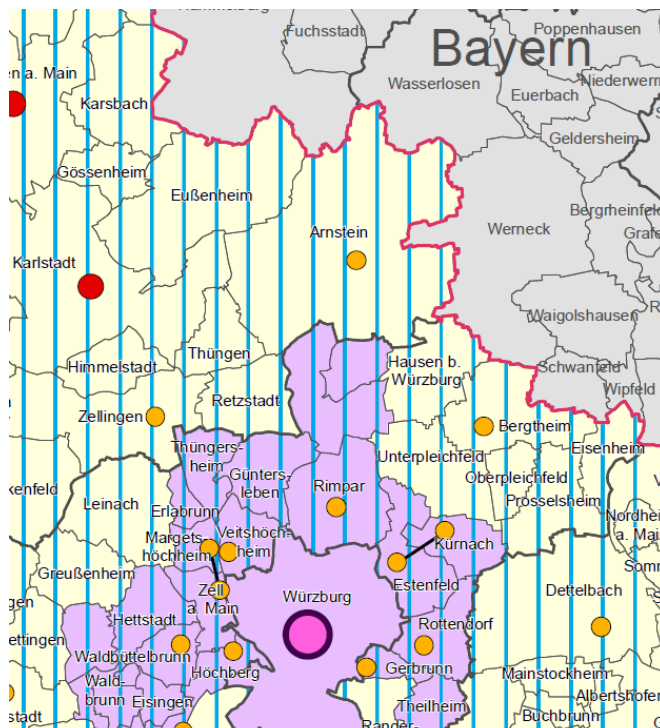
Weiterhin umfasst der Bebauungsplan die Geltungsbereiche für externe Ausgleichsflächen auf den Flurstücken 797 und 6856 der Gemarkung Schwebenried.



2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Arnstein liegt im Regierungsbezirk Unterfranken in der Planungsregion 2 „Würzburg“ entsprechend der Verwaltungsgliederung des Freistaates Bayern.

Arnstein liegt nördlich des Regionalzentrums Würzburg. Die Entfernung nach Würzburg beträgt ca. 25 km.



*Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte 1*

Würzburg, Regierungssitz und das wirtschaftlich-kulturelle Zentrum Unterfrankens, ist über die Bundesautobahn B 7 (Fulda - Würzburg) bzw. die Staatsstraße St 2294 gut und schnell erreichbar.

Durch seine hohe Wohnqualität ist Arnstein ein beliebter Wohnstandort, von dem aus zu den Arbeitsplätzen in Würzburg gependelt wird.

Der Stadtteil Schwebenried liegt ebenfalls nördlich des Regionalzentrums Würzburg. Die Entfernung nach Würzburg beträgt ca. 35 km. Über das Autobahnkreuz Schweinfurt und die Bundesstraße B 26A ist Würzburg ebenfalls schnell zu erreichen.

Neben dem Regionalzentrum Würzburg liegt auch das Oberzentrum Schweinfurt nur 20 km in östliche Richtung und ist über die Bundesautobahn A 70 (Maintalautobahn) ebenfalls gut zu erreichen.

Auch wenn in Arnstein zahlreiche Gewerbebetriebe angesiedelt sind, besteht ein Arbeitsplatzdefizit. Stadt Arnstein als typische Pendlergemeinde weist ein deutliches Arbeitsplatzdefizit aus. Viele Arbeitnehmer pendeln in das Regionalzentrum Würzburg bzw. das Oberzentrum Schweinfurt. Vor diesem Hintergrund ist die Kommune bestrebt, Arbeitsplätze auch innerhalb des Gemeindegebiets zu schaffen und das Abwandern von bestehenden Betrieben zu vermeiden. Unabhängig hiervon definiert sich die Gemeinde aber auch durch ihre Funktion als beliebter Wohnstandort.

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes (GE) „Handwerkerhöfe Schwebenried“ wird der Stadtteil für Gewerbebetriebe attraktiver gestaltet. Die Ausweisung dient insbesondere dem Erhalt bestehender und der Schaffung neuer Arbeitsplätze.

Das Erfordernis neuer Gewerbeflächen begründet sich auf konkreten Nutzeranfragen nach Gewerbegrundstücken unterschiedlicher Größen. Zurzeit gibt es keine unbebaute, erschlossene Gewerbegrundstücke innerhalb der Ortslage Schwebenried. Die Nachfrage ist hierbei so hoch, dass die örtlichen Handwerker sich zusammengeschlossen haben und eine Gesellschaft gründen werden, die die Erschließung des Projektareals federführend koordinieren wird.

Zudem soll eine Energiezentrale der Energieversorgung Schwebenried eG geschaffen werden. Diese Energiezentrale soll, in engem Zusammenspiel mit den gewerblichen Nutzungen im Projektareal, einen wesentlichen Baustein bei der Energiewende in Schwebenried spielen, da von hieraus zukünftig insbesondere Wärme in das Ortsnetz eingespeist werden soll und so zu einer Zentralisierung der Wärmeversorgung führen soll. Die sogenannte Wärmewende stellt einen wesentlichen Bestandteil der Energiewende dar und soll den Verbrauch fossiler Brennstoffe deutlich reduzieren. Derzeit ist die Verwendung von Hackschnitzeln für die Wärmeerzeugung geplant.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient als rechtliche Grundlage für die geordnete Bebauung des gesamten Gebietes.

Die Handwerksbetriebe sind hierbei bereits in konkrete Planungen eingetreten, sodass unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes mit der Erschließung des Gebiets begonnen wird und der Baubeginn für die Gewerbebetriebe erfolgen soll. Hierbei ist eine vollständige Umsiedlung der Betriebe an den neuen Standort vorgesehen.



### 3. Bedarfsnachweis

Einleitend werden die relevanten Strukturdaten zusammengefasst:

Bevölkerungsentwicklung in Arnstein (2011 – 2021) gem. Statistik kommunal 2022, Stadt Arnstein, 09 677 114, Redaktionsschluss 28.02.2023:

2011	8.160 Personen
2012	8.107 Personen
2013	8.107 Personen
2014	8.126 Personen
2015	8.161 Personen
2016	8.090 Personen
2017	8.168 Personen
2018	8.125 Personen
2019	8.116 Personen
2020	8.158 Personen
2021	8.195 Personen

Seit 2016 ist die Bevölkerungsentwicklung – nach leichtem Rückgang – wieder gestiegen.

Das bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert für Arnstein bis zum Jahr 2039 einen Bevölkerungsrückgang um ca. 200 Einwohner auf 8.000 Einwohner und geht von einem Rückgang von insgesamt 2,5 % aus. Hierbei handelt es sich jedoch nur um eine Modellberechnung auf der Grundlage von allgemeinen statistischen Parametern.

Die Stadt Arnstein verfügt derzeit über keine relevanten in ihrem Besitz befindlichen Gewerbegrundstücke, die sie den Interessenten anbieten kann.

Regelmäßig werden Anfragen von Interessenten nach Gewerbegrundstücken in der Ortslage Schwebenried vorgetragen, da die aufgrund der Verkehrsanbindung nach Würzburg und Schweinfurt günstig ist. Die Gewerbetreibenden in Schwebenried haben sich bereits zu einer Handwerkergemeinschaft zusammengefunden und gründen derzeit eine Gesellschaft, die die Erschließung der Gewerbeflächen organisieren wird.

Die Stadt möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um die Gewerbetreibenden bei ihren Planungen zu unterstützen.

Ohne entsprechendes Flächenangebot ist ein Verlust von Gewerbetreibenden und Arbeitsplätzen zu befürchten. Insbesondere dieser Entwicklung möchte die Stadt mit der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes entgegenwirken.

Leerstände oder Brachflächen für gewerbliche Nutzung sind in Schwebenried nicht vorhanden.

Bestehende Brachflächen befinden sich ausschließlich in privater Hand und können von der Stadt oder den Handwerksbetrieben nicht erworben werden.

Aufgrund der bestehenden Bebauung und der angrenzenden Nutzungen wäre die Ansiedlung von Gewerbe, selbst wenn entsprechende Flächen durch eine Vermittlung der Grundstücke an Interessenten veräußert werden könnten, aufgrund der zu erwartenden Emissionen und Immissionen nicht für eine gewerbliche Nutzung geeignet.

Somit bestehen aktuell keine Optionen für die Stadt, Interessenten gewerbliche Flächen in der Ortslage Schwebenried anbieten zu können.

Die in der Gemeinde herrschenden Rahmenbedingungen beeinflussen die Bevölkerungsbewegung nicht unerheblich.

Aktuell verzeichnet die Stadt Arnstein nach wie vor eine konstant hohe Nachfrage nach Gewerbebauflächen. Hierzu wurden bereits mehrere Anfragen an die Gemeindeverwaltung herangetragen, wobei diese Interessenten unterschiedlich große Flächen benötigen.

Die entwickelte Fläche befindet sich vollständig im Eigentum der Stadt Arnstein bzw. der Handwerkergesellschaft.

Eigentümer der Gewerbeflächen und Erschließungsträger für die Maßnahme wird die durch die Handwerker gegründete Gesellschaft. Diese wird die Grundstücke an Ihre Mitglieder veräußern. Der Gesellschaftsvertrag und der städtebauliche Vertrag zwischen der Gesellschaft und der Stadt Arnstein regeln hierbei das Prozedere, sofern ein Betrieb nicht länger an seinen Absichten festhalten kann und sichern so eine umgehende Erschließung und Bebauung der Grundstücke. Das Horten von Grundstücken bzw. eine Vorratserschließung werden so verhindert.

Dies wird auch im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Arnstein und den Gewerbetreibenden vereinbart. Hier wird eine Bauverpflichtung aufgenommen.

**Fazit:**

Im Ortsteil Schwebenried besteht konkreter Bedarf an Gewerbebauflächen, der nicht durch vorhandene, bereits erschlossene Grundstücke gedeckt werden kann.

Hierbei sollen die Gewerbebetriebe im OT Schwebenried gebündelt innerhalb eines Gewerbeareals angeordnet werden, um die Beeinträchtigung der Wohnbevölkerung zu minimieren. Hierfür bietet sich der Bereich entlang der Kreisstraße MSP 1 an.

Dem geplanten Gewerbegebiet mit ca. 8 Gewerbegrundstücken steht somit ein unmittelbarer Grundstücksbedarf gegenüber. Grundstücksgrößen werden hierbei nicht festgesetzt, um flexibel auf die Anforderungen der Gewerbebetriebe reagieren zu können. Dennoch wurden die Grundstücksgrößen bereits mit den interessierten Handwerkern erörtert und an deren Bedarf angepasst.

Der Vorhabensträger hat das Plangebiet u. a. hinsichtlich folgender Kriterien ausgewählt:

- Verfügbarkeit der Fläche
- Lage der Fläche im Hinblick auf die Nutzungseignung
- Anbindung an bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen

Eine Prüfung von alternativen Standorten fand im Vorfeld der Planung mit dem Ergebnis statt, dass der ausgewählte Standort die Alternative mit den geringsten nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter aufweist.

Im Zuge der Ausweisung der Vorbehaltsfläche für eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes wurden die auf der Gemarkung Schwebenried vorhandenen Standorte geprüft.

Die Ortslage Schwebenried wird weitgehend durch Wohnbebauung bzw. Wohnnutzung geprägt. Die Anordnung von gewerblich genutzten Flächen ist somit aufgrund der emissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen deutlich erschwert. Gebiete nördlich, südlich und westlich der Ortslage sind hierdurch ungeeignet. Zudem verhindert die enge Straßenführung in Schwebenried die Ausweisung eines Gewerbegebietes in den nördlichen Lagen.

Innerorts ist Gewerbe ebenfalls nicht gewünscht, hier fehlen Entwicklungsmöglichkeiten und Platz. Auch die Logistik o.ä. ist innerorts nicht umsetzbar, da die unterschiedlichen Nutzungen, der Ausbaugrad der vorhandenen Straßen und die Straßenführung gegen Gewerbestandorte sprechen.

Innerorts besteht zudem ein direkter Konflikt aufgrund der engen Bebauung, d.h. die unmittelbare Nähe von Gewerbe- und Wohnnutzung führt zu Konflikten.

Der gewählte Standort ist der für die Stadt Arnstein sinnvollste Standort um für die Zukunft eine Sicherung von Arbeitsplätzen zu gewährleisten. Hier werden die bestehenden gewerblichen Flächen sinnvoll erweitert.

Durch die bestehenden Einwirkungen aus Straße und bestehendem Gewerbebetrieb ist die Auswirkung auf die Natur hier niedriger als an anderen Standorten in der Gemarkung Schwebenried. Diese sind durch die bestehende Wohnbebauung und Vorranggebiete für Windkraft für die Ausweisung von Gewerbeflächen ungeeignet.

Weitere Details sind dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

## 4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Planungsgrundlage ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom 18.07.2006.

Der Stand der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen und deren Ausweisung deckt sich nicht mit dem geplanten Vorhaben. Den Vorgaben gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird daher durch die 13. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren entsprochen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Offenlegung der Planung des Bebauungsplans „Handwerkerhöfe Schwebenried“ in der Fassung vom 12.02.2024. Die Offenlegung fand im Zeitraum vom 15.04.2024 bis zum 17.05.2024 statt.

Parallel zum vorgenannten Verfahren wurden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gehört.

Die Öffentlichkeit wurde durch Offenlegung der Planung des Bebauungsplans „Handwerkerhöfe Schwebenried“ in der Fassung vom 10.06.2024 gemäß § 3 Abs.2 BauGB unterrichtet. Die Offenlegung fand im Zeitraum vom 22.07.2024 bis zum 26.08.2024 statt.

Diese öffentliche Auslegung erfolgte am 12.07.2024 nach der ortsüblichen Bekanntmachung per Aushang an der Amtstafel Arnstein sowie in der Werntalzeitung.

Parallel zum vorgenannten Verfahren wurden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gehört. Diese Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 19.07.2024.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Stadtratssitzung vom 11.11.2024.

Das Ergebnis der Abwägung wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ mitgeteilt.

In Rahmen der Bekanntmachung zu der vorgenannten Beteiligung wurde durch das Landratsamt Main-Spessart ein Formfehler festgestellt, sodass die Auslage zu wiederholen war. Zudem haben sich im Projektverlauf Änderungen ergeben, die eine Fortschreibung des Entwurfs bedingen.

Aufgrund der erforderlichen Änderungen an den Planunterlagen sowie eines Fehlers in der Bekanntmachung wurde die formelle Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wiederholt und in Verbindung mit einer erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut durchgeführt.

Die Auslegung des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.10.2024 zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie parallel zur förmlichen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit einer erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 11.11.2024 vom Stadtrat der Stadt Arnstein beschlossen und am 29.11.2024 ortsüblich per Aushang an der Amtstafel Arnstein sowie in der Werntalzeitung bekannt gemacht.

Die Auslegung zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie parallel zur förmlichen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit einer erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 07.12.2024 bis 13.01.2025.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die am Verfahren § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit einer erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt werden, können der beigefügten Liste „Anlage 2“ zur Begründung entnommen werden.

Diese Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 06.12.2024.

Die geäußerten Bedenken und Anregungen wurden durch den Stadtrat in der Sitzung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ geprüft und abgewogen.

Eine Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange ist als Anlage 1 der Erläuterung beigefügt.

In der Sitzung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ fasste der Stadtrat den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Handwerkerhöfe Schwebenried“.

## 4.1 Landesplanerische Ziele

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (2018) wird das Stadtgebiet Arnstein als "*Allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf*" eingestuft. Würzburg ist das Regionalzentrum, Schweinfurt ist das Oberzentrum, Karlstadt und Hammelburg sind die Mittelzentren. Arnstein ist ohne besondere Merkmale ausgewiesen.

Gemäß Regionalplan der Region Würzburg (2) soll in allen Gemeinden die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung erfolgen.

Durch die Ausweisung des Gewerbegebiets wird unter anderem die Funktion: „Siedlungstätigkeit im Wohnsiedlungsbereich“ gestärkt, da Arbeitsplätze erhalten und weitere geschaffen werden und so junge Familien am Ort gehalten werden und neue Mitbürger gewonnen werden können.

Einschlägige Ziele und Grundsätze aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern zur Beurteilung des o.g. Vorhabens sind folgende:

### 3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Diesem Grundsatz wird Rechnung getragen, da der geplanten Entwicklung ganz konkrete Bauwerber zugeordnet sind, die sich in einer Handwerker Genossenschaft zusammengeschlossen haben und proaktiv gemeinsam mit der Stadt Arnstein die Ausweisung der Bauflächen vorantreiben. Hierbei wird die Entwicklung ganz konkret an den tatsächlichen Flächenbedarf der Handwerksbetriebe angepasst.

### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Dieses Ziel wird durch die vorliegende Planung erreicht, da ortsansässige Handwerker mit bestehenden Nutzungen im Bereich Schwebenried keinen Erweiterungsspielraum in der Ortslage haben. Für die Vergrößerung der Betriebe stehen keine Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung. Die freiwerdenden Flächen innerhalb der Ortslage stehen dann für weitere Nutzer zur Verfügung. Entsprechende Interessenten stehen bereits bereit.

### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)

Auch dieses Ziel bzw. dieser Grundsatz werden mit der Planung erreicht. Die Flächen legen sich an das bereits vorhandene Gewerbegebiet an und runden die Ortslage in Richtung „Vasbühler Straße“ ab. Hierbei werden die bestehenden Sportanlagen eingebunden.

### 5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Insbesondere diesem Grundsatz trägt die Planung Rechnung, das entsprechende Strukturen ortsnahe gestärkt und erweitert werden.

Im Bereich Schwebenried befinden sich Vorranggebiet für Windkraft.

Diese werden jedoch durch das Projektareal nicht beeinflusst.

## 4.2 Landschaftsplan

Für den Stadt Arnstein wurde bisher kein Landschaftsplan aufgestellt.



## 5. Natur und Landschaft

Das Bundesnaturschutzgesetz sieht für die Bauleitplanung und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB.

Nach § 1a Abs. 2 (2) BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen „Vermeidung“ und „Ausgleich“ im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Der zum Bauleitplan gehörende Grünordnungsplan durchläuft die Genehmigungsphasen des Bebauungsplanes als beigeordnete Planung.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem integrierten Grünordnungsplan (Teil A = Planausschnitt) erhalten die grünordnerischen Festsetzungen (enthalten im Teil B = Textliche Festsetzungen) verbindliche Rechtskraft.

Die Fachplanung, bestehend aus Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Vorprüfung, führt im Rahmen dieses Verfahrens der Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Simon Mayer, Erlabrunn durch.

Die Begründung zum Grünordnungsplan ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes und ist in diesem Verfahren als eigenständiges Dokument (Teil D) enthalten.

Für nähere Informationen zu dem Thema „Natur und Landschaft“ wird auf die Begründung zur Grünordnung (Teil D) verwiesen.

## 6. Fremdleitungen

Im Plangebiet liegen bereits Abwasseranlagen und Wasserversorgungsanlagen der Stadt Arnstein vor. Diese sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen bzw. bedarfsgerecht anzupassen und zu erweitern.

Sollten im Verlauf des Verfahrens weitere Leitungen benannt werden, werden diese, falls sie im Planbereich verlaufen, aufgenommen.

Aufgrund der Nutzung des Flurstücks als Ackerfläche ist mit Drainageleitungen zu rechnen. Inwieweit eine Verlegung von Drainageleitungen erforderlich ist, kann erst im Rahmen der Erschließung festgelegt werden. **Vorhandene Drainageleitungen sind zu erhalten bzw. bei Beschädigung wiederherzustellen.**

## 7. Erschließung

Eine detaillierte Erschließungsplanung für den vorliegenden Bebauungsplan „Handwerkerhöfe Schwebenried“ wurde noch nicht erarbeitet. Grundsätzlich sind jedoch alle Versorgungseinrichtungen angrenzend an den Geltungsbereich bereits vorhanden, sodass eine kleinräumige Erschließung sichergestellt werden kann.

Die Versorgungsträger sind rechtzeitig in die Planung einzubeziehen.

### 7.1 Straßen und Wege

Die Anbindung des Plangebietes an die Infrastruktur erfolgt über die Kreisstraße MSP 1 „Kaistener Straße“.

Die Erschließungsstraßen im Baugebiet werden nach den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) nach ihrer Funktion und Lage als Erschließungsstraße ES IV eingestuft und gestaltet. **Dies gilt auch für den Ausbau des landwirtschaftlichen Weges auf Flurnummer 6449. Dieser dient zukünftig ebenfalls der Erschließung des Gewerbegebiets und wird entsprechend seiner Funktion für den öffentlichen Verkehr verstärkt.**

Die Festlegung der inneren Aufteilung des Verkehrsraumes sowie die Gestaltung der Oberflächen werden im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht vorgenommen. Hierdurch verbleibt ein Spielraum für die Erschließungsplanung, insbesondere in gestalterischer Hinsicht.

Der zur Verfügung stehende öffentliche Verkehrsraum ist entsprechend der zu erwartenden Verkehrsbelastung ausreichend groß bemessen:

- Erschließungsstraße:  $b_{\min} = 8,0$  m

**Der auf Flurnummer 480 anliegende Wirtschaftsweg dient nur untergeordnet der Verkehrserschließung des Gewerbegebiets. Der bereits bestehende Weg ist zur Aufrechterhaltung der Erreichbarkeit der nördlich angrenzenden Flur für landwirtschaftlichen Verkehr von Bedeutung.**

Aufgrund der erwarteten Verkehrsbeziehungen, insbesondere der Andienung der kleinen Nordwestlichen Parzelle weitestgehend nur mit PKW, wird auf die Anordnung einer zweiten Wendeanlage für Schwerverkehr am westlichen Rand der Erschließungsstraße abgesehen. In Ausnahmefällen kann hier der bestehende Flurweg auf Flurnummer 480 durch Schwerverkehr genutzt werden. Der Weg wird im Rahmen der Bauarbeiten für die Südlink-Trasse ausgebaut und ist somit in Zukunft ausreichend standfest dimensioniert um in Einzelfällen entsprechende Fahrzeuge abwickeln zu können.

Eine dauerhafte zweite Zufahrt auf die Kreisstraße MSP 1 soll in Abstimmung mit der Kreisstraßenverwaltung zur Erhöhung der Verkehrssicherheit nicht etabliert werden.

Oberboden aus dem Bereich öffentlicher Verkehrsflächen soll vorbehaltlich seiner Eignung zur Verbesserung landwirtschaftlicher Flächen verwendet werden (§ 202 BauGB, DIN 18915, DIN 19731).

## 7.2 Kanalisation

Der Stadt Arnstein ist an die Kläranlage Schwebenried angebunden

Das örtliche Kanalnetz als auch die bestehende Kläranlage sind für die Aufnahme der zusätzlichen Abwassermengen und Einwohnerwerte ausgelegt.

Für das Neubaugebiet können ca. 25 EWG mit einem Abwasseranfall von 3,0 m<sup>3</sup>/d als zusätzliche Belastung prognostiziert werden.

Somit ergibt sich nach Erschließung des Baugebiets folgender zusätzlicher Spitzenzufluss bei Trockenwetter zur Kläranlage:

$$3,00 \text{ m}^3/\text{d} / 8 \text{ h/d} = 0,375 \text{ m}^3/\text{h} = \text{ca. } 0,11 \text{ l/s}$$

Diese zusätzliche Zulaufmenge kann konfliktfrei von der bestehenden Kläranlage aufgenommen werden.

Durch die Anbindung der zusätzlichen Baugrundstücke an das gemeindliche Kanalnetz sind auch keine negativen Auswirkungen auf die Hydraulik des bestehenden Kanalnetzes zu erwarten.

Das projektbegleitende Baugrundgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die langfristig für eine Versickerungsanlage als bemessungsrelevant anzusetzende Durchlässigkeit bei  $k_F < 10^{-7} \text{ m/s}$  liegt. Dieser Wert liegt jenseits der Grenzen für eine wirtschaftliche und technisch sinnvolle Auslegung von Versickerungsanlagen.

In Schwebenried ist ein Mischsystem etabliert, sodass kein Oberflächenwasserkanal zur Verfügung steht. Die Ableitung des Oberflächenwassers ist daher in einem eigenständigen Regenwasserkanal vorgesehen. Hierzu ist auf jedem Grundstück ein Trennsystem zu errichten. Das heißt, für jedes Grundstück ist eine eigene Ableitung des Schmutzwassers und des Regenwassers herzustellen. Somit sind pro Grundstück zwei Anschlüsse herzustellen.

Die Bewirtschaftung des Oberflächenwassers erfolgt nicht zentral, sondern auf den Privatgrundstücken. Pro 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist hierfür ein Rückhalte- raum von mindestens 2,15 m<sup>3</sup> herzustellen. Der Drosselabfluss in den öffentlichen Regenwasserkanal ist auf maximal 0,11 l/s je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu begrenzen.

Der Gutachter empfiehlt dennoch lokal zu prüfen, ob über Mulden-Rigolen-Systeme zumindest ein Teil des örtlich anfallenden Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden kann. Sofern hierbei die Bagatellgrenzen der „Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) überschritten werden, ist in Abstimmung mit Landratsamt Main- Spessart und dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg ein Erlaubnisverfahren unter Beachtung der gültigen Technischen Regelwerke durchzuführen.

Auf jedem Grundstück ist zusätzlich eine Zisterne mit einem Mindestnutzvolumen von 10 m<sup>3</sup> vorzusehen. Über diese Zisterne sind die Dachflächen zu bewirtschaften. Der Notüberlauf der Zisterne ist an den örtlichen Regenwasserkanal anzubinden.

### 7.3 Wasserversorgung

Der Stadt Arnstein wird vollständig über die Kaistener Gruppe versorgt. Die neuen Grundstücke werden an die bestehende Ortsnetzleitung angeschlossen.

Alle Grundstücke erhalten Hausanschlüsse in der Dimension DN 32.

Im Gewerbegebiet wird eine ausreichende Anzahl von Hydranten angeordnet. Dabei wird ein Abstand von ca. 100 m zwischen den Hydranten nicht überschritten.

Die Löschwasserversorgung kann nicht vollständig aus dem städtischen Wasserversorgungsnetz gedeckt werden. Insgesamt ist eine Löschwassermenge von 384 m<sup>3</sup> über die Löschzeit von 2 h beizustellen. Der dem Versorgungsnetz vorstehende Hochbehälter verfügt über ausreichende Reserven um das Löschwasservolumen abdecken zu können. Aufgrund der Rohrhydraulik im Bestandsnetz kann jedoch keine ausreichende Entnahmemenge an den relevanten Hydranten sichergestellt werden. Aus dem städtischen Versorgungsnetz kann der Erstangriff sichergestellt werden. Zur Bereitstellung des erforderlichen Löschwassers ist jedoch zusätzlich eine Löschwasserzisterne vorzuhalten. Aufgrund des aus dem Ortsnetz zur Verfügung stehenden anteiligen Löschwassers, kann das Volumen der Zisterne entsprechend reduziert werden. Details sind in der Erschließungsplanung zu ermitteln und mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

Bei der Planung der Leitungen sind die gültigen DVGW-Regelwerke sowie die gültigen DIN-Vorschriften zugrunde zu legen.

## **7.4 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung**

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischem Strom wird im Auftrag der Stadt Arnstein durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen geplant und errichtet.

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

Auf den Gebäuden werden Solar- und/oder Photovoltaikanlagen durch die Gemeinde begrüßt.

## 7.5 Fernmeldeanlagen

Planung und Bau der gesamten Fernmeldeanlagen liegen im Zuständigkeitsbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH.

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

In den geplanten Straßenverkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von ca. 0,2 m bis 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.



## 7.6 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der entstehenden Haus- und Sonderabfälle wird durch die Satzung des Landkreises Main-Spessart geregelt.

## 7.7 Überschwemmungsbereiche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans reicht an den Vorfluter Teuere, ein Gewässer III. Ordnung an. Da für diesen Vorfluter noch kein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet vorliegt, wurde im Rahmen einer Hydraulischen Berechnung das Überschwemmungsgebiet im Bereich des Geltungsbereichs für ein HQ<sub>100</sub> ermittelt. Die entsprechende Ausarbeitung vom 31.10.2024 der ARZ INGENIEURE GmbH liegt dem Bebauungsplan als Teil H bei.

Im Ergebnis ergibt sich durch das geplante Vorhaben ein Eingriff in das Überschwemmungsgebiet der Teuere und ein Retentionsraumverlust von ca. 23 m<sup>3</sup>.

Aufgrund des geringen Eingriffs in das Überschwemmungsgebiet der Teuere und dem räumlich, zeitlich und funktionsgleich möglichen Ausgleich kommt die Stadt Arnstein, nach Abwägung aller Randbedingungen zu dem Ergebnis, die gewerbliche Entwicklung in der Ortslage Schwebenried im geplanten Umfang weiterzuverfolgen.

Folgende Festsetzung wird getroffen:

*Der HQ<sub>100</sub> Überschwemmungsbereich der Teuere wurde rechnerisch ermittelt und ist im Plan dargestellt. Bauwerke innerhalb dieses Bereiches sollten hochwasserfrei ausgeführt werden um Schäden zu vermeiden.*

*Der rechnerisch ermittelte Hochwasserstand beim HQ<sub>100</sub> ergibt sich im Plangebiet zu 236,08 m ü. NHN.*

*17.2 Eine Bebauung auf den Flurstücken 232, 233 und 234 ist erst dann zulässig, wenn der durch die Bebauung entstehende Verlust an Retentionsraum für die Teuere ausgeglichen wurde. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 bzw. § 78a Abs. 2 WHG ist für Einzelbauvorhaben zu beantragen, sofern diese im Überschwemmungsbereich der Teuere liegen. Art und Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind mit den zuständigen Genehmigungsbehörden abzustimmen.*

Folgender Hinweis wird auf den Bebauungsplan übernommen:

*Anlagengenehmigungspflicht:*

*Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zur Teuere (einem Gewässer III. Ordnung) oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz und Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt diese Genehmigung bzw. wird diese durch die entsprechende Entscheidung ersetzt.*

Die erforderlichen Nachweise für eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 werden in Teil H dieses Bebauungsplanes geführt. Entsprechende Antragsunterlagen sind bei der Zuständigen Verwaltungsbehörde einzureichen.

Der Gewässerunterhalt obliegt auch weiterhin der Stadt Arnstein.

## 8. Geplante bauliche Nutzung

Das Baugebiet liegt am Ortsrand der Ortslage Schwebenried und schließt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Durch die kleinräumige Erschließung des Gewerbegebiets soll die im Ort vorhandene Nachfrage an freien Bauplätzen für gewerbliche Zwecke gedeckt werden.

Die mit der Versiegelung der Flächen einhergehenden negativen Einflüsse auf Natur und Umwelt sollen durch die Verwendung geeigneter ökologischer Elemente so gering wie möglich gehalten werden.

### 8.1 Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 2,73 ha.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird für die bauliche Nutzung ein Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Da innerhalb des Geltungsbereichs die Gewerbenutzung im Vordergrund stehen soll, werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zugelassen. Weiterhin werden auch Vergnügungsstätten nicht zugelassen. Diese gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 genannten Nutzungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§8 Abs. 3 Nr. 2) sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

## 8.2 Maß, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (1,2) und 4 BauNVO

Festgesetzt ist im Bereich eine Grundflächenzahl von 0,80.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 2,4 festgesetzt.

Die Größe des Baukörpers wird über die maximal zulässige Wandhöhe und Firsthöhe bzw. die zulässige Gesamthöhe definiert.

Für die Höhenentwicklung der Gebäude werden relative Maximalwerte über einem Bezugspunkt vorgesehen, um eine harmonische Einbindung in die bestehende angrenzende Bebauung und somit das Ortsbild gewährleisten zu können.

Die Höhe der baulichen Anlagen im Bereich **GE1** wird wie folgt als Höchstgrenze festgesetzt:

- Wandhöhe max. **12,00 m** über Bezugspunkt
- Firsthöhe max. **17,00 m** über Bezugspunkt

Die Höhe der baulichen Anlagen im Bereich **GE2** wird wie folgt als Höchstgrenze festgesetzt:

- Wandhöhe max. 8,00 m über Bezugspunkt
- Firsthöhe max. 13,00 m über Bezugspunkt

Bei Flachdächern und einläufigen Pultdächern gilt abweichend:

- bei **GE1** max. zulässige Gesamthöhe von **15,00 m** über Bezugspunkt
- bei **GE2** max. zulässige Gesamthöhe von 11,00 m über Bezugspunkt

Der Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe ist Oberkante Gehweg/Straße. Er ist an der Straßenbegrenzungslinie vor der Wandmitte des betreffenden Gebäudes anzusetzen. **Die für die Höheneinstellung maßgebliche Straßenfront ist durch ein Symbol für den Höhenbezug gekennzeichnet. Somit soll eine harmonische Entwicklung des Gewerbegebiets entlang der Erschließungsstraße unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Geländemodellierung erreicht werden.**

Zu diesen Festsetzungen finden sich zeichnerische Hinweisen auf dem Bebauungsplan.

### **8.3 Bauweise, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**

Im Geltungsbereich wird grundsätzlich die abweichende Bauweise festgesetzt. Dies gilt sowohl für den Bereich „a1“ als auch für der Bereich „a2“. Aufgrund er geplanten Hallenbauwerke der Handwerker und Gewerbetreibenden sind Gebäudelängen über 50 m nicht auszuschließen. Diese Gebäudelängen sind gemäß §22 Abs. 2 BauNVO bei offener Bauweise nicht zulässig.

Im Bereich „a2“ ist zudem auch eine Grenzbebauung innerhalb der Baugrenzen zulässig. Diese Festsetzung wurde vor dem Hintergrund getroffen, dass einige Handwerker gemeinsam genutzte Hallen errichten wollen um Synergieeffekte bei Bau und Betrieb der Gebäude aktivieren zu können. Da es sich jedoch nach wie vor um zwei rechtlich getrennte Betriebe handelt, ist eine Verschmelzung der Grundstücke im Hinblick auf die langfristige Sicherung des Grundbesitzes nicht zielführend. Da noch nicht abschließend sichergestellt werden kann, auf welchen Grundstücken diese Bauform realisiert wird, wird von einer gezielten Festsetzung der geschlossenen Bauweise für Einzelgrundstücke abgesehen.

### **8.4 Maß, § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (1,2) und 4 BauNVO**

Neben den Festsetzungen für die Höhe der baulichen Anlagen werden auch Festsetzungen zu den zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen getroffen. Hierbei werden Abgrabungen bis maximal 5,00 m und Auffüllungen von bis zu 6,00 m zugelassen.

Ausschlaggebend für diese Werte ist insbesondere die Topografie der nördlich der Kreisstraße MSP 1 liegenden Teilflächen. Die Handwerker und Gewerbetreibenden benötigen weitgehend ebene Flächen um die geplanten Hallenbauwerke platzsparend und somit flächenschonend realisieren zu können. Vorgesehen ist eine Egalisierung der Geländeflächen. Dies bedingt Auffüllungen entlang der Kreisstraße und Abgrabungen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze. Diese sollen bereits im Rahmen der Erschließung hergestellt werden, sodass eine die Einzelbauvorhaben übergreifende Geländemodellierung entsteht und somit Synergieeffekte für die Einzelbauvorhaben aktiviert werden. Der Stadtrat hat sich anhand von Geländeschnitten eingehend mit der geplanten Geländemodellierung auseinandergesetzt und die festgesetzten Wertegrenzen für Auffüllungen und Abgrabungen erarbeitet. Auch unter Würdigung der erforderlichen Geländemodellierung stellt der gewählte Geltungsbereich den Standort mit den geringsten Auswirkungen auf die Schutzgüter dar.

Die Geländemodellierung soll hierbei naturnah durch Böschungen erfolgen. Diese werden in die Grünflächen integriert bzw. auf den Baugrundstücken hergestellt um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu reduzieren.

Hierbei soll eine Abfangung der Höhenunterschiede durch Stützmauern, die eine deutliche Zäsur im Landschaftsbild erzeugen, vermieden werden. Vor diesem Hintergrund wird die zulässige Höhe von Stützmauern auf 1,50 m begrenzt, sodass diese nur in untergeordnetem Umfang zum Einsatz kommen können.

## 8.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Zäune, Hecken, Mauern entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind jedoch mindestens um einen Schrammbord ( $b = 0,50$  m) nach hinten zu versetzen.

Der Zaun ist in Bodennähe so zu gestalten, dass Kleintiere ungehindert passieren können. Das bedeutet die Offenhaltung von mindestens 15 cm zwischen der Oberkante des Geländes und der Unterkante des Zauns.

Die Gewerbebetriebe sollen aus sicherheitstechnischen Gründen nicht frei zugänglich sein. Mit der Errichtung der Einfriedung kann die Sicherheit der Grundstücke gewährleistet werden.

## 8.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zulässig, sofern es sich um Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO handelt und sie folgenden Vorgaben entsprechen:

- Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von max. 5 m über Bezugspunkt zulässig. Fahnenmasten sind nur bis zu einer Höhe von max. 8,50 m über Bezugspunkt zulässig.
- Fassadenwerbung ist zulässig, sofern sie nicht über die Attika bzw. nicht über die Traufe hinausreicht.
- Beleuchtete Werbeanlagen dürfen im Betrieb weder blinken noch die Farbe wechseln und müssen entblendet (z. B. mittels Leuchten mit begrenzten Leuchtdichten o. ä.) ausgeführt werden.
- Die Sichtbar-/Ablesbar-/Erkennbarkeit amtlicher Beschilderungen sowie Sichtdreiecke dürfen durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.
- Werbeanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Mit der Zulässigkeit von Werbeanlagen soll ein Auftreten der Grundstücksbesitzer nach Außen ermöglicht werden. Zum einen sollen die Werbeanlagen die entsprechende Nutzung bewerben aber auch Interessierte über die Nutzung der Fläche informieren. Eine störende Außenwirkung soll mit den Festsetzungen verhindert werden.

## **8.7 Beleuchtungseinrichtung**

Die Beleuchtung der Gewerbeflächen (inkl. dazugehöriger Gebäude, Frei-, Außenanlagen, Stellplätze usw.) sind wie folgt auszuführen:

- a. Eine Aufhellung, Ausleuchtung und/oder Blendung angrenzender, schutzwürdiger Nutzungen (Kreisstraße MSP 1, Geh- und Radweg) sind durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Errichtung von Blendschutzwällen/ -wänden, Anpflanzung von Sicht-/ Blendschutzhecken, Ausrichtung der Leuchtmittel, Wahl der Lichtpunkthöhe, Positionierung/ Standortwahl o. ä.) zu vermeiden.
- b. Zulässig ist ausschließlich die Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung mit warmweißen LED-Lampen (2700 – max. 3000 Kelvin).
- c. Die Lichtanlagen sind dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben.

Mit den Festsetzungen zu Beleuchtungseinrichtung soll die Verkehrs- und Arbeitssicherheit innerhalb des Geltungsbereichs gewahrt werden, Beeinträchtigung der umliegenden Flächen sollen zeitgleich jedoch auf ein notwendiges Minimum reduziert und Lichtverschmutzung vermieden werden.

## **8.8 Ausschluss von der Genehmigungsfreistellung (Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO)**

Handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind von der Genehmigungsfreistellung (Art. 58 BayBO) ausgenommen und sind einem Baugenehmigungsverfahren (Art. 59 und 60 BayBO) zu unterziehen.

Da die Belange des Immissionsschutzes nicht abschließend im Rahmen der Bauleitplanung gelöst werden können, erfolgt ein Konflikttransfer in die Einzelbaugenehmigungsverfahren.

## 8.9 Südlink

Nach Überprüfung der Unterlagen wurde seitens der TransnetBW eine Überschneidung zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Handwerkerhöfe Schwebenried“ und der SuedLink-Trasse identifiziert. Die genauen Daten können den bei der Bundesnetzagentur eingereichten Plänen und Unterlagen nach § 21 NABEG entnommen werden. Diese sind unter Netzausbau - Leitungsvorhaben, Shape-Dateien unter Downloads (suedlink.com) zu finden.

Die für die SuedLink-Baumaßnahme benötigte Baustraße verläuft am Rande des Bebauungsplans auf dem Wirtschaftsweg im Bereich der Flurnummer 480 und schließt im weiteren Verlauf an die Kreisstraße MSP 1 an. Die Baustraße wird temporär ausgebaut und nach Abschluss aller Bauarbeiten in den Ursprung zurück gebaut. Nach aktuellem Planungsstand wird die Baustraße bis Ende 2026 benötigt. Der Rückbau wird voraussichtlich bis zum Sommer 2027 erfolgen.

Da die Planfeststellungsunterlagen bereits eingereicht wurden dürfen nach § 18 Abs. 5 NABEG in Verbindung mit § 44 Abs. 1 S. 1 EnWG vom Beginn der Auslegung der Pläne im Planfeststellungsverfahren, auf den vom Plan betroffenen Flächen bis zu ihrer Inanspruchnahme wesentlich wertsteigernde oder die geplanten Baumaßnahmen erheblich erschwerende Veränderungen nicht vorgenommen werden (Veränderungssperre).

Vor diesem Hintergrund wurde die folgende zeitlich begrenzte Festsetzung auf dem Bebauungsplan aufgenommen.

*Die Umsetzung des Bebauungsplanes im Bereich des Arbeitsstreifens "Südlink" (vergleiche Planzeichen G 3) darf erst nach Abschluss aller Baumaßnahmen der Südlink-Trasse erfolgen.*



## **9. Bebauung nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO**

### **9.1 Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude**

Alle Dachformen sind zugelassen.

Aufgrund der im Stadtteil Schwebenried bereits vorhandenen Dacheindeckungen sind Dacheindeckungen in Ziegel oder Betondachsteinen im Farbspektrum rot, braun, anthrazit und schwarz zulässig. Zur Reduzierung einer Abflussverschärfung ist alternativ auch Dachbegrünung zulässig.

Dachhautersetzende Photovoltaikanlage sind ebenfalls zulässig.

Metalleindeckungen (z.B. Kupfer-, Blei- oder Zinkblech) sind zulässig, dürfen jedoch weder glänzen noch reflektieren. Unbeschichtete Metalleindeckungen (Vordächer, Gaubeneindeckungen) sind zum Schutz des Grundwassers nicht zulässig.

### **9.2 Dachgestaltung / Fassaden**

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie auf den Dachflächen sind zulässig. Davon ausgehende, die benachbarten Nutzungen (insbesondere Wohnnutzungen) und die Verkehrsteilnehmer entlang der Kreisstraße MSP 1 beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und Blendwirkungen sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen (Beschichtungen, entspiegelnde Folien, optimierte Ausrichtung und Neigung o. ä.) zu vermeiden. Ebenso zulässig ist das Anbringen haustechnischer Anlagen

### 9.3 Überbaubare Fläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO definiert und festgelegt.

Für die Berechnung der Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBO in der für das Bauleitverfahren gültigen Fassung. Abweichend von Artikel 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird die Mindestdiefe der westlichen Abstandsflächen für die an Flurweg 480 anliegenden Grundstücke auf 2,0 m festgesetzt. Dies soll insbesondere bei einem geplanten kleineren Grundstück eine optimierte Ausnutzung der Flächen ermöglichen. Durch den angrenzenden Flurweg sind keine negativen Auswirkungen hinsichtlich des Brandschutzes sowie der Belüftung zu erwarten.

Im Bereich der abweichenden Bauweise „a2“ sind vor Außenwänden, die an den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden, keine Abstandsflächen erforderlich (Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO).

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie nicht nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) unzulässig sind.

Grenzgaragen sind gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung zu errichten.

## 10. Größe des Baugebietes

Unter Zugrundelegung der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstückseinteilung ergeben sich folgende statistische Daten:

= Gesamtfläche des Geltungsbereiches in ha	ca. 2,73	=	100,00 %
./.. Verkehrsfläche in ha	ca. 0,33	=	12,10 %
./.. Wirtschaftswege in ha	ca. 0,14	=	5,10 %
./.. Fußwege in ha	ca. 0,11	=	4,00 %
./.. Öffentliche Grünfläche in ha	ca. 0,22	=	8,20 %
./.. Nettogrundstückfläche in ha	ca. 1,93	=	70,60 %

## 11. Bodenordnende Maßnahmen

sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

## 12. Immissionen

Aufgrund der an den Geltungsbereich angrenzenden Nutzungen in Form von Wohn- und Gewerbenutzungen wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans eine Schallimmissionsprognose beauftragt. Durch die Berechnung soll verhindert werden, dass bestehende bzw. durch Bauleitplanung grundsätzlich zulässige Nutzungen durch das geplante Vorhaben unzulässig beeinträchtigt werden. Bei Bedarf sollen entsprechende zulässige Kontingente bzw. weitergehende Maßnahmen definiert werden, sodass diese in der Bauleitplanung Berücksichtigung finden.

Das Gutachten Y0220.010.01.002 vom 17.06.2024 der Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Würzburg ist dem Bebauungsplan als Teil G beigefügt und dessen integraler Bestandteil.

In der Nachbarschaft des Plangebiets sind gewerbliche und Wohnnutzungen vorhanden. Bei diesen Nutzungen müssen unter Berücksichtigung der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm Abs. 6.1 eingehalten werden.

Immissionsrichtwerte infolge von Gewerbe (IRW) TA Lärm Abs. 6.1	IRW <sub>Tag</sub> / dB(A)	IRW <sub>Nacht</sub> / dB(A)
GE-Gebiet	65	50
M – Gebiet	60	45
WA-Gebiet	55	40

Einzelne kurzzeitige Geräusche dürfen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB und nachts um nicht mehr als 20 dB überschreiten.

Zur Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes wurden für die Gewerbegebietsflächen für den Nachtzeitraum zulässige Geräuschkontingente so festgelegt, dass bei dessen Ausschöpfung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten durch die Gesamtbelastung eingehalten werden bzw. an Immissionsorten mit Ausschöpfung infolge der Vorbelastung durch die Zusatzbelastung um mindestens 6 dB unterschritten werden. So ist sichergestellt, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte auch dann nicht relevant überschritten werden, wenn bereits vorhandene Gewerbebetriebe (Vorbelastung) diese schon ausschöpfen.

Die Einschränkung des zulässigen Kontingents in den Nachtstunden ergibt sich durch den Schutzanspruch der nächstgelegenen Wohnnutzungen im allgemeinen Wohngebiet an der Schulstraße sowie durch die Wohnbebauung an der Vasbühler Straße. Der Bereich Vasbühler Straße ist städtebaulich nicht hinreichend definiert und wird aufgrund der aktuellen Nutzung ebenfalls als Wohnnutzung eingestuft um eine Berücksichtigung auf der sicheren Seite zu gewährleisten.

Der Nachweis der Einhaltung der zulässigen Kontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Für zu schützende Nutzungen im Plangebiet selbst ist der Immissionsschutz gemäß TA Lärm nachzuweisen. Dabei ist auch das Spitzenpegelkriterium gemäß TA Lärm für die umliegenden relevanten Immissionsorte zu überprüfen.

Da durch die derzeit geplanten gewerblichen Nutzungen keine Nachtarbeit zu erwarten ist und somit keine Einschränkung in der Nutzung des geplanten Gewerbegebiets entstehen, werden die entsprechende Kontingentierung im Bebauungsplan festgesetzt.

Hinweis: Die DIN 45691 wird im Bauamt gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereitgehalten.

### **Landwirtschaftliche Immissionen**

Es wird darauf hingewiesen, dass in Schwebenried Landwirtschaft betrieben wird und es dadurch in Stoßzeiten zu Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, insbesondere bei Bodenbearbeitungsmaßnahmen, Pflanzenschutzspritzungen und Erntearbeiten kommen kann. Diese können teilweise auch außerhalb der üblichen Zeiten stattfinden. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

### **Sonstige Immissionen**

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden innerhalb der Projektareals keine Nutzungen geplant, die hinsichtlich Luftverunreinigung, Erschütterung, Licht oder anderer Immissionen eine unzulässige Beeinträchtigung der umliegenden Nutzungen herbeiführen.

Da die Immissionsschutzrechtlichen Belange nicht abschließend im Rahmen der Bauleitplanung gelöst werden können erfolgt ein Konflikttransfer in die Einzelbaugenehmigungsverfahren. Um dies zu ermöglichen, wird durch örtliche Bauvorschrift im Sinne von Art. 81 Abs. 2 BauGB, die Genehmigungsfreistellung für alle innerhalb des Geltungsbereiches zulässigen handwerklichen und gewerblichen Bauvorhaben ausgeschlossen, um im Zuge der Baueingabe die durch die Bebauungsplanung geregelten Anforderungen an den Immissionsschutz einer fachlichen Prüfung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde unterziehen zu können (hier z.B. lärmorientierte Grundrissgestaltung, Luftschalldämmung der Außenbauteile, Lüftungskonzept, Einhaltung Emissionskontingente). Die erforderlichen Nachweise sind in diesem Rahmen vorzulegen.

### **13. Grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Der exakte Umfang der Pflanzmaßnahmen im Plangebiet ist im Bebauungsplan und den textlichen Festsetzungen im Plan dargestellt.

Er ist auch der eigenständigen Begründung zum Grünordnungsplan mit integriertem Umweltbericht und artenschutzrechtlicher Abschätzung zu entnehmen.

Die im Grünordnungsplan vorgegebenen Pflanzungen sind zwingend auszuführen.

## 14. Brandschutz

### Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr:

Die Zufahrten zu den Schutzobjekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t sichergestellt sein.

### Löschwasserversorgung:

Die Wasserversorgung ist gemäß den Richtlinien des DVGW auszuführen. Ist die Löschwasserversorgung aus dem Hydrantennetz unzureichend, so ist durch andere Maßnahmen die Löschwasserversorgung sicherzustellen, z. B. Löschwasserzisternen oder Löschwasserteiche. Die Entnahmestellen müssen sich außerhalb des Trümmerschattens der Gebäude befinden. Die DIN 14 230 für Unterirdische Löschwasserbehälter sind zu beachten. Bei den Ansaugstutzen ist die DIN 14 319 zu beachten.

Bei der Auswahl der Hydranten soll ein Verhältnis von ca. 2/3 Unterflurhydranten zu 1/3 Überflurhydranten eingehalten werden.

### Angriffs und Rettungswege:

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein (Art. 31 BayBO). Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter usw.) verfügt.

### Hinweis Photovoltaik:

Bei Installation einer PVA muss eine wirksame Einrichtung zur Freischaltung für DC-Leitungen (z.B. Feuerweherschalter) eingebaut werden. Eine Kennzeichnung (Gebäude, Leitungen, Sicherungskasten, etc.) ist anzubringen. Die Anwendungsregel "Maßnahmen für den DC-Bereich einer Photovoltaikanlage zum Einhalten der elektrischen Sicherheit im Falle einer Brandbekämpfung oder einer technischen Hilfeleistung (VDE-AR-E2100-712) ist zu beachten.



## 15. Kreisstraße MSP 1

Dach-, Oberflächenwasser der Zufahrt oder des Zuganges und sonstige Abwässer dürfen der Kreisstraße oder deren Zubehör (Straßengraben, Pflasterrinnen usw.) nicht zugeleitet werden. Auch darf Schnee und Eis vom Grundstück oder vom Hausdach aus weder auf die Kreisstraße und ihre Zugehörungen gelangen noch dorthin abgelagert werden. Der Antragsteller hat vielmehr für Dachrinnen, Abfallrohre und soweit nötig, Schneefanggitter anzubringen und dafür zu sorgen, dass dieses Wasser nicht der Staatsstraße und ihren Zugehörungen zugeleitet wird.

-

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, 97753 Karlstadt Tel.: 09353-793-0, einzuholen.

Baustoffe und sonstige Gegenstände dürfen auf der Kreisstraße oder auf sonstigem Grund und Boden des Straßenbaulastträgers weder vorübergehend noch dauernd gelagert werden.

Der Landkreis Main-Spessart als Baulastträger der MSP 1, trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm an Anlagen.

Vorhabensträger:

**Stadt Arnstein**  
**Marktstraße 37**  
**97450 Arnstein**

Arnstein, den .....

.....  
**Franz- Josef Sauer** (1. Bürgermeister)

## ANLAGE 1

### Liste der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

1	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
2	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt
3	Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
4	Bayerischer Bauernverband, Hauptgeschäftsstelle Unterfranken
5	Bayerischer Industrieverband Baustoffe, Steine und Erden e.V.
6	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung B - Koordination Bauleitplanung
7	Bayerisches Landesamt für Umwelt
8	Bayernwerk AG
9	Bund Naturschutz in Bayern e. V.; Kreisgruppe Main-Spessart
10	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistung der Bundeswehr, Referat Infra I 3
11	Bundesanstalt für Immobilienverwaltung
12	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (BNetzA)
13	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd, Kompetenzteam Baurecht
14	die Autobahn, Dienststelle Würzburg
15	Ericsson Service GmbH (mit Telekom Richtfunk)
16	Fernwasserversorgung Franken
17	Gasversorgung Unterfranken GmbH
18	Handwerkskammer für Unterfranken
19	Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Unterfranken
20	Industrie- und Handelskammer, Würzburg-Schweinfurt
21	Kreisheimatpfleger Georg Büttner
22	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Bezirksgeschäftsstelle Veitshöchheim
23	Landesjagdverband Bayern e.V., Kreisgruppe Würzburg, Vorsitzender Michael Hein
24	Landkreis Main-Spessart, Kreisbrandrat Florian List
25	Landratsamt Main-Spessart
26	Mainfranken Netze GmbH
27	PLEdoc GmbH
28	Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
29	Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
30	Regierung von Unterfranken

---

31	Regionaler Planungsverband Würzburg (2), c/o Landratsamt Main-Spessart
32	Staatliches Bauamt Würzburg
33	Stadtwerke Hammelburg, HAB-Net
34	Kirsch & Sohn GmbH
35	team orange Abfallwirtschaftsbetrieb
36	Telefónica Germany GmbH & Co. OHG
37	Telekom Deutschland GmbH, Deutsche Telekom Technik GmbH
38	TenneT TSO GmbH
39	TransnetBW GmbH, SuedLink
40	Unterfränkische Überlandzentrale
41	Vodafone GmbH
42	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
43	Wasserbeschaffungsverband "Kaistener Gruppe"
44	Stadt Hammelburg
45	Gemeinde Hausen b. Würzburg
46	Stadt Karlstadt
47	Verwaltungsgemeinschaft Zellingen, Gemeinde Retzstadt
48	Verwaltungsgemeinschaft Zellingen, Markt Thüngen
49	Markt Rimpar
50	Gemeinde Wasserlosen
51	Markt Werneck
52	Gemeinde Eußenheim
53	Kath. Pfarramt Arnstein
54	Evangelische Pfarramt

## ANLAGE 2

### Liste der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

1	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
2	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt
3	Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
4	Bayerischer Bauernverband, Hauptgeschäftsstelle Unterfranken
5	Bayerischer Industrieverband Baustoffe, Steine und Erden e.V.
6	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung B - Koordination Bauleitplanung
7	Bayerisches Landesamt für Umwelt
8	Bayernwerk AG
9	Bund Naturschutz in Bayern e. V.; Kreisgruppe Main-Spessart
10	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistung der Bundeswehr, Referat Infra I 3
11	Bundesanstalt für Immobilienverwaltung
12	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (BNetzA)
13	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd, Kompetenzteam Baurecht
14	Ericsson Service GmbH (mit Telekom Richtfunk)
15	Gasversorgung Unterfranken GmbH
16	Handwerkskammer für Unterfranken
17	Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Unterfranken
18	Industrie- und Handelskammer, Würzburg-Schweinfurt
19	Kreisheimatpfleger Georg Büttner
20	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Bezirksgeschäftsstelle Veitshöchheim
21	Landesjagdverband Bayern e.V., Kreisgruppe Würzburg, Vorsitzender Michael Hein
22	Landkreis Main-Spessart, Kreisbrandrat Florian List
23	Landratsamt Main-Spessart
24	PLEdoc GmbH
25	Regierung von Unterfranken
26	Regionaler Planungsverband Würzburg (2), c/o Landratsamt Main-Spessart
27	Staatliches Bauamt Würzburg
28	Stadtwerke Hammelburg, HAB-Net
29	Kirsch & Sohn GmbH
30	Telefónica Germany GmbH & Co. OHG

31	Telekom Deutschland GmbH, Deutsche Telekom Technik GmbH
32	TenneT TSO GmbH
33	TransnetBW GmbH, SuedLink
34	Unterfränkische Überlandzentrale
35	Vodafone GmbH
36	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
37	Zweckverband zur Wasserversorgung "Kaistener Gruppe"
38	Stadt Hammelburg
39	Gemeinde Hausen b. Würzburg
40	Stadt Karlstadt
41	Verwaltungsgemeinschaft Zellingen, Gemeinde Retzstadt
42	Verwaltungsgemeinschaft Zellingen, Markt Thüngen
43	Markt Rimpar
44	Gemeinde Wasserlosen
45	Markt Werneck
46	Gemeinde Eußenheim