

30.10.2025

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan „Steinbrunnlein“

Umweltrelevante Stellungnahmen aus der Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

BAYERNWERK NETZ GMBH

Schreiben vom 10.01.2024

Die Erdgasnetze der Gasversorgung Unterfranken GmbH (gasuf) sind an die Energienetze Bayern GmbH verpachtet. Die Betriebsführung liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir auch Stellung zu Ihrem E-Mail an die gasuf.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Änderungspunkt 6 und 8) befindet sich eine 20-kV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH. Der Schutzzonenbereich unserer Versorgungsleitung beträgt in diesem Bereich zwischen 6,5 m und 15,0 m beiderseits der Leitungsachse. Über die Ausgleichsfläche A2 verläuft eine 20-kV-Freileitung mit einem Schutzzonenbereich von 10,0 m beiderseits der Leitungsachse.

Unsere Versorgungsleitung ist in dem uns vorliegenden Bebauungsplan bereits eingezeichnet. Für die Richtigkeit des Leitungsverlaufs im Bebauungsplanplan übernehmen wir keine Gewähr. Die Abstände zur 20-kV-Freileitung beziehen sich auf die tatsächlich im Gelände vorhandene Leitungstrasse und sind vor Ort zu überprüfen.

Im Geltungsbereich und den Ausgleichsflächen des Bebauungsplanes befinden sich keine Erdgasleitungen der Bayernwerk Netz GmbH.

Die Hinweise und Auflagen zur 20-kV-Freileitung aus unserer Stellungnahme vom 15.09.2020 sind im Bebauungsplan unter Textliche Hinweise, Punkt 4.3, aufgeführt.

Wir weisen nochmals darauf hin, dass innerhalb des Schutzzonenbereiches von 20-kV-Freileitungen nur eine eingeschränkte Handlungsweise, Bebauung sowie Nutzung bzw. Bepflanzung möglich ist. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art im Schutzzonenbereich sind der Bayernwerk Netz GmbH rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Außerhalb des Schutzzonenbereiches bestehen unsererseits keine Einschränkungen.

Bei Einhaltung der Hinweise, und wenn der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden, bestehen seitens der Bayernwerk Netz GmbH keine Einwände gegen die Änderung des oben genannten Bebauungsplanes. Sollten die Einschränkungen im Schutzzonenbereich missachtet und hierbei die Abstände nach DIN VDE 0210 zu unserer Freileitung dauerhaft unterschritten werden, ist ein Umbau der 20-kV-Freileitung nötig. Die notwendigen Kosten hierfür sind vom Veranlasser zu übernehmen.

Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin an Aufstellungen bzw. Änderungen von Bebauungs- und Flächennutzungsplänen und wenden sich bezüglich einer Stellungnahme auch an den örtlichen Energieversorger.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Hinweise zur Kenntnis.

In Plan und Begründung ist auf eingeschränkte Handlungsweise, Bebauung sowie Nutzung bzw. Bepflanzung hingewiesen.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

Schreiben vom 19.12.2023

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Zwar sind durch den Hinweis auf die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG in den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan die Belange der Bodendenkmalpflege größtenteils berücksichtigt, jedoch haben wir in unserer Stellungnahme vom 24.08.2020 (Az.: P-2020-4516-1_S2) hinsichtlich der Erlaubnispflicht folgenden Text vorgeschlagen:

„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist“.

Im Entwurf vom 13.11.2023 ist unter Punkt 4.8, Denkmalschutz, allerdings weiterhin die Einschränkung festgesetzt, dass „Im Rahmen von Baugenehmigungen bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren [...], eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich [wird]“.

Um Missverständnissen vorzubeugen und eine mögliche Interpretation zu vermeiden, dass eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG bei z.B. baugenehmigungsfreien Vorhaben nicht nötig sei, bitten wir den Text entsprechend unseres Vorschlags anzupassen.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die vorgeschlagene Formulierung wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist“.

BUND NATURSCHUTZ IN BAYERN E.V.

mit Schreiben vom 08.01.2024

Eine ausführliche Stellungnahme ist uns aus Zeit-/Personalgründen derzeit nicht möglich, wir verweisen aber auf folgende Punkte:

Zur Eingriffsregelung: Bei der Einschätzung Lebensraum Zauneidechse gibt es Potentiale, da es Übergangsbereiche Offenland/ Hecke gibt. Eine Untersuchung von Reptilien (Zauneidechse/Schlingnatter) ist erforderlich, da bei der B26n-Kartierung nicht weit entfernt beide Arten nachweisen konnten: Nachweis von Zauneidechsen ca. 1,7 km in nördlicher Richtung sowie Nachweise von Schlingnattern in ca. 1,9 km in NW Richtung.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die angeführten Nachweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf den artenschutzrechtlichen Beitrag hingewiesen. Demnach sind im gewerblichen Erweiterungsbereich „Steinbrunnlein“ Vorkommen der Zauneidechse (und Schlingnatter) aufgrund des derzeitigen Angebots an Lebensstätten auszuschließen.

Im Bereich der Verkehrsflächen des Erweiterungsbereichs sind derzeit keine Vorkommen festgestellt.

Auf Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen kann daher derzeit verzichtet werden. Es wird aber noch folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Hinweis: Es wird aber empfohlen vor Durchführung der Erschließungsmaßnahmen vorsorglich erneute Erfassungen vorzunehmen, da Zauneidechsen bis zu deren Anlage durchaus auch einwandern können. Eine „Vergrämung“ in die unmittelbar nördlich anschließende Ausgleichsfläche bzw. westlich anschließenden Böschungen wäre dann möglich. Eine Erfassung wird auch vor Durchführung bislang im Gewerbegebiet zulässiger Baumaßnahmen empfohlen, da Zuwanderungen über Straßen- und Wegeböschungen nicht auszuschließen sind. Bei Feststellung sind dann Maßnahmen zur Vermeidung von Schädigung, Störung oder Tötung / Verletzung durchzuführen.“

Auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird hingewiesen. Demnach sind keine Untersuchungen sowie weiteren Festsetzungen im Hinblick auf Zauneidechse und Schlingnatter gefordert.

DEUTSCHE TELEKOM, WÜRZBURG

mit Schreiben vom 14.12.2023

Im bzw. am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien unseres Unternehmens (siehe beigefügten Bestandsplan). Dieser Bestandsplan ist nur für Ihre Planungszwecke bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei den Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Diese Telekommunikationslinien sind sowohl in deren Bestand als auch in deren ungestörten Nutzung zu schützen.

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.

Die Versorgung des Planbereiches unterliegt derzeit einer Prüfung durch die Telekom. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Entscheidung zur Versorgung treffen.

Zum Zweck der Koordinierung bitten wir um rechtzeitige Mitteilung von Maßnahmen, welche im Geltungsbereich stattfinden werden.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Auf die bestehenden Telekommunikationslinien, auf die Rücksicht zu nehmen ist, ist im Bebauungsplan sowie auf zu beachtende Merkblätter ist bereits hingewiesen.

LANDRATSAMT MAIN-SPESSART

Schreiben vom 12.01.2024

BAULEITPLANUNG:Planzeichnung:

- In der Planzeichnung überlagern die Gebäudegrundrisse häufig die entsprechenden Festsetzungen, sodass man diese nicht lesen kann (z. B. das GE-Zeichen oder Linien oder die untere Bezugshöhe für Trauf- und Firsthöhen in NHN-Angabe).

Dies müsste angepasst werden.

- Teilweise werden auch die Abstandsbemaßungen zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze durch andere Zeichendarstellungen überlagert (v. a. an der Nordgrenze des Geltungsbereichs der Erweiterung).

Gleiches gilt für die Abstandsbemaßungen der Freileitung auf Fl.-Nr. 344/2 (7 m).

- Die Hinweise zu den Änderungspunkten werden teilweise überlagert durch die gelbe Fläche für Versorgungsanlagen (Fl.-Nr. 340 => Nr.11) bzw. durch die Straßenverkehrsflächen (Nrn. 3, 4 und 7). Auch das amtlich festgesetzte Ü-Gebiet der Wern wird durch die gelbe Fläche überlagert.

Wir bitten dies zu ändern.

- Gelbe Fläche für Abwasserbeseitigung (Fl.-Nr. 340, 340/1):
Das Symbol für die Abwasserbeseitigung fehlt in der Planzeichnung (vgl. Legende).
- Die Perlenkette-Festsetzung zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen entspricht zwischen den Fl.-Nrn. 342/1-343, 378-379, 396-397 nicht dem in der Legende angegebenen Zeichen. Wir bitten dies anzupassen.

Zudem ist die Perlenkette zwischen Fl.-Nr. 342/1 und 343 (Abgrenzung zwischen GE und GEb1) nur schlecht erkennbar, da sie von der orangefarbenen Erweiterungslinie teilweise überdeckt wird.

- Die zeichnerische Festsetzung Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt muss vom Übergang zwischen den Fl.-Nrn. 344/1 und 344/2 auf die Planstraße A entfallen. Es muss gewährleistet sein, dass beide Fl.-Nrn. über die öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen werden können (vgl. Anmerkung unten zu S.9 der Begründung, Erschließung).
- Der Abstand der Baugrenze zur jeweiligen Böschungsoberkante des Krebsbaches sollte in den bisher nicht bebauten Bereichen 10 m betragen. Dies fordert die Festsetzung 3.6.2 und sollte daher auch in der Planzeichnung abgebildet werden. Andernfalls wider- sprechen sich zeichnerische und textliche Festsetzungen. (Vgl. auch Begründung S.13)
- Es fehlen in bestimmten Bereichen die Bemaßungen zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze: Süd-, West- und Ostseite des Betriebs HSL-Fresh, Ost- und Nordseite des Betriebs Funk, Westseite von Fl.-Nrn. 176, 176/1, 176/2 und 177.
Die Bemaßungen sollten ergänzt werden bzw. sollten überall Bemaßungen zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze vorhanden sein, wenn die Baugrenzen Abstandsflächen-ersetzenden Charakter haben (siehe unten: Anmerkung zur Begründung S.8, 3.2 Bauweise, Baugrenzen).
- Die Ausgleichsfläche A1 wurde im Vergleich zur bisherigen Planung stark verkleinert. Hierfür sind keine nachvollziehbaren Gründe erkennbar.

Es ist v. a. mit der Unteren Naturschutzbehörde zu klären, ob das Ziel einer 4-6-reihigen Hecke sowie hochstämmigen Obstbäumen im östlichen Bereich bei der jetzigen Verkleinerung überhaupt noch erreicht werden kann.

- 3.2.1 Hallen und kombinierte Gebäude
Hier fehlt die Angabe der zulässigen Bauhöhe (vgl. Begründung S.8).
 - 3.2.4 Diese Festsetzung hat ihre rechtliche Grundlage in § 23 Abs. 5 BauNVO. Der Begriff der Nebenanlage richtet sich dementsprechend nach § 14 BauNVO. Lagerflächen sind i. d. R. keine Nebenanlagen in diesem Sinne, sondern eine entsprechende Hauptnutzung. Sie sollten daher hier nicht aufgeführt werden. Wir empfehlen daher dringend, für das GEb2 eine Baugrenze festzusetzen, innerhalb derer Lagerflächen dann genutzt werden können.
Garagen und Stellplätze sind keine Nebenanlagen, sondern § 12 BauNVO zuzuordnen.
 - 3.4.1 Es wird sehr begrüßt, dass das Freistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO keine Anwendung finden soll.
Allerdings sollte sich diese Festsetzung am gesetzlichen Wortlaut orientieren. Wir empfehlen daher dringend, den Ausschluss auch auf gewerbliche Büro- und Verwaltungsgebäude auszudehnen, da auch bei diesen Gebäuden immissionsschutz- technische Gegebenheiten von Bedeutung sind (vgl. auch Begründung, S.11; Umweltbericht, S.8).
- Formulierungsvorschlag: Handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben werden gem. Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO vom Genehmigungsfreistellungsverfahren ausgeschlossen.
- 3.4.2 Hier ist zwingend mitaufzunehmen, dass Wohnnutzungen auch im GI ausgeschlossen sind (vgl. Festsetzung 3.1.3).

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die zeichnerischen Überlagerungen werden soweit möglich und soweit die Lesbarkeit eingeschränkt wird, beseitigt.

Das Symbol für die Abwasserbeseitigung wird ergänzt.

Die Darstellung der „Perlenkette“ in Planzeichnung und Legende wird synchronisiert. Die Grundstücke Fl.Nr. 344/1 und 344/2 werden über die Zufahrt auf Grundstück Fl.Nr. 342 erschlossen. Die Grundstücke Fl.Nr. 342 – 344/2 bilden eine Nutzungseinheit

eines Betriebs. Die Signatur „ohne Zufahrt“ soll daher beibehalten werden.

Baugrenze entlang des Krebsbachs:

Die Baugrenze wird gegenüber den textlichen Festsetzungen um Hochwasserschutz vorrangig bewertet und bleibt unverändert.

Die bisherige Festsetzung 3.6.2 wird wie folgt geändert:

„Außerhalb der Baugrenzen sind innerhalb eines Pufferstreifens von 10 m Breite entlang des Krebsbachs sonstige Bebauung und Nebenanlagen nach § 23 Abs. 5 BauNVO sowie Auffüllungen und Ablagerungen unzulässig.“

Die fehlenden Bemaßungen der Baugrenze werden ergänzt.

Die Ausgleichsfläche A1 wurde zur verbesserten Ausnutzung der Gewerbegebietserweiterung verkleinert. Die Funktionsfähigkeit ist weiterhin gewährleistet. Die Untere Naturschutzbehörde hat hierzu keine Bedenken geäußert.

Zu 3.2.1 - Gebäudehöhen Hallen und kombinierte Gebäude:

Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen werden analog zu den Bürogebäuden auf max. 9 m Traufhöhe und max. 12 m Firsthöhe festgesetzt. Der Bezugspunkt ist auch hier unter Pkt. 3.2.3 definiert.

Zu 3.2.4 – Es wird auch für den Bereich des GEb2 eine Baugrenze festgesetzt. Garagen, Stellplätze, Einfriedungen und Lärmschutzwände sollen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig bleiben.

Zu 3.4.1 – Freistellungsverfahren

Dem Vorschlag wird im Hinblick auf die baugenehmigungsrechtlichen Freistellungsverfahren aus angeführten Gründen gefolgt:

„Handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben werden gemäß Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO vom Genehmigungsfreistellungsverfahren ausgeschlossen.“

Zu 3.4.2 – Wohnnutzungen werden im Industriegebiet ausgeschlossen.

Begründung:

- S.9, 3.3 Verkehrsflächen, Erschließung

Hier heißt es derzeit: Die Erweiterungsfläche dient der Erweiterung des bestehenden Betriebs. Deren Erschließung erfolgt daher intern über bestehende Gewerbeflächen. Grundsätzlich muss jedes Baugrundstück über eine öffentliche Verkehrsfläche erschlossen sein. Dies ist für den Erweiterungsbereich (Fl.-Nrn. 344/1 und 344/2) auch durch die Planstraße A gegeben und muss auch gewährleistet bleiben (vgl. Hinweise Nr. 7 zu den Änderungspunkten).

Wir bitten, die Formulierung der Begründung entsprechend anzupassen.

- S.14, 3.7 Brandschutz

Hier heißt es zu Beginn: Die erforderliche Erreichbarkeit durch die Feuerwehr, die Löschwasserversorgung sowie die Ausstattung mit Hydranten sind zu gewährleisten.

Der Satz muss umformuliert werden (... ist gewährleistet). Die Stadt Arnstein muss feststellen, dass sie als Plangeber und Träger der örtlichen Feuerwehr die Löschwasserversorgung im erforderlichen Umfang für die erforderliche Zeit sicherstellen kann und wird. Dazu werden in der Begründung dann richtigerweise ja auch Einzelheiten ausgeführt.

- S.8, 3.2 Bauweise, Baugrenzen

Hier heißt es derzeit: Die Baugrenzen sind gemäß Abstandsflächenregelung nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO zu beachten.

Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO stellt nur einen Bezug zum § 33 BauGB her.

Gemeint ist wohl Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO: Durch städtebauliche Satzung oder eine Satzung nach Art. 81 kann ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche zugelassen oder vorgeschrieben werden.

Wenn im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich kein Bezug genommen wird auf das Abstandsflächenrecht, dann gilt das Abstandsflächen-Recht der aktuellen BayBO- Fassung automatisch per Gesetz.

Dort, wo Baugrenzen festgesetzt sind, ersetzen sie zusammen mit der Höhenangabe das Abstandsflächenrecht aber nur dann, wenn dies ausdrücklich im Bebauungsplan

festgesetzt wird. Dies fehlt bisher aber noch, da derzeit nur in der Begründung entsprechend erklärt wird, dass durch Baugrenzen und Höhenfestsetzung eine geänderte Abstandsflächenregelung vorgeben wird (so verstehen wir jedenfalls den o. g. Satz aus der Begründung).

Wir empfehlen daher, eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen, da sonst überall im Geltungsbereich des Bebauungsplans, also auch im Bereich der Baugrenzen, die gesetzlichen Vorgaben des Art. 6 BayBO gelten würden (Tiefe der Abstandsfläche im GE und GI: 0,2 H).

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Zu 3.2 – Bauweise, Baugrenzen

Es gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO. Die festgesetzten Baugrenzen schreiben zusammen mit der Höhenangabe ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche vor. Die Begründung wird angepasst.

Zu 3.3 Verkehrsflächen / Erschließung

Die Grundstücke Fl:Nr. 342 – 344/2 werden zu einem Grundstück verschmolzen. Somit ist dann die Erschließung durch die bestehende Zufahrt im Osten über die Straße „Am Steinbrünnlein“ gesichert.

Zu 3.7 Brandschutz

Die Begründung wird präzisiert. Der Satz wird umformuliert. Die Löschwasserversorgung ist gewährleistet.

Umweltbericht:

- S.6, 3.2 Beschreibung der Auswirkung auf die Schutzgüter
Zu den Sachverhalten aus Anlage 1 zum BauGB, Nr. 2, Buchst. b), Unterbuchstaben cc) (bisher wird nur Lärm berücksichtigt) dd) ff) und hh) finden sich im Umweltbericht noch keine bzw. keine vertieften Aussagen.

Wir bitten dies zu ergänzen (insbesondere aufgrund der Schaffung eines GI mit entsprechend hohem Störgrad-Potential kommt diesen Sachverhalten eine wichtige Bedeutung zu).

- S.11, 3.2.7. Kulturgüter
Derzeit heißt es hier: Besondere Kulturgüter sind in Form von Bodendenkmälern vorhanden. Diese werden durch das Vorhaben entfernt.

Es sollte nach Rücksprache mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege genauer erläutert bzw. erklärt werden, was unter der Entfernung zu verstehen ist.

- S.15, 8. Monitoring
Es muss an dieser Stelle angegeben werden, durch wen das thematisierte Monitoring erfolgt und wer die verbindliche Verantwortung für die Umsetzung der Ausgleichsflächen trägt (Vgl. Wortlaut des bisherigen Umweltberichts vom 20.07.2020: „Im Rahmen eines Monitorings ist der Entwicklungszustand der Ausgleichsflächen nach 5 Jahren zu prüfen.“).

- S.15, 9. Zusammenfassung
Für die Schutzgüter Klima/Luft und kulturelles Erbe sind die entsprechenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen noch anzugeben.
- Am Ende des Umweltberichts ist noch eine Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden, zu ergänzen (vgl. Anlage 1 zum BauGB, Nr. 3 d).

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Beschreibung der Auswirkung auf die Schutzgüter:

es werden weitere Auswirkungen die insbesondere durch das GI ermöglicht werden, aufgeführt (Geruch, Abgase, sonstige Emissionen).

Kulturgüter:

Es erfolgt eine neue Formulierung. Demnach werden die Bodendenkmäler „überplant“. Mit dieser Überplanung kann eine Beseitigung verbunden sein.

Monitoring:

Es wird auf § 4c BauGB verwiesen.

„Die Gemeinden überwachen die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3.“

Es erfolgt eine zusätzliche Festsetzung:

„Die den möglichen Eingriffen Dritter zugeordneten Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind nach Durchführung der Maßnahmen der Stadt Arnstein von diesen nach den Vollzugsfristen nachzuweisen, durchzuführen und anzuzeigen. 5 Jahre nach Anzeige der Durchführung ist ein Bericht über eine Erfolgskontrolle zu erstellen und der Stadt Arnstein zu übergeben.“

Die Zuordnungsfestsetzung wird noch um die Ausgleichsfläche A5 (entfallende Eingrünung auf den Grundstücken Fl.Nr. 401/1 bis 410) ergänzt.

Zusammenfassung:

Die Vermeidungsmaßnahmen zu den Schutzgütern „Klima / Luft“ und „kulturelles Erbe“ werden soweit gegeben noch ergänzt“.

Eine Referenzliste wird am Ende des Umweltberichts ergänzt.

STÄDTEBAU:

A Begründung

4.1 Maß der baulichen Nutzung (Aufzählung fehlerhaft 3.1)

Unter diesem Punkt wird die Höhe der baulichen Anlagen abgehandelt, dieser Abschnitt sollte einen separaten Ordnungspunkt erhalten. Die Aufzählung ist neu zu ordnen, diese fällt unter den Hauptpunkt 3.

Die Höheneinstellung über die festgesetzten NHN-Höhen sollte über Geländeschnitte nochmals verdeutlicht und ggf. begründet werden. Es wird beschrieben, dass bei mehreren Flurstücken

die mittlere Höhe heranzuziehen ist. Dies erscheint aus städtebaulicher Sicht nicht zielführend. Beispielhaft benannt sind die Flurstücke 383 – 382/1-382, diese weisen deutliche Höhenunterschiede auf, so dass eine Höhenfestsetzung entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf oder Planstraße aus städtebaulicher Sicht verfolgt werden sollte.

3.7 Brandschutz

Hinweis: Die ausreichende Wasserführung des Krebsbaches sollte ggf. durch eine turnusmäßige Überprüfung (Zeitraum ist festzulegen) sichergestellt werden. Aufgrund der nachgewiesenen Klimaerwärmung und der damit verbundenen Trockenheit kann der Ist- Zustand aus dem Jahr 2022 nicht pauschal auf die Zukunft übertragen werden.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Nummerierung des Kapitels „Art und Maß der baulichen Nutzung“ wird korrigiert. Die Begründung zur Höheneinstellung wird differenzierter beschrieben.

Auf erläuternde Schnitte wird verzichtet.

Der Hinweis zum Brandschutz wird beachtet. Die Wasserführung des Krebsbaches wird bei Bedarf (niedrige Wasserführung) überprüft.

Zur Planurkunde

- Die NHN-Höhen sind nicht alle lesbar, die Zeichnung ist entsprechend zu überarbeiten.
- In der Planzeichnung überlappen sich die Grenze des räumlichen Begrenzungsbereichs und die Erweiterung des Geltungsbereichs, die Lesbarkeit ist nicht eindeutig. Hier sollte ggf. wechselseitig ein schwarze und ein orangefarbenes Kettenglied sichtbar sein.
- Baugrenze und Baugrenze nach Rückstufung der B 26: Die gewählten Zeichen bzw. die gewählte Farbgebung sind nicht eindeutig zu unterscheiden und sollten zur besseren Unterscheidbarkeit geändert werden.
- Die gestrichelte Linie der Straßenverkehrsfläche stellt vermutlich die Fahrbahnkante dar. Die Definition der gestrichelten Linie ist in die Legende unter Zeichnerische Hinweise mit aufzunehmen.
- GFZ = wird diese nicht festgesetzt, sollte dieser Punkt in der Begründung zum B-Plan abgehandelt werden und ist auf der Planurkunde ersatzlos zu streichen.
- Bei der Darstellung der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen nach § 9 FStrG handelt es sich um nachrichtliche Übernahmen i. S. d. § 9 Abs. 6 BauGB.

In der Begründung sollte noch erläutert werden, wie der Ausnahmebereich bzw. die Verkürzung der Anbauverbotszone von

20 m auf 15 m (Fl.-Nrn. 342, 342/1, 343, 344/1, 344/2) zustande gekommen ist (Zustimmung Staatliches Bauamt?).

- Grundsätzlich ist die Anordnung der zeichnerischen Festsetzungen zu prüfen, die Ebenen/Reihenfolge ist zu kontrollieren, damit alle Maße und Zeichen lesbar sind.
- Die Darstellung zwischen Legende und Plan ist abzustimmen:
Die Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche ist in der Legende schwarz gerahmt und im Plan grün.

Aus Sicht des Städtebaus bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Steinbrunnlein“ keine grundsätzlichen Bedenken. Es bedarf jedoch Anpassungen bzw. Ergänzungen.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Lesbarkeit der NHN-Höhen, des bestehenden und neuen Geltungsbereichs, der Baugrenzen nach Rückstufung der B26 und der sonstigen Planinformationen (Überlagerungen) wird verbessert. Die „gestrichelte Linie“ des Fahrbahnrandes der B26 wird erläutert. Die Darstellungen zwischen Legende und Plan werden auf Übereinstimmung überprüft.

Die nachrichtliche Übernahme der Anbauverbots- und beschränkungszonen der B26 wird ergänzt.

IMMISSIONSSCHUTZ:

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Steinbrunnlein“ sieht u.a. die Anpassung von Baugrenzen und Verkehrsflächen sowie die Erweiterung um etwa 2,1 ha nach Westen vor, um die Weiterentwicklung des ansässigen Unternehmens HSL Fresh GmbH & Co zu ermöglichen. Die Bebauungsplanerweiterung erstreckt sich über die Grundstücke Fl.Nrn. 343, 344/1, 344/2 und 384 sowie eine Teilfläche aus Fl.Nr. 385, Gemarkung Heugrumbach. Desweiteren sollen vorhandene GE-Flächen (ca. 2,35 ha) aufgrund der bestehenden sowie der geplanten Betriebstypen zu GI-Flächen umgewidmet werden.

Parallel zur 4. Änderung des Bebauungsplans erfolgt die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Zu einer vorangegangenen Planfassung wurde bereits immissionsschutzfachlich Stellung genommen. Auf die Stellungnahme vom 08.09.2020 wird hingewiesen.

Die Planung wurde überarbeitet. U.a. ist die ursprünglich vorgesehene Geräuschkontingentierung gem. DIN 45691 nun nicht mehr im Bebauungsplanentwurf enthalten.

Den Planunterlagen liegt das überarbeitete schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros Wölfel vom 13.11.2023 (Berichtsnr. Y0220.007.03.001) bei, welches neben zulässiger Schallemissionen im Plangebiet auch die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen ermittelt.

Trotz Verzicht auf die Festsetzung von Geräuschkontingenten nach DIN 45691 wird gutachterlich an der Ermittlung dieser festgehalten.

Zum vorgenannten Gutachten sowie zum Bebauungsplanvorentwurf einschl. Begründung und Umweltbericht wird folgendes angemerkt:

- Nachdem bei der schalltechnischen Überplanung des bisherigen Plangebietes mit Geräuschkontingenten erhebliche Probleme zu Tage getreten sind, wurde im

Dezember 2022 sowohl der Stadt Arnstein als auch dem Planungs- und Gutachterbüro empfohlen, auf die Festsetzung von Geräuschkontingenten zu verzichten, die Erkenntnisse aus der Kontingentierung aber dennoch in die Abwägungsüberlegungen einzustellen. Die ermittelten Emissionskontingente (immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel) sollen aufzeigen, dass insbesondere auf den Erweiterungsflächen gebietstypische Betriebe ihren Standort finden können, ohne dass an den nächsten zu schützenden Nutzungen außerhalb des Plangebietes unzulässige Schallimmissionen zu erwarten sind. Weiter wurde empfohlen, durch Ausschluss des Genehmigungsfreistellungsverfahrens nach Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO eine ggf. erforderliche Konfliktbewältigung auf Vollzugsebene anzustreben.

Der Empfehlung wurde offensichtlich gefolgt; die Kontingente wurden aus dem Planentwurf entfernt, das Freistellungsverfahren wurde ausgeschlossen.

Eine entsprechende Anpassung der Begründung ist jedoch nicht erfolgt. Die Begründung bezieht sich hinsichtlich des Gewerbelärms weiterhin auf die Geräuschkontingentierung, wenngleich selbige sich nicht mehr im Bebauungsplanentwurf enthalten ist. Es erschließt sich aus der Begründung nicht, warum trotz des gutachterlichen Aufwandes letztlich die ermittelten Kontingente nicht festgesetzt werden. Lediglich das Schallgutachten enthält zur Problematik der Kontingentierung im konkreten Fall Anmerkungen.

Auch die Thematik des Konflikttransfers ins Einzelbaugenehmigungsverfahren durch Ausschluss des Genehmigungsfreistellungsverfahrens wird in der Begründung nicht aufgegriffen, wenngleich es in vielerlei Hinsicht von Bedeutung ist. Grundsätzlich sind bereits auf Planungsebene mögliche Konflikte zu benennen und es ist aufzuzeigen, dass beim Transfer in die Vollzugsebene die Konflikte dort auch lösbar sind.

Weiter sind die Ausführungen zum Immissionsschutz innerhalb der Begründung inhaltlich z.T. nicht korrekt, wie z.B. „Die Prüfung der Einhaltung der Richtwerte nach der TA-Lärm erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.“

Weiter kann nicht gefordert werden, dass der Nachweis zur Einhaltung der Richtwerte im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren zu erbringen ist (vgl. Anmerkung zu Satz 1 Festsetzung Ziff. 3.4.1). Die Anforderungen der Bestimmtheit und Rechtsklarheit gelten für die Regelungen von Bebauungsplänen ebenso wie für Gesetze. Die Gemeinden sollten vor diesem Hintergrund darauf achten, dass ihre Festsetzungen sowie ihre Hinweise hinreichend eindeutig formuliert sind. Dies gilt entsprechend auch für die Begründung zum Bebauungsplan sowie den Umweltbericht.

Es werden daher zwingend Anpassungen bzw. Ergänzungen für erforderlich gesehen.

- Das Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO ist unter Festsetzung Ziff. 3.4.1 ausgenommen. Dies wird angesichts der Anforderungen an den Immissionsschutz für Planbetroffene begrüßt. Es sollte sich jedoch an der Formulierung im Gesetzestext orientiert werden; konkret: Ausschluss der Genehmigungsfreistellung für alle handwerklichen und gewerblichen Vorhaben. Die Begründung zum Bebauungsplan ist entsprechend nachzuführen.
- Satz 1 Festsetzung Ziff. 3.4.1 ist ersatzlos zu streichen. Hierfür besteht keine Ermächtigungsgrundlage. Die Gemeinden sind weder aufgrund der

Ermächtigung zum Erlass örtlicher Bauvorschriften noch aufgrund anderer landesgesetzlicher Regelungen berechtigt, Vorschriften über im Baugenehmigungsverfahren vorzulegende Unterlagen zu erlassen (vgl. VGH München, Urteil v. 04.08.2015 – 15 N 12.2124).

- Nachdem die Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 keinen Einzug in den Bebauungsplanentwurf genommen hat, ist ein Hinweis zur möglichen Einsehbarkeit der Norm obsolet. Der letzte Satz unter Hinweis Ziff. 4.6 ist daher entsprechend anzupassen.
- Während die Festsetzung Ziff. 3.4.2 auf das Gutachten mit der Berichtsnr. Y0220.007.03.001 vom 13.11.2023 verweist, wird unter Hinweis Ziff. 4.6 Bezug auf eine ältere Fassung (Berichtsnr. Y0220.007.01.004) genommen, welche nicht mehr Bestandteil der Planunterlagen ist. Nachdem es sich hierbei zudem um eine Reiteration handelt, kann der Hinweis unter Ziff. 4.6 zu den Beurteilungspegeln aus dem Verkehrslärm sowie zur Schallimmissionsprognose entfallen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen innerhalb des Umweltberichts (Stand November 2023, Martin Beil Landschaftsarchitekt) sich aktuell vornehmlich auf den Schallimmissionsschutz beschränken.

Sonstige erwartbare Wechselwirkungen zwischen den neu festzulegenden Bauflächen sowie ggf. daraus resultierende Immissionskonflikte finden im Umweltbericht bislang kaum Erwähnung.

In Anbetracht des Störpotentials von Industriegebieten sollten Ergänzungen vorgenommen werden. Auf die Anforderungen des § 2 Abs. 4 sowie § 1 Abs. 7 BauGB wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Gegen die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Steinbrunnlein“ bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.

Wird die Bauleitplanung entsprechend der o.g. Anmerkungen angepasst, kann dieser aus fachlicher Sicht zugestimmt werden.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Geräuschkontingentierung

Die Begründung wird klarstellend überarbeitet. Wie angemerkt dient die Ermittlung einer (angenommenen) Kontingentierung im Gutachten dem Nachweis, dass die entsprechenden Richtwerte der TA Lärm an maßgebenden lärmsensiblen Orten eingehalten werden können. Dies dient dem Nachweis der „Erforderlichkeit“ der Erweiterung des Gewerbegebiets und der Umnutzungen in Industriegebiet.

Auf die Kontingentierung wurde auf Grund der Genehmigungslage bestehender Betriebe und evtl. Einschränkungen der Geräuschemissionen durch Kontingentierung mit ggf. Verletzung bestehender Rechte verzichtet.

Die Thematik des Konflikttransfers ins Einzelbaugenehmigungsverfahren durch Ausschluss des Genehmigungsfreistellungsverfahrens wird in der Begründung neu aufgegriffen. Das Gutachten von Wölfel-Ing. zeigt auf, dass beim Transfer in die Vollzugsebene die Konflikte dort auch lösbar sind.

Fehlerhafte Ausführungen zum Immissionsschutz in der Begründung werden korrigiert. Es werden die aufgeführten, zwingend geforderten Anpassungen und Ergänzungen beachtet und durchgeführt:

Der Umweltbericht wird im Hinblick auf sonstige Immissionen und Emissionen, v.a. auch Störpotentiale durch Industriebetriebe ergänzt.

WASSERRECHT/BODENSCHUTZ:

Zu dem Vorhaben wurde bereits mit Schreiben vom 03.09.2020 Stellung genommen.

Entgegen der damaligen Planung soll das Plangebiet nun den gesetzlichen Vorgaben entsprechend im Trennsystem entwässert werden. Die für die Einleitung des Niederschlagswassers aus dem Baugebiet „Am Steinbrünlein“ in die Wern erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis wurde bereits beantragt, das wasserrechtliche Verfahren hierzu wird derzeit durchgeführt.

Die jetzt vorgelegte Änderungsplanung sieht eine weitere Ausgleichsfläche A5 auf dem Grundstück Fl.-Nr. 358 der Gemarkung Binsfeld vor. Dieses Grundstück liegt in der

Zone IIIB des mit Verordnung vom 28.02.2011 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Brunnen 1 – 3 Wernfeld, Brunnen Stetten, Brunnen Heßlar und Brunnen Thüngen. Die in der Schutzgebietsverordnung gelisteten Verbote sind zu beachten, insbesondere auf § 3 Abs. 1 Nr. 6.12 i.V.m. Anlage 2 Ziff. 9 der Schutzgebietsverordnung wird verwiesen. Auf die Lage der Ausgleichsfläche A5 im Wasserschutzgebiet wurde weder in der Begründung noch im zugehörigen Lageplan verwiesen. Dies ist noch zu ergänzen.

Ebenfalls nicht geändert wurde in der Begründung, dass das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Wern zwischenzeitlich festgesetzt wurde. Auch dies ist noch anzupassen.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die zwischenzeitlich erfolgte Festsetzung des Überschwemmungsgebiets der Wern wird auch in die Begründung aufgenommen.

Auf die Lage der Ausgleichsfläche A 5 in der Zone III B des Wasserschutzgebietes für die Brunnen 1-3 Wernfeld, Brunnen Stetten, Brunnen Heßlar und Brunnen Thüngen wird in der Begründung und im Bebauungsplan hingewiesen.

NATURSCHUTZ:

Mit der geplanten 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Arnstein sowie der geplanten 4. Änderung des Bebauungsplans „Steinbrännlein“ der Stadt Arnstein besteht aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis.

Die Ausgleichsflächen A1, A2, A3.1, A3.2, A4 und A5 sind durch die Stadt Arnstein beim Ökoflächenkataster (ÖFK) zu melden (vgl. Art. 9 Satz 4 BayNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB).

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Ausgleichsflächen werden nach Rechtskraft des Bebauungsplans beim Ökoflächenkataster gemeldet.

KREISABFALLWIRTSCHAFT:-

Folgend übersenden wir Ihnen die Stellungnahmen des SG41 zu Ihrer Anfrage bezüglich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Steinbrännlein von GE zu GI Müll darf nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstand- plätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Die identische Forderung ergibt sich aus § 4 Abs. 3 Betriebssicherheitsverordnung. Sackgassen müssen am Ende über eine geeignete Wendeanlage verfügen.

Standardmäßig kommen 3-achsige Müllfahrzeuge im Landkreis Main-Spessart zum Einsatz. Entsprechend den mit Schreiben der Obersten Baubehörde im Bayerischen, Az. IID2-43411-001/06, vom 11.02.2009 zur Anwendung empfohlenen Technischen Regelwerk „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) S. 73 müssen die Wendehämmer die gem. RAST 06, S. 73, Bild 58 bzw. 59 beschriebene Beschaffenheit haben (siehe Anlage Kopie).

Wir weisen ausdrücklich daraufhin, dass wenn keine geeignete Wendemöglichkeit vorhanden ist, Sackgassen mit Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren werden dürfen. Die Abfallsammelgefäße, sowie der angemeldete Sperrabfall, müssen dann an der nächsten für das Abfallsammelfahrzeug sicher befahrbaren Straße zur Abfuhr bereitgestellt werden. Wir bitten dies zu beachten.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Zugänge zu den bestehenden Betrieben liegen an der durchgehenden Straße „An der Weth“ / Am Steinbrännlein und somit an einer durchgängig befahrbaren Straße.

Die westliche Planstraße weist eine Wendemöglichkeit auf. Derzeit ist dort kein Betrieb angeschlossen. Der nördliche Straßenabschnitt „Am Steinbrünnlein“ erschließt nurmehr Lager- und Abstellflächen.

KOMMUNALRECHT:

Den Grundstücken im Baugebiet wird im erschließungsrechtlichen Sinn grundsätzlich eine ausreichende straßenmäßige sowie leitungsgebundene Erschließung (vgl. Nr. 3 der Begründung) vermittelt.

Aus kommunalrechtlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung der 4. Änderung des BBPl „Am Steinbrünnlein“ keine Bedenken.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

KREISBRANDRAT:

Die nachfolgende Stellungnahme bezieht sich auf die Belange des abwehrenden Brandschutzes. Sie dient dazu, den evtl. notwendigen Einsatz der Feuerwehr vorzubereiten und seine Wirksamkeit möglichst erfolgreich zumachen.

Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr:

Die Zufahrten zu den Schutzobjekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t sichergestellt sein. Die Zufahrtswege müssen mit Fahrzeugen die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einen Wendekreisdurchmesser von 18,5 m besitzen, befahren werden können.

Werden Stichstraßen oder –wege mit mehr als 50 m Länge angelegt, ist an deren Ende ein Wendepplatz anzulegen. Der anzunehmende Wendekreisdurchmesser beträgt 18,5 m. Bei nur einspurig befahrbaren Straßen sind in Abständen von ca. 100 m Ausweichstellen anzulegen.

Löschwasserversorgung:

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicher zu stellen.-Die erforderliche Löschwassermenge gemäß DVGW- W405 muss zur Verfügung stehen.

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. Feuerwehrsicherer Schalter) 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.

Auf den Aktenvermerk vom 21.12.2022 (Frau Reder) wird zusätzlich verwiesen:

3. Thema Löschwasser: Hr. Dusold verweist auf Wassermengenmessungen im letzten Jahr am Krebsbach mit Planungsradius von 300 m für Löschwasser. Erreicht nicht mehr Betriebsgelände HSL Fresh als Ganzes, nur Einfahrtsbereich. Dort wurden zusammen mit den gemeindlichen Wassermengen über Hydranten ausreichend Wasser (192 m³ pro Std) lt. Richtlinie gemessen.

Die Rettungswegausbildung wie vorab zugesandt mit Wendemöglichkeit parallel zum Weg Richtung Aussiedlerhof wird akzeptiert. Auf die Ausbau- und Unterhaltsverpflichtung (Befahrbarkeit mit Rettungsfahrzeugen!) wird hingewiesen.

Dies ist in der Begründung des Bebauungsplans noch detailliert anzugeben und zu beschreiben.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die ausreichende Löschwasserversorgung ist nachgewiesen.

Die notwendigen Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr werden zur Verfügung gestellt.

Die Inhalte des aufgeführten Aktenvermerks zu den Themen Löschwasserversorgung, Rettungswegausbildung mit Wendemöglichkeit am Ende der Planstraße A sowie Befahrbarkeit des Bücholder Wegs mit Ausweichen / Standflächen und Ringschluss an die Staatstraße Heugrumbach – Büchold werden, soweit noch nicht erfolgt, in die Begründung übernommen.

Der Hinweis zur „Photovoltaik“ wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

LANDRATSAMT MAIN-SPESSART - GESUNDHEITSAMT

Schreiben vom 12.01.2024

Das Gesundheitsamt Main-Spessart nimmt zu dem oben genannten Vorhaben aus gesundheitlicher und hygienischer Sichtweise wie folgt Stellung: Mit dem beschriebenen Vorhaben besteht grundsätzlich Einverständnis.

Aus den zur Verfügung gestellten Planunterlagen geht hervor, dass das betroffene Gebiet über die bestehende Installation an das öffentliche Trink- und Abwassersystem der Stadt Arnstein angeschlossen werden soll. Eine Versorgung mit qualitativ einwandfreiem und quantitativ ausreichendem Trinkwasser ist zu gewährleisten. Vom geplanten Vorhaben ist kein öffentliches Trinkwasserschutzgebiet oder eine Einrichtung der öffentlichen Trinkwasserversorgung betroffen.

Zurzeit liegen keine Hinweise auf Altlasten im genannten Gebiet vor. Sollten bei Bauarbeiten altlastenverdächtige Flächen oder sonstige Verunreinigungen zu Tage treten, so sind Erkundungen und ggf. Sanierungen mit den zuständigen Fachbehörden auf Grundlage der Bodenschutzgesetze abzustimmen.

Die Ausgleichsfläche 3.2 „Kautzengraben“ liegt im erweiterten Schutzbereich der Einzelwasserversorgung „Gut Ebenroth“. Als Maßnahme ist hier als Alternative zur Mahd eine extensive Beweidung vorgesehen. Hier muss geprüft werden, ob Weidetierhaltung oder sonstige Maßnahmen in der erweiterten Schutzzone gemäß der Schutzgebietsverordnung zulässig sind.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die in der Stellungnahme aufgeführten Punkte zur Kenntnis.

Die Lage der Ausgleichsfläche A 3.2 im Wasserschutzgebiet „Gut Ebenroth“ ist bekannt und in der Begründung aufgeführt.

Eine zugelassene Beweidung soll ohne Zufütterung alternativ zulässig sein. Sie ist in der Schutzgebietsverordnung nicht untersagt. Eine oberirdische Abschwemmung von Dung in den Fassungsbereich kann durch angepasste, extensive Beweidung sowie durch die als Puffer verbleibende talseitige Hecke voraussichtlich vermeiden werden. Es wird ergänzend festgesetzt: Eine Beweidung ist mit den Fachbehörden (Naturschutz, Gesundheitsamt, Wasserrecht) abzustimmen.

REGIERUNG VON UNTERFRANKEN – HÖHERE LANDESPLANUNGSBEHÖRDE**Schreiben vom 15.09.2020**

Die vorgenommenen Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf sind landesplanerisch nicht relevant.

Dem Bebauungsplan werden interne (A 1, A 2) und externe Ausgleichsflächen (A 3.1, A 3.2, A 4, A 5) zugeordnet. Im Vorentwurf war die Ausgleichsfläche 3 noch nicht festgelegt, diese wurde nun in zwei Flächen aufgeteilt. Beide Teilflächen liegen – wie auch die Ausgleichsfläche 5 – im Bereich des Vorbehaltsgebiets für Gips GI26 „Arnstein“ (Ziel B IV 2.1.1.2 Regionalplan Würzburg - RP2).

Der Abbau von Gips würde in diesem Bereich laut Begründung zu Ziel B IV 2.1.1.2 RP2 nur untertägig erfolgen. Der Einschätzung in der Begründung, dass durch einen untertägigen Abbau keine Konflikte mit einer Ausgleichsfläche entstehen, kann gefolgt werden.

Ergebnis:

Im Fazit kann festgestellt werden, dass die landesplanerischen Belange, die in der Stellungnahme zu den Vorentwürfen aufgeführt waren, berücksichtigt wurden. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden daher nicht erhoben.

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden. Bitte lassen Sie uns nach Abschluss des Verfahrens die rechtskräftigen Fassungen der Bauleitpläne mit Begründung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) an die E-Mail-Adresse poststelle@reg-ufr.bayern.de zukommen.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die rechtskräftige Fassung der Planung wird incl. der Begründung der Regierung von Unterfranken zugeleitet.

STAATLICHES BAUAMT WÜRZBURG

Schreiben vom 10.01.2024

Entwässerung

Die Entwässerung der Bundesstraßengrundstücke darf nicht beeinträchtigt werden.

Die bestehende Straßenentwässerungsanlage ist unverändert zu belassen. Oberflächen-, Dach- und sonstige Abwässer jeder Art dürfen der Straße und ihren Nebenanlagen nicht zugeleitet werden.

Im Übrigen verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 02.09.2020 (AZ: S12- 46220-24826).

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Auflagen zu Entwässerung werden in die textlichen Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen.

Auf die Behandlung der Stellungnahme vom 02.09.2020 in der Sitzung des Stadtrats am 13.11.2023 wird verwiesen.

Stellungnahme vom 02.09.2020:

seitens des Staatlichen Bauamtes Würzburg stimmen wir der vorgelegten Änderung des Bebauungsplanes, sowie der vorgelegten Änderung des Flächennutzungsplanes zu, wenn folgende Auflagen berücksichtigt und aufgenommen werden:

1. Anbauverbotszone gem. § 9 FStrG

Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt gelten gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen an Bundesstraßen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot.

Der Reduzierung der Anbauverbotszone für das Grundstück 340/2 auf 10 m wird gem. § 9 Abs. 7 FStrG zugestimmt. Einer Reduzierung der nördlichen Anbauverbotszone kann von unserer Seite nicht zugestimmt werden.

Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan textlich und planerisch darzustellen und von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

Der Hinweis auf eine verringerte Anbauverbotszone nach Abstufung der B 26 sind aus dem Bebauungsplan zu entfernen, da sich die zukünftige Anbauverbotszone aus der zukünftigen Straßenklasse ergibt. Ausnahmen von den gesetzlichen Regelungen sind mit dem nach der Abstufung zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

2. Anbaubeschränkungszone gem. §9 FStrG

Ebenfalls ist gem. §9 Abs. 2 FStrG das Einvernehmen der Straßenbaubehörde erforderlich, wenn bauliche Anlagen längs von Bundesstraßen in einer Entfernung bis zu 40m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen

3. Einmündung der Erschließungsstraßen in die B 26

Der Straßenbaulastträger der Bundesstraße trägt keinerlei Kosten, die im Zusammenhang mit der Erschließung des Gewerbegebietes und eventuell notwendigen baulichen Änderungen im Einmündungsbereich stehen.

Mit der Verbreiterung der Einmündung „Am Wehr“ besteht grundsätzlich Einverständnis. Die tiefbautechnische Detailplanung ist eng mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Vor Beginn der Bauarbeiten muss eine Kreuzungsvereinbarung zwischen der Stadt Arnstein und der Straßenbauverwaltung abgeschlossen werden. In der Kreuzungsvereinbarung werden die Durchführung der Maßnahme, die Kostentragung und die Baulast der einzelnen Straßenteile nach der Fertigstellung geregelt.

4. Zugänge und Zufahrt zur B 26

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur B 26 sind nicht zulässig.

5. Sichtflächen an den Einmündungen

Im Bereich der Einmündung der Straße „Am Steinbrunnlein“ in die B26 sind Sichtdreiecke mit den Seitenlängen 3,00 m / 70 m in Richtung Arnstein und 3,00 m / 200 m in Richtung Karlstadt freizuhalten.

Diese Sichtfläche ist von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten.

Das Sichtdreieck ist in dem Bauleitplan planerisch und textlich festzuhalten.

6. Schallschutzmaßnahmen

Die Straßenbauverwaltung trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bebauungsplanes sind.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag – Behandlung durch den Stadtrat am**13.11.2023** Zu 1) Anbauverbotszone:

Die nördliche Anbauverbotszone von 20 m ab Fahrbahnrand wurde beibehalten und ist auch so dargestellt.

Die Darstellung nach „Rückstufung der B26“ ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt. Von einer Zustimmung der Fachbehörde zur rechtskräftigen Festsetzung ist daher auszugehen. Eine frühere Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger ist daher anzunehmen.

zu 2) Anbaubeschränkungszone

Die Anbaubeschränkungszone sind in den Bebauungsplan übernommen. Auf die Beschränkungen wird noch im Bebauungsplan hingewiesen.

Zu 3) Einmündungen in die B 26

Die Hinweise im Hinblick auf Kostenübernahmen, die erforderlichen Abstimmungen und Vereinbarungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Zu 4) Zugänge und Zufahrt zur B 26

Die Festsetzung wird für die Strecke außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 5) Sichtflächen

Die freizuhaltenden Sichtflächen werden in den Bebauungsplan mit den Festsetzungen eingetragen.

Zu 6) Schallschutzmaßnahmen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf allgemeine Lärmvorsorge- und Lärmsanierungspflichten an Bundesfernstraßen bei Erreichen der Auslösewerte oder wesentlichen Änderungen von Straßen wird jedoch hingewiesen (BlmSchG, 16. BlmSchV).

UNTERFRÄNKISCHE ÜBERLANDZENTRALE (UÜZ)**Schreiben vom 04.01.2024**

Im betroffenen Bereich befindet sich unsere Trafostation „Heugrumbach 2“ sowie 20kV- und 1kV-Kabelanlagen unseres Unternehmens.

Die Lage unserer Anlagen entnehmen Sie bitte unserer Online-Planauskunft. Diese finden Sie unter www.uez.de/netze. Auf Anforderung können wir Ihnen diese auch in digitaler Form übermitteln.

Sicherheitshinweise:

Vor Beginn der Arbeiten in der Nähe unserer Anlagen ist eine Online-Einweisung bzw. eine Einweisung durch unseren Netzservice, Tel. 09382 604-251, zwingend erforderlich. Bei Grabarbeiten in der Nähe unserer Anlagen sind die Hinweise im beigefügten Sicherheitsmerkblatt zwingend einzuhalten. Bitte geben Sie dieses auch im Rahmen der Ausschreibung an die ausführenden Baufirmen weiter.

Unsere mittelfristige Planung sieht den Ersatzbau der Station „Heugrumbach 2“ am gleichen Standort vor. Im Zuge der Neubaumaßnahmen bzw. Verbreiterungen von Straßen würden wir unser Stromnetz erweitern. Im Falle einer erforderlichen Kabelumlegung durch Straßenveränderungen richtet sich die Kostentragung nach dem derzeit gültigen Konzessionsvertrag mit der Stadt Arnstein.

Abgesehen von den genannten Ausführungen bestehen von unserer Seite keine Einwände gegen die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Steinbrunnlein“ in Heugrumbach im Parallelverfahren der Stadt Arnstein.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Auf den geplanten Ersatzneubau der Station Heugrumbach 2 wird in der Begründung hingewiesen.

zur Kenntnis genommen. Auf bestehende Trafostationen, Stromkabeltrassen sowie Glasfaserleerrohre wird im Plan hingewiesen.

WASSERWIRTSCHAFTSAMT ASCHAFFENBURG

SCHREIBEN VOM 15.01.2024

zu den o.g. Planungen wurde mit Schreiben vom 16.09.2020 (Az. 3-4622-MSP114- 20319/2020) bereits Stellung genommen. Diese Stellungnahme besitzt, soweit noch nicht berücksichtigt, nach wie vor Gültigkeit.

Nachfolgende ergänzende Hinweise und Anmerkungen sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen:

1. Abwasserbeseitigung, Gewässerschutz

Die abwassertechnische Erschließung soll nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg im Trennsystem erfolgen und entspricht somit den Vorgaben des §55 (2) WHG. Die Fl.Nr. 340 und 340/1 (Gmkg. Heugrumbach) werden neu als Flächen für die Abwasserbeseitigung (Standort geplante zentrale Regenbehandlungs- und rückhalteanlage) festgesetzt. Eine abschließende wasserwirtschaftliche Begutachtung erfolgt im Rahmen des beantragten Wasserrechtsverfahrens.

2. Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete

Der 60m-Bereich des Krebsbaches wurde im Plan dargestellt.

Der Hochwassergefahr am Standort wurde über verschiedene Festsetzungen im Plan Rechnung getragen (Höhenfeststellung von Gebäuden, Einhaltung von Pufferstreifen entlang des Krebsbaches etc.).

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1, WHG. Auf eine entsprechende Plandarstellung wurde daher verzichtet.

3. Schutz vor Starkregen / Sturzfluten

Der Geltungsbereich (insb. Erweiterungsbereich) liegt am Fuß des Hannsbergs. Infolge von Starkregenereignissen ist mit hangseitigem Oberflächenabfluss aus dem Außeneinzugsgebiet zu rechnen. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind.

25 cm über der Fahrbahnoberkante/ über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

4. Altablagerungen / Altlasten

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

5. Vorsorgender Bodenschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB die Belange des Umweltschutzes und damit auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu berücksichtigen. Zur Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 i. Verb.

m. Anl. 1 Nr. 2a BauGB müssen die im Plangebiet vorkommenden Bodentypen benannt und deren natürliche Bodenfunktionen (§ 2 BBodSchG) bewertet werden.

In der vorliegenden Planung „Am Steinbrünnlein“ wird das Gewerbegebiet um etwa 2,121 ha nach Westen erweitert. Des Weiteren erfolgen diverse Anpassungen zur Optimierung des Bebauungsplans. Die Erweiterungsfläche wird offenbar bereits gewerblich genutzt. Insoweit sind die Bodenfunktionen bereits durch die vorhandene Nutzung überprägt.

Der Plan selbst enthält unter Ziffer 4.5 nur folgenden Hinweis zum Bodenschutz:

„Auf die gesetzlichen Vorgaben zum Bodenschutz, insbesondere bei der Behandlung des Oberbodens, wird verwiesen. Der anfallende und nicht im Baugebiet wieder verwendbare Oberboden soll landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Verwendung zugeführt werden.“

Um den Zielvorgaben des Bodenschutzes gerecht zu werden, werden folgende konkrete Hinweise für den Plan vorgeschlagen:

- Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.-
- Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.
- Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen,

getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner/ihrer bzw. einer hochwertigen Nutzung zuzuführen. Es wird eine max. Haufwerkshöhe von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

- Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.
- Zur Entlastung von Entsorgungswegen und zur Kostenminimierung sollte ausgehobenes Bodenmaterial möglichst am Entstehungsort (z. B. innerhalb des Baugebietes) wiederverwendet werden (z.B. modellierte Vegetationsflächen, Lärm-/Sichtschutzwälle, Dachbegrünungen). Auf das Schreiben des Bayerischen Staatministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 10.08.2020 wird hingewiesen.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Es wird auf die Behandlung der Stellungnahme vom 16.09.2023 in der Sitzung des Stadtrats vom 13.11.2023 verwiesen.

Abwasserbeseitigung, Gewässerschutz

Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine abschließende wasserwirtschaftliche Begutachtung im Rahmen des beantragten Wasserrechtsverfahrens erfolgt.

Schutz vor Starkregen / Sturzfluten

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

Infolge von Starkregenereignissen ist mit hangseitigem Oberflächenabfluss aus dem Außeneinzugsgebiet zu rechnen. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante/ über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Altablagerungen / Altlasten

Es wird folgende Formulierung in die Hinweise aufgenommen:

„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“

Vorsorgender Bodenschutz

Die aufgeführten Zielvorgaben des Bodenschutzes werden in die Begründung übernommen. Der Hinweis auf den „vorsorgenden Bodenschutz“ im Bebauungsplan wird wie folgt modifiziert:

„Auf die gesetzlichen Vorgaben zum Bodenschutz sowie die einschlägig gültigen Normen und Grundsätze wird verwiesen. Insbesondere der anfallende und nicht im Baugebiet wieder verwendbare Oberboden soll landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Verwendung zugeführt werden.“

Dieser Hinweis sowie die Übernahmen in die Begründung werden als ausreichend erachtet, da die angeführten gesetzlichen Bestimmungen, Grundsätze und Normen zum Bodenschutz generell nach dem „Stand der Technik“ ohnehin auch ohne Hinweise in der gemeindlichen Satzung gültig und zu beachten sind.