

**Bebauungsplan „Siedlung“ Arnstein;  
9. Änderung  
(Bebauung des Grundstückes FINr. 3538)**

**Begründung**

Der seit dem Jahre 1964 aufgestellte Bebauungsplan enthält für das Grundstück 3538 die Festsetzung eines Spielplatzes.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Errichtung einer Unterstellhalle statt eines Spielplatzes wurde vom Stadtrat der Stadt Arnstein am 09.10.2006 erteilt.

Gemäß § 1, Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde den Bebauungsplan zu ändern, da die bisherige Spielplatzfläche bereits bisher nicht als Spielplatz genutzt wird und genutzt werden kann. Daher ist es erforderlich den Bebauungsplan dementsprechend zu ändern.

Die Bebauungsplanänderung soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Dies begründet sich in § 13a BauGB Abs. (1):

*Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19, Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger 20.000 Quadratmetern.*

Diese Voraussetzungen liegen hier vor.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2, Abs. 4 aufgestellt werden.

Die oberste Baubehörde und die Bundesregierung haben in den letzten Jahren immer wieder die Forderung an die Gemeinden herangetragen,

- mit dem Grund und Boden sparsam umzugehen,
- in den Innenbereichen nachzuverdichten bzw. die Innenentwicklung im Siedlungsbereich durch Mobilisierung noch vorhandener Baulandreserven zu verstärken,
- exponierte Flächen und Eingriffe in die freie Landschaft nur bei unabweisbarem Bedarf in Anspruch zu nehmen,
- und in der Bauleitplanung vorrangig zunächst auf erschlossene oder leicht erschließbare Flächen zurückzugreifen.

Die Erschließung des Grundstückes, insbesondere die gesicherte Löschwasserversorgung, ist gewährleistet, da das Gebiet von einem bestehenden Baugebiet umschlossen ist und hier die Löschwasserversorgung bereits im ausreichenden Maße besteht.

Die Festsetzungen für die Änderungen wurden im Wesentlichen aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen und gelten hierfür dementsprechend.

Die bestehende Festsetzung zur Mindestgröße der Baugrundstücke für freistehende Häuser mit 600 m<sup>2</sup> wurde geändert. Im Zuge eines sparsamen Umganges mit Baugrund ist das vorhandene Grundstück mit einer Fläche von 537 m<sup>2</sup> ausreichend dimensioniert. Es bestehen keine Beeinträchtigung aufgrund von zu dichter Bebauung.

Auf den Immissionsschutz wurde, insbesondere aufgrund der wechselseitigen Ausführungen des östlich angrenzenden Bebauungsplan „Hinterer Kesselgraben“, besonderes Augenmerk gelegt.

Für das Plangebiet dürfen keine gegenseitigen Beeinträchtigungen einerseits der Wohnbebauung durch zu hohem einwirkenden Gewerbelärm durch Nutzungen des Linienbusbetriebes, andererseits soll der bestehende Gewerbebetrieb nicht durch die heranrückende Wohnbebauung eingeschränkt werden. Die Nutzung soll wie bisher möglich sein.

Die Untersuchung kommt im Schallschutzgutachten der DEKRA vom 18.12.2025, Bericht-Nr. 551488368-B01 zu dem Ergebnis, dass eine Verträglichkeit der beiden unterschiedlichen Nutzungen nur durch die Maßnahmen, welche die Festsetzung im Bebauungsplan beschreibt, hergestellt werden kann.

Daher wurde folgende Festsetzung im Planteil des Bebauungsplanes aufgenommen:

Schutzbedürftigt Räume analog zur DIN 4109 z.B. Schlaf-, Kinder-, Wohnzimmer, Wohnküche sind in westliche Richtung zur lärmabgewandten Seite hin anzulegen.

Alternativ, wenn Grundrissorientierung nicht möglich ist:

Zum Schutz vor Anlagenlärm sind für schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109, wie z.B. Schlaf-, Kinder- und Wohnzimmer, Wohnküche bauliche Schutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzusehen. Öffensbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen sind an den Fassaden, bei denen der Immissionsrichtwert von 40 DB(A) zur Nachtzeit gemäß Schallschutzgutachten der DEKRA vom 18.12.2025, Berichts-Nr. 55 1488 368-B01, überschritten wird, mit Prallscheiben in einem Abstand von mind. 0,5 m vor dem Fenster (hinterlüftete Glasfassade) auszustatten. Außerdem sind die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile gemäß DIN 4109 zu ermitteln.


Die fachtechnische Stellungnahme vom 15.01.2026 bestätigt aus immissionsschutzfachlicher Sicht Einverständnis, wenn die vorgeschlagenen Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen werden und die Begründung entsprechend ergänzt wird. Diese Festsetzungen wurden im Plan aufgenommen.

Würzburg, 15.11.2024, geändert 18.03.2026, geändert 31.03.2026

**Stadt Arnstein**

Franz Josef Sauer  
1. Bürgermeister

**Planfertiger**



ARCHITEKTURBÜRO  
ROLAND SAUER  
Lehmgrubenweg 2R  
97084 Würzburg

Anlage:

Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege v. 29.07.25



BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München

Architekturbüro ROLAND SAUER  
hochbau - städtebau - sanierung  
Lehmgrubenweg 2R  
97084 Würzburg

IHR ZEICHEN  
sa - we

IHRE NACHRICHT VOM  
30.06.2025

UNSERE ZEICHEN  
P-2025-3130-1\_S2

DATUM  
29.07.2025

**Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)  
Stadt Arnstein, Lkr. Main-Spessart: 9. Änderung des Bebauungsplans "Siedlung"**

**Zuständiger Gebietsreferent:**

**Bodendenkmalpflege: Antonio Sasso M.A.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

**Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege  
Abteilung B - Koordination Bauleitplanung

Tel.: 089/2114-235 von 8 bis 12 Uhr  
Fax: 089/2114-407  
beteiligung@blfd.bayern.de

BAYERISCHES LANDESAMT  
FÜR DENKMALPFLEGE

Dienststelle München:  
Hofgraben 4  
80539 München  
Postfach 10 02 03  
80076 München

Tel.: 089 2114-0  
Fax: 089 2114-300

www.blfd.bayern.de

Bayerische Landesbank München  
IBAN DE75 7005 0000 0001 1903 15  
BIC BYLADEMM

**Art. 8 (1) BayDSchG:**

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

**Art. 8 (2) BayDSchG:**

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Jochen Haberstroh

Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.



Sollte das Fachrecht, auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene Stellungnahme verlangen, wird um Hinweis gebeten.