



## **Gemeinde Veitshöchheim**

### **16. Änderung des Flächennutzungsplans**

#### **Begründung**

aufgestellt:	26.04.2022
Fassung vom:	15.02.2021
geändert:	08.03.2023
	14.06.2024

## 1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Veitshöchheim ist grundsätzlich bestrebt, die Funktionen Erholung, Sport und Freizeit vor Ort zu stärken und in diesem Zusammenhang die Aktivitäten örtlicher Vereine zu unterstützen. Zu diesen Vereinen zählt auch der Verein „Marina Veitshöchheim e.V.“, der im Zuge der Einrichtung einer Marina in Nähe des Mains im Südwesten der Ortslage Veitshöchheim mehrere bauliche Vorhaben in einem als Pachtfläche angemieteten Teilgebiet des in gemeindlichem Eigentum befindlichen Grundstücks Fl.Nr. 432 der Gemarkung Veitshöchheim plant.

Um die o.g. Vorhaben realisieren zu können, soll auf Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Festsetzung eines Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung „Freizeit, Wassersport“ als 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Dachsgrube/ Tiergarten“ erstellt werden. Parallel dazu ist eine Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Veitshöchheim erforderlich, die auf die Umwidmung von bisherigem Gewerbegebiet (GE) und bisheriger Grünfläche (Parkflächen) in ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Freizeit, Wassersport“ sowie teilweise in Grünfläche und Verkehrsfläche im Änderungsbereich zielt.

Der Hauptausschuss der Gemeinde Veitshöchheim hat daher am 26.04.2022 die 16. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 09.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Erstellung der 16. Änderung des Flächennutzungsplans und der Durchführung des Änderungsverfahrens wurde das Büro HWP Holl Wieden Partnerschaft in Würzburg beauftragt.

## 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 16. Änderung des Flächennutzungsplans sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV 90)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)

Die aufgeführten Gesetze und Verordnungen gelten in der letztgültigen Fassung.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Veitshöchheim aus dem Jahr 2003 in der Fassung der 14. Änderung des Jahres 2016 weist den Änderungsbereich einschließlich weiter Teile seiner unmittelbaren Umgebung teilweise als Gewerbegebiet (GE) sowie teilweise als Grünfläche (Parkflächen) aus.

Da zukünftig im Änderungsbereich ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Freizeit, Wassersport“ nebst Grün- und Verkehrsfläche festgesetzt werden soll, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, die gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren erfolgen soll.

### 2.3 Bebauungsplanung

Der Änderungsbereich liegt zu großen Teilen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Dachsgrube/ Tiergarten“ (rechtskräftig seit 10.08.2009, 1. Änderung rechtskräftig seit 02.02.2015), der für den Änderungsbereich einschließlich seiner unmittelbaren Umgebung Gewerbegebiet (GE) festsetzt.

### **3 Erläuterung der Planänderung**

#### **3.1 Lage und Abgrenzung**

Der Änderungsbereich, welcher ein Teilgebiet des Grundstücks Fl.Nr. 432 sowie Teile der Grundstücke Fl.Nrn. 416 und 2953 der Gemarkung Veitshöchheim umfasst, liegt im Südwesten der Ortslage Veitshöchheim in Nähe des östlichen Mainufers und umfasst eine Fläche von rund 0,13 ha. Nördlich des Änderungsbereichs befindet sich jenseits des Gemeindewegs Fl.Nr. 416 ein Einkaufsmarkt. Im Süden grenzt an den Änderungsbereich eine Grünfläche mit Gehölzbestand, Vogelzüchterbereich und einem Entwässerungsgraben zum Main hin an, an die sich noch weiter südlich (jenseits der Gemarkungsgrenze Veitshöchheim) das Gelände eines Paketshops anschließt. Unmittelbar westlich des Grundstücks Fl.Nr. 432 sind die Mainuferzonen gelegen, die einschließlich der hier befindlichen Parkplätze und Grünflächen sowie bereits bestehender Einrichtungen für Freizeit und Wassersport und einer Slipanlage in den Änderungsbereich mit einbezogen sind. Unmittelbar östlich des Änderungsbereichs befinden sich Garagenanlagen.

Der Änderungsbereich weist eine Höhenlage von rund 169,6 m üNN mit leichter Neigung zum Main hin auf.

#### **3.2 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Veitshöchheim aus dem Jahr 2003 in der Fassung der 14. Änderung des Jahres 2016 ist der Änderungsbereich einschließlich weiter Teile seiner unmittelbaren Umgebung teilweise als Gewerbegebiet (GE) sowie teilweise als Grünfläche (Parkflächen) ausgewiesen.

#### **3.3 Nutzungen in der Umgebung**

Nördlich des Änderungsbereichs verläuft der Gemeindeweg Fl.Nr. 416. Nördlich dieses Gemeindeweges befindet sich ein Einkaufsmarkt. Südlich des Änderungsbereichs ist eine Grünfläche mit Gehölzbestand, Vogelzüchterbereich und einem Entwässerungsgraben zum Main hin gelegen, an die sich noch weiter südlich (jenseits der Gemarkungsgrenze Veitshöchheim) das Gelände eines Paketshops anschließt. Unmittelbar westlich des Grundstücks Fl.Nr. 432 sind die Mainuferzonen gelegen, die einschließlich der hier befindlichen Parkplätze und Grünflächen sowie bereits bestehender Einrichtungen für Freizeit und Wassersport und einer Slipanlage in den Änderungsbereich mit einbezogen sind. Unmittelbar östlich des Änderungsbereichs befinden sich Garagenanlagen.

#### **3.4 Änderung des Flächennutzungsplans**

Im Zuge des Änderungsverfahrens wird der zu überplanende Bereich entsprechend der zukünftig geplanten Nutzung als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Freizeit, Wassersport“ sowie teilweise als Grünfläche und Verkehrsfläche ausgewiesen.

#### **3.5 Erschließung und Versorgung**

Der Änderungsbereich wird über den unmittelbar nördlich verlaufenden Gemeindeweg Fl.Nr. 416 erschlossen (beantragtes Wegenutzungsrecht durch den Vorhabenträger). Dieser Gemeindeweg geht im Osten in den Weg „Fischerau“ über, welcher wiederum an die im Norden verlaufende Würzburger Straße anknüpft.

Die Versorgung des Änderungsbereichs mit Strom und Wasser erfolgt über das gemeindliche Grundstück Fl.Nr. 432. Innerhalb dieses Grundstücks sollen die Leitungen für Strom und Wasser nach den Vorgaben der DVGW und der Energieversorgungsunternehmen (EVU) vom östlich bereits bestehenden Leitungsnetz bis zum Änderungsbereich verlegt werden.

Für die anfallenden Abwässer soll ein Anschluss an die im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 432 bereits bestehende Abwasserdruckleitung erfolgen.

#### **3.6 Wasserrecht**

Der Änderungsbereich liegt nicht in einem amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet.

Das im Änderungsbereich ausgewiesene Sondergebiet (SO) im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 432 liegt auch nicht in dem durch Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains. Grundlage hierfür war ein Wasserstand von 169,33 m üNN für das 100-jährliche Hochwasserereignis. Gemäß einer Neuberechnung liegt der Wasserstand des 100-jährlichen Hochwassers bei 169,69 m üNN; auch höhere Wasserstände sind nicht auszuschließen. Nach dieser Neuberechnung liegt der Änderungsbereich mit dem Sondergebiet (SO) im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 432 in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Das Sondergebiet (SO) im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 2953 liegt zudem im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains.

Für die im Änderungsbereich geplanten Vorhaben bzw. bereits bestehenden Anlagen liegen wasserrechtliche Genehmigungen des Landratsamts Würzburg/ Fachbereich Wasserrecht vor. Die Auflagen, Bedingungen und Hinweise der wasserrechtlichen Genehmigungen sind zu beachten.

Aufgrund der teilweisen Lage des im Änderungsbereich geplanten Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung „Freizeit, Wassersport“ im Überschwemmungsgebiet des Mains wurde von der Gemeinde Veitshöchheim ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahme nach § 78 Abs. 2 Satz 1 WHG gestellt. Dieser Antrag wurde vom Landratsamt Würzburg/ Fachbereich Wasserrecht mit Schreiben vom 24.05.2024 positiv beschieden.

### **3.7 Denkmalschutz/ Bodendenkmäler**

Hinweise über obertägig nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler im Änderungsbereich liegen der Gemeinde Veitshöchheim nicht vor.

Sofern zukünftig im Änderungsbereich Bodendenkmäler zu Tage treten, unterliegen diese der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

### **3.8 Vegetation/ Biotop/ Artenschutz**

Der Änderungsbereich ist im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 432 größtenteils unbegrünt und weist lediglich im äußersten Süden einen schmalen Grünsaum mit Grasvegetation auf, der in die südlich an den Änderungsbereich angrenzende Grünfläche mit Gehölzbestand und Entwässerungsgraben übergeht. Hinzu kommen kleinere Grünbereiche in der größtenteils betonierten Mainuferzone des Grundstücks Fl.Nr. 2953.

Der Änderungsbereich tangiert keine nach EU-Recht ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete). Zudem sind Biotopflächen oder schützenswerte Bereiche im Sinne des geltenden Natur- und Artenschutzrechts im Änderungsbereich nicht anzutreffen.

Aufgrund der im Änderungsbereich bestehenden Ausgangsvoraussetzungen (u.a. Fehlen geeigneter Habitatstrukturen) ist davon auszugehen, dass im Änderungsbereich Arten, die dem Artenschutz nach § 44 BNatSchG unterliegen, durch die Planung nicht betroffen sind. Generell gelten die Bestimmungen des § 39 BNatSchG.

### **3.9 Eingriff/ Ausgleich**

Im Rahmen der 16. Änderung des Flächennutzungsplans wird kein Ausgleichsbedarf ermittelt, da es sich hierbei größtenteils um die Umwidmung einer bereits überplanten Fläche (Gewerbegebiet) handelt. Darüber hinaus werden durch die Planung kaum Grünstrukturen und insbesondere keine Gehölzbestände tangiert, so dass von keinen größeren Eingriffen in Natur und Landschaft auszugehen ist.

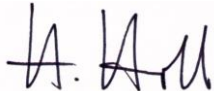
Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Dachgrube/ Tiergarten“) werden die tatsächlichen Eingriffe und die hierfür erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen konkret benannt.

#### 4 Flächenbilanz

	Bestand (in ha)	Planung (in ha)
Gewerbegebiet (GE)	ca. 0,07 ha	-
Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Freizeit, Wassersport“	-	ca. 0,08 ha
Grünfläche (Parkflächen)	ca. 0,06 ha	ca. 0,01 ha
Verkehrsfläche	-	ca. 0,04 ha
<b>Summe</b>	<b>ca. 0,13 ha</b>	<b>ca. 0,13 ha</b>

Würzburg, den 14.06.2023

HWP Holl Wieden Partnerschaft



Dr. Hartmut Holl

## Durchführung des Verfahrens

### *Änderungsbeschluss*

Der Hauptausschuss der Gemeinde Veitshöchheim hat in seiner Sitzung am 26.04.2022 die 16. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 09.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

### *Beteiligung der Öffentlichkeit*

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 15.02.2021 fand in der Zeit vom 20.07.2022 bis einschließlich 26.08.2022 statt.

Der Vorentwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplans lag in dieser Zeit öffentlich aus und konnte während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Veitshöchheim eingesehen werden. Zugleich wurden die Planunterlagen in dieser Zeit auf der Homepage der Gemeinde Veitshöchheim öffentlich zur Verfügung gestellt.

### *Beteiligung der Behörden*

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 15.02.2021 fand in der Zeit vom 20.07.2022 bis einschließlich 26.08.2022 statt.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 08.07.2022 beteiligt und dabei ergänzend aufgefordert, sich auch zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes zu äußern.

### *Öffentliche Auslegung*

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplans mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 08.03.2023 erfolgte in der Zeit vom 27.06.2023 bis einschließlich 28.07.2023 zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Veitshöchheim (Bekanntmachung am 19.06.2023). Zugleich wurden die Planunterlagen im o.g. Zeitraum auf der Homepage der Gemeinde Veitshöchheim öffentlich zur Verfügung gestellt. Der Öffentlichkeit wurde in dieser Zeit Gelegenheit zur Einsicht und Stellungnahme gegeben.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Anschreiben vom 15.06.2023 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

### *Feststellungsbeschluss*

Die Gemeinde Veitshöchheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die 16. Änderung des Flächennutzungsplans mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom ..... festgestellt.

Veitshöchheim, den .....

(Siegel)

.....  
Jürgen Götz, 1. Bürgermeister

*Genehmigung*

Das Landratsamt Würzburg hat die 16. Änderung des Flächennutzungsplans mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom ..... mit Bescheid vom ..... Nr. .... gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Würzburg, den .....

(Genehmigungsstempel)

Ausgefertigt:

Veitshöchheim, den .....

(Siegel)

.....  
Jürgen Götz, 1. Bürgermeister

*Bekanntmachung*

Die Erteilung der Genehmigung der 16. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am ..... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung und der Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit wirksam.

Veitshöchheim, den .....

(Siegel)

.....  
Jürgen Götz, 1. Bürgermeister

---

## **Anhang: Umweltbericht**

### **1. Vorbemerkung**

Die Prüfung der Umweltverträglichkeit einer Maßnahme ist entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB sowie § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung zum Bauleitplanverfahren und wird als solcher entsprechend § 2a Satz 3 BauGB der Begründung angehängt.

Der Umweltbericht umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter

- Mensch
- Pflanzen und Tiere
- Wasser
- Boden
- Luft und Klima
- Landschafts- und Ortsbild/ Sachgüter und kulturelles Erbe

sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern (§ 2 Abs. 1 Satz 1 bis 4 UVPG).

### **2. Beschreibung der Planung**

#### **2.1 Inhalt und Ziel der Planung**

Die Gemeinde Veitshöchheim ist grundsätzlich bestrebt, die Funktionen Erholung, Sport und Freizeit vor Ort zu stärken und in diesem Zusammenhang die Aktivitäten örtlicher Vereine zu unterstützen. Zu diesen Vereinen zählt auch der Verein „Marina Veitshöchheim e.V.“, der im Zuge der Einrichtung einer Marina in Nähe des Mains im Südwesten der Ortslage Veitshöchheim mehrere bauliche Vorhaben in einem als Pachtfläche angemieteten Teilgebiet des in gemeindlichem Eigentum befindlichen Grundstücks Fl.Nr. 432 der Gemarkung Veitshöchheim plant.

Um die o.g. Vorhaben realisieren zu können, soll auf Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Festsetzung eines Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung „Freizeit, Wassersport“ als 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Dachsgrube/ Tiergarten“ erstellt werden. Parallel dazu ist eine Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Veitshöchheim erforderlich, die auf die Umwidmung von bisherigem Gewerbegebiet (GE) und bisheriger Grünfläche (Parkflächen) in ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Freizeit, Wassersport“ sowie teilweise in Grünfläche und Verkehrsfläche im Änderungsbereich zielt.

#### **2.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen nicht, da es um bauliche Vorhaben im Zuge der Einrichtung einer Marina in Nähe des Mains im Südwesten der Ortslage Veitshöchheim geht, die nur im Änderungsbereich realisiert werden können.

#### **2.3 Beschreibung der Planung**

Im Zuge des Änderungsverfahrens wird der zu überplanende Bereich entsprechend der zukünftig geplanten Nutzung als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Freizeit, Wassersport“ sowie teilweise als Grünfläche und Verkehrsfläche ausgewiesen.



### **3. Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen**

Der Änderungsbereich tangiert keine nach EU-Recht ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete). Zudem sind Biotopflächen oder schützenswerte Bereiche im Sinne des geltenden Natur- und Artenschutzrechts von der Planung nicht berührt.

### **4. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens – Bestandssituation und Prüfung der Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter**

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung im Rahmen der Bestandsaufnahme und beschränkt sich auf die über den Bestand hinausgehenden möglichen Auswirkungen.

#### **4.1 Schutzgut Mensch**

Der Änderungsbereich liegt im Südwesten der Ortslage Veitshöchheim in Nähe des östlichen Mainufers. Nördlich des Änderungsbereichs befindet sich ein Einkaufsmarkt. Im Süden grenzt an den Änderungsbereich eine Grünfläche mit Gehölzbestand, Vogelzüchterbereich und einem Entwässerungsgraben zum Main hin an, an die sich noch weiter südlich (jenseits der Gemarkungsgrenze Veitshöchheim) das Gelände eines Paketshops anschließt. Unmittelbar westlich des Grundstücks Fl.Nr. 432 sind die Mainuferzonen gelegen, die einschließlich der hier befindlichen Parkplätze und Grünflächen sowie bereits bestehender Einrichtungen für Freizeit und Wassersport und einer Slipanlage in den Änderungsbereich mit einbezogen sind. Unmittelbar östlich des Änderungsbereichs befinden sich Garagenanlagen.

Die Realisierung zukünftiger Bauvorhaben im Änderungsbereich kann mit vorübergehenden Wirkungen durch Baulärm, Staub oder Baustellenverkehr verbunden sein. Nach Abschluss der baulichen Maßnahmen und mit Beginn der zukünftig geplanten Nutzung ist mit einem insgesamt nur geringen und zeitlich begrenzten Verkehrsaufkommen im Umfeld des Änderungsbereichs zu rechnen. Da sich keine wohnlichen oder sonstigen lärmempfindlichen Nutzungen in der näheren Umgebung befinden, sind Störwirkungen auf den Menschen nicht zu erwarten. Umgekehrt sind auch keine nennenswerten Störwirkungen für den Änderungsbereich durch die bestehenden Umgebungsnutzungen zu erwarten.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass mögliche Störwirkungen auf den Menschen nicht erheblich und zeitlich begrenzt sind. Die Lebens- und Umweltbedingungen für den Menschen werden mit der Realisierung der Planung qualitativ nicht verschlechtert.

#### **4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Der Änderungsbereich ist im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 432 größtenteils unbegrünt und weist lediglich im äußersten Süden einen schmalen Grünsaum mit Grasvegetation auf, der in die südlich an den Änderungsbereich angrenzende Grünfläche mit Gehölzbestand und Entwässerungsgraben übergeht. Hinzu kommen kleinere Grünbereiche in der größtenteils betonierten Mainuferzone des Grundstücks Fl.Nr. 2953.

Der Änderungsbereich tangiert keine nach EU-Recht ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete). Zudem sind Biotopflächen oder schützenswerte Bereiche im Sinne des geltenden Natur- und Artenschutzrechts im Änderungsbereich nicht anzutreffen.

Da durch die im Änderungsbereich geplante Nutzung praktisch kaum Grünstrukturen und insbesondere keine Gehölzbestände tangiert werden, sind nennenswerte Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere nicht zu erwarten.

Aufgrund der im Änderungsbereich bestehenden Ausgangsvoraussetzungen (u.a. Fehlen geeigneter Habitatstrukturen) ist davon auszugehen, dass im Änderungsbereich Arten, die dem Artenschutz nach § 44 BNatSchG unterliegen, durch die Planung nicht betroffen sind. Generell gelten die Bestimmungen des § 39 BNatSchG.

### 4.3 Schutzgut Wasser

Im Änderungsbereich sind keine Oberflächengewässer anzutreffen. Der Änderungsbereich tangiert darüber hinaus kein amtlich festgesetztes Wasserschutzgebiet. Die im Änderungsbereich geplanten Anlagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 432 liegen auch nicht in dem durch Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains. Grundlage hierfür war ein Wasserstand von 169,33 m üNN für das 100-jährliche Hochwasserereignis. Gemäß einer Neuberechnung liegt der Wasserstand des 100-jährlichen Hochwassers bei 169,69 m üNN; auch höhere Wasserstände sind nicht auszuschließen. Nach dieser Neuberechnung liegt das Grundstück Fl.Nr. 432 in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Das Grundstück Fl.Nr. 2953 liegt zudem im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains.

Für die im Änderungsbereich geplanten Vorhaben bzw. bereits bestehenden Anlagen liegen wasserrechtliche Genehmigungen des Landratsamts Würzburg/ Fachbereich Wasserrecht vor. Die Auflagen, Bedingungen und Hinweise der wasserrechtlichen Genehmigungen sind zu beachten.

Aufgrund der teilweisen Lage des im Änderungsbereich geplanten Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung „Freizeit, Wassersport“ im Überschwemmungsgebiet des Mains wurde von der Gemeinde Veitshöchheim ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahme nach § 78 Abs. 2 Satz 1 WHG gestellt. Dieser Antrag wurde vom Landratsamt Würzburg/ Fachbereich Wasserrecht mit Schreiben vom 24.05.2024 positiv beschieden.

Die Wasserversorgung des Änderungsbereichs erfolgt über das gemeindliche Grundstück Fl.Nr. 432. Innerhalb dieses Grundstücks sollen die Leitungen für Strom und Wasser nach den Vorgaben der DVGW und der Energieversorgungsunternehmen (EVU) vom östlich bereits bestehenden Leitungsnetz bis zum Änderungsbereich verlegt werden.

Für die anfallenden Abwässer soll ein Anschluss an die im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 432 bereits bestehende Abwasserdruckleitung erfolgen.

Aufgrund der insgesamt nur geringen zusätzlichen Versiegelung durch die zukünftige Nutzung im Änderungsbereich sind wesentliche Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel und den Wasserhaushalt nicht zu erwarten. Möglichen Hochwasserereignissen kann durch angepasste Bauweisen Rechnung getragen werden.

Durch bauliche Maßnahmen können sich zeitlich beschränkte Auswirkungen in der Zeit der Durchführung dieser Maßnahmen ergeben. Durch entsprechende Schutz- und Vorsichtsmaßnahmen können aber während des Baus Schadstoffeinträge in das Grundwasser vermieden werden.

### 4.4 Schutzgut Boden

Die Funktionen des Bodens bestehen in der Lebensraumfunktion als Standortgrundlage für die Pflanzen- und Tierwelt, in der Regelungsfunktion (Filter- und Pufferfunktion mit physikalisch-mechanischen und chemisch-biologischen Teilfunktionen), in der Produktionsfunktion als Produktionsgrundlage für die Land- und Forstwirtschaft, in der Funktion als Träger von Bodenschätzen und in der Funktion als Standort für Bebauung. Im Änderungsbereich soll der Boden zukünftig als Standort für die geplante Sondergebietsnutzung genutzt werden. Es findet hier weder eine landwirtschaftliche Nutzung noch ein Abbau von Bodenschätzen statt. Die Lebensraumfunktion und die Regelungsfunktion des Bodens haben im Änderungsbereich praktisch keine Bedeutung.

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch die Planung sind aufgrund der insgesamt nur geringen zusätzlichen Versiegelung (s.o. unter Punkt 4.3) nicht zu erwarten. Eine Veränderung des Bodens und seiner Bodenstruktur wird sich aufgrund des begrenzten baulichen Eingriffs nicht ergeben.

Mit Schadstoffeinträgen in den Boden ist weder beim Bau noch beim Betrieb der zukünftigen Nutzungen zu rechnen.

#### **4.5 Schutzgut Luft und Klima**

Im Gemeindegebiet Veitshöchheim erfüllen einzelne den Siedlungsbereich umgebende bzw. durchziehende Flächen in jeweils unterschiedlichem Maße eine Luftaustauch- bzw. Wärmeausgleichsfunktion. Hierzu zählt auch die von der Hochfläche des Guckelsberges und des Rossberges in das Maintal führende Abflusserinne für Kaltluft, in der der Änderungsbereich gelegen ist. Diese Abflusserinne ist für den lokalen Luftmassenaustausch und das Kleinklima von Bedeutung.

Innerhalb der o.g. Abflusserinne befinden sich bereits mehrere Gebäude und verkehrliche Infrastruktureinrichtungen (u.a. Bahnlinie) mit entsprechender Barrierewirkung. Insoweit ist die nur sehr gering dimensionierte Sondergebietsnutzung im sehr kleinen Änderungsbereich praktisch ohne Relevanz, so dass keine nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima im Umfeld des Änderungsbereichs zu erwarten sind.

Beeinträchtigungen der Luftqualität sind durch die vorgesehene Nutzung im Änderungsbereich nicht zu erwarten.

#### **4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/ Sachgüter und kulturelles Erbe**

Der in Nähe des Mains gelegene Änderungsbereich weist aufgrund fehlender Vegetationsstrukturen und bereits bestehender baulicher Anlagen bzw. Nutzungen (Wohncontainer, Parkplätze, Stegelemente am Main) keine besondere landschaftliche Qualität auf. Auch die Umgebung ist aufgrund vorhandener Bebauung (Garagen, Einkaufsmarkt, Paketshop) und teilweiser Flächenversiegelung (betonierte Flächen nördlich des Änderungsbereichs) stark vorgeprägt und ohne besondere landschaftliche Qualitätsmerkmale.

Aufgrund des nur sehr geringen Umfangs zukünftiger Nutzungen im Änderungsbereich und der bereits starken baulichen Vorprägung der Umgebung sind negative Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild durch die Planung nicht zu erwarten.

Hinweise über Bodendenkmäler liegen für den Änderungsbereich nicht vor.

Auswirkungen der Planung auf Sach- und Kulturgüter sind nicht erkennbar.

#### **4.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Wechselwirkungen, welche über die o.g. Aspekte hinausgehen, sind der Gemeinde Veitshöchheim nicht bekannt.

### **5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Bestandssituation im Änderungsbereich größtenteils unverändert. Die aktuell bereits vorhandenen baulichen Anlagen bzw. Nutzungen im Änderungsbereich (Wohncontainer, Parkplätze, Stegelemente) blieben entweder bestehen oder würden ggf. entfernt. Eine ökologische Aufwertung der aktuell weitgehend unbegrünten Fläche im Änderungsbereich wäre nicht zu erwarten.

### **6. Verfahren und Methodik der Umweltprüfung**

Die Ermittlung der Bestandssituation zu den einzelnen zu untersuchenden Schutzgütern erfolgte zunächst durch Auswertung vorhandener Planunterlagen. Hierzu zählten insbesondere der Flächennutzungsplan und weitere Planunterlagen der Gemeinde Veitshöchheim, Informationen aus dem Internet sowie aktuelle Luftbilder.

Darüber hinaus wurden keine speziellen Untersuchungen durchgeführt.

## 7. Spezielle artenschutzrechtliche Belange

Aufgrund der unter Punkt 4.2 beschriebenen Ausgangsvoraussetzungen ist davon auszugehen, dass im Änderungsbereich Arten, die dem Artenschutz nach § 44 BNatSchG unterliegen, durch die Planung nicht betroffen sind. Generell gelten die Bestimmungen des § 39 BNatSchG.

## 8. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Für die vorliegende Planung ergaben sich keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen.

## 9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

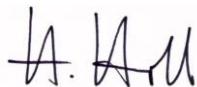
Durch die vorliegende Planung ergeben sich voraussichtlich keine dauerhaft nachteiligen Auswirkungen für die einzelnen Schutzgüter. Zu erwarten sind allenfalls zeitlich begrenzte Auswirkungen im Zuge der Umsetzung baulicher Maßnahmen (z.B. Baulärm, Staub, Baustellenverkehr), die aber nicht als erheblich anzusehen sind.

Eventuelle Überwachungsmaßnahmen beziehen sich in erster Linie auf die Überwachung der Durchführung baulicher Maßnahmen.

## 10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Planung sind auch unter Berücksichtigung der aktuell bereits bestehenden Vorprägung des Änderungsbereichs und seiner Umgebung allenfalls geringe und nicht dauerhaft nachteilige Auswirkungen für die einzelnen Schutzgüter zu erwarten.

Zu erwarten sind allenfalls zeitlich begrenzte Auswirkungen im Zuge der Umsetzung baulicher Maßnahmen (z.B. Baulärm, Staub, Baustellenverkehr), die aber nicht als erheblich anzusehen sind.



Würzburg, den 14.06.2023

HWP Holl Wieden Partnerschaft