



## **Gemeinde Veitshöchheim**

### **2. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- planes "Dachsrube/ Tiergarten" (vorhabenbezogener Bebauungsplan)**

#### **Begründung**

aufgestellt:	26.04.2022
Fassung vom:	15.02.2021
geändert:	08.03.2023
	14.06.2024

## 1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 1.1 Anlass der Planung

Der Verein „Marina Veitshöchheim e.V.“ plant 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. Insbesondere zählen zu diesen baulichen Vorhaben die Umnutzung eines im Teilgebiet bereits bestehenden und vom Verein käuflich erworbenen Wohncontainers als Vereinsheim sowie die Errichtung einer Toilettenanlage im Teilgebiet. Außerdem sollen im Teilgebiet Stahlgestelle als Winterlager der am Main gelegenen Bootsstege, ein Materialcontainer sowie eine Zaunanlage zur Umzäunung des zukünftig vom Verein genutzten Geländes errichtet werden.

Um die o.g. Vorhaben realisieren zu können, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Festsetzung eines Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung „Freizeit, Wassersport“ als 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Dachgrube/ Tiergarten“ erstellt werden. Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) des Vorhabenträgers.

Mit der Erstellung des VEP sowie der anschließenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanung wurde vom Vorhabenträger „Marina Veitshöchheim e.V.“, vertreten durch Herrn Wolfgang Röhm (Vorstand), das Büro HWP Holl Wieden Partnerschaft in Würzburg beauftragt.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Dachgrube/ Tiergarten“) wurde vom Hauptausschuss der Gemeinde Veitshöchheim am 26.04.2022 beschlossen. Der Beschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 09.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

### 1.2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet als Teilgebiet des Grundstücks Fl.Nr. 432 sowie von Teilen der Grundstücke Fl.Nrn. 416 und 2953 der Gemarkung Veitshöchheim liegt im Südwesten der Ortslage Veitshöchheim in Nähe des östlichen Mainufers und umfasst eine Fläche von rund 1.481 qm (ohne Wasserflächen).

#### *Flächennutzungsplan*

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

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

#### *Bebauungsplanung*

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

### 1.3 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Dachgrube/ Tiergarten“ (vorhabenbezogener Bebauungsplan) 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.

## 1.4 Bestandteile

Bestandteile der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Dachgrube/ Tiergarten“ (vorhabenbezogener Bebauungsplan) sind:

- Planzeichnung (Endfassung vom 14.06.2024)
- Begründung mit Umweltbericht (Endfassung vom 14.06.2024)
- Vorhaben- und Erschließungsplan „Marina Veitshöchheim“ mit folgenden Bestandteilen:
  - Beschreibung des Vorhabens (Fassung vom 14.06.2024)
  - Lageplan Maßstab 1:200 (14.06.2024)
  - Grundrisse, Ansichten der Bauwerke, Geländeschnitt (im Sommerbetrieb/ Winterbetrieb), Maßstab 1:100 (14.06.2024)
  - Montageübersicht der Slipanlage: Grundriss, Schnitte, Maßstab 1:100 (14.06.2024)
  - Kostenschätzung Slipanlage (17.01.2021)
  - Kalkulation Bauleitplanung (15.11.2022)
  - Stellplatznachweis (21.10.2020)
  - Einhaltung der Abstandsflächen

## 2 Rahmenbedingungen des Planungsgebiets

### 2.1 Lage, Größe und Topographie

Das Planungsgebiet, welches 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 1.481 qm (ohne Wasserflächen). Nördlich des Planungsgebiets befindet sich jenseits des Gemeindewegs Fl.Nr. 416 ein Einkaufsmarkt. Im Süden grenzt an das Planungsgebiet 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 (u.a. Stegelemente) und einer Slipanlage in das Planungsgebiet mit einbezogen sind. Unmittelbar östlich des Planungsgebiets befinden sich Garagenanlagen.

Das Planungsgebiet weist im Bereich der geplanten Vorhaben eine Höhenlage von rd. 169,6 m üNN mit leichter Neigung zum Main hin auf.

Das Planungsgebiet als Teilgebiet des Grundstücks Fl.Nr. 432 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Veitshöchheim. Teile davon sind vom Vorhabenträger mit Blick auf die beabsichtigten Vorhaben als Pachtfläche angemietet. Die in das Planungsgebiet einbezogenen Teile des Grundstücks Fl.Nr. 416 befinden sich ebenfalls im Eigentum der Gemeinde Veitshöchheim. Der in das Planungsgebiet einbezogene Teil des Grundstücks Fl.Nr. 2953 befindet sich im Eigentum der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung (WSV).

Der genaue Geltungsbereich des Planungsgebiets ist in der Planzeichnung durch eine dicke durchbrochene schwarze Linie umrissen.

### 2.2 Erschließung und Versorgung

Das Planungsgebiet wird über den unmittelbar nördlich verlaufenden Gemeindeweg Fl.Nr. 416 erschlossen. Über den genannten Gemeindeweg kann auch die Slipanlage auf dem im Eigentum der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung (WSV) befindlichen Grundstück Fl.Nr. 2953 (beantragtes Wegenutzungsrecht durch den Vorhabenträger) erreicht werden. Dieser Gemeindeweg geht im Osten in den Weg „Fischerau“ über, welcher wiederum an die im Norden verlaufende Würzburger Straße anknüpft. Die Zufahrt zum Planungsgebiet vom nördlich verlaufenden Gemeindeweg ist im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 432 über ein ca. 6,00 m breites Zufahrtstor vorgesehen. Von Westen her soll ein weiterer Zugang über ein ca. 2,50 m breites Tor erfolgen. Hinzu kommt ein Zugang zur Toilettenanlage.

Unmittelbar westlich des Grundstücks Fl.Nr. 432 bestehen zehn Stellplätze auf dem Grundstück Fl.Nr. 2953 der WSV, die vom Vorhabenträger angepachtet und entsprechend nutzbar sind. Zwei weitere Stellplätze sollen auf dem Grundstück Fl.Nr. 432 eingerichtet werden. Die gemäß Stellplatzverordnung der Gemeinde Veitshöchheim erforderlichen Stellplätze (12 Stellplätze)

stehen damit zur Verfügung (siehe Stellplatznachweis vom 21.10.2020). Die Stellplätze können vom Gemeindeweg Fl.Nr. 416 her angefahren werden.

Die Versorgung des Planungsgebiets 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 im Planungsgebiet geplanten Übergabepunkt verlegt werden.

Vom Planungsgebiet auf dem Grundstück Fl.Nr. 432 aus sollen weitere Leitungen für Strom und Wasser zur Mole am Main über das Grundstück Fl.Nr. 2953 der WSV nach den Vorgaben der DVGW und der EVU verlegt werden. Die hierfür erforderliche Fläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 2953 einschließlich Stellplätzen mit Zufahrt, Grünflächen und Slipanlage ist in das Planungsgebiet mit einbezogen. Die Genehmigung der WSV für die Leitungsverlegung liegt bereits vor.

Die Unterhaltungspflicht der Leitungen ab dem Übergabepunkt der EVU obliegt dem Verein „Marina Veitshöchheim e.V.“

Im Sommerbetrieb wird die Wasserleitung zweimal täglich einer automatischen Zwangsspülung unterzogen. Der Anschluss der Wasserleitung an das Netz der EVU am östlichen Übergabepunkt erfolgt gemäß den Anforderungen der EVU und des Gesundheitsamtes.

Im Winterbetrieb (5 Monate) wird die Wasserleitung mechanisch vom Netz der EVU getrennt und entleert. Vor der Wiederinbetriebnahme im Frühjahr wird die Wasserleitung anforderungsgemäß gereinigt.

Die Wasserqualität wird gemäß den Vorgaben des Gesundheitsamtes regelmäßig durch ein akkreditiertes Unternehmen mittels Entnahme einer Wasserprobe überprüft.

Hinsichtlich des Abwassers ist zu erwarten, dass ca. 4-8 t Abwasser pro Jahr anfallen. Für die anfallenden Abwässer soll ein Anschluss an die im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 432 bereits bestehende Abwasserdruckleitung erfolgen.

### **2.3 Baubestand/ Nutzung**

Im östlichen Teil des Planungsgebiets besteht auf dem Grundstück Fl.Nr. 432 bereits ein zur Zeit ungenutzter Wohncontainer, der zukünftig als Vereinsheim genutzt werden soll. Die Abstandsfläche zwischen dem knapp 3,00 m hohen Container und den östlich gelegenen Garagenanlagen beträgt ca. 3,00 m und liegt außerhalb des Planungsgebiets. Die übrige Fläche des Planungsgebiets im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 432 ist bislang unbebaut und größtenteils unbegrünt. Lediglich im äußersten Süden des Planungsgebiets besteht ein schmaler Grünsaum mit Grasvegetation, der in die südlich an das Planungsgebiet angrenzende Grünfläche mit Gehölzbestand und Entwässerungsgraben übergeht. Hinzu kommen kleinere Grünbereiche in der größtenteils betonierten Mainuferzone des Grundstücks Fl.Nr. 2953. Teile dieses Grundstücks sind einschließlich der hier bestehenden Einrichtungen für Freizeit und Wassersport (u.a. Stegelemente) und einer Slipanlage in das Planungsgebiet mit einbezogen.

Im westlichen, bislang unbebauten Teil des Planungsgebiets auf dem Grundstück Fl.Nr. 432 soll zukünftig die Toilettenanlage entstehen, die wasserrechtlich bereits genehmigt ist. Geplant sind außerdem mehrere Stahlgestelle als Winterlager der Bootsstege, ein Materialcontainer sowie eine Zaunanlage zur Umzäunung des zukünftig vom Verein genutzten Geländes.

### **2.4 Wasserrecht**

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet. Die im Planungsgebiet 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 Planungsgebiet im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 432 in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Das Grundstück Fl.Nr. 2953 liegt zudem im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains.

Für die im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 432 geplanten bzw. bereits bestehenden Anlagen liegt eine wasserrechtliche Genehmigung des Landratsamts Würzburg/ Fachbereich Wasserrecht vom 19.04.2018 mit Abänderung vom 22.01.2020 vor. Für die im Bereich des Grund-

stücks Fl.Nr. 2953 geplanten bzw. bereits bestehenden Anlagen liegt eine wasserrechtliche Genehmigung des Landratsamts Würzburg/ Fachbereich Wasserrecht vom 08.08.2018 vor. Die Auflagen, Bedingungen und Hinweise der wasserrechtlichen Genehmigungen sind zu beachten.

Aufgrund der teilweisen Lage des im Planungsgebiet 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.

## 2.5 Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

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

Sofern zukünftig im Planungsgebiet 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.

## 2.6 Vegetation/ Biotope/ Artenschutz

Das Planungsgebiet 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 das Planungsgebiet angrenzende Grünfläche mit Gehölzbestand und Entwässerungsgraben übergeht. Hinzu kommen kleinere Grünbereiche in der größtenteils betonierten Mainuferzone des Grundstücks Fl.Nr. 2953.

Das Planungsgebiet 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 Planungsgebiet nicht anzutreffen.

Durch die aktuell im Planungsgebiet und in dessen unmittelbarer Umgebung stattfindenden Nutzungen (Freizeitnutzungen/ Wassersportbetrieb durch den Verein „Marina Veitshöchheim e.V.“, Einkaufsmarkt nördlich des Planungsgebiets, Paketshop südlich des Planungsgebiets, Garagenanlagen und Vogelzüchterbereich östlich des Planungsgebiets) ist das Planungsgebiet stark vorbelastet. Zu dieser Vorbelastung trägt auch der aktuell im Planungsgebiet und in dessen näherer Umgebung stattfindende Verkehr bei. Die umgebenden Nutzungen und Verkehrsachsen (Würzburger Straße, Bahnlinie Würzburg-Gemünden) schnüren zudem das Planungsgebiet vom umgebenden Landschaftsraum ab.

Aufgrund der o.g. Ausgangsvoraussetzungen und des Fehlens geeigneter Habitatstrukturen im Planungsgebiet ist davon auszugehen, dass im Planungsgebiet Arten, die dem Artenschutz nach § 44 BNatSchG unterliegen (z.B. feld- oder gehölzbrütende Vogelarten, Fledermausarten, Feldhamster, Haselmaus, Zauneidechse), durch die Planung nicht betroffen sind. Generell gelten die Bestimmungen des § 39 BNatSchG.

# 3 Erläuterung der Planung

## 3.1 Planungsabsicht und Zielvorstellung

Die vorliegende Planung soll dazu dienen, dem Verein „Marina Veitshöchheim e.V.“ die Einrichtung und den Betrieb einer Marina in Nähe des Mains im Südwesten der Ortslage Veitshöchheim zu ermöglichen.

Geplant sind in diesem Zuge mehrere bauliche Vorhaben in einem als Pachtfläche angemieteten Teilgebiet des in gemeindlichem Eigentum befindlichen Grundstücks Fl.Nr. 432 der Gemarkung Veitshöchheim. Zu diesen Vorhaben zählen im Einzelnen:

- Umnutzung des in o.g. Gebiet bereits bestehenden und vom Verein käuflich erworbenen, knapp 3,00 m hohen Wohncontainers als Vereinsheim. Ermöglicht werden soll eine ganzjährige Nutzung des Containers als Vereinsheim; ein Wasseranschluss ist nicht vorgesehen.

- Errichtung einer knapp 3,00 m hohen Toilettenanlage im westlichen Teil des o.g. Gebiets (wasserrechtlich bereits genehmigt). Die Toilettenanlage soll dabei auf einem Untergestell mit einer Höhe von 0,80 m errichtet werden und ganzjährig vor Ort verbleiben. Der Zugang zur Toilettenanlage soll über eine leicht demontierbare Stahltreppe gewährleistet werden.
- Errichtung von im Boden verankerten, ca. 1,20 m hohen Stahlgestellen als Winterlager der Bootsstege (Lagerung von ca. Ende Oktober bis Anfang April).
- Errichtung eines ca. 2,20 m hohen Materialcontainers (wasserrechtlich bereits genehmigt) auf einem Unterbau mit einer Höhe von 0,20 m.
- Errichtung einer Zaunanlage zur Umzäunung des zukünftig vom Verein genutzten Geländes (Höhe ca. 1,80 m mit mind. 10 cm Bodenabstand). Als Zugänge zum Gelände sind dabei ein ca. 6,00 m breites Zufahrtstor im Norden sowie ein ca. 2,50 m breites Tor im Westen vorgesehen. Zudem soll die o.g. Toilettenanlage mit demontierbarer Stahltreppe von Westen her zugänglich sein.

Neben den o.g. Vorhaben auf dem Grundstück Fl.Nr. 432 sind in das Planungsgebiet die Flächen für Zufahrten, Parkplätze und Versorgungsleitungen nebst Grünflächen und Flächen am Main mit bereits bestehenden Einrichtungen für Freizeit und Wassersport auf den Grundstücken Fl.Nrn. 432 und 2953, teilweise Fl.Nr. 416, mit einbezogen. Im Bereich der Flächen am Main sind eine in den Main hineinragende, rd. 24,00 m lange und rd. 4,00 m breite Slipanlage (wasserrechtlich bereits genehmigt) mit benachbartem Gartengerätehaus, ein Materialcontainer und ein rd. 9,90 m hoher beleuchteter Fahnenmast gelegen. Am Mainufer befinden sich zudem mehrere Stegelemente.

### **3.2 Erschließung**

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt vom unmittelbar nördlich verlaufenden Gemeindeweg Fl.Nr. 416 (beantragtes Wegennutzungsrecht durch den Vorhabenträger). Von diesem Weg können die auf dem Grundstück Fl.Nr. 432 geplanten Einrichtungen über ein ca. 6,00 m breites Zufahrtstor angefahren werden. Von Westen her besteht ein weiterer Zugang über ein ca. 2,50 m breites Tor. Hinzu kommt ein Zugang zur Toilettenanlage.

Die für die Nutzung des Planungsgebiets erforderlichen Stellplätze stehen vor allem westlich des Grundstücks Fl.Nr. 432 auf dem im Eigentum der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung befindlichen Grundstück Fl.Nr. 2953 zur Verfügung (insgesamt zehn angepachtete Stellplätze). Zusätzlich sind zwei weitere Stellplätze auf dem Grundstück Fl.Nr. 432 geplant. Die Zufahrt zu den Stellplätzen ist vom Gemeindeweg Fl.Nr. 416 her vorgesehen.

### **3.3 Versorgung und Entsorgung**

Die Versorgung des Planungsgebiets 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 im Planungsgebiet geplanten Übergabepunkt verlegt werden.

Vom Planungsgebiet auf dem Grundstück Fl.Nr. 432 aus sollen weitere Leitungen für Strom und Wasser zur Mole am Main über das Grundstück Fl.Nr. 2953 der WSV nach den Vorgaben der DVGW und der EVU verlegt werden. Die hierfür erforderliche Fläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 2953 einschließlich Stellplätzen mit Zufahrt, Grünflächen und Slipanlage ist in das Planungsgebiet mit einbezogen. Die Genehmigung der WSV für die Leitungsverlegung liegt bereits vor.

Die Unterhaltungspflicht der Leitungen ab dem Übergabepunkt der EVU obliegt dem Verein „Marina Veitshöchheim e.V.“

Im Sommerbetrieb wird die Wasserleitung zweimal täglich einer automatischen Zwangsspülung unterzogen. Der Anschluss der Wasserleitung an das Netz der EVU am östlichen Übergabepunkt erfolgt gemäß den Anforderungen der EVU und des Gesundheitsamtes.

Im Winterbetrieb (5 Monate) wird die Wasserleitung mechanisch vom Netz der EVU getrennt und entleert. Vor der Wiederinbetriebnahme im Frühjahr wird die Wasserleitung anforderungsgemäß gereinigt.

Die Wasserqualität wird gemäß den Vorgaben des Gesundheitsamtes regelmäßig durch ein akkreditiertes Unternehmen mittels Entnahme einer Wasserprobe überprüft.

Hinsichtlich des Abwassers ist zu erwarten, dass ca. 4-8 t Abwasser pro Jahr anfallen. Für die anfallenden Abwässer soll ein Anschluss an die im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 432 bereits bestehende Abwasserdruckleitung erfolgen.

### 3.4 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird entsprechend den zukünftig beabsichtigten Nutzungen im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 432 sowie den bereits bestehenden Nutzungen am Mainufer auf dem Grundstück Fl.Nr. 2953 größtenteils als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Freizeit, Wassersport“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind hier die vom Vorhabenträger zukünftig beabsichtigten Nutzungen Vereinsheim, Toilettenanlage, Stahlgestelle zur Lagerung von Bootsstegen und Materialcontainer auf dem Grundstück Fl.Nr. 432 sowie die bereits bestehenden Nutzungen einschließlich Bootsstegen, Spundwänden, Slipanlage, Gartengerätehaus, Materialcontainer und Fahnenmast auf dem Grundstück Fl.Nr. 2953.

Ein Teil des Planungsgebiets wird im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 432 als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

### 3.5 Maß der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet ist mit Blick auf die zukünftig geplanten baulichen Anlagen eine Geschosshöhe von max. einem Vollgeschoss (I) zulässig.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Planungsgebiet wird mit 0,5, die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit ebenfalls 0,5 festgesetzt.

Bezüglich der Höheneinstellung wird für die geplanten baulichen Anlagen festgesetzt, dass deren Höhe max. 3,80 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, betragen darf.

Für Fahnenmasten, die im Planungsgebiet bestehen oder errichtet werden sollen, besteht eine Höhenbegrenzung von max. 10,00 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche.

Generell ist die Höhe der baulichen Anlagen so zu bemessen, dass die Abstandsregelungen der BayBO eingehalten werden.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, werden maximal überbaubare Grundstücksflächen für bauliche Anlagen (inkl. Fahnenmast) durch Baugrenzen festgesetzt.

### 3.6 Verkehrsflächen

Die Zufahrten zum Planungsgebiet sowie zu den Parkplätzen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 432 und 2953 vom unmittelbar nördlich verlaufenden Gemeindeweg Fl.Nr. 416 her werden als private Verkehrsflächen in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

### 3.7 Nebenanlagen/ Garagen und Stellplätze

Im Planungsgebiet sind Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur insoweit zulässig, als sie mit der geplanten Nutzung in Verbindung stehen.

Im Planungsgebiet sind keine Garagen zulässig.

Die auf dem Grundstück Fl.Nr. 2953 bestehenden Stellplätze sind in der Planzeichnung als Hinweis gekennzeichnet. Zwei zusätzlich geplante Stellplätze sind auf dem Grundstück Fl.Nr. 432 ebenfalls als Hinweis gekennzeichnet.

### 3.8 Grünflächen/ Ausgleichsmaßnahmen

Das Planungsgebiet 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 das Planungsgebiet angrenzende Grünfläche mit Gehölzbestand und Entwässerung

rungsgraben übergeht. Hinzu kommen kleinere Grünbereiche in der größtenteils betonierten Mainuferzone des Grundstücks Fl.Nr. 2953.

Das Planungsgebiet 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.

In die südlich an das Planungsgebiet angrenzende Grünfläche mit Gehölzbestand und Entwässerungsgraben wird durch die Planung nicht eingegriffen. Lediglich im Bereich der geplanten Slipanlage und der Parkplätze wird teilweise in diese Grünbereiche eingegriffen. Die Fläche des Eingriffs umfasst dabei nicht mehr als 100 qm. Für diese Fläche wird der erforderliche Kompensationsbedarf gemäß Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom Januar 2003 ermittelt.

Danach ist die o.g. Fläche in einer Größenordnung von ca. 100 qm als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) einzustufen. Unter der Annahme eines erhöhten Versiegelungs- und Nutzungsgrads (Typ A) lässt sich der Kompensationsfaktor mit 0,3 festsetzen. Daraus resultiert ein Kompensationsbedarf von ca. 30 qm Fläche für Ausgleichsmaßnahmen.

Der ermittelte Ausgleich in einer Größenordnung von 30 qm ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB durch grüngestalterische Maßnahmen innerhalb des Planungsgebiets durchzuführen. Er hat durch eine ökologisch wirksame Gestaltung der nicht überbauten Fläche im Planungsgebiet in Form von Pflanzmaßnahmen zu erfolgen, darunter insbesondere die Pflanzung von einheimischen und standorttypischen Einzelbäumen und Sträuchern. Hierdurch kann eine ökologische Aufwertung um eine Stufe erreicht werden.

Bezüglich der Pflanzmaßnahmen können für hochstämmige Bäume jeweils 25 qm und für Solitärsträucher jeweils 5 qm Grundfläche angesetzt werden.

Bezüglich der Mindestqualität der zu pflanzenden Bäume bzw. Sträucher gelten folgende Vorgaben:

Laubbäume: H. 3xv. m.Db. 14-16

Sträucher: Str. 2xv. 60-100

Pflanzabstand: mind. 1,50 m

Im übrigen wird darauf verwiesen, dass sich das Planungsgebiet zu großen Teilen im Bereich eines im rechtskräftigen Bebauungsplan „Dachgrube/ Tiergarten“ festgesetzten Gewerbegebiets befindet, für das im genannten Bebauungsplan bereits ein Ausgleichsbedarf ermittelt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt wurden.

### 3.9 Artenschutz

Das Planungsgebiet ist zu großen Teilen unbegrünt bzw. versiegelt und weist nur wenige Grünbereiche auf (siehe Kap. 3.8). Nennenswerte Gehölz- oder Biotopstrukturen sind im Planungsgebiet nicht anzutreffen. Das Planungsgebiet tangiert zudem keine nach EU-Recht ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete).

Durch die aktuell im Planungsgebiet und in dessen unmittelbarer Umgebung stattfindenden Nutzungen (Freizeitnutzungen/ Wassersportbetrieb durch den Verein „Marina Veitshöchheim e.V.“, Einkaufsmarkt nördlich des Planungsgebiets, Paketshop südlich des Planungsgebiets, Garagenanlagen und Vogelzüchterbereich östlich des Planungsgebiets) ist das Planungsgebiet stark vorbelastet. Zu dieser Vorbelastung trägt auch der aktuell im Planungsgebiet und in dessen näherer Umgebung stattfindende Verkehr bei. Die umgebenden Nutzungen und Verkehrsachsen (Würzburger Straße, Bahnlinie Würzburg-Gemünden) schnüren zudem das Planungsgebiet vom umgebenden Landschaftsraum ab.

Aufgrund der o.g. Ausgangsvoraussetzungen und des Fehlens geeigneter Habitatstrukturen im Planungsgebiet ist davon auszugehen, dass im Planungsgebiet Arten, die dem Artenschutz nach § 44 BNatSchG unterliegen (z.B. feld- oder gehölzbrütende Vogelarten, Fledermausarten, Feldhamster, Haselmaus, Zauneidechse), durch die Planung nicht betroffen sind. Generell gelten die Bestimmungen des § 39 BNatSchG.



### 3.10 Gestalterische Festsetzungen nach Art. 81 BayBO, bauliche und städtebauliche Gestaltung

Angesichts der räumlich sehr begrenzten baulichen Vorhaben können gestalterische Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben.

Als Dachform wird im Planungsgebiet ein Flachdach mit einer max. Neigung von 5° zugelassen.

Um den Schutzanforderungen des Vereinsgeländes gegenüber Fremdeinwirkungen von außen zu genügen, ist als Einfriedung ein Gittermattenzaun mit einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche. Um den Anforderungen des Hochwasserschutzes zu genügen und Kleintieren das Durchqueren der Anlage zu ermöglichen, ist ein Bodenabstand von mind. 10 cm zu gewährleisten.

### 3.11 Sonstige Hinweise

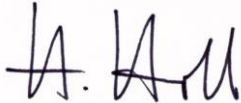
#### *Durchführungsvertrag*

Das Planungsgebiet als Teilgebiet des in gemeindlichem Eigentum befindlichen Grundstücks Fl.Nr. 432 der Gemarkung Veitshöchheim wird vom Verein „Marina Veitshöchheim e.V.“ als Pachtfläche angemietet.

Der Durchführungsvertrag wird vor Satzungsbeschluss zwischen der Gemeinde Veitshöchheim und dem Verein „Marina Veitshöchheim e.V.“ geschlossen.

Würzburg, den 14.06.2024

HWP Holl Wieden Partnerschaft



Dr. Hartmut Holl

## Durchführung des Verfahrens

### *Aufstellungsbeschluss*

Der Hauptausschuss der Gemeinde Veitshöchheim hat in seiner Sitzung am 26.04.2022 die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Dachsrube/ Tiergarten" 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 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Dachsrube/ Tiergarten" in der Fassung vom 15.02.2021 fand in der Zeit vom 20.07.2022 bis einschließlich 26.08.2022 statt.

Der Vorentwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Dachsrube/ Tiergarten“ 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 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Dachsrube/ Tiergarten" 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 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Dachsrube/ Tiergarten" mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 08.03.2023, Vorhaben- und Erschließungsplan und weiteren Anlagen 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.

### *Satzungsbeschluss*

Die Gemeinde Veitshöchheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Dachsrube/ Tiergarten" mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Veitshöchheim, den .....

(Siegel)

.....  
Jürgen Götz, 1. Bürgermeister

*Inkrafttreten des Bebauungsplans*

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Dachgrube/ Tiergarten" mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom ..... wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Dachgrube/ Tiergarten" ist damit rechtskräftig.

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 vorliegende Planung soll dazu dienen, mehrere bauliche Vorhaben des Vereins „Marina Veitshöchheim e.V.“ in einem als Pachtfläche angemieteten Teilgebiet des in gemeindlichem Eigentum befindlichen Grundstücks Fl.Nr. 432 der Gemarkung Veitshöchheim zu ermöglichen, die der Verein im Zuge der Einrichtung einer Marina in Nähe des Mains im Südwesten der Ortslage Veitshöchheim plant. Insbesondere zählen zu diesen baulichen Vorhaben die Umnutzung eines im Teilgebiet bereits bestehenden und vom Verein käuflich erworbenen Wohncontainers als Vereinsheim sowie die Errichtung einer Toilettenanlage im Teilgebiet. Außerdem sollen im Teilgebiet Stahlgestelle als Winterlager der am Main gelegenen Bootsstege, ein Materialcontainer sowie eine Zaunanlage zur Umzäunung des zukünftig vom Verein genutzten Geländes errichtet werden.

#### **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 Planungsgebiet realisiert werden können.

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

Geplant sind folgende Vorhaben auf dem Grundstück Fl.Nr. 432:

- Umnutzung des im Planungsgebiet bereits bestehenden und vom Verein käuflich erworbenen Wohncontainers als Vereinsheim. Ermöglicht werden soll eine ganzjährige Nutzung des Containers als Vereinsheim; ein Wasseranschluss ist nicht vorgesehen.
- Errichtung einer Toilettenanlage im westlichen Teil des Planungsgebiets (wasserrechtlich bereits genehmigt). Die Toilettenanlage soll dabei auf einem Untergestell errichtet werden und ganzjährig vor Ort verbleiben. Der Zugang zur Toilettenanlage soll über eine leicht demontierbare Stahltreppe gewährleistet werden.
- Errichtung von im Boden verankerten Stahlgestellen als Winterlager der Bootsstege.
- Errichtung eines Materialcontainers (wasserrechtlich bereits genehmigt) auf einem Unterbau.

- Errichtung einer Zaunanlage zur Umzäunung des zukünftig vom Verein genutzten Geländes mit Zufahrtstor im Norden sowie einem weiteren Tor im Westen. Zudem soll die o.g. Toilettenanlage mit demontierbarer Stahltreppe von Westen her zugänglich sein.

Neben den o.g. Vorhaben auf dem Grundstück Fl.Nr. 432 sind in das Planungsgebiet die Flächen für Zufahrten, Parkplätze und Versorgungsleitungen nebst Grünflächen und Flächen am Main mit bereits bestehenden Einrichtungen für Freizeit und Wassersport auf den Grundstücken Fl.Nrn. 432 und 2953, teilweise Fl.Nr. 416, mit einbezogen. Im Bereich der Flächen am Main sind eine in den Main hineinragende Slipanlage (wasserrechtlich bereits genehmigt) mit benachbartem Gartengerätehaus, ein Materialcontainer und ein beleuchteter Fahnenmast gelegen. Am Mainufer befinden sich zudem mehrere Stegelemente.

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

Das Planungsgebiet 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**

Das Planungsgebiet, welches 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. Nördlich des Planungsgebiets befindet sich jenseits des Gemeindewegs Fl.Nr. 416 ein Einkaufsmarkt. Im Süden grenzt an das Planungsgebiet 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 das Planungsgebiet mit einbezogen sind. Unmittelbar östlich des Planungsgebiets befinden sich Garagenanlagen.

Die Realisierung der zukünftig geplanten Bauvorhaben im Planungsgebiet kann mit vorübergehenden Wirkungen durch Baulärm, Staub oder Baustellenverkehr verbunden sein. Nach Abschluss der baulichen Maßnahmen und mit Beginn der zukünftig geplanten Nutzung (Vereinsheim, Toilettenanlage, Stahlgestelle zur Lagerung von Bootsstegen, Slipanlage) ist mit einem insgesamt nur geringen und zeitlich begrenzten Verkehrsaufkommen im Umfeld des Planungsgebiets 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 das Planungsgebiet mit der hier geplanten Vereinsheimnutzung 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. Eine Beeinträchtigung der Nachbarschaftsqualität ist durch die geplanten baulichen Vorhaben nicht zu erwarten.

## 4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Planungsgebiet 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 das Planungsgebiet angrenzende Grünfläche mit Gehölzbestand und Entwässerungsgraben übergeht. Hinzu kommen kleinere Grünbereiche in der größtenteils betonierten Mainuferzone des Grundstücks Fl.Nr. 2953.

Das Planungsgebiet 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.

Da durch die im Planungsgebiet vorgesehenen baulichen Vorhaben kaum Grünstrukturen und insbesondere keine Gehölzbestände tangiert werden, sind nennenswerte Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere nicht zu erwarten.

Durch die aktuell im Planungsgebiet und in dessen unmittelbarer Umgebung stattfindenden Nutzungen (Freizeitnutzungen/ Wassersportbetrieb durch den Verein „Marina Veitshöchheim e.V.“, Einkaufsmarkt nördlich des Planungsgebiets, Paketshop südlich des Planungsgebiets, Garagenanlagen und Vogelzüchterbereich östlich des Planungsgebiets) ist das Planungsgebiet stark vorbelastet. Zu dieser Vorbelastung trägt auch der aktuell im Planungsgebiet und in dessen näherer Umgebung stattfindende Verkehr bei. Die umgebenden Nutzungen und Verkehrsachsen (Würzburger Straße, Bahnlinie Würzburg-Gemünden) schnüren zudem das Planungsgebiet vom umgebenden Landschaftsraum ab.

Aufgrund der o.g. Ausgangsvoraussetzungen und des Fehlens geeigneter Habitatstrukturen im Planungsgebiet ist davon auszugehen, dass im Planungsgebiet Arten, die dem Artenschutz nach § 44 BNatSchG unterliegen (z.B. feld- oder gehölzbrütende Vogelarten, Fledermausarten, Feldhamster, Haselmaus, Zauneidechse), durch die Planung nicht betroffen sind. Generell gelten die Bestimmungen des § 39 BNatSchG.

## 4.3 Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet sind – abgesehen von den Wasserflächen des Mains im Anschluss an die Mainuferzonen – keine Oberflächengewässer anzutreffen. Das Planungsgebiet tangiert darüber hinaus kein amtlich festgesetztes Wasserschutzgebiet. Die im Planungsgebiet 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 Planungsgebiet im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 432 in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Das Grundstück Fl.Nr. 2953 liegt zudem im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains.

Für die im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 432 geplanten bzw. bereits bestehenden Anlagen liegt eine wasserrechtliche Genehmigung des Landratsamts Würzburg/ Fachbereich Wasserrecht vom 19.04.2018 mit Abänderung vom 22.01.2020 vor. Für die im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 2953 geplanten bzw. bereits bestehenden Anlagen liegt eine wasserrechtliche Genehmigung des Landratsamts Würzburg/ Fachbereich Wasserrecht vom 08.08.2018 vor. Die Auflagen, Bedingungen und Hinweise der wasserrechtlichen Genehmigungen sind zu beachten.

Aufgrund der teilweisen Lage des im Planungsgebiet 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 Planungsgebiets 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 im Planungsgebiet geplanten Übergabepunkt verlegt werden.

Vom Planungsgebiet auf dem Grundstück Fl.Nr. 432 aus sollen weitere Leitungen für Strom und Wasser zur Mole am Main über das Grundstück Fl.Nr. 2953 der WSV nach den Vorgaben der DVGW und der EVU verlegt werden. Die hierfür erforderliche Fläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 2953 einschließlich Stellplätzen mit Zufahrt, Grünflächen und Slipanlage ist in das Planungsgebiet mit einbezogen. Die Genehmigung der WSV für die Leitungsverlegung liegt bereits vor.

Im Sommerbetrieb wird die Wasserleitung zweimal täglich einer automatischen Zwangsspülung unterzogen. Der Anschluss der Wasserleitung an das Netz der EVU am östlichen Übergabepunkt erfolgt gemäß den Anforderungen der EVU und des Gesundheitsamtes. Im Winterbetrieb (5 Monate) wird die Wasserleitung mechanisch vom Netz der EVU getrennt und entleert. Vor der Wiederinbetriebnahme im Frühjahr wird die Wasserleitung anforderungsgemäß gereinigt.

Die Wasserqualität wird gemäß den Vorgaben des Gesundheitsamtes regelmäßig durch ein akkreditiertes Unternehmen mittels Entnahme einer Wasserprobe überprüft.

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 zukünftig geplanten Bauvorhaben im Planungsgebiet (der für die Vereinsheimnutzung vorgesehene Container ist bereits als Bestand vorhanden, die weiteren baulichen Vorhaben wie Toilettenanlage und Materialcontainer sollen auf einem Untergestell bzw. Unterbau errichtet werden) sind wesentliche Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel und den Wasserhaushalt nicht zu erwarten. Möglichen Hochwasserereignissen wird durch angepasste Bauweisen (Errichtung baulicher Anlagen auf einem Untergestell bzw. Unterbau) Rechnung getragen.

Durch bauliche Maßnahmen (etwa zur Verlegung von Leitungen zur Wasserversorgung) 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 Planungsgebiet soll der Boden zukünftig als Standort für die geplanten Nutzungen (Vereinsheim, Toilettenanlage, Stahlgestelle zur Lagerung von Bootsstegen, Slipanlage) genutzt werden. Es findet hier weder eine landwirtschaftliche Nutzung noch ein Abbau von Bodenschätzen statt. Die Lebensraumfunktion und die Regelungsfunktion des Bodens haben im Planungsgebiet 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 (insb. Verlegung von Leitungen) nicht ergeben. Baubedingte partielle Schädigungen des Bodenlebens sind nicht von langer Dauer; eine Regeneration des Bodenlebens kann schon in sehr kurzer Zeit erfolgen.

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 Abflussrinne für Kaltluft, in der das Planungsgebiet gelegen ist. Diese Abflussrinne ist für den lokalen Luftmassenaustausch und das Kleinklima von Bedeutung.

Innerhalb der o.g. Abflussrinne befinden sich bereits mehrere Gebäude und verkehrliche Infrastruktureinrichtungen (u.a. Bahnlinie) mit entsprechender Barrierewirkung. Insoweit sind die nur sehr gering dimensionierten baulichen Vorhaben im sehr kleinen Planungsgebiet praktisch ohne Relevanz, so dass keine nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima im Umfeld des Planungsgebiets zu erwarten sind.

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

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

Das in Nähe des Mains gelegene Planungsgebiet weist aufgrund des weitgehenden Fehlens von 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 Planungsgebiets) stark vorgeprägt und ohne besondere landschaftliche Qualitätsmerkmale.

Aufgrund des nur sehr geringen Umfangs baulicher Vorhaben im Planungsgebiet 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 das Planungsgebiet 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 Planungsgebiet größtenteils unverändert. Die aktuell bereits vorhandenen baulichen Anlagen bzw. Nutzungen im Planungsgebiet (Wohncontainer, Parkplätze, Stegelemente) blieben entweder bestehen oder würden ggf. entfernt. Eine ökologische Aufwertung der aktuell weitgehend unbegrünten Fläche im Planungsgebiet 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 Planungsgebiet Arten, die dem Artenschutz nach § 44 BNatSchG unterliegen (z.B. feld- oder gehölzbrütende Vogelarten, Fledermausarten, Feldhamster, Haselmaus, Zauneidechse), 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**

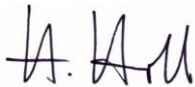
Durch die vorliegende Planung ergeben sich voraussichtlich keine dauerhaft nachteiligen Auswirkungen für die einzelnen Schutzgüter. Zu erwarten sind allenfalls zeitlich begrenzte Auswirkungen im Zuge der Umsetzung baulicher Maßnahmen (z.B. Baulärm, Staub, Baustellenverkehr), die aber nicht als erheblich 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 Planungsgebiets 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 14.06.2024

HWP Holl Wieden Partnerschaft