

Gemeinde Veitshöchheim

Landkreis Würzburg

Begründung zur 4. Bebauungsplanänderung mit Umweltbericht

Gewerbegebiet Ost - Teil 2

aufgestellt am 22.02.2023
Geändert am 26.09.2023

Gemeinde Veitshöchheim

Jürgen Götz
1. Bürgermeister

Planfertiger:

Ing.-Büro Holm GmbH
Stresemannstraße 3
97209 Veitshöchheim
Tel.: 0931/40485-0

1. Allgemeines

Die Gemeinde Veitshöchheim im Landkreis Würzburg liegt etwa 10 km nördlich der Stadt Würzburg, und ist über die Bundesstraße 27 Würzburg – Karlstadt schnell erreichbar.

Das Planungsgebiet liegt im Nordosten der Gemeinde Veitshöchheim, an der Kreisstraße Wü 3 Veitshöchheim - Güntersleben und an der Kreisstraße Wü 21 Veitshöchheim - Oberdürrbach.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Gewerbegebiet Ost - Teil 2 ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde, in welchem der Geltungsbereich als "G" gewerbliche Baufläche dargestellt ist, entwickelt.

3. Lage, Größe

Der Geltungsbereich der 4. Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 4,15 ha im nordwestlichen Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

4. Geplante bauliche Nutzung

An der geplanten Nutzung im Geltungsbereich der 4. Bebauungsplanänderung sind gegenüber der bisherigen Nutzung nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan folgende Änderungen vorgesehen.

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich der 4. Änderung waren nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes als GI, gleich Industriegebiet nach § 9 BauNVO ausgewiesen.

Die sich dort ansiedelnden Betriebe gehören nach der Definition nicht in ein Industriegebiet, sondern in ein Gewerbegebiet. Die Bauflächen im Geltungsbereich werden daher von GI-Gebiet in ein GE-Gebiet nach § 8 BauNVO geändert.

Nach einem Gespräch zwischen der Gemeinde Veitshöchheim und dem Fachbereich 22 des Landratsamtes Würzburg wurden die Fl.Nr. 800/96 und 800/113 aus dem Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung heraus genommen.

Den Eigentümer der im Geltungsbereich verbleibenden Grundstücke wurde durch die Gemeinde Veitshöchheim der Sachverhalt der Auswirkungen der Bebauungsplanänderung erläutert und Ihre jeweilige Einverständniserklärung eingeholt

An den sonstigen Festsetzungen, wie GRZ, GFZ sowie BH ändert durch die Bebauungsplanänderung nichts.

5. **Grünordnung**

Die Grünordnungsplanung nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan gilt auch in der 4. Bebauungsplanänderung unverändert.

6. **Lärmschutz**

Im Rahmen der Nutzungsänderung von GI-Gebiet in ein GE-Gebiet reduzieren sich die Lärmemissionskontingente von den Werten eines GI-Gebietes auf die etwas niedrigeren Werte in einem GE-Gebiet.

7. **Entwässerung**

Der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans ist bereits vollständig, auch abwassertechnisch, erschlossen.

8. **Bodenordnende Maßnahmen**

Das im Geltungsbereich liegende Planungsgebiet befindet sich im Besitz verschiedenen Eigentümer, unter anderem auch der Gemeinde. Durch das Vermessungsamt Würzburg wurde bereits ein Umlegungsverfahren durchgeführt.

9. **Sonstiges**

Durch den Neubau des Kreisverkehrs an der Kreuzung der Kreisstraße WÜ 3 von Veitshöchheim nach Güntersleben und der Kreisstraße WÜ 21 nach Würzburg-Oberdürrbach und der damit gebauten Anbindung des Baugebiets haben sich minimale Verschiebungen in der Straßenführung dieser Anbindung ergeben.

Die tatsächliche Lage des Kreisverkehrs mit der Baugebietsanbindung wurde in die 4. Bebauungsplanänderung übernommen.

10. Am Verfahren beteiligte Träger öffentlicher Belange

- Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
- Regionaler Planungsverband Würzburg
- Landratsamt Würzburg, Bauabteilung-Planungsrecht, Untere Naturschutzbehörde, Immissionsschutz, Wasserrecht, Untere Denkmalschutzbehörde, Gesundheitsamt, Kreisbrandrat
- Staatliches Bauamt, Abteilung Straßenbau
- Industrie- und Handelskammer WÜ - SW
- Energieversorgung Lohr-Karlstadt und Umgebung GmbH
- Zweckverband Fernwasserversorgung Mittelmain
- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
- Bundeswehr, Standortverwaltung Veitshöchheim, Balthasar-Neumann-Kaserne
- Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld
- Gemeinde Güntersleben

11. Umweltbericht zum Entwurf der 4. Bebauungsplanänderung

Die nachfolgenden Ausführungen sind dem Umweltbericht des rechtsverbindlichen Bebauungsplan entnommen, da sich an den Festsetzungen zur Grünordnung nichts Wesentliches geändert hat.

Inhaltsübersicht

11.1 Beschreibung des Vorhabens

11.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

11.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

11.2.2 Schutzgut Klima, Luft

11.2.3 Schutzgut Boden, Wasser

11.2.4 Schutzgut Landschaftsbild

11.2.5 Schutzgut Kultur und sonstiger Sachgüter

11.2.6 Besondere Wechselbeziehungen

11.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei nicht Durchführung der Planung

11.4 Geplante Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

11.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

11.6 Beschreibung der verwendeten Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

11.7 Allgemeine verständliche Zusammenfassung

11.1 Beschreibung des Vorhabens

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen, das in der nordöstlichen Gemarkung der Gemeinde Veitshöchheim ein Industriegebiet mit einer Größe von ca. 8,5 ha geschaffen wird. Im Bebauungsplan sind industrielle und gewerbliche Flächen, Verkehrsflächen und Feldwege sowie öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

Die 4. Bebauungsplanänderung ändert an diesen Grundsätzen nichts.

11.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

11.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

keine Änderungen gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan

11.2.2 Schutzgut Klima und Luft,

keine Änderungen gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan

11.2.3 Schutzgut Boden, Wasser

keine Änderungen gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan

11.2.4 Schutzgut Landschaftsbild

keine Änderungen gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan

11.2.5 Schutzgut Kultur und sonstiger Sachgüter

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler etc. erfasst.

11.2.6 Besondere Wechselbeziehungen

Besondere Wechselwirkungen sind nicht bekannt.

11.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei nicht Durchführung der Planung

Weitere Ackernutzung des Gebietes ohne landschaftsoptische Beeinträchtigungen bei Bodenerosion im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft.

Fortführung der landwirtschaftlichen Bodennutzung für die Produktion von Nahrungsmitteln im Rahmen der durchschnittlichen Fruchtbarkeit des Plangebietes.

11.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung besteht die Verpflichtung zur Vermeidung und Minderung von Eingriffswirkungen. Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu kompensieren.

Dies ist bereits in den Ausführungen zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausführlich erläutert worden.

11.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Grundsätzliche Standortalternativen wurden im Rahmen der 9. Flächennutzungsplanänderung geprüft, mit dem Ergebnis, dass der Standort als Abrundung und in Verbindung mit den bestehenden Gewerbeflächen geeignet ist. Eventuell freie Flächen für gewerbliche Nutzung benachbarter Gemeinden scheiden auf Grund der konkreten Nachfrage für ca. 2/3 der Nettobaufläche des Planungsgebiets vor. Im bestehenden Gewerbegebiet sind keine verfügbaren Grundstücke mehr vorhanden.

11.6 Beschreibung der verwendeten Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der unmittelbare Untersuchungsbereich ist für die Wirkfaktoren Boden, Wasser, Luft, Tier und Pflanzenwelt sowie Landschaftsbild auf den Geltungsbereich und die unmittelbar angrenzenden Grundstücke beschränkt.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Ermittlung ist nach dem Bayerischen Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - mit Stand September 1999 bzw. erweiterte Auflage mit Stand Januar 2003 im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplan durchgeführt worden.

11.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die 4. Bebauungsplanänderung umfasst in der Fassung vom 26.09.2023 nun ca. 3 ha des unveränderten Flächenumfangs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit ca. 8,5 ha.

Im Geltungsbereich der 4. Bebauungsplanänderung werden sich gewerbliche Betriebe ansiedeln.

Mit den Festsetzungen der Grünordnungsplanung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan werden Eingriffe auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vermieden bzw. gemindert.

Durch Ausgleichsmaßnahmen wurden die nicht vermeidlichen Eingriffe und Auswirkungen funktionell im Plangebiet und durch externe Flächen ausgeglichen werden.

Mit dem Vorhaben der 4. Bebauungsplanänderung sind keine neuen nachhaltigen und erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.