

Landratsamt Würzburg · Postfach · 97067 Würzburg

Unser Zeichen:
FB22-610.1-BLP-2023-10
(Bitte bei Antwort angeben)

Vorab per E-Mail

Gemeinde Veitshöchheim
vertreten durch
Herrn Ersten Bürgermeister Götz

97209 Veitshöchheim

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Ansprechpartner:
[REDACTED]

Telefon: 0931 8003-[REDACTED]
Fax: 0931 8003-[REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]

Würzburg, 14.04.2023

**Vollzug des Baugesetzbuches;
Bauleitplanung der Gemeinde Veitshöchheim
4. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Ost-Teil 2" i.d.F. vom 22.02.2023
Regelverfahren**

Anlage: Überzählige Planunterlagen

Sehr geehrter Herr Erster Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt Würzburg nimmt als Träger öffentlicher Belange in Bauleitplanverfahren zu dem o.a. Entwurf einer 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ost- Teil 2“ gem. § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:

Bauplanungsrecht/Städtebau

Aus verfahrensrechtlicher Sicht wird auf die Bedenken bezüglich der Interessen der Eigentümer der bereits bebauten Grundstücke verwiesen. Es wird empfohlen, mit den Betroffenen direkt Kontakt aufzunehmen (Stichwort: Konfliktbewältigungsgebot)

Aus bauplanungsrechtlich technischer Sicht wird zum Regelungsinhalt angemerkt:

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ost – Teil 2“ wird ein festgesetztes Industriegebiet (GI), nach § 9 BauNVO in ein Gewerbegebiet (GE), nach § 8 BauNVO abgeändert.

Im Geltungsbereich der Änderung sind bereits Gewerbe- und Industriebetriebe genehmigt. Daher ist darauf zu achten, dass diese weiterhin im GE zulässig sind.

Wir weisen insbesondere auf den Betreiber ParkerStore HPS Hydraulik und Pneumatik Service GmbH hin. Dieser hat in seiner Genehmigung maximale Lärmwerte von tagsüber 107 dB (A) und nachts 92 dB (A) als Auflage.

Hausanschrift
Zeppelinstraße 15
97074 Würzburg
poststelle@lra-wue.bayern.de
www.landkreis-wuerzburg.de

Öffnungszeiten
Mo. - Fr. 7:30 - 12:00 Uhr
Mo. + Do. 14:00 - 16:30 Uhr

Sie erreichen uns
Buslinie 6 - Frauenlandplatz oder Erthalstraße
Buslinie 10 - Zeppelinstraße oder Erthalstraße
Buslinie 16 - Schiörstraße oder Erthalstraße
Buslinie 34 - Schiörstraße oder Erthalstraße

Behindertenparkplätze und Barrierefreier Zugang
im bzw. über den Innenhof des Landratsamtes

Bankverbindungen
Sparkasse Mainfranken Würzburg
IBAN DE36 7905 0000 0042 2303 83
BIC BYLADEM1SWU

VR-Bank Würzburg eG
IBAN DE92 7909 0000 0006 1817 32
BIC GENODEF1WU1
Gläubiger-ID DE04WUE00000033847

Wasserwirtschaft/Wasserrecht/Bodenschutz

Der Planbereich ist als Karstgebiet bzw. Gebiet mit klüftigem Untergrund eingestuft. Das geplante Vorhaben liegt nicht in einem amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet und nicht im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet eines Gewässers.

Es wird vorausgesetzt, dass die ordnungsgemäße Erschließung (Wasserversorgung, Schmutzwasser, Niederschlagswasserbewirtschaftung) gesichert ist bzw. wird. Die Abwasserbeseitigung sollte, wenn möglich im Trennsystem erfolgen. Anfallendes Niederschlagswasser sollte generell gesammelt und breitflächig über die aktive Bodenzone versickert werden.

Die Oberflächen von Stellplätzen und Zufahrten sollten wasserdurchlässig gestaltet werden.

Erforderliche Ausgleichsflächen sollten als Uferstreifen entlang von Gewässern ausgewiesen werden.

Bezüglich der grundsätzlichen, wasserwirtschaftlichen Belange wird dem Verfahrensführer (Gemeinde) empfohlen, auch den allgemeinen amtlichen Sachverständigen in der Wasserwirtschaft, das zuständige Wasserwirtschaftsamt, hier: Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg (WWA) im Verfahren zu beteiligen zum allgemeinen Gewässer- und Bodenschutz, sowie zum Umgang mit Niederschlagswasser.

Durch die o. g. Bauleitplanung werden keine ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen bzw. Erlaubnisse ersetzt. Sofern z. B. Veränderungen an Gewässern/ wasserführenden Gräben vorgesehen sind (z. B. Änderungen an den Uferböschungen usw.) bzw. Biotope oder Teiche neu errichtet bzw. wesentlich geändert werden sollen oder Niederschlagswasser aus einem Baugebiet in ein Gewässer eingeleitet werden soll (z. B. über ein Regenrückhaltebecken), ist dies ggf. in einem separaten wasserrechtlichen Verfahren abzu prüfen. Bitte ggf. vorab dann mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg (WWA) abklären.

Für die im Geltungsbereich gelegenen Flurstücke besteht kein Eintrag im Altlastenkataster ABuDIS.

Immissionsschutz

zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ost – Teil 2“ wird aus der Sicht des Immissionsschutzes wie folgt Stellung genommen:

1. Das Plangebiet liegt im Nordosten von Veitshöchheim an der Kreisstraße WÜ 3 (Veitshöchheim – Güntersleben) und der Kreisstraße WÜ 21 (Veitshöchheim – Oberdürrbach). Der rechtsverbindliche Bebauungsplan mit einer Größe von ca. 8,5 ha gliedert sich in GI (Industriegebiet) und GE (Gewerbegebiet). Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 3,11 ha.
2. Es ist vorgesehen, die Baugrundstücke im Geltungsbereich der 4. Änderung von GI (Industriegebiet) zu GE (Gewerbegebiet) zu ändern. Gemäß Begründung gehören die sich dort angesiedelten Betriebe nach Definition nicht in ein Industriegebiet, sondern in ein Gewerbegebiet. Die Art der einzelnen Betriebe wird in der Begründung nicht genannt.
3. Aus der Sicht des Immissionsschutzes ist dieses Vorhaben äußerst konfliktbehaftet und bedenklich.

Es muss darauf hingewiesen werden, dass durch die vorgesehene Gebiets-Umwidmung vorhandene Gewerbe- und Industriebetriebe in ihrem Emissionsverhalten stärker eingeschränkt werden als bisher.

Gemäß TA Lärm gelten in Industriegebieten tags und nachts (Lärm-) Immissionsrichtwerte von jeweils 70 dB(A). In Gewerbegebieten gelten Immissionsrichtwerte von tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A). D.h. der Schutzgrad

der bereits vorhandenen und zukünftigen immissionssensiblen Nutzungen (z.B. Büros, Betriebsinhaberwohnungen) innerhalb des Geltungsbereichs erhöht sich.

Im Rahmen der baurechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren sowie der Genehmigungsfreistellungsverfahren der dort vorhandenen und der im Genehmigungsverfahren befindlichen Nutzungen sowie der Nutzungen in den angrenzenden Industrieflächen ist man vom geringen Schutzgrad eines Industriegebietes ausgegangen. Jetzt wäre der Schutzgrad eines Gewerbegebietes zu berücksichtigen. Als Folge müssten Genehmigungsbescheide und schalltechnische Gutachten angepasst und ggf. genehmigte oder beantragte Nutzungen eingeschränkt werden.

Naturschutz

Belange des Naturschutzes sind nicht betroffen. Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwände.

Kreisentwicklung

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Ost - Teil 2" beabsichtigt die Gemeinde Veitshöchheim die Baugrundstücke im Geltungsbereich von einem GI-Gebiet (Industriegebiet) in ein GE-Gebiet (Gewerbegebiet) zu ändern. An den sonstigen Festsetzungen ändert sich nichts.

Einwände aus Sicht der Kreisentwicklung bestehen nicht.

Dieses Schreiben wird dem Bauamt der Gemeinde Veitshöchheim und dem beauftragten Planungsbüro vorab per E-Mail übermittelt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

