

Gemeinde Veitshöchheim

Landkreis Würzburg

Begründung zur 18. Flächennutzungsplanänderung

aufgestellt am 08.03.2023

Gemeinde Veitshöchheim

Planfertiger:

Ing.-Büro Holm GmbH
Stresemannstraße 3
97209 Veitshöchheim
Tel.: 0931 / 40 485-0

1. Bürgermeister

Teil A – Planungsbericht

1. Rahmenbedingungen der Bauleitplanung

1.1 Erfordernis und Anlass der Planänderung

Die Gemeinde Veitshöchheim hat die Absicht durch die 18. Flächennutzungsplanänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Fläche für den Gemeinbedarf – Kindergarten/Kinderhort zu schaffen.

Im rechtverbindlichen Flächennutzungsplan ist die Fläche im Nordosten der Gemeinde als Sondergebiet – Sport ausgewiesen.

1.2 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Planänderung

Der räumliche Geltungsbereich der Planänderung, der aus der Planzeichnung ersichtlich wird, liegt im Nordosten der Gemeinde und umfasst eine Fläche von ca. 1,76 ha und wird begrenzt von:

im Norden durch den Ortsweg „Leichtäckerweg“
 im Westen durch das bestehende Wohngebiet Speckert V („Am Hölzlein“)
 mit dem Flurgrundstücken 916/625 und 916/626
 im Osten durch die Gemarkungsgrenze zum Ortsteil Gadheim
 und im Süden die Flurnummern 916/379 mit der Tennishalle und Fl.Nr. 916/ 493.

1.3 Übergeordnete Planungsvorgaben

Im Rahmen kommunaler Bauleitverfahren wären eine Reihe unterschiedlicher Planungsvorgaben und planerischer Richtlinien zu berücksichtigen, für den Geltungsbereich der 18. Flächennutzungsplanänderung trifft dies aber nicht zu.

1.4 Naturschutz- und wasserrechtliche Schutzbestimmungen

Naturschutzrechtliche Schutzbestimmungen gemäß BNatSchG i. V. mit den Teilen 3 und 4 des BayNatSchG sowie wasserrechtliche Vorgaben gemäß § 51 WHG stellen gegenüber der kommunalen Bauleitplanung höherrangige Rechtsvorschriften dar, die im Rahmen der örtlichen Gesamtplanung grundsätzlich zu beachten sind.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehen keine gesetzlich geschützten Lebensräume gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit Art. 23 BayNatSchG. Der räumliche Geltungsbereich ist nicht in naturschutzrechtlichen Schutzgebiete gemäß §§ 23 – 26 BNatSchG einbezogen. Flächenbezogene Schutzbestimmungen gemäß VS- oder FFH-Richtlinie bestehen für das Planungsgebiet nicht.

Einschlägige Schutzbestimmungen gemäß § 51 WHG sind bei der Planung nicht betroffen.

2 Bestandssituation im Planungsraum

2.1 Bestehende Flächennutzung im Planungsgebiet

Die Flächen im Änderungsbereich bestehen derzeit größtenteils aus wildgewachsenen Hecken mit einzelnen Bäumen in einem sehr bewegten Geländeverlauf einer ehemaligen Skateranlage. Im westlichen Bereich des Geländes befindet sich ein Bolzplatz.

2.2 Naturhaushalt und Landschaftsbild im Planungsgebiet

Umweltfachliche Sachverhalte werden im verfahrensbegleitenden Umweltbericht (Teil B vorliegender Planbegründung) erfasst und im angemessenen Umfang bewertet. Hierauf wird an dieser Stelle ausdrücklich verwiesen.

2.3 Planungsrechtliche Ausgangslage im Flächennutzungsplan

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Veitshöchheim wie unter Punkt 2.1 beschrieben genutzt.

3. Bauleitplanerische Entwicklung im Planungsraum

3.1 Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan

Für den räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden 18. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, für eine Fläche für den Gemeinbedarf – Kindergarten/Kinderhort.

Teil B – Umweltbericht

I. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Nachfolgend werden die einzelnen Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches im Hinblick auf die jeweiligen Umweltauswirkungen betrachtet.

Bereich im Westen – existierender Bolzplatz:

Schutzgut Boden:	Bestand Funktion Bestandsbewertung	sandige Fläche, stellenweise begrünt unbedeutend geringe Wertigkeit
Schutzgut Wasser:	Bestand Bewertungskriterien Bestandsbewertung	sandige Fläche, stellenweise begrünt keine Funktion für Naturhaushalt geringe Wertigkeit
Schutzgut Klima/Luft:	Bestand Bewertungskriterien Bestandsbewertung	sandige Fläche, stellenweise begrünt. geringe Ausgleichsfunktion, Winddurchzug geringe bis mittlere Wertigkeit
Schutzgut Landschaftsbild:	Bestand Bewertungskriterien Bestandsbewertung	sandige Fläche, stellenweise begrünt. keine Erholungsfunktion, kein Erlebniswert geringe Wertigkeit
Schutzgut Arten und Lebensräume:	Bestand Bewertungskriterien Bestandsbewertung	sandige Fläche, stellenweise begrünt. keine spezielle Lebensraumfunktion geringe Wertigkeit

Bereich im Norden entlang dem Ortsweg „Leichtäckerweg“

Schutzgut Boden:	Bestand Funktion Bestandsbewertung	extensive Grünfläche mit Wildhecke unbedeutend geringe Wertigkeit
Schutzgut Wasser:	Bestand Bewertungskriterien Bestandsbewertung	extensive Grünfläche mit Wildhecke keine Funktion für Naturhaushalt geringe Wertigkeit
Schutzgut Klima/Luft:	Bestand Bewertungskriterien Bestandsbewertung	extensive Grünfläche mit Wildhecke geringe Ausgleichsfunktion, Winddurchzug geringe bis mittlere Wertigkeit
Schutzgut Landschaftsbild:	Bestand Bewertungskriterien Bestandsbewertung	extensive Grünfläche mit Wildhecke keine Erholungsfunktion, kein Erlebniswert geringe Wertigkeit
Schutzgut Arten und Lebensräume:	Bestand Bewertungskriterien Bestandsbewertung	extensive Grünfläche mit Wildhecke keine spezielle Lebensraumfunktion geringe Wertigkeit

Restlicher Bereich nach Osten, Südosten – bewegtes Gelände -> ehemalige Skaterfläche

Schutzgut Boden:	Bestand	Wildhecke mit einzelnen Bäumen und extensiven Grünflächen dazwischen
	Funktion	unbedeutend
	Bestandsbewertung	geringe Wertigkeit
Schutzgut Wasser:	Bestand	Wildhecke mit einzelnen Bäumen und extensiven Grünflächen dazwischen
	Bewertungskriterien	keine Funktion für Naturhaushalt
	Bestandsbewertung	geringe Wertigkeit
Schutzgut Klima/Luft:	Bestand	Wildhecke mit einzelnen Bäumen und extensiven Grünflächen dazwischen
	Bewertungskriterien	keine Ausgleichsfunktion
	Bestandsbewertung	geringe Wertigkeit
Schutzgut Landschaftsbild:	Bestand	Wildhecke mit einzelnen Bäumen und extensiven Grünflächen dazwischen
	Bewertungskriterien	keine Erholungsfunktion, kein Erlebniswert
	Bestandsbewertung	geringe Wertigkeit
Schutzgut Arten und Lebensräume:	Bestand	Wildhecke mit einzelnen Bäumen und extensiven Grünflächen dazwischen
	Bewertungskriterien	mögliche Lebensraumfunktion.
	Bestandsbewertung	geringe bis mittlere Wertigkeit

II. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Bauleitplanung würde das Plangebiet weiterhin wie vorstehend unter Punkt 2.1 beschrieben genutzt werden.

III. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes muss bei Teilbereichen ein ausreichender Ausgleich insbesondere für den Verlust der bisher nicht überbauten Flächenbereiche erbracht werden. Es muss sich dabei um Ausgleichsmaßnahmen handeln, mit welchen der Wert einer Fläche als Biotop aufgewertet wird.

Die Spezifizierung der Ausgleichsmaßnahmen für die geplante Nutzung zum Bau Kindergarten/Kinderhorts erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Externe Ausgleichsflächen stehen auf Grundstücken der Gemeinde Veitshöchheim in der Gemarkung der Gemeinde Güntersleben zur Verfügung.

IV. Vereinbarkeit des Vorhabens mit Belangen des Artenschutzes

Für die Arten nach FFH-Richtlinie Anhang IV können im Geltungsbereich Verbotstatbestände ebenfalls ausgeschlossen werden. Die Möglichkeit eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs.1.Satz 1 BNatSchG kann nicht ausgeschlossen werden, eine erhebliche Störung der lokalen Populationen liegt aber nicht vor.

Es wird daher keine Ausnahme gem. § 44 Abs. 7 Satz 1 u. 2 BNatSchG für das Vorhaben benötigt.

IV Zusammenfassung

Von der geplanten Umwidmung der baulichen Nutzung sind die Schutzgüter mit geringer bis mittlerer Erheblichkeit betroffen.

Teil C - Immissionschutz

Auf der Westseite des Geltungsbereiches zum vorhandenen Baugebiet „Speckert V“ hin, existiert ein „Lärmschutzwall“, der teils auf den privaten Grundstücken im Baugebiet „Speckert V“ und teils auf dem gemeindlichen Flurstück 916/625 und 916/626 liegt und mit der östlichen Böschungskante auch im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung. Gegenüber den privaten Grundstücken im Baugebiet „Speckert V“ hat er eine Höhe von etwa 1 m bis maximal etwa 1,50 m .

Es ist angedacht, diesen Lärmschutzwall innerhalb des Geltungsbereiches um etwa 2 bis 3 m über der Oberkante des vorhandenen „Lärmschutzwalls“ zu erhöhen und diesen entsprechend zu begrünen.

Weiterhin ist durch die entsprechende Stellung des geplanten Gebäudes des Kindergarten/Kinderhorts eine Reduzierung des normalen Betriebsgeräusches des Kindergarten/Kinderhorts mit den dazugehörigen Aussenflächen im Osten des Gebäudes zu erreichen.

Teil D Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

3.1 Beteiligungsverfahren

Gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs.1 und Abs. 2 BauGB werden die Beteiligungsverfahren in Form der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Die in diesen genannten Verfahren von der betroffenen Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange vorgetragene Hinweise und Anregungen zu den Planinhalten werden im Weiteren in die Abwägungen der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 7 Abs. 1 BauGB entsprechend eingestellt.

Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange:

Regierung von Unterfranken	Höhere Landesplanungsbehörde
Regionaler Planungsverband	Landratsamt Karlstadt
Landratsamt Würzburg	Bauabteilung-Planungsrecht
Landratsamt Würzburg	Untere Naturschutzbehörde
Landratsamt Würzburg	Immissionsschutz
Landratsamt Würzburg	Wasserrecht
Landratsamt Würzburg	Untere Denkmalschutzbehörde
Landratsamt Würzburg	Kreisbrandrat
Wasserwirtschaftsamt	Aschaffenburg
Energieversorgung	Lohr-Karlstadt und Umgebung
Amt für Ernährung	Landwirtschaft und Forsten Würzburg
Deutsche Telekom	
Kabel Deutschland	
Vodafone	
BUND Naturschutz	Kreisgruppe Würzburg
Zweckverband Abwasser-	seitigung Maintal-Würzburg