



Gemeinde Unterpleichfeld
Kirchstraße 14
97294 Unterpleichfeld

12. Änderung Flächennutzungsplan

Begründung

Status: Entwurf
Index 2-0-0, Version 08.06.2021

Flächennutzungsplan LA02
Index 2-0-0 vom 08.06.2021

rö ingenieure gmbh

Moltkestraße 7
97082 Würzburg

Tel +49 931 497378-0

info@roe-ingenieure.de
www.roe-ingenieure.de

Begründung

Inhaltsverzeichnis	Seite
A. Ziele und Zwecke der Planung	4
B. Änderungsbeschluss und rechtliche Rahmenbedingungen	5
C. Stand der Bauleitplanung	5
D. Regionalplan	7
E. Landschaftsplan	8
F. Planung	8
G. Planungsalternativen	11
H. Erschließung und Infrastruktur	11
H.1 Verkehrliche Erschließung.....	11
H.2 Kanalisation.....	11
H.3 Wasserversorgung	12
H.4 Energieversorgung	12
H.5 Müllentsorgung.....	13
H.6 Telekommunikation	13
H.7 Feuerwehr	13
H.8 Bodenordnung.....	13
H.9 Realisierung	13
I. Natur- und Landschaftsschutz	13
J. Immissionsschutz	14
K. Bodendenkmalpflege	15
L. Durchführung des Verfahrens	15
L.1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	15
L.2 Aufstellungsbeschluss	15
L.3 Beteiligung der Öffentlichkeit	15
L.4 Auslegung.....	16
L.5 Feststellungsbeschluss	16
L.6 Genehmigungsvermerke.....	16
L.7 Bekanntmachung der Genehmigung.....	17

Begründung

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Umweltbericht vom 23.02.2021

Veränderungsnachweis

Index	Datum	Name	Änderung
1-0-0	23.02.2021	mp	Vorentwurf
2-0-0	08.06.2021	mp	Abwägung und Billigung Entwurf

Verfahrensablauf

09.02.2021	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates
23.02.2021	Erstellen Vorentwurf und Umweltbericht
23.02.2021	Vorentwurf, Annahme und Auslegungsbeschluss
05.03.2021	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und Bekanntmachung der Auslegung
12.03.2021 - 13.04.2021	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
08.06.2021	Abwägung der Stellungnahmen in der Gemeinderatssitzung
08.06.2021	Entwurf, Annahme und Auslegungsbeschluss
09.07.2021 - 10.08.2021	Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
09.07.2021 - 10.08.2021	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
. .2021	Abwägung der Stellungnahmen in der Gemeinderatssitzung
. .2021	Feststellungsbeschluss des Gemeinderates
. .2021	Genehmigung der 12. Änderung durch das Landratsamt
. .2021	Bekanntmachung der Genehmigung

Begründung

A. Ziele und Zwecke der Planung

Für die Gemeinde Unterpleichfeld besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan vom 06.06.1980, welcher unter Auflagen am 06.05.1981 teilgenehmigt und am 29.01.1982 wirksam wurde.

Die derzeit letzte genehmigte Änderung ist die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes, in Kraft getreten am 11.09.2020. Thema der 11. Änderung des Flächennutzungsplans war die Darstellung von Wohnbauflächen der Baugebiete Seeleite I-III sowie redaktionelle Änderungen innerhalb der Gemarkung.

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst neben redaktionellen Änderungen auch eine Aktualisierung bezüglich der jüngsten Planungen zur Entwicklung von Gewerbe- bzw. Industriegebieten.

Die Gemeinde Unterpleichfeld beabsichtigt die Erweiterung des beschränkten Industriegebiets „Windmühle“ – Teilbereich 1 im Gemeindegebiet von Unterpleichfeld um Gewerbegebietsflächen hinsichtlich des zusätzlichen Flächenbedarfs für ein geplantes Ärztehaus und ein geplantes Autohaus. Anlass für das Verfahren ist die Nachfrage nach Erweiterungsflächen in westliche Richtung.

Da sich die Gemeinde Unterpleichfeld zum Ziel gesetzt hat Gewerbe- und Industriegebietsflächen bedarfsorientiert nach ihren Möglichkeiten auszuweisen, sieht sich die Gemeinde in der Pflicht eine Flächennutzungsplanänderung durchzuführen.

Die Ausweisung dieser zusätzlichen Erweiterungsflächen ist ein wichtiger Schritt für die Zukunftssicherung und Weiterentwicklung der Gemeinde Unterpleichfeld und ist wegen der aktuellen Nachfrage nach Bauland dringend geboten.

Mit der Neuausweisung von Erweiterungsflächen für das Baugebiet „Windmühle“ Teilbereich 1 als Gewerbegebiet (GE) und der Abstufung von innerhalb des Änderungsbereichs bestehenden beschränkten Industriegebietsflächen (GI b nach § 9 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO) in Gewerbegebietsflächen (GE nach § 8 BauNVO) soll für den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 2. Änderung „Windmühle“ – Teilbereich 1 Baurecht geschaffen werden.

Die nachträgliche Abstufung der bestehenden, beschränkten Industriegebietsflächen (GI b) in Gewerbegebietsflächen (GE) innerhalb des Baugebiets „Windmühle“ Teilbereich 1 wird möglich, da die auf diesen Flächen geplanten Betriebe mittlerweile feststehen, die grundsätzlichen den Kriterien eines Gewerbegebietes entsprechen.

Die Erweiterungsfläche dient keiner zusätzlichen Ansiedlung von Gewerbebetrieben, sondern nur der räumlichen Erweiterung geplanter Betriebe / Nutzungen.

Die Gemeinde Unterpleichfeld möchte entsprechend den Vorgaben des Regionalplanes Industrie- bzw. Gewerbegebietsflächen bereitstellen. Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes wird die planungsrechtliche Grundlage hierfür geschaffen.

Weiterhin wird in der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der aktuelle Stand von Freileitungen und Ausgleichsflächen fortgeschrieben.

Die Ausarbeitung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde an die rö ingenieure gmbh, Würzburg, vergeben.

Begründung

Die vorliegende 12. Änderung des Flächennutzungsplanes enthält nur den relevanten Planausschnitt aus der gesamten Gemarkung, in der die Änderungen erforderlich sind. Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ist monochrom (grau) dargestellt, um die hier behandelten Änderungen farblich hervorzuheben. Änderungen in Flächen, insbesondere bezüglich Art der Nutzung, sind mit einem Geltungsbereich dargestellt.

B. Änderungsbeschluss und rechtliche Rahmenbedingungen

Die Erweiterung des Erschließungsgebietes GI b – „Windmühle“ – Teilbereich 1 ist derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan (11. Änderung) der Gemeinde Unterpleichfeld überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Daher ist ein Bauleitplanverfahren mit Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig (Parallelverfahren). Das Baugesetzbuch schreibt hierfür in § 3 Abs. 4 die Durchführung einer Umweltprüfung vor, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden sollen.

Zudem unterliegt die Planung der Verpflichtung, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu berücksichtigen, da aufgrund der Aufstellung dieses Bauleitplanes ein Eingriff in Natur- und Landschaft zu erwarten ist.

Die Gemeinde Unterpleichfeld hat als Umlandgemeinde an der Entwicklungsachse Würzburg-Schweinfurt durch den Regionalplan die Aufgaben der Schaffung von Wohnraum in ihrem Gemeindebereich übertragen bekommen.

Die bisher ausgewiesenen Industriegebiete haben sich in den letzten Jahren entwickelt, sodass insbesondere für das Gebiet „Windmühle“ – Teilbereich 1 eine Erweiterung von Gewerbegebietsflächen in westliche Richtung vorgesehen ist.

Um die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung der geplanten Maßnahmen zu schaffen, hat der Gemeinderat Unterpleichfeld am 09.02.2021 beschlossen die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

An den Zielsetzungen der Planung des Flächennutzungsplanes hat sich auch durch die 12. Änderung prinzipiell nichts geändert. Außerhalb der dargestellten Geltungsbereiche behält der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterpleichfeld uneingeschränkt seine Wirksamkeit.

C. Stand der Bauleitplanung

Folgende weitere Änderungen wurden bislang durchgeführt:

11. Änderung vom

15.10.2019 wurde am

20.02.2020 vom LRA WÜ (AZ: FB22-610.1-BLP-2019-17) genehmigt
(mit Ablauf des 12.02.2020, Genehmigungsfiktion) und am

11.09.2020 wirksam.

Begründung

10. Änderung vom
07.02.2017 wurde am
04.05.2018 vom LRA WÜ (AZ: FB22-610.1-BLP-2014-25) genehmigt und am
04.05.2018 wirksam.
9. Änderung
betrifft die Ausweisung von Sondergebietsflächen für Windkraftanlagen. Das
Verfahren wurde unterbrochen bis die gesetzlichen Vorgaben geklärt sind.
8. Änderung vom
08.08.2013, geändert am 14.01.2014 wurde am
07.04.2014 vom LRA WÜ (AZ: 22-610.1-BLP-2013-33) genehmigt und am
11.04.2014 mit Bekanntmachung vom 09.04.2014 wirksam.
7. Änderung vom
03.03.2011, geändert am 17.05.2011 wurde am
04.08.2011 vom LRA WÜ (AZ: 22.1-6112-5-47-11) genehmigt und am
12.08.2011 wirksam.
6. Änderung vom
02.11.2006, geändert am 16.10.2007 wurde am
08.11.2007 vom LRA WÜ (AZ: 22.1-610.1-24/47/06) genehmigt und am
23.11.2007 wirksam.
5. Änderung vom
19.07.2004, geändert am 12.10.2004 wurde am
18.11.2004 vom LRA WÜ (AZ: 22.1-610.1-24/47/04) genehmigt und am
24.11.2004 wirksam.
4. Änderung vom
23.03.1995, welcher als Gesamtüberarbeitung konzipiert ist, gilt am
24.11.2000 als genehmigt und wurde am
18.12.2000 wirksam.
3. Änderung vom
14.07.1993/14.04.1994 wurde am
20.07.1994 genehmigt und am
29.07.1994 wirksam.
2. Änderung vom
August 1990 wurde am
04.12.1992 genehmigt und am
11.12.1992 wirksam.
1. Änderung vom
Februar 1989 – November 1991 wurde am
21.10.1992 genehmigt und am
06.11.1992 wirksam.

Begründung

Die geplanten Industriegebietsflächen liegen im südlichen Bereich der Gemeinde.

Der geplante Änderungsbereich wird im Süden durch einen bestehenden Wirtschaftsweg und im Westen durch die Bundesstraße B19 beschränkt.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern sowie im Regionalplan Würzburg liegt Unterpleichfeld im Allgemeinen ländlichen Raum, nordöstlich des Regionalzentrums Würzburg.

E. Landschaftsplan

Für die Gemeinde Unterpleichfeld wurde parallel zur Gesamtüberarbeitung des Flächennutzungsplanes (4. Änderung) ein Landschaftsplan durch das Landschaftsplanungsbüro Thomas Struchholz, Veitshöchheim, aufgestellt.

Die wesentlichen Bestandteile dieses Landschaftsplanes wurden sowohl in zeichnerischer Form als auch durch Texterklärungen in den Flächennutzungsplan eingefügt.

Die Vorgaben des Landschaftsplanes werden im Zuge der vorliegenden 12. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

F. Planung

Die Flächen, die in der vorliegenden Planung einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen, werden bisher landwirtschaftlich genutzt bzw. sind mit einer anderen Art der Nutzung wirksam.

Der räumliche Geltungsbereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Flächennutzungsplanänderung. Er stellt den südlich der Erschließungsstraße liegenden Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 2. Änderung „Windmühle“ – Teilbereich 1 dar (Teilbereich des Parallelverfahrens).

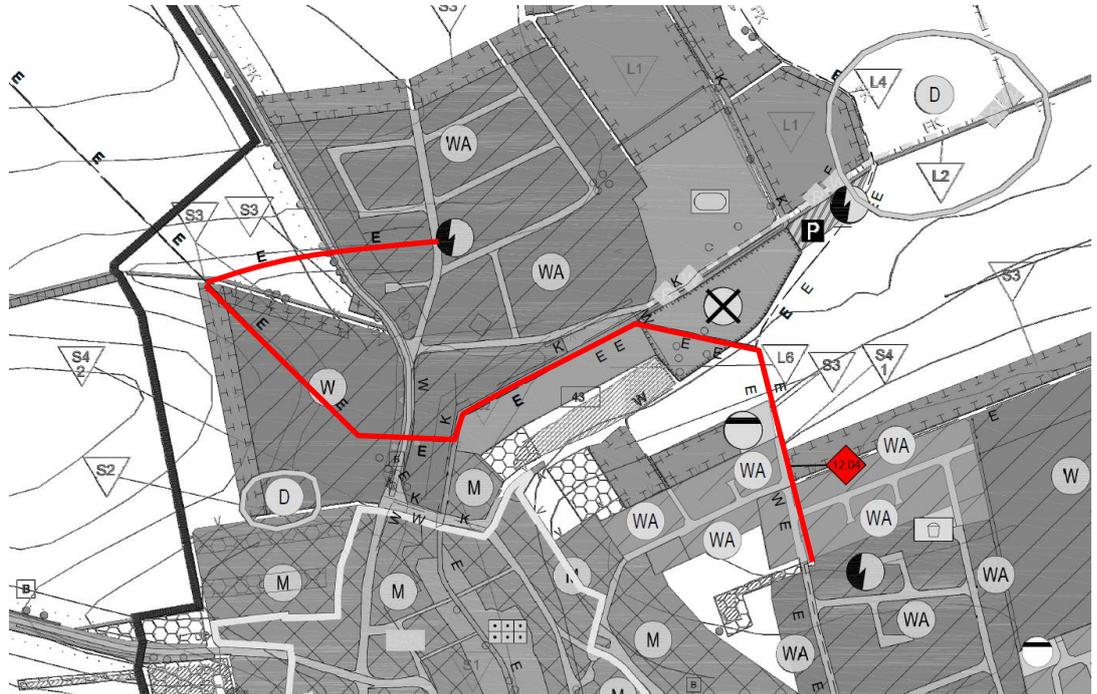
Nachfolgend sind die Änderungen einzeln nummeriert aufgeführt und ebenso in der Planunterlage gekennzeichnet:

12. Änderung Flächennutzungsplan

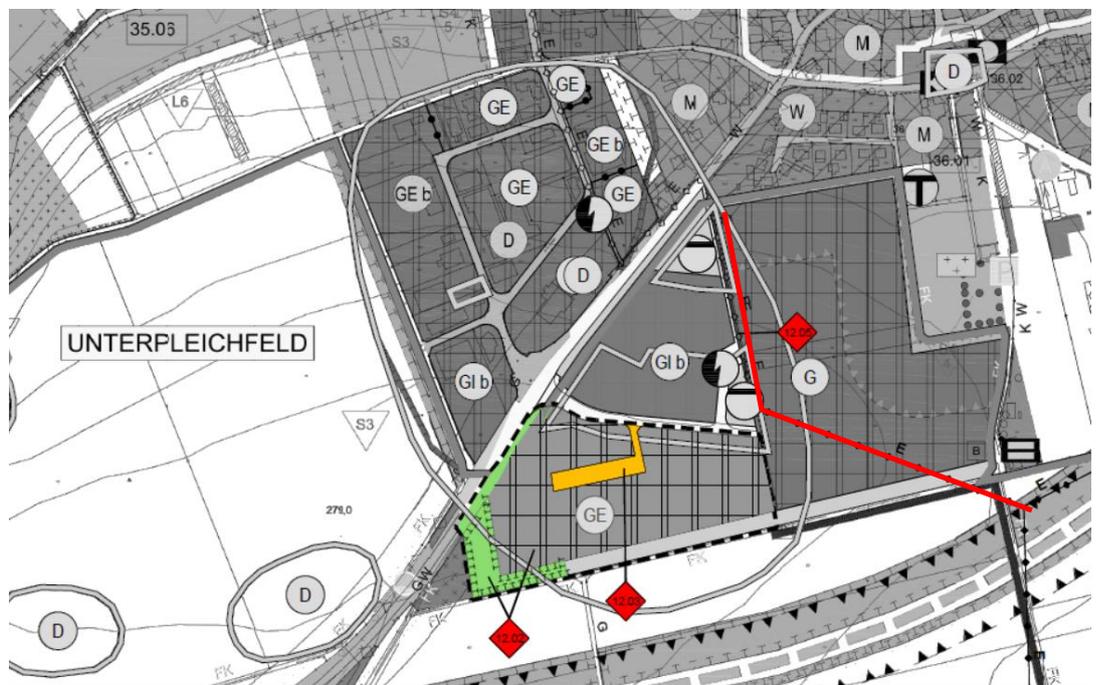
- 12.1. Änderungen für Flurstück Nr. 1574 und 1575: jeweils Entfall der T-Linie und der Flächendefinition. Die vorgenannten Flächen waren als Hamsterausgleichsflächen vorgesehen, wurden aber von der Regierung von Unterfranken, wegen zu geringer Bonität nicht anerkannt.

Begründung

12.4. Herausnahme 20kV Freileitung, wurde bereits erdverkabelt



12.5. Herausnahme 20kV Freileitung, wurde bereits erdverkabelt



Begründung

G. Planungsalternativen

In den vorhandenen Bebauungsgebieten (Seeleite, Nord und Windmühle) gibt es keine freien Parzellen mehr. Für die Erweiterung der Betriebe müsste ein neues Gewerbegebiet erschlossen werden.

Die beiden Bauplätze am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Windmühle“ – Teilbereich 1 sind bereits an den Betreiber des Ärztezentrum und den Eigentümer des Autohauses verkauft worden. Die Pläne der beiden Eigentümer haben sich dergestalt entwickelt, dass beide Eigentümer zusätzlichen Platz für Erweiterungen benötigen.

Eine Erweiterung nach Norden und Osten ist ausgeschlossen, da die anliegenden Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Windmühle“ Teilbereich 1 bereits veräußert wurden.

Eine Erweiterung des Gewerbegebiets „Windmühle“ nach Osten und eine Verlegung der Betriebe dorthin kommt für beide Eigentümer nicht in Frage, da der Standort direkt an der B 19 für beide essentiell ist. Aus diesen Gründen bleibt, mangels anderer Alternativen, nur die Erweiterung nach Westen zur B 19 hin.

Der Vorhabenträger hat das Plangebiet u.a. hinsichtlich folgender Kriterien ausgewählt:

- Verfügbarkeit der Fläche und Eignung als Erweiterungsfläche
- gute Möglichkeit der Erschließung
- Lage der Fläche im Hinblick auf die Nutzungseignung
- Abrundung des GE zur Bundesstraße B 19 hin

H. Erschließung und Infrastruktur

H.1 Verkehrliche Erschließung

In den Erschließungsgebieten werden Straßen neu hergestellt. Die geplanten Industriegebietsflächen sind damit sinnvoll und ausreichend an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Sämtliche Wege werden öffentliche Flächen, so dass der Unterhalt der Feldwege von der Gemeinde durchgeführt wird.

H.2 Kanalisation

Die Entwässerung der Erweiterungsfläche des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans „Windmühle“ Teilbereich 1 erfolgt im Trennsystem, analog zur bestehenden Erschließung.

Die Abwässer (Schmutzwasser) werden in den Zulaufkanal des Abwasserzweckverbands Obere Pleichach eingeleitet, sodass eine den Regeln der Technik entsprechende Behandlung des Abwassers über die zentrale Kläranlage Unterpleichfeld gewährleistet ist. Die erforderlichen Berechnungen und Nachweise an die bestehende Abwasseranlage des Zweckverbandes werden im Zuge der Erschließungsplanung erstellt und nachgewiesen.

Begründung

Die Abwasserreinigungsanlage des Abwasserzweckverbands Obere Pleichach weist nur noch geringe Reserven auf, wodurch der Anschluss von weiteren geplanten Erschließungsgebieten (Trennsystem, häusliches Schmutzwasser) zu prüfen ist und jeweils der Zustimmung des Wasserwirtschaftsamtes bedarf. Der Einleitung von häuslichem Schmutzwasser des Industrie- bzw. Gewerbegebietes (GI b bzw. GE) „Windmühle“ – Teilbereich 1 wurde seitens des Wasserwirtschaftsamtes zugestimmt. Eine Modellierung der Kläranlage soll durch den Abwasserzweckverband beauftragt werden, um die tatsächliche Kapazität festzustellen. Mit dem Ergebnis werden die noch geplanten Erschließungsgebiete dann bewertet.

Das Regenwasser wird im Erschließungsgebiet „Windmühle“ – Teilbereich 1 über ein neu hergestelltes Regenrückhaltebecken bewirtschaftet und in den Vorfluter „Pleichach“ eingeleitet. Das bestehende östliche Regenrückhaltebecken soll unverändert bleiben und das Regenwasser der Erweiterungsfläche mittels eines Stauraumkanals in der Erschließungsstraße zurückgehalten und gedrosselt in den Regenwasserkanal (Bestand) eingeleitet werden. Gemäß Bescheid vom 12.09.2018 müssen alle Gewerbebetriebe, unabhängig von Bagatellgrenzen, ihr Niederschlagswasser über entsprechend dimensionierte Sedimentationsanlagen sowie Drosseleinrichtungen führen.

Die Überrechnung des Stauraumkanals erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Windmühle“ Teilbereich 1 und wird nachgewiesen.

Weitere Details bzw. Berechnungen werden bei der Erschließungsplanung erstellt und nachgewiesen.

H.3 Wasserversorgung

Das Erweiterungsgebiet „Windmühle“ – Teilbereich 1 wird mittels Netzerweiterung an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen.

Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die Richtlinien und Arbeitsblätter des DVGW zu beachten. Der Löschwasserbedarf beträgt 48 m³/h für 2 h.

H.4 Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz des Energieversorgungsträgers, das im Zuge der Erschließungsarbeiten entsprechend erweitert werden soll.

Die Gemeinde Unterpleichfeld wird mit elektrischer Energie vom Versorger Main-Donau Netzgesellschaft (MDN) versorgt. Die Netzerweiterung sowie die ggf. erforderliche Verlegung bestehender Leitungen wird mit der MDN abgestimmt.

Die vorhandene 20kV-Freileitung zwischen Unterpleichfeld und Burggrumbach entfällt (Änderung 12.04), da diese Leitung erdverkabelt wird. Die vorhandene 20kV-Freileitung im Industriegebiet „Windmühle“ – Teilbereich 1 entfällt (Änderung 12.05), da diese Leitung erdverkabelt wird. Das aktuelle Leitungsnetz wurde übergeben und fehlende bzw. geänderte Leitungstrassen ergänzt.

Die N-ERGIE wird eine zweite Stromleitung von Kürnach nach Unterpleichfeld ziehen. Hinsichtlich der Gasversorgung wird die Netzerweiterung mit der Gasversorgung Unterfranken (auch Bayernwerk) abgestimmt.

Begründung

H.5 Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung ist durch das Kommunalunternehmen des Landkreises Würzburg sichergestellt.

H.6 Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung ist durch eine Netzerweiterung der Deutschen Telekom sichergestellt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 2. Änderung „Windmühle“ – Teilbereich 1 sind die Planungen so auf die bestehenden Anlagen und Leitungstrassen der Telekom abzustimmen, dass eine Beeinträchtigung der bestehenden Anlagen oder Einrichtungen ausgeschlossen werden kann und die Aufwendungen für die Erweiterung der Telekommunikationseinrichtungen möglichst geringgehalten werden.

Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei Ihren Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sollten die erforderlichen Maßnahmen so auf unsere Anlagen abgestimmt werden, dass unsere Aufwendungen bei der Ausführung der Planung möglichst geringgehalten werden.

H.7 Feuerwehr

Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr ist, soweit erforderlich, entsprechend der Erweiterung des bebauten Gebietes zu ergänzen. Die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr sind ebenfalls entsprechend auszubauen. Hierzu ist rechtzeitig mit dem zuständigen Kreisbrandrat Verbindung aufzunehmen.

H.8 Bodenordnung

Die Eigentumsverhältnisse werden durch die vorliegende 12. Änderung nicht verändert.

Die Gemeinde Unterpleichfeld ist Eigentümer der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke („Windmühle“ – Teilbereich 1). Ein Umlegungsverfahren ist somit nicht erforderlich.

H.9 Realisierung

Die vorgesehene Bebauung im Industriegebiet wird in Bauabschnitten entsprechend dem aktuellen Bedarf erfolgen. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens (Parallelverfahren) und dem Vorliegen der Erschließungsplanung soll mit der Verwirklichung begonnen werden.

I. Natur- und Landschaftsschutz

Im westlichen Bereich der Gemarkung Unterpleichfeld liegt das FFH-Gebiet „Gramschatzer Wald“ (ID 6025-371). Das Gebiet liegt westlich der Bundesautobahn A 7 ca. 4 km vom Ortskern der Gemeinde Unterpleichfeld entfernt.

Begründung

Im Zusammenhang mit den durch die Umsetzung entstehenden Eingriffen in den Lebensraum des Feldhamsters wurde bereits in der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes östlich der Ortsbebauung eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Diese Fläche wurde im Zuge der Umsetzung der baulichen Maßnahmen der Wohngebiete „Seeleite I+II“ und „Seeleite III“ einer feldhamsterfreundlichen Bewirtschaftung zugeführt.

Für den Bebauungsplan 2. Änderung „Windmühle“ – Teilbereich 1 sind insgesamt ca. 2,88 ha (wird noch genau ermittelt) in die feldhamsterfreundliche Bewirtschaftung erforderlich, welche auf der Flur-Nr. 1480 realisiert werden sollen.

Hierdurch erfolgt eine Kompensation des Eingriffes in den Lebensraum des Feldhamsters.

Mit der Aufstellung von Bebauungsplänen werden Grünordnungspläne erstellt.

Ein Nachweis des Ausgleichsflächenbedarfs nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird bei der Aufstellung der Bebauungspläne ebenfalls erstellt, sofern nach BauGB erforderlich.

J. Immissionsschutz

Die von der Bundesstraße 19 im Plangebiet verursachten Immissionen werden, wurden auf der Basis der Prognose des Bayerischen Straßeninformationssystems (BAYSIS) ermittelt. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 werden ab einem Abstand von 25 m zur Bundesstraße 19 eingehalten. Aus diesem Grund wurde im Bebauungsplan „Windmühle“ - Teilbereich 1 zusätzlich zur Kontingentierung folgende Festsetzung in den Bebauungsplan bereits in Urfassung übernommen:

„Für Fassaden schützenswerter Räume mit einem Abstand von weniger als 25 m zum Rand der Bundesstraße ist ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens $R_{w,res} = 38$ dB(A) einzuhalten.“

Das vorliegende schalltechnische Gutachten der Auktor Ingenieur GmbH vom 08.08.2016 bleibt Bestandteil des Bebauungsplanes mit seinen Änderungen.

Eine Überarbeitung des Gutachtens hinsichtlich der westlichen Erweiterung gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Windmühle“ - Teilbereich 1 wird im Rahmen der Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit vorgelegt.

Eigentümer angrenzender, bereits bebauter Grundstücke wurden über die Ansiedelung eines Ärztehauses von der Gemeinde informiert. Das Gelände der Tankstelle ist bereits bebaut. Dort ist eine Nutzungsänderung nicht absehbar. Der Bau eines Ärzteentrums wird vom Betreiber der Tankstelle begrüßt, da mit mehr Kunden zu rechnen ist. Auf die bestehende Werkstatt der BayWa hat ein Ärztezentrum keine direkte Auswirkung. Eine mögliche Erweiterung der BayWa würde nördlich der vorhandenen Bebauung erfolgen. Änderungsbescheide müssen aus Sicht der Gemeinde aus oben genannten Gründen nicht erlassen werden.

Die neuen Eigentümer der südlichen, noch nicht bebauten Flächen wurden ebenfalls über die Ansiedelung eines Ärztehauses von der Gemeinde informiert. Es bestehen keine Konflikte.

Begründung

K. Bodendenkmalpflege

Im Gemeindebereich von Unterpleichfeld ist das Vorkommen von Bodendenkmälern (Art. 1 Abs. 4 BayDSchG) nachgewiesen. Art, Ausdehnung, Zustand oder Bedeutung dieser Denkmäler ist in der Regel nicht erforscht.

Die kartierten Bereiche wurden im Rahmen der 11. Änderung aktualisiert und sind entsprechend monochrom dargestellt.

Diese kartierten Denkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten.

Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

L. Durchführung des Verfahrens

L.1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Der Umfang der für die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurde mit der Gemeinde Unterpleichfeld abgestimmt, um den Rahmen der zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, hinsichtlich der tatsächlichen Beteiligung einzuschränken.

L.2 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Unterpleichfeld hat in der Sitzung am 09.02.2021 die Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 05.03.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

L.3 Beteiligung der Öffentlichkeit

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich zu unterrichten. Aus diesem Grunde wurde die Planung (Vorentwurf) in der Fassung vom 23.02.2021 in der Zeit vom 12.03.2021 bis zum 13.04.2021 in den Diensträumen der Gemeinde Unterpleichfeld öffentlich ausgelegt.

In diesem Rahmen hatte die Öffentlichkeit Gelegenheit zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes Stellung zu nehmen. Die Offenlage wurde ortsüblich durch Aushang bekannt gegeben. Zeitgleich wird die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 durchgeführt. Eine Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange ist als Anlage 1 der Begründung beigefügt.

Begründung

L.4 Auslegung

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung, in der Fassung vom 08.06.2021 (Entwurf), wurden in der Zeit vom 09.07.2021 bis 10.08.2021 in den Diensträumen im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

In der Zeit vom 09.07.2021 bis 10.08.2021 wurde die Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die geäußerten Bedenken und Anregungen wurden vorab redaktionell geändert und angepasst und vom Gemeinderat in der Sitzung vom __.__.2021 geprüft und abgewogen.

L.5 Feststellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom __.__.2021 die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 5 BauGB festgestellt.

L.6 Genehmigungsvermerke

Mit Schreiben vom __.__.2021 (Aktenzeichen: __) hat das Landratsamt Würzburg mitgeteilt, dass die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Unterpleichfeld genehmigt ist.

Die Genehmigung wird hiermit gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.

Jedermann kann den Flächennutzungsplan und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, bei der Gemeinde Unterpleichfeld während der allgemeinen Dienststunden einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

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

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Begründung

L.7 Bekanntmachung der Genehmigung

Die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte am __. __.2021 in ortsüblicher Form.

Damit wird die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam (§ 6 Abs. 5 BauGB). Auf die Rechtsfolgen wurde hingewiesen (§ 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB).

Unterpleichfeld,

Würzburg, __. __.2021

.....
Alois Fischer
1. Bürgermeister

.....
Steffen Röscher Dipl.-Ing. (FH)
Architekt, Stadtplaner, Beratender Ingenieur

Gemeinde Unterpleichfeld

rö ingenieure gmbh

Anlage 1

Umweltbericht vom 23.02.2021



Gemeinde Unterpleichfeld
Kirchstraße 14
97294 Unterpleichfeld

12. Änderung Flächennutzungsplan

Anlage 1: Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

Status: Entwurf
Index 1-0-0, Version 23.02.2021

Flächennutzungsplan LA01
Index 1-0-0 vom 23.02.2021

rö ingenieure gmbh

Moltkestraße 7
97082 Würzburg

Tel +49 931 497378-0

info@roe-ingenieure.de
www.roe-ingenieure.de

Umweltbericht

Veränderungsnachweis

Index	Datum	Name	Änderung
1-0-0	23.02.2021	mp	Aufstellung Umweltbericht

Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Einleitung	4
1.1. Inhalt und Ziele	4
1.2. Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen	5
1.3. Grundlagen der Umweltprüfung	6
1.4. Beschreibung der verwendeten Methodik	6
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung	6
2.1. Ökologische Auswirkungen	6
2.2. Schutzgüter	7
2.2.1. Schutzgut Klima- und Lufthygiene	7
2.2.2. Schutzgut Boden	8
2.2.3. Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser	9
2.2.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)	11
2.2.5. Schutzgut Landschaft	13
2.2.6. Schutzgut Mensch	13
2.2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	15
2.3. Entsorgungssicherung	15
2.4. Energie	16
2.5. Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	16
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	16
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	17
5. Alternative Planungsmöglichkeiten	17
6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	17
7. Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	18
8. Zusammenfassung	19

Umweltbericht

1. Einleitung

Die Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 (EAG Bau v. 24.06 2004; BGBl I, S.1359) setzt die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung um. Im Zuge dieser Überarbeitung wurde auch das städtische Bauleitplanverfahren bezüglich der Berücksichtigung der Umweltbelange neu strukturiert.

Es ist grundsätzlich für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen (Ausnahme: § 13 BauGB, § 34 Abs. 4 BauGB und § 35 Abs. 6 BauGB). Der Umweltbericht ist das zentrale Dokument der Umweltprüfung, das die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Einbindung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange bildet und so eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Kommune ermöglicht.

Die Umweltprüfung ist mit dem Umweltbericht in das Bauleitplanverfahren eingebunden. Der Untersuchungsumfang und der Detaillierungsgrad bezüglich der verschiedenen Schutzgüter, auch ihre Wechselwirkungen untereinander, ist unter Abstimmung mit den Fachbehörden und Trägern sonstiger öffentlicher Belange festzulegen.

Die Grundlage für den Inhalt des Umweltberichtes ist die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Der Umweltbericht stellt im Wesentlichen den Bestand und die möglichen Umweltauswirkungen durch den Bau und den Betrieb der geplanten Vorhaben dar. Bei der Bewertung der Auswirkungen müssen die Möglichkeiten der Vermeidung, Verringerung und des Ausgleichs durch entsprechende Maßnahmen aufgezeigt werden. Hierzu ist auch die potenzielle Entwicklung des Gebietes ohne Planung zu bewerten und mögliche Planungsalternativen zu klären. Der Umweltbericht ist am Ende nochmals allgemeinverständlich zusammenzufassen.

Der Umweltbericht ist ein Teil der Begründung des Bauleitplanverfahrens und nimmt daher am gesamten Bauleitplanverfahren teil.

1.1. Inhalt und Ziele

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst neben redaktionellen Änderungen auch eine Aktualisierung bezüglich der jüngsten Planungen zur Entwicklung von Gewerbe- bzw. Industriegebieten.

Die Gemeinde Unterpleichfeld beabsichtigt die Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes „Windmühle“ Teilbereich 1 im Gemeindegebiet von Unterpleichfeld um Gewerbegebietsflächen (GE) hinsichtlich des Flächenbedarfs für ein geplantes Ärztehaus und ein Autohaus. Anlass für das Verfahren ist die Nachfrage nach einer Erweiterungsfläche in westliche Richtung.

In diesem Zusammenhang wird auch die innerhalb des ursprünglichen Geltungsbereichs liegende Erschließungsfläche zum Anschluss der Erweiterungsflächen erweitert und mit einer Parkfläche für das Ärztehaus ergänzt. Gleichzeitig wird die Art der baulichen Nutzung der im Geltungsbereich bestehenden, beschränkten Industriegebietsflächen in ein Gewerbegebiet abgestuft. Dies ist möglich, da die sich ansiedelnden Betriebe mittlerweile bekannt sind und sich in

Umweltbericht

Bezug auf die Art der baulichen Nutzung ebenso in einem Gewerbegebiet entwickeln können.

Die in der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes enthaltene südwestliche Randeingrünung des Baugebiets „Windmühle“ Teilbereich 1 wird in veränderter Lage, angepasst an die geplante Erweiterungsfläche, in eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft geändert.

Da sich die Gemeinde Unterpleichfeld zum Ziel gesetzt hat Industrie- bzw. Gewerbegebietsflächen bedarfsorientiert nach ihren Möglichkeiten auszuweisen, sieht sich die Gemeinde in der Pflicht eine Flächennutzungsplanänderung durchzuführen. Die Ausweisung dieser Industriegebietsflächen ist ein wichtiger Schritt für die Zukunftssicherung und Weiterentwicklung der Gemeinde Unterpleichfeld und ist wegen der aktuellen Nachfrage nach Bauland dringend geboten.

Mit der Neuausweisung der Erweiterungsfläche als Gewerbegebiet (GE) sowie der Umwandlung der bestehenden, beschränkten Industriegebietsflächen (GI b) in ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO soll durch den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 2. Änderung „Windmühle“ Teilbereich 1 Baurecht geschaffen werden.

Die Gemeinde Unterpleichfeld möchte entsprechend den Vorgaben des Regionalplanes Industriegebietsflächen bereitstellen. Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes wird die planungsrechtliche Grundlage hierfür geschaffen.

Weiterhin werden in der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der aktuelle Stand von Freileitungen (Rücknahme bzw. Erdverlegung) und Aktualisierung von Ausgleichsflächen fortgeschrieben.

1.2. Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen

Hierzu finden die einschlägigen Regelungen der Bauleitplanung wie

- Baugesetzbuch
- Naturschutzgesetze
- Immissionsschutzgesetze
- Abfall- und Wassergesetze
- Bundes-Bodenschutzgesetz

mit entsprechenden Verordnungen ihre Anwendung.

Die Umweltprüfung erfolgt durch die Gemeinde Unterpleichfeld auf der Grundlage des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes sowie dem vorliegenden Vorentwurf der 12. Flächennutzungsplanänderung und der örtlich vorhandenen Nutzungssituation.

Weiter wird auf die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Nutzung der Gewerbegebietsflächen auf Natur und Umwelt sowie die umliegende Bebauungsstruktur eingegangen.

Umweltbericht

1.3. Grundlagen der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung erfolgt durch die Gemeinde Unterpleichfeld auf der Grundlage der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung. Weiter wird auf die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt sowie die umliegende Bebauungsstruktur eingegangen. Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie z. B. das Baugesetzbuch und die Naturschutzgesetzgebung wurden entsprechend berücksichtigt.

Das Planungsvorhaben folgt den Zielstellungen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern sowie des Regionalplanes der Region Würzburg (2). Im Regionalplan sind für das konkrete Plangebiet keine Aussagen getroffen. Die Gemeinde Unterpleichfeld liegt im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

1.4. Beschreibung der verwendeten Methodik

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es werden drei Wertigkeiten unterschieden. Geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator.

Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft. Darüber hinaus werden im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter Klima / Luft und Mensch die einschlägigen Regelwerke herangezogen.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung

2.1. Ökologische Auswirkungen

Die ökologischen Auswirkungen durch die im Zusammenhang mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes stehenden Vorhaben lassen sich unterscheiden in baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Wirkungen und Folgewirkungen:

Baubedingte Wirkungen:

Zu den baubedingten Wirkungen zählen jene Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes und der örtlichen Wirkungszusammenhänge, die durch und während der eigentlichen Bauarbeiten verursacht werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass beim geplanten Bauvorhaben keine gravierenden baubedingten Wirkungen über die anlagebedingte Flächeninanspruchnahme räumlich hinausgehen.

Baubedingte Wirkungen bestehen durch die Gefahr von Schadstoffeinträgen (z. B. Betriebs- und Schmierstoffe von Baumaschinen).

Umweltbericht

Anlagebedingte Wirkungen:

Anlagebedingte Wirkungen werden durch die Anlage der Gebäude und der Verkehrsflächen verursacht. Sie wirken sich durch Flächeninanspruchnahme und Versiegelung mit dem dadurch bedingten Funktionsverlust von Potentialen aus.

Eine weitere anlagebedingte Wirkung des Bauvorhabens ist die langfristige Umwandlung von landwirtschaftlich intensiv genutzter Fläche in öffentliche Grünflächen.

Ebenso wird das Landschaftsbild bzw. der südwestliche Ortseingang durch die Bebauung der Erweiterungsflächen verändert.

Betriebsbedingte Wirkungen:

Als betriebsbedingte Wirkungen werden Veränderungen definiert, die durch Betrieb und Unterhaltung der Fläche des Gewerbegebiets ausgelöst werden. Zu den betriebsbedingten Auswirkungen zählen Lärm- und Schadstoffemissionen durch Fahrzeuge.

2.2. Schutzgüter

Es folgt die Aufzählung der betroffenen Schutzgüter mit verbal-argumentativer Darstellung. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Die nachfolgende Bewertung bezieht sich auf die Erweiterung des Baugebiets „Windmühle“ Teilbereich 1 um Gewerbegebietsflächen (GE) im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans, da die redaktionellen Änderungen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Auswirkungen auf Natur und Umwelt haben.

Die Umwandlung der bestehenden, beschränkten Industriegebietsflächen in Gewerbegebietsflächen innerhalb des Baugebiets hat durch die Abstufung der Art der baulichen Nutzung ebenfalls keinen Einfluss auf Natur und Umwelt.

2.2.1. Schutzgut Klima- und Lufthygiene

Bestand und Vorbelastungen

Die in der Erweiterungsfläche vorhandene intensiv bewirtschaftete Ackerfläche führt im Sommer, abhängig von der Ausprägung des Bewuchses, zu einer Erwärmung der Luft, sodass diese nicht als Kaltluftentstehungsfläche für die angrenzende Ortsbebauung wirken kann.

Innerhalb des bestehenden Geltungsbereichs kann die zusätzlich erforderliche Verkehrsfläche mit der geplanten Parkfläche im Sommer zu einer Erhöhung der Luftaufheizung führen. Um dem entgegenzuwirken wird die Verkehrsfläche mit Straßenbäumen, welche als Schattenspende dienen, durchgrünt.

Umweltbericht

Das bestehende, an die Bundesstraße 19 angrenzende Straßenbegleitgrün kann zusätzlich in geringem Maße die Kaltluftentstehung fördern. Durch die sehr geringe Geländeneigung, welche in Richtung der Ortsbebauung abfällt, wird die Kaltluft allerdings nur in sehr geringem Maße in den Ort geleitet.

Außerdem wirkt der vorhandene Feldgehölzstreifen im belaubten Zustand in geringem Maße als Schadstoff- und Schmutzpartikelfilter gegen die auf der Bundesstraße entstehenden Abgase und Feinstäube.

Auswirkungen

Durch Versiegelungen der intensiv genutzten Ackerfläche zugunsten von Gebäuden und Verkehrsflächen innerhalb der Erweiterungsfläche kann es örtlich zu einer geringen Beeinträchtigung der klimatischen Funktionen kommen. Durch die Lage und die Kleinräumigkeit der Fläche sowie deren Ausrichtung zur geschlossenen Ortsbebauung ist jedoch nicht von einer Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses oder des Luftaustausches in den innerörtlichen Bebauungsstrukturen zu rechnen. Aufgrund der Vorbelastung und in Bezug auf die sehr geringe Flächengröße sind keine Auswirkungen auf die überörtliche Klimasituation zu erwarten.

Die klimatischen- und lufthygienischen Funktionen des Straßenbegleitgrüns bleiben erhalten, da die Heckenpflanzung bestehen bleibt und werden durch eine zusätzlich festgelegte Randeingrünung (interne Ausgleichsfläche), südwestlich der Erweiterungsflächen, zusätzlich verbessert.

Die zusätzliche Anlage der erforderlichen Erschließungs- und Parkflächen stellen nur eine geringe Verschlechterung des Planungszustands dar, da durch die Versiegelung öffentlicher Flächen, z. B. für Parkflächen, möglicherweise auf zusätzliche Versiegelungen innerhalb der Baugrundstücke verzichtet werden kann. Die geplanten Straßenbäume wiegen den verschlechterten Zustand bei ausreichender Wuchsgröße deutlich auf.

Somit ist in Bezug auf die Ortsbebauung trotz Versiegelung der Ackerfläche und der Erweiterung der Erschließungsfläche nur von einer sehr geringen Beeinträchtigung des Schutzguts Luft und Klima auszugehen.

2.2.2. Schutzgut Boden

Bestand und Vorbelastungen

Bei den vorliegenden Bodenstrukturen handelt es sich um Löß- bzw. Lößlehmboden mit einer hohen Ertragsfähigkeit.

Der vorhandene Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahmen abzuschleppen und seitlich zu lagern. Soweit der Oberboden nach Abschluss der Baumaßnahmen nicht wieder eingebracht wird, ist dieser an anderer Stelle als Oberboden bzw. zur Verbesserung der Oberbodensituation einzubringen.

Bei einer Nutzung des abgeschobenen Oberbodenmaterials zur Verbesserung anderer Ackerflächen sind jedoch keine wesentlichen Beeinträchtigungen in Bezug auf die landwirtschaftliche Nutzbarkeit des Schutzgutes Boden anzunehmen.

Umweltbericht

Durch die intensive Bewirtschaftung der Ackerfläche ist der Boden möglicherweise mäßig bis stark verdichtet und kann seine Filterfunktion daher gegebenenfalls nur noch eingeschränkt erfüllen. Diese Einschränkung könnte sich bei unbestellter Fläche verstärken.

Zum Ausgleich der wegfallenden Versickerungsfunktion des Bodens durch Flächenversiegelungen und Bebauungen wird das anfallende Regenwasser im Planungsbereich der 2. Änderung in einen herzustellenden Stauraumkanal in der geplanten Erschließungsstraße geführt und gedrosselt in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet.

Auswirkungen

Durch die zugelassene Bebauung werden die Flächen verändert und zum Teil dauerhaft versiegelt. Durch die geplante gewerbliche Nutzung der Fläche entstehen keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen des Bodens.

Die Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in einen Stauraumkanal in der geplanten Erschließungsstraße, verhindert bei Starkregenereignissen den ungebremsten Einlauf des Oberflächenwassers in die Pleichach.

Bei einer Nutzung des abgeschobenen Oberbodens zur Verbesserung von Ackerflächen mit weniger günstigen Bodenwerten und einer Berücksichtigung der Rückhaltung des Oberflächenwassers im Rahmen der weiterführenden Planungen sind nur mittlere Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten.

2.2.3. Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

Bestand und Vorbelastungen

Innerhalb der Erweiterungsfläche sind, bis auf die Entwässerungsgräben der Bundesstraße 19, keine Gewässer oder permanent wasserführende Gräben vorhanden, welche Einfluss auf den Oberflächenwasserablauf haben.

Die Entwässerung der Bundesstraße wird nicht verändert.

Innerhalb der Erweiterungsfläche der 2. Änderung des Bebauungsplanes anfallendes Regenwasser wird in einen neu herzustellenden Stauraumkanal unterhalb der geplanten Erschließungsstraße geführt und gedrosselt in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet.

Zum Ausgleich der wegfallenden Versickerungsfunktion des Bodens durch Flächenversiegelungen und Bebauungen wird das anfallende Regenwasser im Planungsbereich der 2. Änderung in einen herzustellenden Stauraumkanal in der geplanten Erschließungsstraße geführt und gedrosselt in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet.

Von einer Beeinträchtigung des Oberflächenwasserabflusses bzw. der Versickerung ist daher nicht auszugehen.

Umweltbericht

Der Erweiterungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Windmühle“ Teilbereich 1 liegt, wie auch der südliche Teil der Urfassung, innerhalb der Zone III A des Trinkwasserschutzgebietes der „Mühlhausener Gruppe“.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Windmühle“ Teilbereich 1 durchgeführte Untersuchungen zeigen innerhalb des Geltungsbereichs der Urfassung eine 4 bis 5 m mächtige Überdeckung aus quartären Lehmen mit darunterliegenden Gesteinsschichten des Unteren Keupers in Form von Tonsteinen. Grundwasser wurde nicht angetroffen.

Durch das untersuchende Büro GMP sowie das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans versichert, dass ausreichende Deckschichten verbleiben und keine negative Beeinflussung der Brunnen der Mühlhausener Gruppe zu erwarten sind.

Des Weiteren werden die geforderten Auflagen des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg, welche im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Windmühle“ Teilbereich 1 bzw. im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung zu berücksichtigen waren, ebenso für die Erweiterungsflächen der 2. Änderung berücksichtigt.

Mit Bescheid des Landratsamtes Würzburg vom 16.04.2018 wurde der Gemeinde Unterpleichfeld eine Befreiung vom Verbot der Überplanung des Trinkwasserschutzgebietes gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 6.2 der Verordnung zum Wasserschutzgebiet erteilt.

Die max. Erdingriffe finden bei den Kanalarbeiten mit 2,5 bis 2,8 m unter Gelände statt. Es verbleiben Restmächtigkeiten der Überdeckung aus quartären Lehmen von 1,5 bis 2,0 m.

Die Geländehöhe des geplanten Gewerbegebiets beträgt zwischen 271 und 279 m U. NN. Die Brunnen des Zweckverbandes Wasserversorgung Mühlhausener Gruppe haben Ansatzhöhen von 254 bis 256 m ü. NN; Grundwasser wird ab 6 m bzw. 8 m unter GOK erschlossen, entsprechend ca. 248 m ü. NN. Die Höhendifferenz zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und dem genutzten Grundwasser beträgt ca. 20 m. In einer Brunnenbohrung ca. 300 m nördlich des Gewerbegebiets (Br. Willi Schneider) wurde in 30 m Tiefe GW angetroffen, entspricht ca. 256 m ü. NN.

Auswirkungen

Durch die Ableitung des unverschmutzten Oberflächenwassers in dafür vorgesehene Retentionsflächen ist für den Erweiterungsbereich von keiner Beeinträchtigung des Oberflächenwasserabflusses sowie der -versickerung auszugehen.

Der Versiegelungsgrad ist durch die Grundflächenzahl begrenzt.

Von einem Einfluss auf die Grundwasserneubildungsfunktion und die Grundwasserqualität wird nicht ausgegangen.

Soweit die entsprechenden Festsetzungen und Vorgaben des Bebauungsplanes beachtet werden, ist von keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes Grund- und Oberflächenwasser auszugehen.

Umweltbericht

2.2.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

Als Grundlage für die Untersuchung des Schutzguts Tiere und Pflanzen werden derzeit noch die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 22.09.2017, die Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung vom 22.09.2017 und das Bewirtschaftungskonzept Feldhamster vom 31.07.2017 durch das Umweltbüro Fabion fortgeschrieben. Die Unterlagen werden anschließend ausgewertet und nachgereicht.

Bestand und Vorbelastungen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch das Umweltbüro Fabion, Würzburg eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sowie eine Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt. Die Prüfung wird derzeit überholt und nachgereicht.

In der 2017 untersuchten Fläche des ursprünglichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Windmühle“ Teilbereich 1 wurde durch das Vorhandensein eines verlassenen Feldhamsterbaus die Besiedlung der Fläche durch Feldhamster nachgewiesen. Weitere Artengruppen wurden nicht nachgewiesen, sodass der Feldhamster zu der wesentlich vom Eingriff beeinträchtigten Art zu betrachten ist. Die Erweiterungsfläche muss demnach als Lebensraum des Feldhamsters angesehen werden und entsprechend ausgeglichen werden. Allerdings ist durch die intensive Nutzung der überplanten Fläche die Situation für den Feldhamster in diesem Bereich als gering geeignet anzusehen.

Der zusätzliche Flächenverlust durch Überbauung von Ackerflächen ist durch Kompensationsmaßnahmen (extensive, feldhamsterfördernde Bewirtschaftung mit Berücksichtigung der Ansprüche von Feldvögeln), sofern nach BauGB erforderlich, im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne auszugleichen.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden bereits entsprechende Kompensationsmaßnahmen geschaffen, um den Eingriff in den Lebensraum des Feldhamsters entsprechend auszugleichen. Diese Kompensationen decken auch die Erweiterungsflächen des Geltungsbereichs ab und werden in der Ausgleichsflächenberechnung berücksichtigt. Das Bewirtschaftungskonzept wird derzeit überholt und nachgereicht.

Die hierzu zur Verfügung stehenden Grundstücke wurden im Bebauungsplan als Bereiche mit einer feldhamsterfreundlichen Bewirtschaftung festgesetzt, sodass der Eingriff in den Lebensraum des Feldhamsters als ausgeglichen anzusehen ist. Nähere Angaben sind der Begründung zum Grünordnungsplan bzw. der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen, die als Anlage 2 Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Durch die Überschneidung des Planungsgebietes mit der SPA-Fläche „Vogelschutzgebiet Ochsenfurter und Uffenheimer Gau und Gäulandschaften nordöstlich Würzburg“ ist die Durchführung einer Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung erforderlich.

Diese Prüfung wurde durch das Umweltbüro Fabion durchgeführt und kam zu dem Ergebnis, dass durch die Geringfügigkeit des Eingriffes gegenüber der Gesamtfläche des Schutzgebietes und der aktuellen Nutzung sowohl des Planungsbereiches als auch des Umfeldes nicht von einer relevanten Beeinträchtigung des Schutzgebietes ausgegangen werden kann.

Umweltbericht

Nähere Angaben sind der Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung zu entnehmen, die als Anlage 3 Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Die Prüfung wird derzeit überholt und nachgereicht.

Der erforderliche Kompensationsumfang wird ermittelt und wird auf den festgesetzten Ausgleichsflächen erbracht.

Auswirkungen

Für den Lebensraum des Feldhamsters wurden geeignete Bereiche festgesetzt, wodurch ein Ausgleich des Eingriffes in den Lebensraum des Feldhamsters gewährleistet ist. Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Für Teilflächen dieser Kompensationsmaßnahmen wurde bereits ein Maßnahmenkonzept für die Umsetzung der feldhamsterfreundlichen Bewirtschaftung durch das Büro Fabion, Würzburg, ausgearbeitet. Das Bewirtschaftungskonzept wird derzeit überholt und nachgereicht.

Im Zusammenhang mit diesem Maßnahmenkonzept wird die grundsätzliche Eignung für die Erstellung von Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in den Lebensraum des Feldhamsters bestätigt. Das Maßnahmenkonzept ist Bestandteil der Bebauungsplanaufstellung, um so eine rechtlich bindende Umsetzung dieses Konzeptes zu erreichen.

Auf der Grundlage des aktuellen Informationsstandes sind erhebliche Beeinträchtigungen streng geschützter Arten, der biologischen Vielfalt sowie von überörtlich bedeutenden Wanderungskorridoren von Tierarten nicht festzustellen.

Das potenzielle Vorkommen streng bzw. gemeinschaftsrechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten werden im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung auf der Grundlage vorhandener Daten und der vorhandenen Nutzungs- und Biotopstrukturen untersucht. Dabei werden Arten bzw. Artengruppen, für die ein Vorkommen im Wirkraum des Planungsvorhabens aufgrund ihres Verbreitungsgebiets innerhalb des Naturraumes und/oder aufgrund ihrer Lebensraumansprüche ausgeschlossen werden kann, als nicht relevant identifiziert und von einer weiteren Betrachtung ausgenommen (Abschichtung).

Vorbelastungen der Tier- und Pflanzenwelt bestehen im überwiegenden Teil der Erschließungsgebiete durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung.

Durch die Ausweisung des Erschließungsgebietes „Windmühle“ Teilbereich 1 kommt es nach Aussagen des Büros Fabion zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Erhaltungsziele.

Im Ergebnis ist bei einer angemessenen Kompensation des Eingriffs von einer geringen Beeinträchtigung auszugehen.

Umweltbericht

2.2.5. Schutzgut Landschaft

Bestand und Vorbelastungen

Das Landschaftsbild wird durch eine relativ ausgeräumte, weitgehend strukturarme, landwirtschaftliche Ackerflur bestimmt und weist derzeit keine landschaftsprägenden Strukturen und somit keine besondere Erholungsfunktion auf.

Die Erweiterungsfläche liegt auf einem Höhenrücken, sodass die Fläche besonders von Süden und Westen von weitem einsehbar ist. Zum Schutz des Landschaftsbildes wird südlich der Fläche eine Randeingrünung festgelegt, welche die entstehenden Gewerbebetriebe verdecken soll.

Aus nördlicher und nordöstlicher Richtung ist das Landschaftsbild bereits durch bestehende angrenzende Gewerbegebietsflächen bzw. die angrenzende Ortsbebauung erheblich beeinträchtigt.

Durch die Ausweisung der Erweiterungsfläche wird das Landschaftsbild nur geringfügig zusätzlich beeinträchtigt.

Um eine bessere Eingliederungssituation bezüglich des Landschaftsbildes zu erreichen, wurde neben einer verstärkten Eingrünung in den relevanten Bereichen, die Höhe der Gebäude auf max. 10,00 m und in TF 3.1 auf max. 13,50 m, sowie bei Säulen oder Anzeigetafeln von max. 11,50 m reduziert. Hierdurch wird die Fernwirkung der Bebauung durch nicht hoch aufragende Baukörper gemindert.

Die Kirche der Gemeinde Unterpleichfeld wird durch bestehende Bebauung abgeschirmt, sodass lediglich eine Sichtachsenverbindung mit dem Kirchturm besteht. Um diese Sichtachse nicht zu beeinträchtigen, wurde die Höhe der zulässigen Gebäude innerhalb des Baugebietes auf maximal 10,00 m bzw. in TF 3.1 auf max. 13,50 m reduziert, sodass die zukünftige Gewerbebebauung niedriger ist als die derzeit bestehende Ortsbebauung.

Auswirkungen

Durch die festgesetzte Eingrünung sowie die Beschränkung der zulässigen Bauhöhe im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans wird die Bebauung der Erweiterungsfläche behutsam in das Landschaftsbild eingebunden. Die zusätzliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft wird als gering eingestuft.

2.2.6. Schutzgut Mensch

- Verkehrslärm

Bestand und Vorbelastungen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden, nach Auswertung eines schalltechnischen Gutachtens, für unterschiedliche Teilbereiche flächenbezogene Emissionskontingente festgesetzt.

Umweltbericht

Bei Einhaltung der festgesetzten Emissionswerte ist keine Beeinträchtigung der umliegenden Nutzungsstrukturen, insbesondere der nördlich angrenzenden Wohnbebauung anzunehmen.

Die Einhaltung der Emissionskontingente ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens rechnerisch nachzuweisen.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans können durch die Nähe zur Bundesstraße 19 schützenswerte Gebäude, wie Büro- oder Verwaltungsräume durch Lärmemissionen beeinträchtigt werden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen schützenswerter Einrichtungen innerhalb des Geltungsbereichs wurde festgesetzt, dass Gebäude und Einrichtungen, welche in einem Abstand von unter 25 m zum Fahrbahnrand der B 19 errichtet werden, Fassaden mit einem Schalldämmmaß von $R'_{w,res} = 38$ dB(A) hergestellt werden müssen.

Hierdurch kann eine Beeinträchtigung schützenswerten Einrichtungen innerhalb des Geltungsbereichs ausgeschlossen werden.

Nähere Angaben sind dem schalltechnischen Gutachten zu entnehmen, das als Anlage 4 Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Auswirkungen

Bei Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente sowie der Festsetzung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen schützenswerter Einrichtungen innerhalb des Geltungsbereichs sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Menschen durch Lärm zu erwarten.

- Erholungseignung

Bestand und Vorbelastungen

Die Erweiterungsfläche stellt keine Erholungsfläche für die Bevölkerung dar, da sie fußläufig nicht erreichbar ist. Zudem grenzt sie unmittelbar an die Bundesstraße 19 und nicht an andere für die Erholung bedeutende Flächen.

Auswirkungen

Es sind keine Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion der Landschaft zu erwarten.

- Künstliche Beleuchtung

Bestand und Vorbelastungen

Im Rahmen der Erschließungseinrichtungen ist durch die Straßenbeleuchtung sowie der Betriebserweiterungen mit einer Zunahme der künstlichen Beleuchtung zu rechnen. Der Bereich ist jedoch durch die umliegende Bebauung und die angrenzende Bundesstraße 19 bezüglich künstlicher Beleuchtung vorbelastet.

Umweltbericht

Die Beleuchtung der erweiterten Erschließungsfläche innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung und die Erweiterungen der Gewerbebetriebe wird jedoch teilweise durch festgesetzte Grünflächen von der Ortsbebauung abgeschirmt.

Zum Schutz der Verkehrsteilnehmer der Bundesstraße 19 müssen fest installierte und mobile Beleuchtungsanlagen so installiert werden, dass keine Blendungen der Verkehrsteilnehmer entstehen.

Auswirkungen

Durch die Vorbelastung des Bereiches ist nur von einer geringen zusätzlichen Beeinträchtigung durch künstliche Beleuchtung auszugehen.

Bei der Einhaltung der Festsetzung zum Schutz der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße 19 ist nicht von einer Beeinträchtigung durch Blendwirkungen auszugehen.

2.2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand und Vorbelastungen

Im direkten Umfeld der Erweiterungsflächen sind keine oberirdisch sichtbaren Kulturgüter oder Sachgüter vorhanden, die durch die Ausweisung der Wohnbaufläche beeinträchtigt werden könnten.

Die Erweiterung der Bebauung auf der Teilfläche 3.1 ist bis zu einer maximalen Bauhöhe von 13,5 m zulässig. Aus einem sehr begrenzten Blickwinkel von der B 19 aus betrachtet, kann die auf dieser Fläche zugelassene Bebauung den Blick auf den Kirchturm von Unterpleichfeld verdecken.

Auswirkungen

Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Die mögliche Verdeckung des Kirchturms innerhalb eines begrenzten Sichtfeldes ist als gering einzustufen.

2.3. Entsorgungssicherung

Bestand und Vorbelastungen

Das anfallende Regenwasser wird in einen herzustellenden Stauraumkanal in der geplanten Erschließungsstraße zugeführt und gedrosselt in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet.

Die problemlose Ableitung wird im Rahmen der jeweiligen Erschließungsplanung nachgewiesen.

Die Müllentsorgung erfolgt über ein landkreiseigenes Unternehmen und ist nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen als gesichert anzusehen.

Umweltbericht

Auswirkungen

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.4. Energie

Bestand und Vorbelastungen

Eine Versorgung des Änderungsbereiches mit Energie kann im Zuge der Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes erfolgen.

Auswirkungen

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.5. Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen bzw. sich gegenseitig steigernde nachteilige Umweltauswirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht zu erwarten.

Mit der geplanten Flächenversiegelung im Zuge der Erschließung entstehen nachhaltig negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen (Lebensraumpotenzial, Boden- / Wasserhaushalt) in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Wasser (Retentionsfähigkeit, Schadstofffilter und Wasserspeicher).

Der Verlust der landwirtschaftlich genutzten Fläche wirkt sich nachteilig auf das Landschaftsbild der jedoch nur begrenzt einsehbaren, relativ ebenen Fläche aus. Gleichzeitig geht für die Tier- und Pflanzenwelt im Geltungsbereich teilweise der Lebensraum verloren.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass mittelfristig möglicherweise weitere Industriegebietsflächen entlang der Bundesstraße 19 entstehen werden.

Der hohe Bedarf an Gewerbeflächen innerhalb der Gemeinde Unterpleichfeld ist an den Nachfragen sowie dem Bedarf nach Flächenerweiterungen eindeutig zu erkennen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die überplanten Ackerflächen weiterhin intensiv bewirtschaftet werden und gegebenenfalls der Unterboden allmählich durch die landwirtschaftlichen Maschinen weiter verdichtet werden.

Umweltbericht

Es würden weitere Nebenwirkungen wie ungünstiger Stoffeintrag in Oberflächengewässer durch die Tagwasserableitung und Erosion bei zeitweise vegetationsfreien Böden entstehen.

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

Im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden bereits Flächen für Kompensationsmaßnahmen dargestellt. Hierdurch können weiterhin im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen und Kompensationen festgesetzt werden.

Bezüglich des anzunehmenden Vorkommens des Feldhamsters im Bereich der Erweiterungsfläche des Bebauungsplanes können bereits angelegte Kompensationsflächen für den Ausgleich angesetzt werden. Im Zuge der Fortschreibung des Feldhamster-Bewirtschaftungskonzeptes werden bereits vorhandene Kompensationsflächen herangezogen.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine Prüfung von alternativen Standorten für Gewerbeflächen fand im Vorfeld der Planung statt. Alternative Flächen stehen für die geplanten Erweiterungen nicht zur Verfügung.

Der Vorhabenträger hat das Plangebiet u. a. hinsichtlich folgender Kriterien ausgewählt:

- Verfügbarkeit der Fläche und Eignung als Erweiterungsfläche
- gute Möglichkeit der Erschließung
- Lage der Fläche im Hinblick auf die Nutzungseignung
- Abrundung des GE zur Bundesstraße B 19 hin

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung verwendet.

Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten (z. B. zur Schallimmissionsprognose) vergeben. Einige Aussagen stützen sich auf Gutachten, welche im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Windmühle“ Teilbereich 1 erstellt wurden.

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung erfolgt durch die Gemeinde Unterpleichfeld auf der Grundlage des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Windmühle“ Teilbereich 1 und in Abschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter.

Umweltbericht

Zur Beurteilung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung der Umweltziele innerhalb des Geltungsbereichs wurden herangezogen:

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterpleichfeld
- amtliche Biotopkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Würzburg
- Bodeninformationssystem Bayern
- BayernAtlas (Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung) sowie die Topografische Karte
- eigene ergänzende Erkenntnisse durch Ortsbegehungen

Die im Rahmen des Verfahrens evtl. zur Verfügung gestellten Informationen und Hinweise von beteiligten Behörden zum Datenbestand bzw. zu den voraussichtlich zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt werden soweit erforderlich in die Untersuchungen der betroffenen Umweltbelange einbezogen.

Der Betrachtungsraum für die Beurteilung der Umweltauswirkungen orientiert sich an der Art und Intensität der Wirkfaktoren sowie an den betroffenen Raumeinheiten der Schutzgüter.

Detaillierte Untersuchungen der relevanten Umweltfaktoren liegen nicht vor, daher sind Kenntnislücken vorhanden.

7. Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Überwachung ist keine kontinuierliche Umweltbeobachtung. Vielmehr geht es darum, frühzeitig aus der Durchführung resultierende erhebliche, unvorhergesehene Folgen zu erkennen.

Indirekte Überwachung ist durchaus sinnvoll, ebenso sind fernerkundliche Überwachungsmethoden in Verbindung mit Begehungen und Befragungen sinnvolle Beobachtungsinstrumente.

Für die Überwachung ist die zuständige Fachabteilung der Gemeindeverwaltung zuständig.

Das Monitoring im Zuge einer Umsetzung der baulichen Erweiterung des Baugebietes „Windmühle“ Teilbereich 1 erfolgt auf der Grundlage der rechtswirksamen Bauleitplanung in Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachbehörden.

Umweltbericht

8. Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben verbleiben.

Die geplante 2. Änderung des Bebauungsplanes „Windmühle“ Teilbereich 1, die die geplanten Betriebserweiterungen ermöglichen soll, wurden im direkten Anschluss an den bestehenden Geltungsbereich des Industrie- bzw. Gewerbegebiets gewählt.

Geschützte Lebensräume (wie Biotope, Landschaftsschutzgebiete dgl.) sind von der Planung nicht direkt betroffen.

Die Erweiterungsfläche liegt in der Zone III A des Trinkwasserschutzgebietes der „Mühlhausener Gruppe“, genau wie die bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Windmühle“ liegenden Teilflächen 3.1 und 3.2.

Soweit die entsprechenden Festsetzungen und Vorgaben des Bebauungsplanes beachtet werden, ist von keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes Grund- und Oberflächenwasser auszugehen.

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden durch ortsnahe Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung, sofern nach BauGB erforderlich, kompensiert.

Für die Schutzgüter Arten und Lebensräume und Boden sind bei einer Berücksichtigung der genannten Maßnahmen nur geringe Beeinträchtigungen zu erwarten. Eine entsprechende Kompensation wird im Rahmen der Aufstellung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne festgesetzt und im Zuge der Erschließung umgesetzt, sofern nach BauGB erforderlich.

Bei dem Schutzgut Mensch – künstliche Beleuchtung sind Beeinträchtigungen nicht auszuschließen. Wegen der vorliegenden Vorbelastungen des Planungsbereiches ist hier jedoch nur von einer geringen zusätzlichen Beeinträchtigung auszugehen. Bezüglich des Schutzgutes Boden wird von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes ausgegangen. Bedingt durch die Notwendigkeit im Hinblick auf die Entwicklung der Gemeinde Unterpleichfeld wird diese Beeinträchtigung von Seiten der Gemeinde in Kauf genommen.

Für die übrigen untersuchten Schutzgüter ist jeweils von einer sehr geringen bis keiner Beeinträchtigung durch die Ausweisung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Windmühle“ Teilbereich 1 auszugehen.
Aufgestellt

Würzburg, 23.02.2021

.....
Alois Fischer
1. Bürgermeister

Gemeinde Unterpleichfeld

.....
Steffen Röschert Dipl.-Ing. (FH)
Architekt, Stadtplaner, Beratender
Ingenieur

rö ingenieure gmbh