

MARKT KREUZWERTHEIM

LKR. MAIN-SPESSART

2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Wiebelbach III“

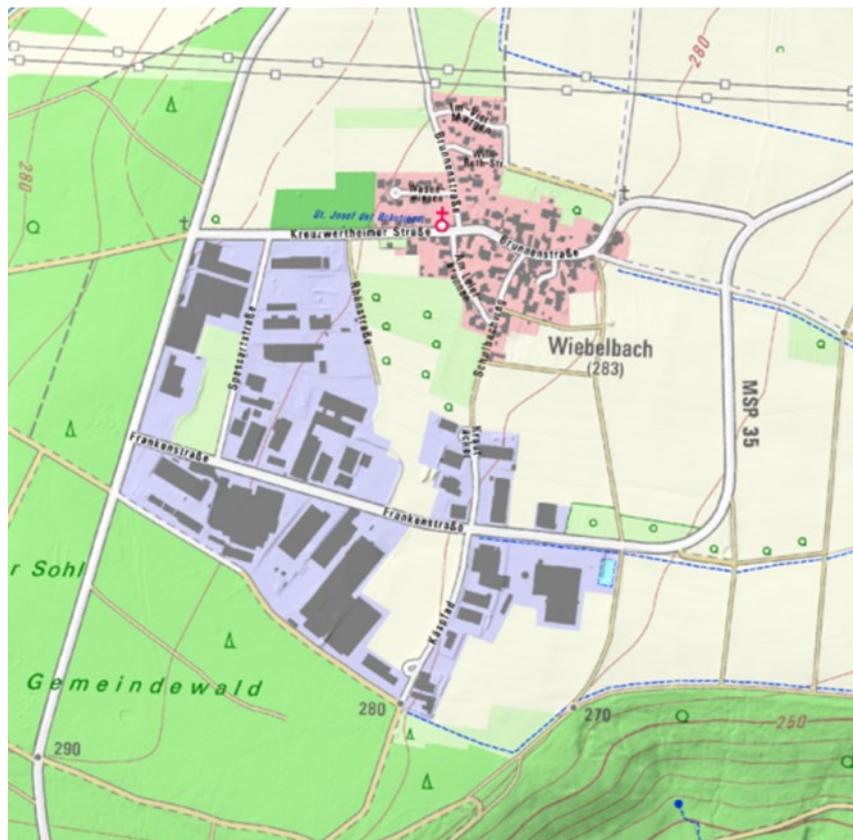
B UMWELTBERICHT Bestandteil der Begründung VORENTWURF

Bestandteil der Begründung

zu der Fassung vom 14.11.2023

§ 4 Abs. 1 BauGB.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 um Äußerung gebeten.



Martin Beil
Landschaftsarchitekt BDLA

Johann-Salomon-Straße 7
97080 Würzburg

Tel. 0931 / 287244
info@mb-landschaftsplanung.de

Stand: November 2023

Bearbeitung:

Martin Beil, Landschaftsarchitekt BDLA, Stadtplaner, Dipl.-Ing. Landespflege (TU)

INHALTSÜBERSICHT

1.	BESCHREIBUNG DES VORHABENS.....	3
2.	UMWELTZIELE FÜR DAS PLANUNGSGEBIET.....	4
3.	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	5
3.1	Allgemeine Auswirkungen.....	5
3.2	Beschreibung der Auswirkungen auf die Schutzgüter	6
3.2.1	Schutzgut Mensch (Bevölkerung und Gesundheit).....	6
3.2.2	Schutzgut Fläche.....	7
3.2.3	Boden (mit Gestein, Relief).....	7
3.2.4	Schutzgut Wasser	8
3.2.5	Schutzgut „Klima / Luft“	8
3.2.6	Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume, Artenvielfalt	9
3.2.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	9
3.2.8	Wechselbeziehungen	9
3.2.9	Erhebliche Umweltauswirkungen aus schweren Unfällen und / oder Katastrophen	9
4.	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	10
5.	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	10
5.1	Vermeidung und Verringerung.....	10
5.2	Ausgleich	10
5.3	Art und Ausmaß von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen	10
6.	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN.....	10
7.	BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK, HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN	11
8.	MONITORING	11
9.	ZUSAMMENFASSUNG.....	11

Das Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichtet zur wirksamen Umweltvorsorge, weshalb die Auswirkungen der Planung auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen, sowie auf Kultur- und Sachgüter, als auch Umweltfolgen zu prüfen sind. Der § 2a BauGB führt eine generelle Umweltprüfung (UP) als regelmäßigem Bestandteil des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung ein. Die Inhalte der Umweltprüfung finden sich im Umweltbericht gemäß Anlage 1 BauGB als selbständigem Teil der Begründung.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange stellen umweltrelevante Informationen zur Verfügung.

Bestand des Umweltberichts sind ausschließlich die Änderung von Auswirkungen gegenüber den bisherigen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Gewerbegebiet Wiebelbach III und dessen 1. Änderung.

1. BESCHREIBUNG DES VORHABENS

s.a. Begründung zum Bebauungsplan

Bestand des Umweltberichts sind ausschließlich die Änderung von Auswirkungen im Änderungsbereich, die bereits durch die bisherigen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Gewerbegebiet Wiebelbach III und dessen 1. Änderung möglich sind.

Der Änderungsbereich umfasst den Gebietsteil nördlich der Kreisstraße MSP 35 (= Frankenstraße) und östlich der Straße „Krautacker“ mit den Grundstücken Fl.Nr. 156/2 – Teilfläche, 156/6 - Teilfläche, 280/1 - Teilfläche, 286/1, 286/2, 287/1, 287/2, 287/3, 287/4, 288/1, 288/3, 289/1, 289/2, 289/3, 290/1, 290/2, 290/3 (alle Gemarkung Wiebelbach, Stand 14.11.2023)

Es ergeben sich folgende Änderungen:

1. Die interne Erschließungsstraße des Quartiers entfällt weitgehend. Die entfallende Fläche wird als Gewerbegrundstück festgesetzt (ca. 1.934 m²)
Es verbleibt lediglich eine Stichstraße im Süden. Die Verkehrsflächen werden dort in Lage und Zuschnitt gemäß angepassten Erschließungsplanungen modifiziert.
2. Die festgesetzten (privaten) Grünflächen entlang der bisherigen internen Erschließungsstraße entfallen vollständig und werden durch Gewerbeflächen (2.304 m²) ersetzt.
Die festgesetzten (privaten) Grünflächen entlang der Straße „Am Krautgarten“ und der Kreisstraße MSP 35 werden durch Gewerbeflächen (1.236 m²) bzw. Verkehrsflächen (355 m²) bzw. öffentliche Grünflächen (265 m²) ersetzt.
3. Die (privaten) Grünflächen am nördlichen und östlichen Rand des Gewerbegebiets werden teilweise in Gewerbegebietsfläche (666 m²),
in Gewerbegebietsflächen mit Pflanzgeboten mit 5 – 10 m Breite umgewandelt (ca. 2.506 m²) sowie in öffentliche Grünflächen (586 m²) umgewandelt.
4. Weitere 83 m² Gewerbeflächen werden entlang der Kreisstraße zur Sicherung von Leitungsrechten in eine öffentliche Grünfläche umgewandelt.
5. Es werden Flächen mit bestehenden und geplanten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nachrichtlich übernommen.
6. Angepasst sind außerdem
„die Abgrenzungen der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten zur Kreisstraße“,
die Baugrenzen der Gewerbegrundstücke,
die geplanten Grundstücksgrenzen angepasst.

7. Es erfolgt eine Aktualisierung der Festsetzungen zum Immissionsschutz und Aufnahme neuer Erkenntnisse des Immissionsschutzrechts.

Die Änderungen dienen der optimierten Nutzung des bestehenden Gewerbegebiets. Die äußere Eingrünung soll dabei weiterhin gewährleistet sein.

Die sonstigen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans bzw. dessen 1. Änderung bleiben von der 2. Änderung des Bebauungsplans unberührt.

Art und Maß der baulichen Nutzung werden nicht verändert.

Im Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB, einem gesonderten Teil der Begründung, werden die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes für die Änderungen des Bebauungsplanes dargelegt.

Für die bisherigen Festsetzungen der Erstaufstellung des Bebauungsplans und deren Wirkungen war bislang aufgrund des Zeitpunkts der Erstaufstellung des Bebauungsplans keine Umweltprüfung erfolgt.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB war von einer Umweltprüfung abgesehen worden.

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

2. UMWELTZIELE FÜR DAS PLANUNGSGBIET

Regionalplan Region 2

Im Regionalplan, Region (2) Würzburg sind für das konkrete Plangebiet keine weiteren, umweltrelevanten Aussagen bekannt.

Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Der Änderungsbereich ist als Gewerbegebiet mit einer Eingrünung im Norden und Osten rechtsgültig dargestellt.

ABSP

Dem Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Main-Spessart sind für den eng begrenzten Bereich des Bebauungsplanes keine konkret ortsbezogenen Zielaussagen zu entnehmen.

Biotopkartierung Bayern

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 287/4 – Gmkg. Wiebelbach) ist ein Biotop gemäß Biotopkartierung in Form eines Streuobstbestands (Nr. 6223 – 1005 – 001) erfasst. Die Kriterien für die Einordnung eines nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG besonderes geschützten Biotoptyps werden nicht erfüllt. Zum Zeitpunkt der Erfassung war dort bereits das Gewerbegebiet rechtskräftig ausgewiesen.

Rechtliche Grundlagen

Bundesbaugesetz (BauGB)

TA Lärm; TA Luft; DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5

DIN 18005, Teil 5 (Lärmschutz im Städtebau)

RLS 19 – Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen;

Wasserhaushaltsgesetz WHG, Bayerisches Wassergesetz BayWG,

Bodenschutzgesetz (BodSchG), Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV),

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Bayerisches Naturschutzgesetz (BNatSchG),

Kreislaufwirtschaftsgesetz KrWG und Gesetz zur Vermeidung, Vermeidung und sonstigen Verwertung von Abfällen in Bayern BayAbfG,

Wesentliche Fachgutachten

Wölfel Engineering GmbH:

Markt Kreuzwertheim, Bebauungsplan „Wiebelbach III“, 2. Änderung
Geräuschkontingenterung; Schallimmissionsprognose Verkehrs
Berichtsnummer Y0150.006.01.001. vom 26.09.2023.

3. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Der unmittelbare Untersuchungsbereich ist für die Wirkfaktoren Boden, Wasser, Luft, Tier- und Pflanzenwelt und Landschaftsbild auf den Änderungsbereich und die Änderungspunkte der 2. Änderung des Bebauungsplanes und die unmittelbar angrenzenden Grundstücke beschränkt.

Beachtet werden anlage-, betriebs- und baubedingte Auswirkungen.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgen verbal-argumentativ in den drei Stufen geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

3.1 Allgemeine Auswirkungen

Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Die wesentlichen zu beurteilenden Wirkfaktoren der aufgrund der Änderung neu möglichen Art und Umfang der Vorhaben bilden:

- die erhöhte Überbauung und Versiegelung von Flächen mit den damit verbundenen Auswirkungen auf Boden, Wasserhaushalt und Lokalklima,
- der Flächenentzug bzw. die Störung von Lebensräumen für Flora und Fauna, en
- die landschaftsoptische Wirkung durch die zu erwartenden Geländeänderung, die Veränderung am Vegetationsbestand und an der Bebauung.

Baubedingte Wirkfaktoren

Hierzu zählen:

- Lärm, Staub und Erschütterungen durch das Freimachen des Baufelds für Erschließungs- und Lagerflächen,
- baubedingte Emissionen (Lärm, Staub, Erschütterung, Beleuchtung, Schadstoffe, ...),
- Bodenverdichtung im Zuge von Baumaßnahmen (Hallen, Erschließung),
- Tötung/Verletzung von Tieren und Entfernung von Pflanzen;

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

- Erhöhte Lärm- und Schadstoffemissionen, die mit der neuen Nutzung, Nutzungsänderungen und dem Verkehr verbunden sind,
- Besondere Abfälle, die im Rahmen des Betriebs der möglichen Gewerbe entstehen, sind derzeit nicht bekannt. Es sind die gültigen Gesetze zur Entstehung, Wiederverwertung, Behandlung und Entsorgung von Abfällen zu beachten. Im Gewerbegebiet sollen Abfälle vermieden bzw. durch Recycling zu Wertstoffen umgewandelt werden.

Die wesentlichen negativen Auswirkungen des Vorhabens auf den Naturhaushalt, seine Faktoren und deren Wechselwirkungen bestehen in

- der Veränderung des Reliefs durch Abschieben des Oberbodens und Abtrag von Erdreich zur Schaffung von ebenen Flächen für Gebäude, Erschließung und Lager,
- Verlust und Störung von Lebensräumen durch Geländemodellierung,
- verstärkte Nutzung der Flächen mit An- und Abfahrtsverkehr und entsprechender Lärmentwicklung.

Der Naturhaushalt und seine natürliche Regelungsleistungen bzw. seine natürliche Leistungsfähigkeit werden in Teilen beeinträchtigt.

Hinzu kommt die Veränderung des Landschaftsbildes durch Abgrabungen und Bau von Gebäuden und Hallen.

3.2 Beschreibung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Im Folgenden werden die Schutzgüter aufgeführt, die bei der Identifikation, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen berücksichtigt werden und sich durch die Änderung des Bebauungsplans und dessen Erweiterung in geänderter Form ergeben können:

3.2.1 Schutzgut Mensch (Bevölkerung und Gesundheit)

Lärm und sonstige Immissionen

Auf den Änderungsbereich wirken Emissionen aus dem bestehenden, angrenzenden Gewerbegebiet und bestehendem Gewerbe des Änderungsbereichs sowie durch den Verkehr der angrenzenden Kreisstraße MSP 35 (durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung DTV 2021: 1.267 KfZ/24 Std.) ein.

Anlagenlärm

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind bereits für 2 Bereiche des Bebauungsplans unterschiedliche Schallemissionskontingente festgesetzt. Im Änderungsbereich gelten derzeit die Kontingente für den Bereich 2:

Zulässig sind demnach Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (flächenbezogener Schalleitungspegel) weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente tags und nachts

Fläche	LEK tags	LEK nachts
Bereich 1	65 dB(A)	55 dB(A)
Bereich 2	65 dB(A)	50 dB(A)

Aufgrund der flächenmäßigen Vergrößerung der Gewerbegebietsfläche durch die entfallende Erschließungsstraße, Reduzierung von Grünflächen sowie einer geringfügigen Verschiebung von Gewerbeflächen nach Norden in Richtung immissionssensibler Nutzungen (Gemeindeteil Wiebelbach im Norden) wurde die Schallimmissionen im Hinblick auf Einhaltung von Orientierungs- und Richtwerten und bestehende Kontingente überprüft (s. Wölfel Engineering GmbH: Markt Kreuzwertheim, Bebauungsplan „Wiebelbach III“, 2. Änderung; Geräuschkontingentierung; Schallimmissionsprognose Verkehrs Berichtsnummer Y0150.006.01.001. vom 26.09.2023.)

Die Überprüfung durch Wölfel Engineering GmbH ergab, dass unter Beachtung der bisher festgesetzten einzuhaltenden Kontingente für den Anlagenlärm (Gewerbelärm) dort (in Misch-, Dorf-, Wohngebieten Wiebelbachs) die einschlägigen Richt- und Orientierungswerte (IRW / OW) eingehalten bzw. unterschritten werden (s. nachfolgende Tabelle).

Bezeichnung	Gebiets-einstufung	OW bzw. IRW in dB(A)	Immissionspegel in dB(A)
		tags / nachts	tags / nachts
Südlicher Ortsrand	M	60 / 45	≤ 58 / ≤ 43
BPlan „Wasenwiesen“	MD	60 / 45	≤ 57 / ≤ 41
BPlan „Erweiterung Wasenwiesen“	WA	55 / 40	≤ 55 / ≤ 39

Verkehrslärm

Im Plangebiet sind Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen von bis zu 60 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts zu erwarten. Die für GE-Gebiete maßgebenden Orientierungswerte werden damit tags und nachts auf dem gesamten Baufeld eingehalten. Im Gewerbegebiet sind ausnahmsweise Wohnnutzungen zugelassen. Der bauliche Schallschutz ist für diese gegen Außenlärm durch passive Maßnahmen nachzuweisen. In der DIN 18005 wird darauf hingewiesen, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts ein ungestörter Schlaf bei gekippten Fenstern häufig nicht möglich ist, weswegen in den Bereichen, in denen die Beurteilungspegel an zu schützenden Nutzungen nachts 45 dB(A) übersteigen, die Ausstattung von Räumen mit Schlaffunktion mit Lüftungseinrichtungen empfohlen wird, die das resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten.

Auswirkungen / Ergebnis:

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz können erhebliche Auswirkungen auf die Bevölkerung vermieden werden.

⇒ *keine Erheblichkeit*

Landschaftsbild / Erholung

Beschreibung:

Das Gewerbegebiet Wiebelbach liegt auf dem Plateau des Spessartvorlands und ist durch südlich und westliche anschließende Waldgebiete eingebunden, liegt aber noch nach Norden hin offen von Wiebelbach einsehbar. Das Ortsbild besitzt aufgrund bestehender Bebauung nurmehr eine geringe Eigenart und Schönheit. Der Änderungsbereich weist derzeit noch einzelne Baulücken (Brachen, Obstwiese) im vorhandenen Gewerbegebiet auf. Eine wirksame Eingrünung ist mit Ausnahme auf dem noch nicht bebauten Grundstück im Südosten nicht erstellt.

Die Bedeutung für Freizeit und Erholung ist gering.

Auswirkungen / Ergebnis:

Mit den Änderungen wird eine deutlich verdichtete Bebauung ermöglicht, die aber keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf das Landschaftsbild im Vergleich zu bisher zulässigen auslösen. Die Randeingrünung nach Norden und Osten wird konkretisiert.

⇒ *geringere Erheblichkeit*

3.2.2 Schutzgut Fläche

Es sind von den Änderungen ausschließlich bereits als Gewerbegebiet festgesetzte Grundstücke betroffen; es stehen noch Baulücken für gewerbliche Nutzung zur Verfügung. Sie zeigen sich als Brachen und Obstwiesen. Die gewerblich nutzbare Grundstücksfläche wird anteilig auf 3,68 ha vergrößert, in dem die „innere Erschließungsstraße“ überwiegend in die privaten Grundstücksflächen einbezogen wird und „Grünflächen“ in die überbaubaren Grundstücksflächen integriert werden.

⇒ Auswirkungen ohne Erheblichkeit

3.2.3 Boden (mit Gestein, Relief)

Relief:

Plateaulage auf ca. 270 – 280 m NHN leicht ansteigend.

Gestein / Boden:

Gesteine:

Röttone und Rötquarzite des Oberen Buntsandsteins, z.T. durch Lößlehme überdeckt.

Böden:

Braunerde-Pseudogley aus Schluff und Lehm
sandige Lehme mit durchschnittlicher Wasserspeicher-, Sorptions- und
Ertragsfähigkeit, gering versickerungsfähig.
Bodenzahl: 54, Ackerzahl: 54.

Versiegelung / Überbauung – Flächenverlust

Durch die mögliche Bebauung ergibt sich aufgrund der zulässigen
Grundflächenzahl von 0,8 eine potentielle Versiegelung oder Überbauung (3,68 ha
x 80 %) von bis zu ca. 2,95 ha durch gewerbliche Nutzung zzgl. der geplanten
Verkehrsflächen (ca. 2.900 m²).

Bislang waren ca. 2,27 ha zzgl. ca. 0,49 ha Verkehrsfläche überbaubar, soweit die
bisherigen Grünflächen den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugeordnet
werden.

Die natürlichen Bodenfunktionen wie Lebensraum, Wasserspeicher- und
Sorptionsfähigkeit, Nährstoffspeicher und Medium für Nutzpflanzen gehen auf
überbauten / versiegelten Gewerbe- und Verkehrsflächen verloren.

Größere Veränderungen des natürlichen Geländes sind aufgrund der vorhandenen
Höhenunterschiede und der durch die gewerbliche Nutzung bedingten, großmaß-
stäblichen Baukörper zu erwarten.

Auswirkung / Ergebnis:

Die natürlichen Bodenfunktionen werden zusätzlich beeinträchtigt.

⇒ *höhere Erheblichkeit*

3.2.4 Schutzgut Wasser

Aufgrund der Niederschlagsmengen von ca. 800 mm / Jahr und der hohen
Verdunstungsrate ist die Grundwasserneubildung beschränkt. Im Sommerhalbjahr
herrschen teilweise aride Verhältnisse.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt nach Süden bzw. Osten über eine
Regenrückhaltebecken und Graben nach Osten zum Wittwicksbach.

Unmittelbar östlich grenzt das Trinkwasserschutzgebiet „Kreuzwertheim“
(Schutzzone III A) an.

Wassersensible Bereiche mit höheren Grundwasserständen und insbesondere
Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Es steht im Erweiterungsbereich kein oberflächennahes Grundwasser an. Mit
Schichtwasser in den unter einer Lößdeckschicht anstehenden Röttonen und
Rötquarziten ist zu rechnen.

Auswirkungen / Ergebnis:

Die wesentlichen neuen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bestehen im
Verlust der versickerungsaktiven Bodenoberfläche und der natürlichen
Grundwasserneubildungsrate.

⇒ *mittlere Erheblichkeit*

3.2.5 Schutzgut „Klima / Luft“

Beschreibung:

Das Gemeindegebiet Kreuzwertheims liegt im Übergangsbereich des subatlantisch
und gemäßigt kontinentalen Klimas. Die Jahresniederschläge belaufen sich auf ca.
750 mm im Maintal und 850 mm im Übergangsbereich zum Spessart.

Die Jahresdurchschnittstemperaturen liegen im Maintal mit 8 – 9°C etwas höher
als auf der Hochfläche (6 – 8°C) mit deutlich steigender Tendenz.

Der Änderungsbereich besitzt eine geringere lokalklimatische Bedeutung. Die
Plateaulage dient als Kaltluftentstehungsgebiet, das durch die Ausweisung des

Gewerbegebiets eingeschränkt ist.

Auswirkungen / Ergebnis:

Die Überwärmungsflächen erhöhen sich zwar mit der Reduzierung von Grünflächen und Verdichtung der Bebauung, die angrenzenden Waldflächen wirken lokalklimatisch ausgleichend.

⇒ *geringe Erheblichkeit aufgrund der möglichen Vorbelastung*

3.2.6 Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume, Artenvielfalt

s.a. Begründung zur Grünordnungsplanung

Beschreibung:

Die bestehenden Baulücken des Änderungsbereichs zeigen sich überwiegend als Brachestadien. Diese besitzen eine geringe bis mittlere Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, während die verbliebene (als Biotop erfasste) Streuobstwiese (mit Hecke) als höherwertig anzusetzen ist.

Die rechtlich zulässigen und diese ersetzenden Gewerbeflächen weisen dagegen nur eine geringe Bedeutung auf.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind insbesondere im Hinblick auf geschützte Vogelarten und potentiell vorkommende Fledermausarten zu beachten.

Auswirkungen / Ergebnis:

Gegenüber den bisher rechtlich zulässigen gewerblichen Nutzungen ergeben sich mit den Änderungen keine wesentlichen Auswirkungen.

Die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt sind daher insgesamt von
⇒ *geringerer Erheblichkeit*.

3.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Besondere Kulturgüter sind nicht vorhanden.

Besondere Sachgüter sind von den Änderungen nicht beeinträchtigt.

Die Auswirkungen von

⇒ *keine Erheblichkeit*.

3.2.8 Wechselbeziehungen

Besondere Wechselbeziehungen der Schutzgüter bestehen zwischen Boden- und Wasserhaushalt sowie zwischen dem Schutzgut Mensch mit dem Landschaftsbild. Sie sind bei der Beurteilung der Auswirkungen berücksichtigt.

3.2.9 Erhebliche Umweltauswirkungen aus schweren Unfällen und / oder Katastrophen

Zu ermitteln sind

- die „Anfälligkeit (Gefährdung und Widerstandsfähigkeit) des durch die Bebauungsplanung ermöglichten Bauprojektes für schwere Unfälle und/oder Katastrophen,
- das Risiko des Eintretens solcher Unfälle und/oder Katastrophen und
- deren Auswirkungen in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit erheblicher nachteiliger Folgen für die Umwelt“ (UVP-ÄndRL vom 15. Mai 2014 im BauGB).

Im Änderungsbereich sind keine besonderen Umweltauswirkungen aus schweren Unfällen und / oder Katastrophen zu erwarten.

Es bestehen keine besonderen Gefährdungen durch Umweltrisiken.

4. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Die gewerbliche Nutzung wird weitergeführt.
Landschaftsbild, Wasser- und Bodenhaushalt werden an diesem Standort nicht über das bisherig zulässige Maß hinaus beeinträchtigt.

5. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

5.1 Vermeidung und Verringerung

Mensch:

- Einhaltung der Schallemissionskontingente des Gewerbegebiets mit Nachweisen,
- Bei ausnahmsweise zulässigen Wohnungen:
Nachweis des baulichen Schallschutzes.
- Optische Einbindung des Plangebiets durch geplante Gehölzpflanzungen

Boden / Wasser:

- Behandlung des anfallenden Oberflächen- und Abwassers nach den anerkannten Regeln der Technik.

Tierwelt / Flora und ihre Lebensräume

- Festsetzung der Randeingrünung im Osten und Norden auf privaten Flächen,
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen.

5.2 Ausgleich

Im Rahmen der Erstaufstellung und der 1. Änderung des Bebauungsplans war kein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu ermitteln und nachzuweisen.
Dies wird auch für die 2. Änderung des Bebauungsplans angenommen. Es werden zwar bisher festgesetzte „Grünflächen“ in Gewerbe- und Verkehrsflächen umgewandelt, jedoch werden diese als Bestandteile der Gewerbeflächen (und der überbaubaren Grundstücksfläche) eingeordnet, nicht als (eigenständige) Grünflächen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Da auch schon vor Änderung des Bebauungsplans auf 20 % der Grundstücksfläche (GRZ = 0,8) Vegetations- / Grünflächen nachzuweisen sind, ergibt sich hier insgesamt keine erhöhte Art und Intensität der bisher zulässigen Nutzung, lediglich eine Umverteilung im Gebiet.
Damit wird kein Ausgleich erforderlich.

5.3 Art und Ausmaß von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen

An unvermeidbaren Beeinträchtigungen verbleiben die landschaftsoptischen Wirkungen, die erhebliche Versiegelung und Überbauung von Flächen mit Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“.

6. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Alternativen zur Änderung des Bebauungsplans bilden neben der Nullvariante:

- Ausdehnung der Flächen für Pflanzgebote am nördlichen und östlichen Gebietsrand auf mindestens 5 m bis zu 10 m Breite.
Die gewählten, differenzierten Breiten ermöglichen noch eine wirksame Eingrünung.

- Die Ausweisung der Randeingrünung auf „privaten Grünflächen“. Diese machen, da bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl nicht einzubeziehen, einen weiteren Vegetationsflächenanteil innerhalb des Gewerbegrundstücks von 20 % der anrechenbaren Grundstücksfläche erforderlich. Dies steht einer optimierten Ausnutzung erschlossener Gewerbeflächen entgegen.

7. BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK, HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Die Beschreibung der Schutzgüter und der prognostizierten Auswirkungen erfolgen verbal-argumentativ.

Die genauen Bodenverhältnisse (Tragfähigkeit, Versickerungsfähigkeit, Grundwasserverhältnisse) sowie die geplanten Geländeänderungen sollen bei der Umsetzung der einzelnen Bauvorhaben örtlich vertieft geprüft werden.

8. MONITORING

Ein Monitoring ist aus derzeitiger Sicht nicht veranlasst.

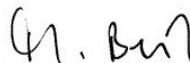
9. ZUSAMMENFASSUNG

Schutzgut	Bestand	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	Erheblichkeit verbleibender negativer Umweltauswirkungen
Mensch Erholung, Lärm, Luftreinhaltung	Es sind bei Beachtung der festgelegten Schallemissionskontingente keine Überschreitungen von Richtwerten der TA Lärm sowie der städtebaulichen Orientierungswerte an angrenzenden, immissionssensiblen Nutzungen sowie im Gebiet selbst zu erwarten. Die Immissionen durch Verkehrslärm der MSP 35 sind durch Anlage lärmsensibler Nutzung von der Lärmquelle abgewandt und /oder Schall dämmende Maßnahmen zu beachten.	Beachtung der Emissionskontingente: Beachtung ggf. erforderlicher Schutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm	keine
Landschaftsbild	Vorbelastungen durch bestehendes Gewerbegebiet	Pflanzgebote zur Gebietseingrünung	gering
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt incl. besonderer Artenschutz	Biotoptypen der bebauten Gewerbeflächen sowie der Baulücken (überwiegend junge Brachen, außerdem Streuobstbestand und Acker): Vorkommen geschützter Vogelarten „struktureicher Kulturlandschaft“ und „Siedlungen“ sowie potentiell Fledermausarten	Pflanzgebote; Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen	gering

Boden und Fläche	Böden mit mittlerer Wasserrückhalte- und Sorptionsfähigkeit, mittlerer Ertragsfähigkeit; geringe Versickerungsfähigkeit. Neu: Versiegelung von bis zu 2,94 ha im Gewerbegebiet zzgl. Verkehrsflächen (0,29 ha) Verlust der Bodenfunktionen. Bisher max. zulässiger Überbauungs- und Versiegelungsgrad: 2,27 ha zzgl. ca. 0,49 ha Verkehrsfläche	Oberbodensicherung	hoch
Wasser(haus-halt)	Änderungsbereich: Keine Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete, keine Fließgewässer.	Rückhalt von Niederschlagswasser;	mittel
Klima / Luft	Kaltluftentstehungsgebiet vorbelastet durch Bebauung		gering
kulturelles Erbe	---		keine
Besondere Umweltrisiken	Nicht bekannt		keine

Kreuzwertheim, den 14.11.2023

Oberdürrbach, 14.11.2023



Martin Beil
Landschaftsarchitekt BDLA
Johann-Salomon-Straße 7
97080 Würzburg

.....
Klaus Thoma, Erster Bürgermeister