

# **Gemeinde Waldbütelbrunn**

## **2. Änderung Bebauungsplan „Kiesäcker 4.1“**

### **Begründung der Änderung Entwurf**

WEGNER  

---

STADTPLANUNG

**Auftraggeber:**

Gemeinde Waldbüttelbrunn  
Lindenstraße 3  
97297 Waldbüttelbrunn

**Bearbeitung:**

**WEGNER**

---

**STADTPLANUNG**

Tiergartenstraße 4c  
97209 Veitshöchheim

Tel. 0931/99 13870  
Fax 0931/99 13871

[info@wegner-stadtplanung.de](mailto:info@wegner-stadtplanung.de)  
[www.wegner-stadtplanung.de](http://www.wegner-stadtplanung.de)

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Bertram Wegner, Architekt, Stadtplaner SRL  
Dipl.-Ing- (FH) Franziska Klose, Architektin + Stadtplanerin  
Dipl.-Geogr -Eva Liebich

aufgestellt: 22.04.2025  
geändert:

**INHALTSVERZEICHNIS**

	Seite
A. Begründung der Bebauungsplanänderung.....	4
1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung .....	4
2. Planungsrechtliche Situation.....	4
3. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB .....	4
4. Art der baulichen Nutzung.....	5
5. Weitere Hinweise .....	8
B. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 3 UVPG.....	9
C. Hinweise zum Aufstellungsverfahren .....	16

## A. Begründung der Bebauungsplanänderung

### 1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Kiesäcker 4.1“ ist die Änderung des Regionalplanes für die Region Würzburg (2) vom 03.02.2023. In der neuen Fassung des Regionalplanes wird die Gemeinde Waldbüttelbrunn nun als Grundzentrum eingestuft. Gem. Ziel 5.3.1 (Lage im Raum) LEP dürfen Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Waldbüttelbrunn ist als Grundzentrum ein geeigneter Zentraler Ort für die Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte.

Ziel der Gemeinde Waldbüttelbrunn ist es nun, Baurecht für einen schon seit längerem geplanten Drogeremarkt zu schaffen. Die entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan wird angepasst, um eine möglichst umfassende Einzelhandelsansiedlung im Sondergebiet sicherzustellen.

Diese Begründung beschränkt sich auf die Darlegung der Änderungen. Alle anderen Festsetzungen und Hinweise behalten unverändert ihre Gültigkeit und sind in den entsprechenden Begründungen und Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans „Kiesäcker 4.1“ bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplanes dargelegt.

### 2. Planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Waldbüttelbrunn hat am ..... die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Kiesäcker 4.1“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den von der Änderung betroffenen Bereich bereits als Sondergebiet Einzelhandel dar. Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

### 3. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Die 2. Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da dieser gemäß § 13a Abs. 1 BauGB der Innenentwicklung dient: Mit der Bebauungsplanänderung kann die vorhandene Brachfläche im Sondergebiet einer Nutzung zugeführt werden, ohne dass neue Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen.

Das Sondergebiet Einzelhandel ist bis auf den Bereich des nun geplanten Drogeremarktes bereits weitgehend bebaut. Durch den Drogeremarkt entstehen Synergieeffekte mit dem benachbarten Vollsortimenter (gemeinsame Nutzung der Stellplätze, gesonderte Kundenfahrten zu Drogerien können vermieden werden).

Bei einer festgesetzten Sondergebietsfläche von insgesamt ca. 13.372 m<sup>2</sup> und einer festgesetzten GRZ von 0,7 beträgt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ca. 9.360 m<sup>2</sup>. Somit liegt die zulässige Grundfläche deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzwälder (FFH-, SPA-Gebiete) bzw. für eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung (siehe Teil B der Begründung) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das beschleunigte Verfahren wird wie folgt angewendet:

- Verkürztes Aufstellungsverfahren: Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB werden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB angewendet, insbesondere § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB. (Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB).
- Keine Umweltprüfung: Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a BauGB abgesehen und § 4c BauGB wird nicht angewendet.
- Kein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft: Da der Schwellenwert für die zulässige Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche nicht überschritten wird, ist gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht anzuwenden.

#### Notwendigkeit Vorprüfung des Einzelfalls gem. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

- Gemäß der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für großflächige Einzelhandelsbetriebe ab einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup>, für die Bebauungspläne aufgestellt werden, im nachfolgenden Zulassungsverfahren als Vorhaben gem. Nr. 18.6.2 in Verbindung mit Nr. 18.8 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 3 UVPG durchzuführen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Kiesäcker 4.1“ wie auch für die 1. Änderung dieses Bebauungsplans wurde die Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 50 Abs. 1 UVPG als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt. Daher war das UVPG nicht anzuwenden.
- Nachdem die 2. Änderung des Bebauungsplans „Kiesäcker 4.1“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt, ist das UVPG unmittelbar anzuwenden.
- Da der Änderungsbereich nicht dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzurechnen ist, genügt gemäß Ziffer 18.8 unabhängig von der zulässigen Geschossfläche die Vorprüfung des Einzelfalls.
- Für die 2. Änderung des Bebauungsplans ist somit mittels einer „Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls“ zu klären, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die zur verpflichtenden Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung führen können. Die Ergebnisse der Vorprüfung sind in Abschnitt B der Begründung enthalten.

#### **4. Art der baulichen Nutzung**

##### Bisherige rechtliche Rahmenbedingungen

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kiesäcker 4.1“ war es ursprünglich, neben dem Lebensmittelsortiment weitere Sortimente im Sondergebiet zuzulassen.

Aufgrund des Urteils des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 28.02.2017, Az. 15 N 15.2042 ergab sich für die Landesplanung eine geänderte Auslegung der Vorschriften des Landesentwicklungsprogramms (LEP 2013) bezüglich der Zulässigkeit von Nahversorgungsbetrieben im Sinne des Ziels B 5.3.1 LEP 2013. Daher wurden im Bebauungsplan „Kiesäcker 4.1“ die im Sondergebiet zulässigen Einzelhandelsnutzungen auf Nahversorgungssortimente mit maximal 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beschränkt. Auf die ursprünglich geplante Zulassung weiterer Sortimente wurde zunächst so lange verzichtet, wie dies aufgrund der landesplanerischen Vorgaben nicht möglich war. Durch das Inkrafttreten der Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms

Bayern am 01.03.2018 wurde es möglich, statt einem Betrieb bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zwei derartige Betriebe zuzulassen, da ein Zusammenrechnen der Verkaufsflächen im Sinne einer Agglomeration erst ab 3 Einzelhandelsbetrieben vorzunehmen ist. Dies wurde in der 1. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt und die Festsetzung 1.2 zum Sondergebiet entsprechend geändert.

#### 16. Verordnung zur Änderung des Regionalplans vom 02.05.2022 / Ausfertigung vom 03.02.2023

In der 16. Verordnung zur Änderung des Regionalplans: Kapitel A V „Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte“, Fortschreibung und neue Bezeichnung: A V „Zentrale Orte“ ist Waldbüttelbrunn nun unter 1.1. Z: Festlegung der Grundzentren und Nahbereiche als Grundzentrum eingestuft. Gem. Ziel 5.3.1 (Lage im Raum) LEP dürfen Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Waldbüttelbrunn ist als Grundzentrum ein geeigneter Zentraler Ort für die Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte.

#### Festsetzung 1.2: Gegenüberstellung vorherige und neue Festsetzung

Um zu verhindern, dass im Sondergebiet ein größerer zusammenhängender Komplex (ähnlich einer „Mall“) entsteht, wurde das Sondergebiet Einzelhandel in zwei Teilflächen gegliedert:

<b>Bisherige Festsetzung 1. Änderung:</b>	<b>Neue Festsetzung 2. Änderung:</b>	
	<b>SO 1</b>	<b>SO 2</b>
Das Gebiet wird als sonstiges Sondergebiet für Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur folgende, jeweils selbstständige Einzelhandelsbetriebe:  a) ein Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m <sup>2</sup> ,  b) ein Einzelhandelsbetrieb mit Getränkesortiment mit einer Verkaufsfläche von maximal 650 m <sup>2</sup>	Das Gebiet wird als sonstiges Sondergebiet für Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur folgende Einzelhandelssortimente:  Einzelhandel mit Lebensmittelvollsortiment mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m <sup>2</sup>  Einzelhandel mit Getränkessortiment mit einer Verkaufsfläche von maximal 650 m <sup>2</sup>	Das Gebiet wird als sonstiges Sondergebiet für Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur folgende Einzelhandelssortimente:  Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m <sup>2</sup>
Innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsflächen sind neben den genannten Sortimenten jeweils auch die branchenüblichen Randsortimente mit maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.	Innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsflächen sind neben den genannten Sortimenten jeweils auch die branchenüblichen Randsortimente mit maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.	Innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsflächen sind neben den genannten Sortimenten jeweils auch die branchenüblichen Randsortimente mit maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.
Selbstständig sind Einzelhandelsbetriebe, wenn sie unabhängig von anderen Einzelhandelsbetrieben genutzt werden können. Dies ist der Fall, wenn sie jeweils: – einen eigenen Eingang haben,	entfällt	

<b>Bisherige Festsetzung 1. Änderung:</b>	<b>Neue Festsetzung 2. Änderung:</b>	
	<b>SO 1</b>	<b>SO 2</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- einen eigenen Anlieferungsbereich bzw. Anlieferungszugang haben,</li> <li>- über eigene Personalräume verfügen und</li> <li>- sie baulich getrennt sind und ihre Verkaufsflächen keine unmittelbare Verbindung haben, sodass sie unabhängig von anderen Betrieben geöffnet und geschlossen werden können.</li> </ul>		
Ist innerhalb eines Gebäudes die Betriebsfläche baulich in mehrere selbstständig nutzbare betriebliche Einheiten unterteilt, bilden diese Einheiten einen einzigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne dieser Festsetzung und sind ihre Verkaufsflächen zusammenzurechnen, wenn die Gesamtfläche durch einen Einzelhandelsbetrieb als Hauptbetrieb geprägt wird, die für die Nebenbetriebe in Anspruch genommene Flächen deutlich hinter denjenigen des Hauptbetriebs zurückbleiben und auf den baulich abgetrennten Flächen zu dessen Warenangebot als Nebenleistung ein ergänzendes Warenangebot hinzutritt, das in einem inneren Zusammenhang mit der Hauptleistung steht, dieses nur abrundet und von untergeordneter Bedeutung bleibt.	entfällt	
Daneben sind Gastronomieflächen / Café bis 150 m <sup>2</sup> Nutzfläche zulässig.	Daneben sind Gastronomieflächen / Café bis 150 m <sup>2</sup> Nutzfläche zulässig.	
In den Betrieben sind neben den Verkaufsflächen Büroflächen und Lagerflächen als Nebenflächen zulässig.	In den Betrieben sind neben den Verkaufsflächen Büroflächen und Lagerflächen als Nebenflächen zulässig.	In den Betrieben sind neben den Verkaufsflächen Büroflächen und Lagerflächen als Nebenflächen zulässig.
Im Sondergebiet sind ferner Werbeanlagen gemäß Festsetzung Ziffer 7 zulässig.	Im Sondergebiet sind ferner Werbeanlagen gemäß Festsetzung Ziffer 7 zulässig	Im Sondergebiet sind ferner Werbeanlagen gemäß Festsetzung Ziffer 7 zulässig

Die Summe der Zulässigen Verkaufsfläche beträgt 2.650 m<sup>2</sup>.

Die Festsetzung 1.1 zur Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiet ist nicht Gegenstand der Änderung.

## 5. Weitere Hinweise

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Kiesäcker 4.1 wird lediglich die textliche Festsetzung 1.2 Sondergebiet für Einzelhandel, neu formuliert und der aktuellen Rechtsgrundlage angepasst. Die weiteren Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan bleiben von der 2. Änderung des Bebauungsplanes unberührt und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Im „Ur“-Bebauungsplan und in der 1. Änderung wurde bereits in den weiteren Festsetzungen und Regelungen die Möglichkeit der Bebauung mit dem nun geplanten Drogeriemarkt berücksichtigt. So entspricht das Vorhaben auch den bereits getroffenen Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, zulässige Gebäudehöhe), der überbaubaren Grundstücksfläche oder der Dachausführung.

Da die Änderung ausschließlich die zulässigen Sortimente betrifft und eine Einzelhandelsnutzung im künftig zulässigen Rahmen bereits Grundlage der nachfolgenden Gutachten war, ergibt sich kein Bedarf, die bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kiesäcker 4.1“ erstellten Gutachten und fachplanerischen Untersuchungen fortzuschreiben:

- (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) der ökologischen Arbeitsgemeinschaft ÖAW, Würzburg, Stand: Oktober 2016)
- Schallimmissionsprognose, Büro Wölfel Engineering GmbH & Co. KG, Höchberg, Stand: 11.10.2016
- Verkehrstechnische Untersuchung zur äußeren Verkehrserschließung eines neuen Gewerbegebietes im Bereich Kiesäcker, Ingenieurbüro Georg Maier, Würzburg, Juni 2015)

Eine Bewertung hierzu erfolgt im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 3 UPG (siehe Teil B der Begründung).

## B. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 3 UVPG

Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Kiesäcker 4.1“ ist die Änderung des Regionalplanes für die Region Würzburg (2) vom 03.02.2023. Diese ermöglicht es, Baurecht für einen schon seit längerem geplanten Drogeriemarkt zu schaffen. Die Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Die Änderung umfasst nicht den gesamten Bebauungsplan, sondern nur das hierin enthaltene „Sondergebiet Einzelhandel“ mit einer Fläche von 1,34 ha. Inhaltlich bezieht sich die Änderung ausschließlich auf das zugelassene Einzelhandelssortiment: Künftig soll zusätzlich zu einem Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m<sup>2</sup>, einem Einzelhandelsbetrieb mit Getränkesortiment mit einer Verkaufsfläche von maximal 650 m<sup>2</sup> und von Gastronomieflächen / Café bis 150 m<sup>2</sup> Nutzfläche nun auch ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> zugelassen sein. Der Drogeriemarkt soll auf einer Fläche zulässig sein, die in der zugrundeliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans „Kiesäcker 4.1“ vom 10.09.2018 bereits zur Bebauung vorgesehen ist. Für diese Bebauung waren jedoch bislang keine weiteren Einzelhandelssortimente zugelassen. Somit betrifft die Änderung ausschließlich die Art der baulichen Nutzung, während das Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem zugrundeliegenden Bebauungsplan unberührt bleibt.

Um zu verhindern, dass im Sondergebiet ein größerer zusammenhängender Komplex (ähnlich einer „Mall“) entsteht, wurde das Sondergebiet Einzelhandel in zwei Teilflächen gegliedert. Nähere Angaben zum Gegenstand der Änderung sind in Teil A der Begründung enthalten.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Kiesäcker 4.1“ vom 10.07.2017 wie auch für die 1. Änderung dieses Bebauungsplans vom 10.09.2018 wurde die Umweltprüfung gemäß § 50 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt. Da die 2. Änderung des Bebauungsplans „Kiesäcker 4.1“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt, ist für das Vorhaben mittels einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 3 UVPG zu klären, ob es erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die zur verpflichtenden Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung führen können. Nähere Erläuterungen zur UVP-Pflicht sind in Teil A der Begründung dargelegt.

Nachstehend wird anhand der Kriterien in Anlage 3 zum UVPG eine Bewertung vorgenommen, inwieweit die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans „Kiesäcker 4.1“ gegenüber der zugrundeliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans „Kiesäcker 4.1“ vom 10.09.2018 zusätzliche Auswirkungen beinhaltet, die eine UVP-Pflicht auslösen können:

<b>Kriterium nach Anlage 3 UVPG</b>		<b>Änderung durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Kiesäcker 4.1“ gegenüber der geltenden 1. Änderung des Bebauungsplans „Kiesäcker 4.1“ vom 10.09.2018</b>	<b>Anmerkung / Erläuterung</b>
<b>1.</b>	<b>Merkmale des Vorhabens</b> Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:		
1.1	Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten	keine	Es werden keine Änderungen des Maßes der Bebauung vorgenommen.
1.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	Synergie mit dem im Sondergebiet zugelassenem Vollsortimenter mit Getränkemarkt und Bäckerei, indem die vorhandenen Kundenparkplätze mitgenutzt werden können und auf diese Weise insgesamt ein geringerer Stellplatzbedarf entsteht. Zudem können gesonderte Kundenfahrten zur nächstgelegenen Drogerie vermieden werden.	Positiv/entlastend wirkende Änderung
1.3	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	keine	Siehe Pkt. 1.1
1.4	Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes	keine	Da Handelsbetriebe nur haushaltsähnliche Abfälle erzeugen, i. d. R. Verpackungsabfälle, hat die Änderung von zugelassenen Sortimenten keine Auswirkungen auf die Erzeugung von Abfällen.
1.5	Umweltverschmutzung und Belästigungen	Grundsätzlich mögliches höheres Kundenverkehrsaufkommen aufgrund der Zulassung eines Drogeremarktes anstelle einer Bebauung ohne nähere Spezifizierung	Siehe untenstehende Erläuterung zum Thema Verkehrserzeugung

<b>Kriterium nach Anlage 3 UVPG</b>		<b>Änderung durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Kiesäcker 4.1“ gegenüber der geltenden 1. Änderung des Bebauungsplans „Kiesäcker 4.1“ vom 10.09.2018</b>	<b>Anmerkung / Erläuterung</b>
1.6	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf 1.6.1 verwendete Stoffe und Technologien, 1.6.2 die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	1.6.1: für Handelsbetriebe nicht relevant  1.6.2: Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb der Achtsungsabstände von Störfallbetrieben gemäß dem Anhang 1 zum Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BlmSchG“ (KAS-18).	
1.7	Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser und Luft	für Handelsbetriebe nicht relevant	
2.	<b>Standort des Vorhabens</b> Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:		
2.1	Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)	keine	Es wird keine Änderung des im Bebauungsplan vorgesehenen Standorts des Einzelhandelsbetriebes vorgenommen.
2.2	Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien)	keine	Siehe Pkt. 2.1

Kriterium nach Anlage 3 UVPG	Änderung durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Kiesäcker 4.1“ gegenüber der geltenden 1. Änderung des Bebauungsplans „Kiesäcker 4.1“ vom 10.09.2018	Anmerkung / Erläuterung
<p>Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2.3.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,</li> <li>2.3.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,</li> <li>2.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,</li> <li>2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,</li> <li>2.3.5 Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes,</li> <li>2.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes,</li> <li>2.3.7 gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,</li> <li>2.3.8 Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogeobiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,</li> <li>2.3.9 Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,</li> <li>2.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,</li> <li>2.3.11 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.</li> </ul>	keine	<p>Es wird keine Änderung des im Bebauungsplan vorgesehenen Standorts des Einzelhandelsbetriebes vorgenommen.</p> <p>Zum Thema Wasserschutzgebiet siehe untenstehende Erläuterung</p>

<b>Kriterium nach Anlage 3 UVPG</b>		<b>Änderung durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Kiesäcker 4.1“ gegenüber der geltenden 1. Änderung des Bebauungsplans „Kiesäcker 4.1“ vom 10.09.2018</b>	<b>Anmerkung / Erläuterung</b>
<b>3.</b>	<b>Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen</b>		
3.1	der Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind,		
3.2	dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,		
3.3	der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,	Nicht relevant, da unter den Nummern 1 und 2 keine erheblichen Auswirkungen ermittelt wurden	
3.4	der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,		
3.5	dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,		
3.6	dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben,		
3.7	der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern.		

Erläuterung zu Punkt 1.5, Umweltverschmutzung und Belästigungen, bezüglich des Themas Verkehrserzeugung:

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kiesäcker 4.1“, als Grundlage für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Kiesäcker insgesamt, wurde eine „Verkehrstechnische Untersuchung“ (Juni 2015) durchgeführt, die auch das erzeugte Verkehrsaufkommen durch die künftigen Nutzungen beleuchtet. Hierbei wurde für das geplante Sondergebiet Einzelhandel ein Einzelhandelszentrum mit 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugrunde gelegt, ohne nähere Konkretisierung des Sortiments. Daraus errechnete sich ein Gesamtverkehrsaufkommen von 1.495 Kfz-Fahrten pro Tag im Quell- und Zielverkehr. Die Verkehrstechnische Untersuchung liegt der Umweltprüfung für den Bebauungsplan „Kiesäcker 4.1“ zugrunde. Auf diese wiederum bezieht sich die 1. Änderung des Bebauungsplans „Kiesäcker 4.1“.

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans werden insgesamt maximal 2.650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugelassen und somit 150 m<sup>2</sup> (= +6 %) Verkaufsfläche mehr, als in der Umweltprüfung zum zugrunde liegenden Bebauungsplan vorausgesetzt wurde. Die Verkehrsmenge, die infolge dieser zusätzlich zugelassenen Verkaufsfläche erzeugt wird, ist im Vergleich zur angenommenen Verkehrserzeugung in der genannten Umweltprüfung und insbesondere im Vergleich zur aktuellen Verkehrsmenge auf der relevanten Verkehrsachse innerhalb des Gewerbegebietes Kiesäcker (Industriestraße) sowie auf den Verkehrsachsen mit überörtlicher Bedeutung, die das Gewerbegebiet Kiesäcker umgeben, vernachlässigbar.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass durch die Kombination von Lebensmittelmarkt und Drogerie am selben Standort Synergien dadurch entstehen, dass auch Einkaufsfahrten kombiniert werden – die Drogerie also teilweise anlässlich des Lebensmitteleinkaufs besucht wird. Hierbei wird kein zusätzlicher Kundenverkehr erzeugt.

Ferner kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Sondergebiets Einzelhandel direkt am Gelenk von B 8, St 2436 und St 2298 „Laufkundschaft“ angezogen wird. Solche Kfz-Fahrten mit primär anderen Fahrtzielen sind ohnehin auf den das Gewerbegebiet umgebenden Verkehrsachsen vorhanden und werden somit nicht zusätzlich erzeugt.

Somit liegt in Bezug auf die Verkehrserzeugung und den damit verbundenen möglichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt sowie auf Wohnnutzungen im Umfeld keine wesentliche Änderung gegenüber dem zugrundeliegenden Bebauungsplan vor.

#### Erläuterung zu Punkt 2.3.8, Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes

Hierzu ist in der Begründung des Bebauungsplanes „Kiesäcker 4.1“ vom 10.07.2017, der der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kiesäcker 4.1“ vom 10.09.2018 zugrunde liegt, ausgeführt:

„Der Geltungsbereich liegt teilweise innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes des Wasserwerkes Zell (Zone III) sowie in einem als Karstgebiet bzw. Gebiet mit klüftigem Untergrund eingestuften Gebiet. Derzeit wird das Schutzgebiet erweitert, so dass der Geltungsbereich zukünftig vollständig im erweiterten Schutzgebiet liegt. Die Schutzgebietsverordnung vom 28.07.1978 (Nr. 225 – 520 a 10/77) der Regierung von Unterfranken ist zu beachten.“

Gemäß 3.6 dieser Verordnung sind der Bau oder die Erweiterung von Anlagen, welche zur Versickerung des von Dachflächen abfließenden Wasser dienen, nach § 2 Abs. 1 WHG i. V. m. § 1 NWFreiV erlaubnispflichtig.

Gemäß 5.1 dieser Verordnung ist insbesondere das Errichten oder Erweitern von Betrieben, in denen wassergefährdende Stoffe im Sinne des § 19 WHG hergestellt, verarbeitet, umgesetzt oder gelagert werden, verboten.

Zudem ist eine Versickerung von Oberflächenwasser und die Errichtung von Sickerschächten verboten. Einer Versickerung von Wasser, das ausschließlich von Dachflächen abfließt, kann zugestimmt werden. Straßen-, Park- und Stellplatzflächen sind mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche auszubilden. Das anfallende Oberflächenwasser ist zu sammeln und über nachweislich dichte Kanäle aus dem Wasserschutzgebiet zu führen.

Die Grundleitungen sind vor Inbetriebnahme und wiederkehrend alle fünf Jahre nach DIN EN 1610 auf Dichtigkeit zu prüfen. Bei offener Leitungsführung sind auch die entsprechenden Revisionsschächte einer Dichtungsprüfung zu unterziehen.

Ausgenommen sind Grundleitungen und deren Revisionsschächte, die ausschließlich mit Wasser, das von Dachflächen abfließt, beaufschlagt werden.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind in amtlich festgesetzten Wasserschutzgebieten höhere Anforderungen einzuhalten. Die Prüfpflicht für eine Heizöllagerung sinkt dann z. B. auf Anlagen größer 1.000 Liter anstatt größer 10.000 Liter außerhalb von Schutzgebieten.

Für die konkreten Ausführungen der Erschließungsarbeiten sind die „Auflagen und Hinweise zum Grundwasserschutz bei Bautätigkeiten innerhalb der weiteren Schutzone eines Wasserschutzgebietes“ einzuhalten.

Es ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtenwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt. Fremdwasser ist getrennt von der Kanalisation abzuleiten.

Für die Sammlung, Einleitung, bzw. Versickerung des Niederschlagswassers ist ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Die quantitativen und qualitativen Anforderungen und Vorgaben des DWA-Merkblattes M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind zu beachten. Die in dem Merkblatt enthaltenen Nachweise sind zu führen.

Für die Ausführungen der Erschließungsarbeiten und die Umsetzung der einzelnen Bauvorhaben sind die "Auflagen und Hinweise zum Grundwasserschutz bei Bautätigkeit innerhalb der weiteren Schutzone eines Wasserschutzgebietes" sowie die "Auflagen und Hinweise für den Bau von nichtöffentlichen Abwasseranlagen für Gebäude und Grundstücke innerhalb der weiteren Schutzone eines Wasserschutzgebietes" zu berücksichtigen.“

Aufgrund der Änderung zugelassener Einzelhandelssortimente ergeben sich keine Änderungen, die für den Wasserschutz Auswirkungen haben. Die im zugrundeliegenden Bebauungsplan genannten Auflagen der Schutzgebietsverordnung vom 28.07.1978 (Nr. 225 – 520 a 10/77) der Regierung von Unterfranken ändern sich nicht.

#### Ergebnis der Vorprüfung

Insgesamt betrachtet sind die Änderungen der Umweltauswirkungen, die durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Kiesäcker 4.1“ gegenüber der zugrundeliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kiesäcker 4.1“ zu erwarten sind, nicht erheblich.

Deshalb ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

### C. Hinweise zum Aufstellungsverfahren

Der Aufstellungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde am ..... gefasst und am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Am Änderungsverfahren wurden folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und sonstige Institutionen mit Schreiben vom ..... gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt:

- Regierung von Unterfranken Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
- Regionaler Planungsverband Würzburg, Karlstadt
- Landratsamt Würzburg
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kitzingen
- Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt, Würzburg
- Stadtwerke Würzburg, Trinkwasserversorgung
- Handwerkskammer für Unterfranken, Würzburg
- Handelsverband Bayern e. V., Würzburg
- Markt Höchberg
- Markt Zell am Main
- Gemeinde Greußenheim
- Gemeinde Eisingen
- Gemeinde Waldbüttelbrunn
- Gemeinde Hettstadt

Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit zwischen dem ..... und dem ..... im Rathaus der Gemeinde Waldbüttelbrunn sowie digital auf der Homepage der Gemeinde durchgeführt.

Die Bebauungsplanänderung wurde am ..... als Satzung beschlossen.