

Teil C



Gemeinde Greußenheim

(Landkreis Würzburg)

Begründung zum Bebauungsplan „Obere Mühle“ mit integrierter Grünordnung

Aufgestellt:

Würzburg, den 29.04.2021
geändert:

in Zusammenarbeit mit:

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

(Unterschrift)

Miriam Glanz
Am Wacholderrain 23
97618 Hohenroth

Inhaltsverzeichnis:

1.	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.	Ziele und Zwecke der Planung	6
3.	Bedarfsnachweis	8
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	12
4.1	Landesplanerische Ziele	13
4.2	Landschaftsplan	13
4.3	Bebauungsplan	14
4.3.1	Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO	14
4.3.2	Maß, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (1,2) und 4 BauNVO	14
4.3.3	Vollgeschosse, § 9 Abs. 1 (1) BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (3) BauNVO	14
4.3.4.	Bebauung, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO	14
5.	Größe des Baugebietes	17
6.	Natur und Landschaft, Artenschutz, Grünordnung	18
6.1	Natur und Landschaft	18
6.2	Artenschutz	18
6.3	Grünordnung	18
7.	Fremdleitungen	19
8.	Erschließung	20
8.1	Straßen und Wege	20
8.2	Kanalisation	21
8.3	Wasserversorgung	22
8.4	Stromversorgung und Straßenbeleuchtung	22
8.5	Gasversorgung	22
8.6	Fernmeldeanlagen	23
8.7	Abfallentsorgung	24
8.8	Geothermie (Erdwärme)	24
9.	Bodenordnende Maßnahmen	25
10.	Immissionen	25
11.	Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	26
12.	Weitere Hinweise	27
12.1	Erdarbeiten	27
12.2	Baumstandorte und Versorgungsleitungen	27

12.3 Georisiken	27
13. Überschlägig ermittelte Kosten für die Erschließung	28

Anlage 1: Liste Träger öffentlicher Belange

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeinde Greußenheim hat in ihrer Sitzung am 28.11.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Obere Mühle“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Aushang in den amtlichen Anschlagtafeln der Gemeinde Greußenheim am 27.01.2020 öffentlich bekannt gemacht.

Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, im Gemeindegebiet Wohnraum – insbesondere für ältere Menschen - anbieten zu können.

In der Ortslage noch vorhandene freie Grundstücke befinden sich fast ausschließlich im Privatbesitz und stehen für den freien Markt nur sehr eingeschränkt zur Verfügung. Das vor kurzer Zeit erschlossene Baugebiet „Point“ ist bereits fast vollständig bebaut. Alle Grundstücke wurden an Bauwillige veräußert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes stärkt die Gemeinde Greußenheim ihre Funktion als Wohnstandort, da die Gemeinde aufgrund der Nähe zu Würzburg ein beliebter Wohnort mit Einzelhandel ist. Zudem wird die Möglichkeit für ältere Einwohner geschaffen, in ihrem Heimatort zu verbleiben und ein selbstbestimmtes Leben führen zu können, auch wenn die Senioren sich nicht mehr um ihre ursprüngliche Immobilie kümmern können. Durch den Umzug der Senioren werden wiederum bestehende Ein- und Zweifamilienhäuser vakant, die dann jungen Familien zur Verfügung stehen, ohne dass weitere Bauflächen erschlossen werden müssen.

Der zur frühzeitigen Behörden- und Bürgerbeteiligung aufgestellte Plan umfasst eine Fläche von ca. 1,41 ha und ist nach § 4 BauNVO 1990 als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Das Plangebiet schließt im Norden an die Staatsstraße St 2310 sowie die bestehende Wohnbebauung der Ortslage Greußenheim an. Im Süden und Westen grenzt der Geltungsbereich an landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie den Vorfluter „Ziegelbach“. Östlich liegen gemeindliche Flächen für den Bauhof sowie Kleingärten an.

Der Geltungsbereich des Erschließungsgebietes „Obere Mühle“ setzt sich aus folgenden Flurstücken der Gemarkung Greußenheim zusammen:
Flur-Nr. 537, 538, 540, 540/1, 542, 543, 1345, 1346, sowie Teilflächen der Flur-Nr. 1385/1 und 541.

Die Flächen im Geltungsbereich sind zum geringen Teil noch nicht im Eigentum der Gemeinde Greußenheim bzw. des Investors und werden im Verlauf des Verfahrens vollständig durch die Gemeinde bzw. den Investor erworben.

Das Plangebiet „Obere Mühle“ erstreckt sich von ca. 252,00 m ü. NHN im Nordosten bis zu ca. 246,50 m ü. NHN im Südwesten.

Das Gelände wird derzeit als gewerbliche Flächen und Lagerflächen sowie landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand der Ortslage Greußenheim und bildet den Siedlungsrand.

Die Anbindung des neuen allgemeinen Wohngebiets erfolgt über eine Anbindung an die Staatsstraße St 2310 „Hauptstraße“. Hierzu soll in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger eine Linksabbiegespur auf der Staatsstraße errichtet werden.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Greußenheim liegt im Regierungsbezirk Unterfranken in der Planungsregion 2 „Würzburg“ entsprechend der Verwaltungsgliederung des Freistaates Bayern.

Greußenheim liegt westlich des Oberzentrums Würzburg. Die Entfernung nach Würzburg beträgt ca. 15 km.

Würzburg, Regierungssitz und das wirtschaftlich-kulturelle Zentrum Unterfrankens, ist über die Bundesstraße B 8 (Aschaffenburg - Würzburg) gut und schnell erreichbar.

Die Anbindungen an die überregionale Verkehrs- und Entwicklungsachsen, d. h. die Bundesautobahnen BAB 3 Frankfurt – Würzburg beträgt über die Anschlussstelle Helmstadt ca. 7 km.

Die Gemeinde Greußenheim stellt eine typische Pendlergemeinde für das Regionalzentrum Würzburg dar. Es besteht ein deutliches Arbeitsplatzdefizit.

Trotz der Bemühungen der Gemeinde ortsnahe Arbeitsplätze zu schaffen, definiert sich der Standort Greußenheim wesentlich über seine Qualitäten als Wohnstandort.

Aufgrund der demografischen Entwicklung ergibt sich in Greußenheim trotz grundsätzlich positiver Einwohnerentwicklung ein zunehmendes Durchschnittsalter. Bereits im Jahr 2017 waren über 45 % der Einwohner älter als 50 Jahre.

Für die älter werdende Bevölkerung müssen Möglichkeiten für altersgerechten Wohnraum geschaffen werden. Hier beabsichtigt die Gemeinde Greußenheim in Zusammenarbeit mit einem Investor Wohnbauflächen zu schaffen, in denen eine Mischung aus altersgerechtem Wohnen in seniorenrechtlichen Wohnungen und von Wohnhäusern für junge Familien geschaffen werden soll. Ziel ist auch die Ansiedlung von Dienstleistungen für die älteren Bewohner, für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke.

Die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes (WA) „Obere Mühle“ dient der Stärkung der Wohnfunktion und sichert durch den neuen Wohnraum insbesondere für ältere Menschen und bietet ihnen die Möglichkeit auch in höherem Alter im Heimatort zu verbleiben. Die so freiwerdenden Häuser und größeren Wohnungen im Bestand können dann wieder von jungen Familien nachgenutzt werden. Dies sichert wiederum die Infrastruktur des Ortes, insbesondere auch hinsichtlich der getätigten Investitionen im Bereich der Kinderbetreuung.

Das rege Interesse an den Wohnungen und Bauplätzen aufgrund der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zeigt, dass der Bedarf an entsprechendem Wohnraum für ortsansässige Senioren besteht. Um diese Bedürfnisse zu decken ist die Ausweisung entsprechender Bauflächen erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient als rechtliche Grundlage für die geordnete Bebauung des gesamten Gebietes.

3. Bedarfsnachweis

Einleitend werden die relevanten Strukturdaten zusammengefasst:

Bevölkerungsentwicklung in Greußenheim (2008 – 2017)

2008	1.599 Personen
2009	1.600 Personen
2010	1.582 Personen
2011	1.591 Personen
2012	1.587 Personen
2013	1.572 Personen
2014	1.587 Personen
2015	1.606 Personen
2016	1.592 Personen
2017	1.586 Personen

Seit 2008 ist die Bevölkerungsentwicklung annähernd konstant geblieben, wobei durch Ausweisung des neuen Baugebiets „Point“ mit einem Zuwachs zu rechnen ist, der aktuell noch keinen Eingang in die Statistik gefunden hat.

Die vom Bayerischen Landesamt für Statistik prognostizierte Bevölkerungsentwicklung wurde seit dem Jahr 2014 deutlich korrigiert.

Entgegen der ursprünglichen langfristigen Prognosen steigt die Zahl der Bevölkerung in den vergangenen Jahren wieder an bzw. stagniert auf hohem Niveau.

Langfristig wird durch das Bayerische Landesamt für Statistik eine Bevölkerungszahl von 1.520 Einwohnern für die Gemeinde Greußenheim prognostiziert. Hierbei wird jedoch ein Anstieg der Einwohner über 65 Jahren von 268 im Jahr 2017 auf 460 im Jahr 2030 (Demografie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Greußenheim, Berechnung bis 2031, Juli 2019) angenommen.

Für den Landkreis Würzburg wird ein Bevölkerungswachstum von ca. 1 % prognostiziert (Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern 2015 bis 2035, Bayern in Zahlen, 2017).

Neben der Entwicklung der Einwohnerzahl ist die Belegungsdichte ein wichtiger Faktor für den Wohnflächenbedarf. Die Belegungsdichte gibt an, wie viele Personen pro Wohneinheit leben. In den letzten Jahren sank dieser Wert zunehmend. Die Abnahme der Belegungsdichte ist durch den Trend zu kleineren Haushalten begründet. Ursache hierfür sind neben der Zunahme der älteren Bevölkerung der generelle Trend zu Ein- und Zweipersonenhaushalten.

Die durchschnittlichen Haushaltsgrößen ergeben sich bei abnehmender Tendenz aktuell wie folgt:

Bayern:	2,2
Unterfranken:	2,3
Landkreis Würzburg:	1,8

Auswirkung dieser geringen Belegungsdichten ist auch, dass ältere Einwohner, die in ihren ursprünglichen Ein- und Zweifamilienhäusern verbleiben, große Wohnflächen belegen, obwohl kein entsprechender Platzbedarf mehr gegeben ist. Gleichzeitig suchen junge Familien nach ausreichend großen Wohnungen zw. Häusern.

Diesem Trend versucht die Gemeinde Greußenheim durch die Ausweisung des Bebauungsplans „Obere Mühle“ entgegenzuwirken. Hierbei sollen insbesondere Wohnungen für ältere Menschen geschaffen werden, um der Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten für ältere Menschen Rechnung zu tragen und so gleichzeitig das Angebot an Gebrauchtimmobilien zu erhöhen. .

Die Gemeinde Greußenheim befindet sich raumordnerisch im allgemeinen ländlichen Bereich mit besonderem Handlungsbedarf, grenzt jedoch unmittelbar an den Verdichtungsraum des Regionalzentrums Würzburg an.

Gemäß Regionalplan der Region Würzburg soll der ländliche Bereich der Region weiter gestärkt werden, um damit zugleich der Entwicklung der gesamten Region zu dienen.

Die Neuansiedlung von entsprechenden WA-Flächen ist von wesentlicher Bedeutung, um die gesellschaftlichen und dörflichen Strukturen in der Gemeinde aufrecht zu erhalten und ggf. zu stärken.

Gemäß Ziel 3.2 LEP, Ziel 3.2 B II RP2 und Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG sollen zunächst die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung und der Wiedernutzbarmachung von Flächen ausgeschöpft und vorrangig genutzt werden.

Die vorhandenen Flächen wurden in Teilbereichen bisher gewerblich genutzt. Hier bestehen Gebäude und Lagerflächen. Die gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück ist bereits aufgegeben worden. Aufgrund des Zustands der Gebäude und der für Gewerbebetriebe ungünstigen Lage ist eine entsprechende Nachnutzung unwahrscheinlich. Es droht die Entstehung einer Gewerbebrache.

Andere Teilflächen werden bislang auch landwirtschaftlich genutzt.

Dem Ziel des LEP folgend soll daher eine Wiedernutzbarmachung des Areals durch Errichtung von Wohngebäuden erfolgen.

Fehlende Wohnraummöglichkeiten und fehlende Betreuungsangebote sind ein Grund dafür, dass ältere Menschen ihren angestammten Heimatort verlassen müssen, um in entsprechende Wohneinrichtungen zu ziehen. Hier ist die Nachfrage nach entsprechenden Unterkünften so hoch, dass oft Angebote deutlich außerhalb des sozialen Umfelds in Anspruch genommen werden müssen. Solange die Senioren noch nicht auf Unterstützung angewiesen sind, verbleiben Sie in Ihren großen Häusern, sodass diese nicht dem Immobilienmarkt zur Verfügung stehen und die ebenfalls sehr hohe Nachfrage durch junge Familien decken könnten.

Den Themenkomplex Leerstand hat die Gemeinde Greußenheim als Mitglied der Allianz Waldsassengau bereits erkannt und dies auch in ihrem integrierten ländlichen Entwicklungskonzept beschrieben. Hierbei erkennt das ILEK aber auch den Handlungsbedarf hinsichtlich altersgerechtem Wohnen in Form von Mehrgenerationenwohnen und Seniorenwohnen.

Wesentliche Ziele des ILEK sind unter anderem:

- Stabilisierung der Einwohnerzahl
- Schaffung von Wohnangeboten für alle Generationen
- Erhalt der Wohnqualität
- Schaffung generationsübergreifender Angebote
- Beachtung der Ansprüche einer alternden Gesellschaft
- Stärkung der Dorfgemeinschaft

Diese Ziele lassen sich nur realisieren, wenn im Rahmen einer zielgerichteten Innenentwicklung auch attraktive Wohnangebote für alle Generationen zur Verfügung gestellt werden können.

Positive Erfahrungen aus Nachbargemeinden haben gezeigt, dass eine sehr hohe Nachfrage auch in den kleineren Orten besteht und sich entsprechender Wohnraum einer hohen Nachfrage erfreut.

Dies führt zu einer Stärkung der Gemeinde Greußenheim und somit zu einer Stärkung des ländlichen Raums. Weiterhin kann als positiver Nebeneffekt erwartet werden, dass der Ort für junge Familien an Attraktivität gewinnt, da durch Umzug der Senioren entsprechender Wohnraum frei wird.

Entsprechende Bauprojekte können nicht auf kleineren Grundstückseinheiten im unmittelbaren Altort umgesetzt werden, da diese dann unwirtschaftlich werden. Größere Brachflächen oder ungenutzte Gebäude mit entsprechenden Grundstücken stehen in Greußenheim zentral nicht zur Verfügung, sodass die Wiedernutzbarmachung der ehemaligen Gewerbefläche sowohl ein ausreichend großes Grundstück zur Verfügung stellt und gleichzeitig die Entstehung einer Gewerbebrache verhindert.

Die Gemeinde Greußenheim bzw. der Investor ist bereits weitestgehend im Besitz der Grundstücke im Plangebiet und wird diese unmittelbar bebauen.

Anschließend erfolgt umgehend die Vermarktung der Wohneinheiten.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Planungsgrundlage ist die am _____.2020 in Kraft getretene 6. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Greußenheim.

Diese weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obere Mühle“ Gewerbliche Baufläche „G“ bzw. Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhoflagerfläche“ „BHL“ aus. Aufgrund der nunmehr angedachten Nutzung des Areals als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO wird der Flächennutzungsplan in einem parallelen Verfahren geändert. Dies ist gemäß § 8 Abs. (3) BauGB zulässig.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Offenlegung der Planung des Bebauungsplans "Obere Mühle" in der Fassung vom 29.04.2021. Die Offenlegung fand im Zeitraum vom 25.05.2021 bis zum 28.06.2021 statt.

Parallel zum vorgenannten Verfahren wurden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gehört.

Die Öffentlichkeit wurde durch Offenlegung der Planung des Bebauungsplans "Obere Mühle" in der Fassung vom _____.2021 gemäß § 3 Abs.2 BauGB unterrichtet. Die Offenlegung fand im Zeitraum vom _____.2021 bis zum _____.2021 statt.

Parallel zum vorgenannten Verfahren wurden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gehört.

Eine Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange ist dieser Begründung als Anlage 1 beigefügt.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am _____._____.

4.1 Landesplanerische Ziele

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (01.09.2013) sowie im Regionalplan Würzburg (1985, zuletzt geändert 20. 08. 2013) wird das Gemeindegebiet Greußenheim als „allgemeiner *ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf*“ eingestuft. Die Gemeinde Greußenheim grenzt an den Verdichtungsraum des Regionalzentrums Würzburg.

Im Gemeindegebiet Greußenheim sind Vorbehaltsflächen für Gips und Anhydrit ausgewiesen, die jedoch ausschließlich nördlich und westlich außerhalb der bebauten Gebiete liegen.

Weiterhin befinden sich im Gemeindegebiet Vorrangflächen für Windkraftnutzung (WK 14 und WK 31). Auf der Gemarkung Remlingen bzw. Uettingen findet sich die Vorrangflächen für Windkraftnutzung WK 16. Diese Flächen liegen jedoch alle am äußeren Rand des Gemeindegebiets und tangieren das Projektareal nicht.

Greußenheim ist Bestandteil des ländlichen Teilraums, dessen Entwicklung besonders gestärkt werden soll.

Die Gemeinde Greußenheim stellt zudem eine typische Pendlergemeinde für das Regionalzentrum Würzburg dar. Es besteht ein deutliches Arbeitsplatzdefizit.

4.2 Landschaftsplan

Für die Gemeinde Greußenheim wurde bislang kein Landschaftsplan aufgestellt.

4.3 Bebauungsplan

4.3.1 Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Obere Mühle" umfasst eine Fläche von ca. 1,41 ha.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird für die bauliche Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA/WA*) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

4.3.2 Maß, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (1,2) und 4 BauNVO

Die Grundflächenzahl ist im Plangebiet nach § 17 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,8 festgesetzt.

4.3.3 Vollgeschosse, § 9 Abs. 1 (1) BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (3) BauNVO

Eine Vorgabe hinsichtlich der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen wird nicht vorgesehen.

4.3.4. Bebauung, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude

Für die Gebäude im Bereich WA sind Sattel-, Zelt- und Flachdächer zugelassen. Im Bereich WA* sind zusätzlich auch Pultdächer zulässig.

Für die Hauptgebäude sind die Dachneigungen von 14 – 55 Grad zugelassen.

Bei Garagen und Carports darf die Dachneigung nicht steiler als die des Hauptgebäudes sein.

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 38° für Hauptgebäude zulässig. Vom Ortgang aus muss der Abstand mindestens 0,75 m betragen. Einzelgauben dürfen maximal 5,00 m breit sein. Bei mehreren Dachgauben pro Dachhälfte darf die Gesamtbreite der Gauben 50 % der Firstlänge nicht überschreiten und der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 75 cm betragen.

Je Dachseite ist ein Zwerchhaus/Zwerchgiebel zulässig. Die Breite darf max. 1/3 der Fassadenbreite betragen.

Diese Festsetzungen sollen auch moderne Bauformen zulassen und entsprechen einem ersten Bebauungskonzept des Investors, lassen aber auch ausreichend Spielraum, um auf die Wünsche der späteren Bewohner reagieren zu können.

Fassaden

Zugelassen sind Holz- und Natursteinverkleidungen oder Holzhäuser sowie verputzte Gebäude.

Sichtbare Fassadenelemente dürfen nicht aus Kunststoff, Faserzementplatten, Aluminium, Glaspaneelen, Keramik oder hochglänzenden Materialien errichtet werden.

Gedeckte Farben sind zulässig. Nicht zulässig sind grelle oder leuchtende Farben.

Höheneinstellung

Die Höheneinstellung ist in den Festsetzungen geregelt.

Im Bereich WA:

Es darf eine Gesamthöhe über Bezugspunkt von 9,00 m nicht überschritten werden. Der Bezugspunkt ist im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzt.

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m über dem Bezugspunkt.

Diese Festsetzungen wurden im Hinblick auf die in diesem Bereich geplante Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. Doppel- und Reihenhäusern gewählt und ermöglichen in dem bewegten Gelände die Errichtung von Gebäuden mit zwei Stockwerken und Dachgeschoss.

Im Bereich WA*:

Es darf eine Gesamthöhe über Bezugspunkt von 12,00 m nicht überschritten werden. Der Bezugspunkt ist im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzt.

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 10,0 m über dem Bezugspunkt.

Diese Festsetzungen wurden im Hinblick auf die in diesem Bereich geplante Bebauung mit Mehrfamilienhäusern gewählt und ermöglichen in dem bewegten Gelände die Errichtung von Gebäuden mit drei Stockwerken und einem flachen Dachgeschoss.

Überbaubare Fläche

Die Bauwerke sind ausschließlich innerhalb der durch Baugrenzen als überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche zu errichten.

Garagen sind als Grenzbebauung zulässig. Sie dürfen in die Hauptgebäude integriert werden. Garagen, Nebenanlagen und Carports sind als Grenzbebauung auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO), jedoch nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze.

Garagen sind als Grenzbebauung nach Art. 6 BayBO zulässig.

Garagen dürfen in die Hauptgebäude integriert werden.

Garagen, Nebenanlagen und Carports sind als Grenzbebauung auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze.

Für die Berechnung der Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBO.

5. Größe des Baugebietes

Unter Zugrundelegung der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstückseinteilung ergeben sich folgende statistische Daten:

Bruttobaufläche:

= Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 1,41 ha	= 100,00 %
./. Verkehrsfläche	ca. 0,16 ha	= 11,49 %
./. Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	ca. 0,24 ha	= 17,03 %
./. Stellfläche	ca. 0,23 ha	= 16,19 %
./. Öffentliche Grünfläche	ca. 0,25 ha	= 17,99 %
Nettobaufläche:	ca. 0,53 ha	= 37,30 %

6. Natur und Landschaft, Artenschutz, Grünordnung

6.1 Natur und Landschaft

Siehe gesonderte Ausarbeitung „Umweltbericht“, des Büros Miriam Glanz, Leutershausen. Dieser ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

6.2 Artenschutz

Siehe gesonderte Ausarbeitung „Begründung des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan „Obere Mühle“ einschl. spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung“ des Büros Miriam Glanz, Leutershausen. Diese ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

6.3 Grünordnung

Siehe gesonderte Ausarbeitung „Begründung des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan „Obere Mühle“ einschl. spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung“ des Büros Miriam Glanz, Leutershausen. Diese ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

7. Fremdleitungen

Das Plangebiet "Obere Mühle" grenzt an die bestehende Erschließung an.

Im Rahmen einer Voranfrage bei den in der Region bedeutsamen Versorgern wurde festgestellt, dass innerhalb des Geltungsbereiches keine relevanten Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

Vermutet werden Drainagen, die im Rahmen der Feldbewirtschaftung verlegt wurden.

Insbesondere bei der Erschließungsplanung sind die in den Anschlussbereichen vorhandenen Leitungen der Telekom, der Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Bayernwerk Netz GmbH zu beachten.

Die Belange des aktiven Brandschutzes sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Die Belange der Kommunalen Abfallwirtschaft sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

8. Erschließung

Die Erschließungsplanung für den vorliegenden Bebauungsplan wird im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Die für die Erschließung des Baugebietes maßgebenden Versorgungsträger sind rechtzeitig in die Erschließungsplanung einzubeziehen.

8.1 Straßen und Wege

Die Anbindung des WA/WA* "Obere Mühle" erfolgt von Norden über die Staatsstraße St 2310.

Die Erschließungsstraßen im Wohngebiet werden nach den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) nach ihrer Funktion und Lage gestaltet.

Die exakte Festlegung der inneren Aufteilung des Verkehrsraumes innerhalb des Plangebietes sowie die Gestaltung der Oberflächen werden im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht vorgenommen. Hierdurch verbleibt ein Spielraum für die Erschließungsplanung insbesondere in gestalterischer Hinsicht.

Der zur Verfügung stehende öffentliche Verkehrsraum ist entsprechend der zu erwartenden Verkehrsbelastung ausreichend groß bemessen.

Bei der verkehrstechnischen Erschließung sind die gesetzlichen Vorgaben zur Barrierefreiheit zu beachten.

Oberboden aus dem Plangebiet soll vorbehaltlich seiner Eignung zur Verbesserung landwirtschaftlicher Flächen verwendet werden (§ 202 BauGB, DIN 18915, DIN 19731).

8.2 Kanalisation

Die Gemeinde Greußenheim ist ordnungsgemäß an die Verbandskläranlage des Abwasserzweckverbandes Roßbrunn-Uettingen angeschlossen. Der Abwasserzweckverband wird als Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Die Gemeinde Greußenheim beabsichtigt unter Beachtung des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) das Baugebiet im Trennsystem zu entwässern.

Das **Schmutzwasser** wird in einem separaten System geführt und im Bereich der Hauptstraße an den bestehenden Sammler der Gemeinde Greußenheim angeschlossen und zur Kläranlage geleitet.

Das **Regenwasser** wird ebenfalls in einem eigenen System geführt und entsprechend der gültigen Gesetze und Vorschriften bewirtschaftet.

Eine Nutzung des Oberflächenwassers der Dachflächen für die Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung wird von der Gemeinde Greußenheim begrüßt, aber nicht zwingend vorgeschrieben.

Das Niederschlagswasser wird in Abstimmung mit dem Landratsamt Würzburg sowie dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg entsprechend der gesetzlichen Vorgaben und gültigen Regelwerke bewirtschaftet und entweder einer Versickerung zugeführt oder in den angrenzenden Vorfluter eingeleitet.

Die Wahl des Systems zur Regenwasserpufferung (Rückhaltung, Verdunstung und/oder Versickerung) sowie die Ausführung werden im Rahmen der Erschließungsplanung nach Vorlage des Bodengutachtens festgelegt.

Das erforderliche wasserrechtliche Verfahren für die Einleitung von Regenwasser in den Vorflutgraben ist im Zuge der Erschließungsplanung vorzubereiten und bei den Fachbehörden zu beantragen.

8.3 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung für Greußenheim erfolgt über eine Eigenwasserversorgung .

Das Plangebiet wird an die bestehende Trinkwasserleitung in der Hauptstraße angebunden.

Im Baugebiet ist eine ausreichende Anzahl von Hydranten anzuordnen. Dabei darf ein Abstand von ca. 100 m zwischen den Hydranten nicht überschritten werden.

Die Verfügbarkeit von Löschwasser in ausreichender Menge und mit ausreichendem Druck aus dem vorhergehenden Netz wird dabei vorausgesetzt.

Bei der Planung der Leitungen sind die gültigen DVGW-Regelwerke sowie die gültigen DIN-Vorschriften zugrunde zu legen.

8.4 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung

Sowohl die Versorgung des Plangebietes mit elektrischem Strom als auch die Ausstattung mit den erforderlichen Einrichtungen zur Straßenbeleuchtung werden durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen geplant und errichtet.

Für die Energie- und Telekommunikationsmedien ist bei der Erschließungsplanung eine ausreichend große Fläche (ca. 1,0 m Breite) vorzusehen.

Das zuständige Versorgungsunternehmen ist in die Erschließungsplanung einzubinden.

8.5 Gasversorgung

- entfällt -

8.6 Fernmeldeanlagen

Die Planung und der Bau der gesamten Fernmeldeanlagen liegt im Zuständigkeitsbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH.

Auf die vorhandene, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienende Telekommunikationslinie, ist bei allen Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

In den geplanten Straßenverkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von ca. 0,2 m bis 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Hierzu bietet die Telekom den Baufirmen eine kostenfreie Auskunft im Internet über das System TAK (<https://trassenauskunftkabel.telekom.de/>)

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

8.7 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der entstehenden Haus- und Sonderabfälle wird durch die Satzung des Landkreises Würzburg geregelt. Die Entsorgung übernimmt das Team Orange.

8.8 Geothermie (Erdwärme)

Die Nutzung von Erdwärme (Geothermie) ist grundsätzlich möglich, muss jedoch angezeigt werden.

9. **Bodenordnende Maßnahmen**

Die Flächen im Geltungsbereich sind zum geringen Teil noch nicht im Eigentum der Gemeinde Greußenheim bzw. des Investors und werden im Verlauf des Verfahrens vollständig durch die Gemeinde bzw. den Investor erworben.

10. **Immissionen**

Das Plangebiet rundet die Ortslage Greußenheim ab. Aufgrund der vorhandenen an das Plangebiet angrenzenden gewerblichen Nutzungen und die angrenzende Staatsstraße wurde daher eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Die Untersuchung wurden durch das Büro IBAS durchgeführt und liegt dem Bebauungsplan als eigenständiges Dokument bei. Sie ist Bestandteil des Bebauungsplans

Schallimmissionen:

Die Untersuchungen zum Gewerbelärm kommen zu dem Ergebnis, dass sich die Planung im Wesentlichen verträglich in die Umgebung einfügt. Bei einer Beladung des Streufahrzeugs zur Nachtzeit führen die getroffenen Emissionsansätze zu einer Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005. Im Bedarfsfall sind entsprechende Vorkehrungen (aktive Schallschutzmaßnahmen wie z. B. eine Schallschutzwand am Salzsilo, Ausschluss von Immissionsorten im Bebauungsplan) in Betracht zu ziehen. Hier beabsichtigt die Gemeinde, sofern entsprechende Konflikte auftreten, das Streusalzsilo an einen anderen Standort zu verlagern und somit die Immissionsquelle zu verlagern.

Die Berechnungen zum Verkehrslärm zeigen, dass bei Realisierung der beschriebenen Schallschutzwand entlang der Staatsstraße (außerorts) der Grenzwert der 16. BImSchV tags und im Wesentlichen auch nachts eingehalten werden kann. Der entsprechende Orientierungswert der DIN 18005 bleibt tags um bis zu 4 dB und nachts um bis zu 5 dB überschritten.

Um entsprechende Beeinträchtigungen zu vermeiden wird im Außerortsbereich eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 m über der Fahrbahnoberkante der Staatsstraße festgesetzt. Die Lage ist im Planteil durch Planzeichen festgesetzt.

Im Gegensatz zum Gewerbelärm kann die verbleibende Einwirkung von Verkehrslärm im Rahmen des baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm bewältigt werden. Dieser ist grundsätzlich nach dem bauaufsichtlich eingeführten Regelwerk der DIN 4109 sicherzustellen.

11. Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Der exakte Umfang der Pflanzmaßnahmen im Plangebiet ist im Bebauungsplan (= Teil A) und den textlichen Festsetzungen im Plan (= Teil B) dargestellt. Er ist auch der eigenständigen Begründung zum Grünordnungsplan (= Teil D) zu entnehmen.

Des Weiteren gilt jedoch:

Bis auf die notwendigen Zufahrten, Zugänge sowie Fahr- und Stellplatzflächen ist der gesamte Außenbereich mit Rasenflächen, Bäumen und Sträuchern etc. naturnah gärtnerisch zu gestalten.

Die im Grünordnungsplan vorgegebenen Pflanzungen sind zwingend auszuführen.

12. Weitere Hinweise

12.1 Erdarbeiten

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Obere Mühle" sind keine Denkmalverdachtsflächen vorhanden.

Unabhängig hiervon gilt: Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Aufgefundene Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG unverändert zu belassen.

12.2 Baumstandorte und Versorgungsleitungen

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Weiterhin ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

12.3 Georisiken

Im Plangebiet sind keine konkreten Georisiken bekannt.

13. Überschlägig ermittelte Kosten für die Erschließung

Da die Maßnahme durch einen Investor umgesetzt wird, wird von der Ermittlung überschlägiger Kosten im Rahmen des Bauleitverfahrens abgesehen.

Sonstige Beipläne, insbesondere der Tiefbauplanung, liegen noch nicht vor.

Die Erschließungsplanung erfolgt zeitnah nach der Genehmigung des Bebauungsplanes.

Aufgestellt:

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

Vorhabensträger:

Gemeinde Greußenheim
Birkenfelder Straße 1
97259 Greußenheim

Nr.	Vorname	Name	Adresse1	PLZ	Ort	E-Mail
1		Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg	Weißenburgstraße 10	97082	Würzburg	poststelle@adtv-wue.bayern.de
2		Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Von-Luxburg-Straße 4	97074	Würzburg	poststelle@aelf-wu.bayern.de
3		Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken	Postfach 5540	97005	Würzburg	poststelle@ale-ufi.bayern.de
4		Autobahndirektion Nordbayern	Dienststelle Würzburg	97072	Würzburg	pressestelle@abdn.bayern.de
5		Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Referat B Q - Bauleitplanung	80539	München	beteiligung@bfd.bayern.de
6		Bayerisches Landesamt für Umwelt	Bürgermeister-Ulrich-Straße 160	86179	Augsburg	Poststelle@lfu.bayern.de
7		Bezirk Unterfranken	Fachberater für Fischerei	97074	Würzburg	t.mueller@bezirk-unterfranken.de
8		Bund Naturschutz	Kreisgruppe Würzburg	97082	Würzburg	info@bn-wuerzburg.de
9		Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	Referat Infra I 3	53123	Bonn	baiudbwtoeb@bundeswehr.org
10		Kreisbrandrat	Herr Reitzenstein	97074	Würzburg	m.reitzenstein@ira-wue.bayern.de
11		Landratsamt Würzburg	Zeppelinstraße 15	97072	Würzburg	poststelle@ira-wue.bayern.de
12		Regierung von Mittelfranken	Luftamt Nordbayern	90411	Nürnberg	Juergen.Kleinhanns@reg-mfr.bayern.de
13		Regierung von Oberfranken	Bergamt Nordbayern	95420	Bayreuth	ella.meserth@reg-ofr.bayern.de
14		Regierung von Unterfranken	Fachbereich Brand- und Katastrophenschutz	97070	Würzburg	Florian.Pernpeintner@reg-ufi.bayern.de
15		Regierung von Unterfranken	Höhere Landesplanungsbehörde	97070	Würzburg	poststelle@reg-ufi.bayern.de
16		Regionaler Planungsverband	c/o Landratsamt Main-Spessart	97753	Karlstadt	Poststelle@rams-p.de
17		Staatliches Bauamt Würzburg	Weißenburgstr. 6	97082	Würzburg	poststelle@stbauwue.bayern.de
18		Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg	Cornelienstraße 1	63739	Aschaffenburg	poststelle@wwa-ab.bayern.de
19		Bayerischer Bauernverband	Geschäftsstelle Würzburg	97076	Würzburg	Wuerzburg@BayerischerBauernVerband.de
20		Bayerischer Jagdverband e.V.	Hohenlindner Straße 12	85622	Feldkirchen	info@jagd-bayern.de
21		Handelsverband Bayern	Der Einzelhandel e.V.	97070	Würzburg	unterfranken@hv-bayern.de
22		Handwerkskammer für Unterfranken	Rennweger Ring 3	97070	Würzburg	p.urbansky@hwk-ufi.de
23		Immobilien Freistaat Bayern	Regionalvertretung Unterfranken	97082	Würzburg	poststelle.wue@immobilien.bayern.de
24		Industrie- und Handelskammer	Würzburg - Schweinfurt	97082	Würzburg	jacek.braminski@wuerzburg.ihk.de
25		Kreisheimatpfleger	Volker Kleinfeld	97232	Giebelstadt	volker.kleinfeld@t-online.de
26		Kreisjugendring Würzburg	Wittelsbacher Straße 1	97074	Würzburg	info@kir-wuerzburg.de
27		Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V.	Bezirksgeschäftsstelle Unterfranken	97209	Veitshöchheim	unterfranken@lby.de
28		Pfarreiengemeinschaft St. Kilian	Würzburg-West	97297	Waldbüttelbrunn	pg.waldbuetelbrunn@bistum-wuerzburg.de
29		Zweckverband Abwasserbeseitigung Roßbrunn-Uettingen	c/o Gemeinde Uettingen	97292	Uettingen	vorsitzender@zvauettingen.de klaeranlage@zvauettingen.de
30		Zweckverband Fernwasserversorgung Mittelmain (FWM)	c/o team orange	97209	Veitshöchheim	info@fwm-wue.de
31		Bayernwerk AG	Netzcenter Marktheidenfeld	97828	Marktheidenfeld	marktheidenfeld@bayernwerk.de
32		Deutsche Telekom AG	T NL Süd, PTI 14 WU	97080	Würzburg	roland.sachs@telekom.de
33		Deutsche Telekom Technik GmbH	Technische Planung und Rollout WA	95448	Bayreuth	richtfunk-trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de
34		Ericsson Services GmbH	Abt. Bauleitplanung	40549	Düsseldorf	bauleitplanung@ericsson.com
35		Mainfranken Netze GmbH		97078	Würzburg	info@mainfrankennetze.de
36		N-ergie netz		90441	Nürnberg	instruktionsanfragen@n-ergie-netz.de
37		NVM – Nahverkehr Würzburg-Mainfranken GmbH		97070	Würzburg	christopher.alm@nahverkehrmainfranken.de
38		PLEdoc GmbH		45312	Essen	netzauskunft@pledoc.de
39		Team Orange	KU Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Würzburg	97209	Veitshöchheim	info@team-orange.info
40		Telefonica Germany GmbH Co. OHG		90449	Nürnberg	O2-MW-BIMSchG@telefonica.com
41		TenneT TSO GmbH	NL Bamberg	96052	Bamberg	bauleitplanung@tennet.eu
42		Trinkwasserversorgung Würzburg GmbH		97070	Würzburg	twv@wv.de
43		Vodafone Kabel Deutschland GmbH	Koordinationsanfragen	90449	Nürnberg	koordinationsanfragen.de@vodafone.com
44		WVV Würzburg		97070	Würzburg	info@wv.de
Beteiligte Nachbargemeinden						
45		Gemeinde Birkenfeld	c/o VG Marktheidenfeld	97828	Marktheidenfeld	info@gemeinde-birkenfeld.de
46		Gemeinde Remlingen	c/o VG Helmstadt	97264	Helmstadt	rathaus@remlingen.de
47		Gemeinde Leinach		97274	Leinach	info@leinach.de
48		Gemeinde Uettingen	c/o VG Helmstadt	97264	Helmstadt	bgmuettingen@vgem-helmstadt.bayern.de
49		Gemeinde Waldbüttelbrunn		97297	Waldbüttelbrunn	rathaus@waldbuetelbrunn.de
50		Gemeinde Hettstadt		97265	Hettstadt	rathaus@hettstadt.de