

# **Umweltbericht**

**zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans der  
Gemeinde Greußenheim**

**Landkreis Würzburg**

**Entwurfsverfasser**

**Miriam Glanz  
Landschaftsarchitektin  
Am Wacholderrain 23  
97618 Leutershausen  
Stand 29.04.2021**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>1</b>
1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung .....	1
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung .....	1
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltvoraussetzungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung .....</b>	<b>2</b>
2.1	Schutzgut Boden und Fläche .....	2
2.2	Schutzgut Klima/Luft .....	2
2.3	Schutzgut Wasser .....	3
2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	3
2.5	Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen) .....	5
2.6	Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild .....	5
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	6
2.8	Wechselwirkungen .....	6
<b>3</b>	<b>Prognose (bei Nichtdurchführung der Planung) .....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten .....</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>8</b>

## 1 Einleitung

### 1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Greußenheim sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des untergenutzten Areals der „Oberen Mühle“ am westlichen Ortseingang von Greußenheim für ein zukunftsorientiertes Wohnkonzept mit vielfältigen Wohnangeboten (barrierefreier Wohnraum, Wohnhöfe, Miteinander aller Generationen, altersgerechtes Wohnen) geschaffen werden.

Für dieses Vorhaben wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan „Obere Mühle“ aufgestellt.

Da der rechtsgültige Flächennutzungsplan für dieses Areal die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen und einer Fläche für Gemeinbedarf „BHL“ (Bauhoflagerfläche) vorsieht, ist eine Änderung der Darstellung in Wohnbauflächen erforderlich.

Die Gemeinde Greußenheim beabsichtigt deshalb, in der 7. Flächennutzungsplanänderung eine ca. 1,39 ha große Fläche als

- Wohnbaufläche gem. § 1 Ziff. 1 BauNVO 1990 auszuweisen.

Das Gebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Greußenheim südlich der Hauptstraße (Staatsstraße St 2310) und unmittelbar nördlich des Ziegelbachs um die „Obere Mühle“.

Der Änderungsbereich ist durch ein Mosaik von verschiedenen typischen Lebensräumen des Ortsrandes gekennzeichnet: Im Westen liegt die „Obere Mühle“ mit Wohn- und Nebengebäuden sowie Lagerflächen und Grünland. Im Osten befinden sich südlich der asphaltbefestigten Erschließungsstraße eine weitere Grünlandfläche und eine Lagerhalle. Im Nordosten des Änderungsbereichs liegen eine Ackerfläche, Intensivgrünland sowie Nutzgärten und eine Streuobstwiese.

Entlang der Staatsstraße St 2310 sind vergleichsweise artenarme Gras- und Krautfluren als Straßenbegleitgrün anzutreffen.

### 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

Der Regionalplan für die Region Würzburg in der derzeit gültigen Fassung enthält keine Darstellungen für den Änderungsbereich.

Das Gemeindegebiet Greußenheim ist als "Allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf" eingestuft und liegt in der äußeren Verdichtungszone des Oberzentrums Würzburg.

Vorranggebiete für Windkraftnutzung liegen mindestens 1,6 km westlich bzw. 1,9 km nordwestlich des Änderungsbereichs.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Würzburg (1999) ist die Absicherung von bedeutsamen Amphibienwanderwegen an Straßen (hier entlang der St 2310) als Zielsetzung vorgesehen. Diese Angaben sind vermutlich aufgrund der baulichen Entwicklung der letzten 20 Jahre nicht mehr aktuell.

Die Bachtäler (z.B. des Ziegelbachs) sind zu naturnahen Lebensräumen und Vernetzungsstrukturen zu entwickeln (Reaktivierung und Optimierung der Restfeuchtgebiete, Wiederherstellung von Hochstaudensäumen und Grünlandstreifen entlang der Bäche und Gräben).

Weiterhin ist die Neuschaffung von mageren Ranken und Rainen, Magerwiesen und Heckensäumen in den weiträumig strukturarmen Ackerlandschaften des Landkreises eine wichtige Zielsetzung.

Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Greußenheim (6. Änderung) enthält entlang der Staatsstraße St 2310 die Darstellung der Anbauverbotszone gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG und der Anbaubeschränkungszone gem. Art. 24 Abs. 1 BayStrWG, die unverändert bleibt.

Weiterhin verbleibt entlang des Ziegelbachs die Darstellung eines 10 m breiten Geländestreifens längs des Gewässers, der von jeglichen Einbauten, Auffüllungen etc. freizuhalten ist.

## **2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltvoraussetzungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung**

### **2.1 Schutzgut Boden und Fläche**

#### **Bestand**

Der geologische Untergrund in der Umgebung des Änderungsbereichs ist durch den Oberen Buntsandstein mit Rötquarzit mit fein- bis mittelkörnigen Sandstein am Unterhang und den Oberen Röttonsteinen und Myophorienschichten an den Talflanken geprägt. Diese weisen eine Wechsellagerung von rotviolett bis braunroten oder grüngrauen Tonschluffsteinen mit Gipslagen sowie dünnen Sandsteinlagen auf.

Im Talgrund finden sich pleistozäne bis holozäne Bachablagerungen mit Sanden und Kiesen. Lößlehmdecken, wie sie weiter westlich und östlich anstehen, fehlen im Änderungsbereich.

Die Bodenart im Änderungsbereich ist kalkhaltiger Gley-Kolluvisol sowie Gley-Pararendzina aus Lehm bis Ton. An den Hängen überwiegen Pararendzinen, selten auch Braunerde-Pararendzinen aus skelettführendem Lehm bis Ton.

Für den Änderungsbereich besteht nach derzeitiger Kenntnis kein Eintrag im Altlastenkataster ABuDIS.

#### **Prognose**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sollen die Voraussetzungen für eine Entwicklung des derzeit untergenutzten Areals der „Oberen Mühle“ geschaffen werden, u.a. auch, um den Flächenverbrauch im Außenbereich an anderer Stelle zu reduzieren und attraktive Flächenpotenziale in der Nähe der Ortsmitte zu aktivieren.

Auf den derzeit schon versiegelten bzw. bebauten Flächen um die „Obere Mühle“ ergeben sich durch die Flächennutzungsplanänderung keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und Fläche. Der Versiegelungsgrad wird gegenüber dem Ist-Zustand mit Gebäuden, versiegelten und teilversiegelten Verkehrsflächen sowie unbefestigten Nebenflächen durch die Ausweisung von Wohnbauflächen nicht wesentlich verändert. Hier ergeben sich auch Möglichkeiten zur Entsiegelung.

Bei den bislang unversiegelten landwirtschaftlichen Flächen, artenarmen Säumen und Staudenfluren, Gärten, Lagerflächen und Straßennebenflächen wird gegenüber dem Bestand eine höhere Versiegelung möglich.

Die ursprüngliche Darstellung von gewerblichen Bauflächen und Flächen für Gemeinbedarf (Bauhoflagerflächen) im rechtsgültigen Flächennutzungsplan hätte einen höheren Versiegelungsgrad ermöglicht, so dass die Rücknahme der Darstellung insgesamt zu einer Entlastung des Schutzgutes beiträgt.

Es ist daher von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

### **2.2 Schutzgut Klima/Luft**

#### **Bestand**

Das Klima der Mainfränkischen Platten ist kontinental getönt und überdurchschnittlich trocken und warm, das Jahresmittel der Lufttemperatur liegt bei 8-9 °C.

Kleinklimatisch haben die betroffenen Flächen im Änderungsbereich Bedeutung als Kaltluftentstehungs- und -abflussgebiete, da die Kaltluft dem Relief folgend langsam im Ziegelbachtal abfließt.

#### **Prognose**

Auswirkung auf das Kleinklima und den Kaltluftabfluss durch die geplante Wohnbebauung statt der Ausweisung gewerblicher Bauflächen ergeben sich nicht.

Im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans wird den Belangen des Klimaschutzes gemäß § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung getragen: Als Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, also dem vorbeugenden Klimaschutz dienen, wirkt die Reaktivierung von bereits bebauten Flächen sowie die kompakte Siedlungsentwicklung durch Abrundung der vorhandenen Bebauung im Sinne der Innenentwicklung und die vorgesehenen kurzen Wege in die Ortsmitte. Als Maßnahmen, die der Anpassung an

den Klimawandel dienen (anpassender Klimaschutz) sind die Lage der Wohnbauflächen außerhalb des Überschwemmungsbereichs von Gewässern bzw. außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Bereichen zu betrachten.

Insgesamt ist mit einer geringen Erheblichkeit zu rechnen.

## **2.3 Schutzgut Wasser**

### **Bestand**

Vorfluter des Änderungsbereichs ist der Ziegelbach (Gewässer III. Ordnung), der durch die Ortslage von Greußenheim von Ost nach West verläuft und zwischen Uettingen und Roßbrunn in den Aalbach und bei Bettingen in den Main mündet.

Ein Seitenzufluss von der Kläranlage verläuft am südlichen Rand des Änderungsbereichs entlang.

Der ehemalige Mühlbach der Oberen Mühle auf Fl.Nr. 1385/1 ist verfüllt und nicht mehr in Funktion.

Für den Ziegelbach besteht kein amtlich festgesetztes oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet.

Der Ziegelbach ist weniger als 60 Meter von dem geplanten Baugebiet entfernt.

Wasserschutzgebiete liegen nicht im Änderungsbereich und seiner unmittelbaren Umgebung. Ca. 400 m östlich des Änderungsbereichs an der Kreuzung Gartenstraße / Kreuzwegstraße beginnt das Wasserschutzgebiet der Gemeinde Greußenheim.

### **Prognose**

Die Darstellung eines 10 m breiten Geländestreifens längs des Ziegelbachs im Änderungsbereich, der von jeglichen Einbauten, Auffüllungen etc. freizuhalten ist, verbleibt unverändert.

Verschiedene Festsetzungen auf der nachfolgenden Ebene des Baugebungsplans dienen dem Rückhalt des im Gebiet anfallenden Oberflächenwasser, so dass Auswirkungen auf den Oberflächenwasserhaushalt des Gebietes vermindert werden.

Auf den derzeit schon versiegelten bzw. bebauten Flächen um die „Obere Mühle“ und der Erschließungsstraße ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser. Der Versiegelungsgrad wird dort gegenüber dem Ist-Zustand mit Gebäuden, versiegelten und teilversiegelten Verkehrsflächen sowie unbefestigten Nebenflächen nicht wesentlich verändert. Hier ergeben sich auch Möglichkeiten zur Entsiegelung.

Bei den bislang unversiegelten landwirtschaftlichen Flächen, artenarmen Säumen und Staudenfluren, Gärten, Lagerflächen und Straßennebenflächen wird gegenüber dem Bestand eine höhere Versiegelung möglich.

Die ursprüngliche Darstellung von gewerblichen Bauflächen und Flächen für Gemeinbedarf (Bauhoflagerflächen) im rechtsgültigen Flächennutzungsplan hätte einen höheren Versiegelungsgrad und damit eine verringerte Grundwasserneubildungsrate ermöglicht, so dass die Rücknahme der Darstellung insgesamt zu einer Entlastung des Schutzgutes Wasser beiträgt und nicht zu erheblichen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt führt. Deshalb ist mit einer geringen Erheblichkeit zu rechnen.

## **2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

### **Bestand**

Der Änderungsbereich ist durch ein Mosaik von verschiedenen typischen Lebensräumen des Ortsrandes gekennzeichnet.

Im Westen liegt die „Obere Mühle“ mit Wohn- und Nebengebäuden, Lagerflächen, Nutzgarten und überwiegend schotterbefestigten Hofflächen. Westlich davon (westlich des verfüllten Mühlgrabens) liegen artenarme Grünlandflächen (teils noch mit Brachezeigern) sowie artenarme Staudenfluren auf der Geländeböschung. An den Gebäuden finden sich Holzlager und Steinhäufen sowie sonstiges Material. Im

Nutzgarten stehen verschiedene Ziergehölze.

Im Osten liegt südlich der asphaltbefestigten Erschließungsstraße eine weitere Intensivgrünlandfläche. An der dortigen Lagerhalle wurden eine Sal-Weide und eine Korkenzieher-Hasel gepflanzt. Östlich außerhalb schließt das Gebäude des Bauhofs mit Ziergehölzpflanzungen an.

Im Nordosten des Änderungsbereichs liegen eine Ackerfläche, Intensivgrünland sowie Nutzgärten und eine Streuobstwiese mit zwei Reihen jüngerer Obstbaumhochstämme.

Entlang der Staatstraße sind vergleichsweise artenarme Gras- und Krautfluren als Straßenbegleitgrün anzutreffen.

Am Ziegelbach im Südwesten sind auf der Uferböschung Einzelbäume vorhanden, auf der Nordböschung v.a. Vogel-Kirschen sowie am ehemaligen Auslauf des Mühlbachs eine markante alte Trauer-Weide, am Südufer Stiel-Eiche, Sal-Weide, Esche. Im Unterwuchs stehen Blut-Hartriegel, Hecken-Rose und Brennessel. Dort verläuft ein Erdweg.

Der seitliche Grabenzulauf an der Grenze des Änderungsbereichs wird von einem teils dichten Schilfbestand begleitet.

Laut aktuellem Auszug der Artenschutzkartierung Bayern (ASK, Bayer. Landesamt für Umwelt, Stand: 4/2021) und dem Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Würzburg (1999) sind im Untersuchungsraum selbst keine wertgebenden Tierarten dokumentiert.

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung wurden bzw. werden deshalb eigene faunistische Erhebungen zu den Artengruppen der Fledermäuse, den gebäude- und höhlenbrütenden Vogelarten sowie zur Zauneidechse durchgeführt.

Die entsprechenden Ergebnisse werden mit der erneuten Auslegung vorgelegt, ggf. erforderliche eingriffsvermeidende und –minimierende Maßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans festgesetzt.

Im Änderungsbereich liegen keine Europäischen Schutzgebiete und keine naturschutzrechtlich geschützten Objekte gemäß § 23 – 29 BNatSchG, ebenso keine geschützten Feucht- oder Trockenflächen sowie keine Biotope, die in der Bayerischen Biotopkartierung erfasst wurden.

## Prognose

Mit der Darstellung von Wohnbauflächen gehen

- die Lebensräume Acker, Grünland, artenarme Säume und Staudenfluren, strukturarme Gärten, landwirtschaftliche Lagerflächen und Straßenbegleitgrün verloren, die als Lebensräume mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen sind.
- eine Streuobstwiese im Nordosten verloren, die als Lebensraum mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt einzustufen ist.

Dieser Lebensraumverlust ist der bei der derzeit rechtsgültigen Ausweisung als gewerbliche Bauflächen bzw. Flächen für Gemeinbedarf (Bauhoflagerflächen) vergleichbar.

Auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans werden sowohl Maßnahmen zur Eingrünung als auch Puffer- und Abstandsflächen nach Westen und Süden festgesetzt und erforderliche Ausgleichsflächen vom Ökokonto der Gemeinde Greußenheim zugeordnet.

Für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) ergeben sich nach vorläufiger Einschätzung mit der Ausweisung von Wohnbauflächen im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG.

Für eine abschließende Bewertung müssen noch die Ergebnisse der derzeit durchgeführten faunistischen Erhebungen zu Fledermäusen, Brutvögeln und Zauneidechsen abgewartet werden und ggf. erforderliche Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und –vermeidung auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans festgesetzt werden.

Insgesamt sind die mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Greußenheim verbundenen geänderten von mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

## 2.5 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)

### Bestand Naherholung

Die Umgebung des Änderungsbereichs hat Bedeutung als Feierabend-/Naherholungsraum für Greußenheim.

### Prognose

Beeinträchtigungen vorhandener Wegebeziehungen sind mit der geplanten Änderung der Gebietsausweisung in der Flächennutzungsplanänderung nicht verbunden.

### Bestand Lärmsituation

Eine Vorbelastung des Gebietes ist durch die vorhandene Staatsstraße St 2310 gegeben.

### Prognose

Auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans ist im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens die Einwirkung des Verkehrslärms auf das Gebiet zu betrachten und entsprechende Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen vorzusehen (aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen).

Insgesamt ist unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen für das Schutzgut Mensch mit einer geringen Erheblichkeit zu rechnen.

## 2.6 Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

### Bestand

Das Plangebiet ist durch die Lage am westlichen Ortsrand von Greußenheim im Übergang zur landwirtschaftlich genutzten Flur gekennzeichnet.

Der Änderungsbereich liegt auf ca. 255 – 260 m ü. NN und ist flach nach Süden zum Ziegelbach und zu einem weiteren Graben im Talgrund geneigt. In Richtung Ortslage schließen sich zunächst weitere landwirtschaftliche Hallen und der Bauhof sowie die alte Kläranlage, im weiteren Verlauf ausgedehnte Gartenflächen bis südlich des Ortskerns an.

Nördlich der Staatsstraße St 2310 reicht die Bebauung der Siedlungsflächen entlang der Uettinger Straße nach Westen bis auf die gleiche Höhe wie die Obere Mühle.

Ein Teil des Änderungsbereichs ist bereits mit der „Oberen Mühle“ und ihren Nebengebäuden bebaut.

Die Einzelbäume im Südwesten des Änderungsbereichs am Ziegelbach und insbesondere die markante Trauerweide bilden diese Gehölzstrukturen die wenigen Elemente eines im Ansatz vorhandenen grünen Ortsrandes.

Der landschaftlichen Einbindung der Siedlungserweiterung nach Süden zum Talgrund und insbesondere nach Westen durch geeignete Festsetzungen auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplanes kommt deshalb besondere Bedeutung zu.

Die Umgebung des Änderungsbereichs hat Bedeutung als Feierabend-/Naherholungsraum für Greußenheim.

### Prognose

Die Fläche liegt am südwestlichen Ortsrand und ist aus dem Ziegelbachtal und von den seitlichen Hängen einsehbar. Vorhandene Gehölzstrukturen am Ziegelbach im Südwesten des Änderungsbereichs bilden teilweise Sichtkulissen.

Auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans sind geeignete Festsetzungen zur landschaftlichen Einbindung und Durchgrünung des Baugebietes mit Gehölzpflanzungen im Westen und Süden sowie auf den privaten Grundstücken vorzusehen.

Insgesamt ist mit einer geringen Erheblichkeit zu rechnen.

## 2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

### Bestand und Prognose

Für den Änderungsbereich sind keine Bodendenkmale bekannt (Internet-Seite des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege: BayernViewer Denkmal, Stand 04/2021).

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist mit keiner Erheblichkeit zu rechnen.

## 2.8 Wechselwirkungen

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Änderungsbereichs.

Überlagerungen der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Tiere und Pflanzen ergeben sich durch die mit der Ausweisung mögliche Versiegelung, die allerdings gegenüber der ursprünglichen Ausweisung als gewerbliche Bauflächen und Flächen für Gemeinbedarf (Bauhoflagerflächen) durch die Ausweisung als Wohnbauflächen verringert wird.

## 3 Prognose (bei Nichtdurchführung der Planung)

Ohne die 7. Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung des Bebauungsplans „Obere Mühle“ in Greußenheim würden das Mühlenanwesen mit seinen Nebenflächen, die landwirtschaftlichen Nutzflächen und die Gärten zunächst erhalten bleiben und das innerortsnahe Flächenpotenzial im Sinne einer „Innenentwicklung“ nicht aktiviert werden.

Eine Siedlungserweiterung für die Schaffung von neuen Wohnkonzepten und altersgerechtem Wohnraum würde möglicherweise an anderer Stelle (vermutlich im Außenbereich) realisiert und wäre dann deutlich weiter vom Ortskern entfernt.

## 4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung werden auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan entwickelt und ausführlich dargestellt. Dieses betreffen vor allem

- Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplanentwurf bzgl. der Arten und Lebensräume, v.a. durch artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
- Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplan bzgl. Boden, Wasser und Kleinklima, also Festsetzungen zum Schutz des Bodens, zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge und zur Entsiegelung von Teilflächen
- Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplan bzgl. des Landschaftsbildes mit Begrenzung der Höhe von Aufschüttungen und Abgrabungen, Festsetzungen zum Erhalt und zur Neupflanzung von Gehölzen zur Durchgrünung, zur Einbindung in das Landschaftsbild und zur Ausbildung eines Ortsrands
- Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplan bzgl. des Schutzgutes Mensch zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen, Vorgaben für aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003 – nachfolgend immer kurz „Leitfaden“ genannt).

Als Kompensationsmaßnahmen werden Flächen des Ökokontos der Gemeinde Greußenheim zugeordnet.



## 5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Mit dem Bebauungsplan soll das Flächenpotenzial auf dem derzeit untergenutzten Areal der „Oberen Mühle“ entwickelt werden. Ziel ist dabei auch, den Flächenverbrauch im Außenbereich zu reduzieren.

Die Gemeinde Greußenheim strebt die Schaffung von altersgerechtem Wohnraum an, damit die zunehmend älter werdende Bevölkerung vor Ort verbleiben kann, auch wenn sie nicht mehr in der Lage ist, ihre großen Wohnhäuser und Gärten zu unterhalten und zu pflegen. Derartige Angebote für altersgerechten Wohnraum fehlen derzeit.

Gleichzeitig werden mit diesen Wohnungsangeboten entsprechend auch Einfamilienwohnhäuser mit Gärten frei, für die eine hohe Nachfrage besteht.

Im Zuge der Ausweisung der Fläche für die Schaffung eines altersgerechten Wohnareals wurden die auf der Gemarkung Greußenheim vorhandenen Standortalternativen geprüft:

In Richtung Hettstadt schränkt das Wasserschutzgebiet der Gemeinde Greußenheim die weitere Entwicklung ein, in Richtung Leinach liegen die mittelfristigen Erweiterungsmöglichkeiten für eine Wohnbebauung mit Einzelhäusern, wobei hier derzeit auch keine Möglichkeit für Grunderwerb besteht.

Außerdem verhindert die enge Straßenführung v.a. im Altort Greußenheim die Ausweisung eines entsprechenden Wohnareals mit höherer Belegungsdichte und entsprechendem Verkehrsaufkommen in diesen Lagen.

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

- Verfügbarkeit der Fläche
- Lage der Fläche im Hinblick auf die Nutzungseignung
- Anbindung an bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen und Erreichbarkeit der Ortsmitte

Der gewählte Standort ist deshalb der für die Gemeinde Greußenheim sinnvollste Standort, um das geplante Vorhaben zu realisieren und ermöglicht eine Revitalisierung dieses derzeit untergenutzten Areals am Ortseingang. Gleichzeitig stellt der ausgewählte Standort aufgrund der Umnutzung bereits bebauter Flächen die Alternative mit den geringsten nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter dar.

Der Einbindung der Gesamtmaßnahme in das Landschaftsbild kommt durch die Lage am südwestlichen Ortsrand besondere Bedeutung zu.

## 6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ.

Als Grundlage der verbal-argumentativen Darstellung und der dreistufigen Bewertung (geringe, mittlere, hohe Erheblichkeit) wurden Angaben der Fachbehörden sowie Kartenmaterial des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verwendet.

Die zur Verfügung gestellten Informationen wurden in die Untersuchung der betroffenen Umweltbelange einbezogen. Zur Beurteilung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung der Umweltziele innerhalb des Änderungsbereichs wurden ferner herangezogen:

- Regionalplan der Region 2 Würzburg einschl. aktueller Fortschreibungen
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Greußenheim einschl. 6. Änderung
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern für den Landkreis Würzburg, 1999 (trifft keine aktuellen und konkreten Aussagen für den Planungsraum)
- Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand 4/2021)
- eigene ergänzende Erkenntnisse durch Ortsbegehung.

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

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003) vorgenommen

und ist auf der nachfolgenden Ebene im Grünordnungsplan detailliert dargestellt.

Für die Überprüfung der Verkehrslärmeinwirkungen wurde ein schalltechnisches Gutachten der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bericht Nr. 20.11963-b01, vom 18.03.2021 erstellt. Die Ergebnisse mit den erforderlichen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

## 7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die 7. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Greußenheim keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen.

Auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans sind die getroffenen Festsetzungen bzw. Auflagen zu überwachen.

## 8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die als Fläche für gewerbliche Bauflächen und Flächen für Gemeinbedarf (Bauhoflagerflächen) vorgenommene Darstellung für den 1,39 ha großen Änderungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Greußenheim soll in die Darstellung als Wohnbauflächen nach § 1, Ziff. 1 BauNVO 1990 geändert werden.

Die Darstellungen

- der Anbauverbotszone gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG und der Anbaubeschränkungszone gem. Art. 24 Abs. 1 BayStrWG und
- eines 10 m breiten Geländestreifens längs des Ziegelbachs, der von jeglichen Einbauten, Auffüllungen etc. freizuhalten ist,

bleiben unverändert.

Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans und dem zur Neuaufstellung vorgesehenen Bebauungsplan soll das Flächenpotenzial auf dem derzeit untergenutzten Areal der „Oberen Mühle“ für ein zukunftsorientiertes Wohnkonzept mit vielfältigen Wohnangeboten (barrierefreier Wohnraum, Wohnhöfe, Miteinander aller Generationen, altersgerechtes Wohnen) entwickelt werden. Ziel ist dabei auch, den Flächenverbrauch im Außenbereich zu reduzieren.

Mit der geänderten Flächenausweisung ergeben sich verschiedene Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, die nachfolgend zusammen gefasst sind:

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden und Fläche	gering
Klima/Luft	gering
Wasser	gering
Tiere und Pflanzen	mittel
Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)	gering
Landschaft/Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	keine

Die Auswirkungen der geänderten Ausweisungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Greußenheim sind unter Berücksichtigung der auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans möglichen Vermeidungsmaßnahmen von überwiegend geringer Erheblichkeit.

Von städtebaulicher bzw. landschaftsplanerischer Bedeutung ist die Tatsache, dass mit der Flächennutzungsplanänderung die Voraussetzungen für die Ausbildung des südwestlichen Ortsrands geschaffen werden, der die Einbindung in die Landschaft und die Schaffung von Pufferstrukturen ermöglicht.