

Umweltbericht

**zum Bebauungsplan „Obere Mühle“
Gemeinde und Gemarkung Greußenheim**

Landkreis Würzburg

Entwurfsverfasser

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

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | Einleitung | 1 |
| 1.1 | Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans | 1 |
| 1.2 | Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung | 1 |
| 2 | Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltvoraussetzungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung | 2 |
| 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 | 6 |
| 2.7 | Schutzgut Kultur- und Sachgüter | 6 |
| 2.8 | Wechselwirkungen | 7 |
| 3 | Prognose (bei Nichtdurchführung der Planung) | 7 |
| 4 | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich | 7 |
| 5 | Alternative Planungsmöglichkeiten | 8 |
| 6 | Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten | 8 |
| 7 | Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) | 9 |
| 8 | Allgemein verständliche Zusammenfassung | 9 |

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan „Obere Mühle“ in Greußenheim sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des untergenutzten Areal der „Oberen Mühle“ am westlichen Ortseingang von Greußenheim für die Umsetzung eines zukunftsorientierten Wohnkonzeptes mit vielfältigen Wohnangeboten (barrierefreier Wohnraum, Wohnhöfe, Miteinander aller Generationen) geschaffen werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung von Baugrundstücken für eine Wohnnutzung als Abrundung der bebauten Ortslage.

Die Gemeinde Greußenheim beabsichtigt, in dem Bebauungsplanentwurf eine ca. 1,39 ha große Fläche auf den Flurnummern 537, 538, 540, 540/1, 542, 543, 1345 und 1346 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 181/1 (Hauptstraße), 541 (Erschließungsstraße), 1344 und 1385/1 der Gemarkung Greußenheim als

- Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4
- Straßenverkehrsfläche und Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich, öffentliche Parkplätze und Fußgängerbereiche)
- Öffentliche Grünflächen
- Stellplätze
- Lärmschutzwand
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen für den Erhalt von Bepflanzungen
- die Zuordnung der notwendigen Ausgleichsfläche vom Ökokonto der Gemeinde Greußenheim festzusetzen.

Das Areal befindet sich am westlichen Ortsrand von Greußenheim südlich der Hauptstraße (Staatsstraße St 2310) und unmittelbar nördlich des Ziegelbachs in dem Areal der „Oberen Mühle“.

Der Geltungsbereich 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 Geltungsbereichs 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 Geltungsbereich.

Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Greußenheim (6. Änderung) stellt für den Bereich des Bebauungsplans im Westen um die „Obere Mühle“ eine gewerbliche Baufläche dar, im Osten Gemeinbedarfsflächen und im Nordosten private Grünflächen (Kleingärten).

Entlang der Staatsstraße ist eine Anbauverbotszone gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG und Anbaubeschränkungszone gem. Art. 24 Abs. 1 BayStrWG dargestellt. Weiterhin ist entlang des Ziegelbachs ein 10 m breiter Geländestreifen längs des Gewässers dargestellt, der von jeglicher Einbauten, Auffüllungen etc. freizuhalten ist.

Für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes ist der Flächennutzungsplan im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Obere Mühle“ im Parallelverfahren anzupassen.

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 Geltungsbereichs 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 Geltungsbereich.

Die Bodenart im Geltungsbereich 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 die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke besteht nach derzeitiger Kenntnis kein Eintrag im Altlastenkataster ABuDIS.

Prognose

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.

Auf den derzeit schon versiegelten bzw. bebauten Flächen um die „Obere Mühle“ und der Erschließungsstraße ergeben sich 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 nicht wesentlich verändert.

Auf ca. 618 m² werden Flächen entsiegelt und zu Grünflächen.

Mit der Versiegelung bislang unversiegelter landwirtschaftlicher Flächen, artenarmer Säume und Staudenfluren, Gärten, Lagerflächen und Straßennebenflächen wird eine höhere Versiegelung in Teilen des Geltungsbereichs möglich. Aufgrund der geringen Flächengröße (betroffen sind ca. 0,725 ha, die aufgrund der GRZ von 0,4 nur teilweise bebaut werden können) führt dies nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Insgesamt 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 Geltungsbereich Bedeutung als Kaltluftentstehungs- und -abflussgebiete, da die Kaltluft dem Relief folgend langsam ab im Ziegelbachtal abfließt.

Prognose

Auswirkung auf das Kleinklima und den Kaltluftabfluss durch die geplante Bebauung aufgrund der Gebäudeanordnung ergeben sich nicht.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 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 außerhalb des Überschwemmungsbe-

reichs von Gewässern bzw. außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Bereichen zu betrachten.

Insgesamt ist mit einer geringen Erheblichkeit zu rechnen.

2.3 Schutzgut Wasser

Bestand

Vorfluter des Geltungsbereichs 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 Geltungsbereichs 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 Bebauungsgebiet entfernt.

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

Prognose

Verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan dienen dem Rückhalt des im Gebiet anfallenden Oberflächenwasser, so dass Auswirkungen auf den Oberflächenwasserhaushalt des Gebietes vermindert werden:

Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports sind mit wasserdurchlässigen offenporigen Belägen (Rasenfuge, Drainfuge, wassergebundene Beläge, sog. Ökopflaster) zu befestigen.

Dachregenwasser soll gesammelt 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.

Auf ca. 618 m² werden Flächen entsiegelt und zu Grünflächen.

Mit der Versiegelung bislang unversiegelter landwirtschaftlicher Flächen, artenarmer Säume und Staudenfluren, Gärten, Lagerflächen und Straßennebenflächen wird jedoch die Grundwasserneubildungsrate in Teilen des Geltungsbereichs verringert, was aufgrund der geringen Flächengröße (betroffen sind ca. 0,725 ha, die aufgrund der GRZ von 0,4 nur teilweise bebaut werden können) nicht zu erheblichen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt führt.

Insgesamt ist mit einer geringen Erheblichkeit zu rechnen.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

Der Geltungsbereich ist durch ein Mosaik von verschiedenen typischen Lebensräumen des Ortsrandes gekennzeichnet (siehe auch Bestandsplan in Anlage 2 des Grünordnungsplans):

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 Steinhaufen sowie sonstiges Material. Am Nutzgarten stehen verschiedene Ziergehölze und ein größerer Flieder in der Nordwestecke.

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 Geltungsbereichs liegen eine Ackerfläche, Intensivgrünland sowie Nutzgärten und eine Streuobstwiese mit 2 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 Brennnessel. Dort verläuft ein Erdweg.

Der seitliche Grabenzulauf an der Geltungsbereichsgrenze 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 sind im Untersuchungsraum selbst keine wertgebenden Tierarten aktuell dokumentiert.

Deshalb wurden bzw. werden gemäß telefonischer Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (Herrn Kube) am Landratsamt Würzburg am 15.12.2020 eigene faunistische Erhebungen zu den Artengruppen der Fledermäuse, den gebäude- und höhlenbrütenden Vogelarten sowie zur Zauneidechse durchgeführt.

Bei der Kontrolle der Gebäude im Winterhalbjahr, um vorhandene Nester sowie überwinterte Fledermäuse oder Fledermausspuren (aus einer Sommernutzung) zu finden, wurde verschiedentlich eine Eignung als Quartier festgestellt. Da ein Teil der Gebäude auf Grund deren Einsturzgefahr nicht begehbar war und so keine Kontrolle hinsichtlich Fledermäusen stattfinden konnte, werden im Sommer Ausflugsbeobachtungen mit voraussichtlich Beobachtungspunkten durchgeführt.

Bei der Kontrolle der Obstbäume im Nordosten auf Höhlen im Winter vor Laubaustrieb wurden keine relevanten Habitatstrukturen festgestellt.

An der alten Trauer-Weide am Ziegelbach befinden sich zahlreiche Höhlen und Rindenspalten. Diese werden im Sommer nochmals mit Endoskop und Leiter auf eine Nutzung hin kontrolliert.

Zur ergänzenden Bewertung der Lebensraumausstattung und der im Geltungsbereich vorkommenden streng geschützten Vogelarten werden derzeit zwei Begehungen zu Brutvögeln durchgeführt.

Weiterhin erfolgen mindestens 4 Begehungen zur Erfassung der Zauneidechse.

Die entsprechenden Ergebnisse werden mit der erneuten Auslegung vorgelegt.

Im Geltungsbereich 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 Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten sowie der Erschließungsstraßen 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.

Mit den geplanten Maßnahmen zur Eingrünung entstehen Puffer- und Abstandsflächen nach Westen und Süden. Dem mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriff werden

- eine 550 m² große Teilfläche der Ökokontofläche Nr. 1c auf Fl.Nr. 5320 der Gemarkung Greußenheim sowie
- die 2.950 m² große Ökokontofläche Nr. 12 auf Fl.Nr. 6200 der Gemarkung Greußenheim

zugeordnet (siehe grünordnerische Festsetzung 1). Dort werden ehemalige Acker-/Stilllegungsflächen als extensive Wiesen genutzt und mit (Wild-)Obstbäumen bepflanzt.

Für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) ergeben sich nach vorläufiger Einschätzung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans „Obere Mühle“ der Gemeinde Greußenheim keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44

Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG, wenn

- Rodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG (grünordnerische Festsetzung 4) außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchgeführt werden.

Für eine abschließende Bewertung müssen noch die Ergebnisse der derzeit durchgeführten faunistischen Erhebungen zu Fledermäusen und Zauneidechsen abgewartet werden (siehe Fazit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Begründung zum Grünordnungsplan, Kap. 4).

Insgesamt sind die mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Obere Mühle“ der Gemeinde Greußenheim verbundenen Maßnahmen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Eingriffsminimierungsmaßnahmen und der zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen vom Ökokonto der Gemeinde Greußenheim von mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

2.5 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)

Bestand Naherholung

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

Prognose

Beeinträchtigungen vorhandener Wegebeziehungen sind mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans nicht verbunden, weil die bestehenden Wege und Straßen erhalten bleiben bzw. wieder angebunden werden.

Bestand Lärmsituation

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

Prognose

In einem schalltechnischen Gutachten der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bericht Nr. 20.11963-b01, vom 18.03.2021, wird die Verkehrslärmeinwirkung für das Gebiet betrachtet und entsprechende Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen vorgesehen (siehe Festsetzung Nr. 12.1):

Zur Minderung der Verkehrslärmeinwirkungen ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens +2,0 m über Fahrbahnniveau der Staatsstraße St 2310 zu errichten. Die Lage der aktiven Schallschutzmaßnahme ist im Bebauungsplan zeichnerisch enthalten.

Der Grenzwert der 16. BImSchV ist somit tags vollumfänglich eingehalten. Nachts verbleibt lediglich am nordöstlichsten Gebäude (die derzeitige Planung sehr dort keine Wohnnutzung vor) noch punktuell eine leichte Überschreitung um 1 dB.

Das schalltechnische Gutachten der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bericht Nr. 20.11963-b01, vom 18.03.2021, wird als Anlage Bestandteil des Bebauungsplans. In der Anlage 5 des Berichts ist der maßgebende resultierende Außenlärmpegel dargestellt.

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind bei Wohnnutzungen ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von $L_a \geq 61$ dB(A) und bei Büronutzungen ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von $L_a \geq 66$ dB(A) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, Teil 1 "Mindestanforderungen" sowie Teil 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.), entsprechend dem dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109:2018-01 erfüllen:

| | | |
|---|--|-----------------------------|
| Anforderung gem. DIN 4109:2018-01 | Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten etc. | Für Büroräume und Ähnliches |
| gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB | $L_a - 30$ | $L_a - 35$ |

Mindestens einzuhalten ist: $R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches;

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G mit dem Korrekturwert K_{AL} zu korrigieren.

Bei Schlafräumen werden schallgedämmte Lüftungseinrichtungen empfohlen, wenn Alternativmaßnahmen (z. B. zentrale Lüftungsanlage) nicht möglich sind.

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 Geltungsbereich liegt auf ca. 255 – 260 m ü. NN. Der Geltungsbereich ist flach nach Süden zum Ziegelbach und 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 Geltungsbereichs ist bereits mit der „Oberen Mühle“ und ihren Nebengebäuden bebaut.

Die Einzelbäume im Südwesten des Geltungsbereichs 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 kommt deshalb besondere Bedeutung zu.

Die Umgebung des Geltungsbereichs 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 Geltungsbereichs bilden teilweise Sichtkulissen.

Die landschaftliche Einbindung des Bebauungsplans sowie die Durchgrünung des Baugebietes ist mit den Festsetzungen des Bebauungsplans durch die Gehölzpflanzungen im Westen und Süden sowie auf den privaten Grundstücken vorgesehen. Die Festsetzungen zur Pflanzung von Einzelbäumen dienen auch der Durchgrünung des nördlichen Gebietsrandes und der Einbindung der erforderlichen Lärmschutzwand.

Insgesamt ist mit einer geringen Erheblichkeit zu rechnen.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand und Prognose

Für den Geltungsbereich 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 Geltungsbereichs.

Überlagerungen der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Tiere und Pflanzen ergeben sich durch die mit der Ausweisung verbundene Versiegelung.

3 Prognose (bei Nichtdurchführung der Planung)

Ohne den Bebauungsplan „Obere Mühle“ in Greußenheim würden das Mühlenanwesen mit seinen Nebenflächen, die landwirtschaftlichen Nutzflächen und die Gärten erhalten bleiben und das Flächenpotenzial im Sinne einer „Innenentwicklung“ nicht aktiviert werden.

Eine Siedlungserweiterung würde möglicherweise an anderer Stelle (vermutlich im Außenbereich) realisiert.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind im Kap. 2.3 der Begründung des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan „Obere Mühle“ in Greußenheim ausführlich dargestellt und werden nachfolgend stichpunktartig zusammengefasst:

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplanentwurf bzgl. der Arten und Lebensräume und des Landschaftsbildes

- Der Verzicht auf Sockel bei Einfriedungen (Festsetzung Nr. 11) ermöglicht Kleintieren den Durchschlupf.
- Holzungen entsprechend der naturschutzrechtlichen Vorgaben außerhalb der Brutzeit (Grünordnerische Festsetzung Nr. 4).

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplan bzgl. Boden, Wasser und Kleinklima

- Schutz des Bodens (Hinweis Nr. 15).
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf Stellplätzen und Zufahrten (Hinweis Nr. 14.2).
- Dachregenwasser soll gesammelt werden (Hinweis Nr. 14.1).
- Entsiegelung von Teilflächen im Geltungsbereich (618 m²).

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplan bzgl. des Landschaftsbildes

- Mit der Begrenzung der Höhe von Aufschüttungen und Abgrabungen bezogen auf das natürliche Gelände wird die Beachtung der Topographie im Baugebiet sichergestellt.
- Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzen im Südwesten des Geltungsbereichs.
- Festsetzungen zur Neupflanzung von Gehölzstrukturen im Bebauungsplan. So wird eine Durchgrünung des Baugebietes sichergestellt und die Ausbildung gestaffelter Grünstrukturen mit Bäumen und Sträuchern zur Einbindung in das Landschaftsbild und zur Ausbildung eines Ortsrands ermöglicht (s.u.).
- Die Festsetzung zur Gestaltung der Einfriedungen mit Maschengewebe (diese sind mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen) oder Holzmaterial sowie Naturstein und Gabionen etc. ermöglicht eine Einbindung in das Landschaftsbild (Festsetzung Nr. 11).

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplan bzgl. des Schutzgutes Mensch zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen

- Lärmschutzwand als aktive Schallschutzmaßnahme mit einer Höhe von mindestens +2,0 m über Fahrbahnniveau.

- Vorgaben für passive Lärmschutzmaßnahmen einschl. der Anforderungen an Bau-Schalldämm-Maße und Empfehlungen zur Lüftung von Schlafräumen.

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Bei den im Bebauungsplan „Obere Mühle“ vorgesehenen Festsetzungen handelt es sich um Eingriffe im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG, nämlich um „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen (...), die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003 – nachfolgend immer kurz „Leitfaden“ genannt) abgearbeitet.

Dabei wird berücksichtigt, dass ein Teil der Flächen bereits derzeit bebaut oder versiegelt ist und die Ausweisung als Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 oder als Verkehrsfläche dort nicht zu einem zusätzlichen Eingriff führt. Demzufolge wird nur der zusätzliche Eingriff durch Überbauung und Versiegelung von landwirtschaftlichen Flächen, Gärten sowie Krautfluren und Straßenbegleitgrün bilanziert, der ein Kompensationserfordernis von 3.463 m² erfordert.

Als Kompensationsmaßnahmen werden zwei (Teil-)Flächen des Ökokontos der Gemeinde Greußenheim mit 3.500 m² 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.

Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Greußenheim sieht am südwestlichen Ortsrand im Bereich der „Oberen Mühle“ die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche vor. Aufgrund der Bebauung in der Umgebung und der Nähe zu Infrastruktureinrichtungen und zur Ortsmitte ist eine Nutzung dieses Standorts als Wohngebiet sinnvoll.

Im Vorfeld zur Bauleitplanung wurden deshalb mehrere Bauungs- und Erschließungsvarianten geprüft. Das Konzept vom März 2021 dient nun als Grundlage für den Bebauungsplan.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über eine Zufahrt in die Staatsstraße, die – gegenüber dem Bestand – weiter nach Osten, also in Richtung Ortsmitte – verlegt wird. Die einzelnen Baugrundstücke werden platzsparend und wirtschaftlich erschlossen.

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.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003) vorgenommen und ist 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. In der Anlage 5 des Berichts ist der maßgebende resultierende Außenlärmpegel dargestellt.

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen für den privaten Bereich erfolgt im Rahmen der hoheitlichen Aufgaben der Gemeinde Greußenheim.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

In dem Bebauungsplan „Obere Mühle“ der Gemeinde Greußenheim sind folgende Festsetzungen auf 1,39 ha vorgesehen:

- Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4,
- Straßenverkehrsfläche und Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich, öffentliche Parkplätze und Fußgängerbereiche)
- Öffentliche Grünflächen
- Stellplätze
- Lärmschutzwand
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen für den Erhalt von Bepflanzungen

die Zuordnung der notwendigen Ausgleichsfläche vom Ökokonto der Gemeinde Greußenheim

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.

Dadurch 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 mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Obere Mühle“ der Gemeinde Greußenheim verbundenen Maßnahmen sind insgesamt aufgrund der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen von überwiegend geringer Erheblichkeit.

Von städtebaulicher bzw. landschaftsplanerischer Bedeutung ist die Tatsache, dass mit diesem Bebauungsplan der südwestliche Ortsrand ausgebildet werden kann, der die Einbindung in die Landschaft und die Schaffung von Pufferstrukturen ermöglicht.