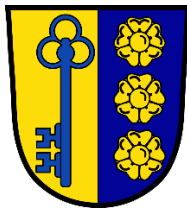


Teil B



Gemeinde Greußenheim (Landkreis Würzburg)

8. Änderung des Flächennutzungsplans

B E G R Ü N D U N G

Aufgestellt:

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

Würzburg, den 16.01.2025
geändert: 20.11.2025
05.03.2026

red. geändert:

(Unterschrift)

in Zusammenarbeit mit:

Simon Mayer, Landschaftsarchitekt
Würzburger Straße 53
97250 Erlabrunn

INHALTSVERZEICHNIS

A)	Anlass und Zweck der Planung	3
B)	Stand der Bauleitplanung	6
C)	Bestandsanalyse	7
	1. Lage im Raum	7
	2. Demographie	8
	3. Natur und Landschaft	9
	4. Siedlungsstruktur	10
	4.1 Allgemein	10
	4.2 Infrastruktur	10
D)	Planung	11
	1. Ausgangsüberlegungen	11
	2. Immissionen	11
	2.1 Landwirtschaftliche Immissionen	11
	2.2 Verkehrslärm	12
	2.3 Emissionskontingente	12
	3. Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	13
	4. Siedlungsentwicklung	13
	5. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
	6. Hinweise	16
	7. Neuausweisung	18
E)	Durchführung des Verfahrens	19
	1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	19
	2. Aufstellungsbeschluss	19
	3. Beteiligung der Bürger	19
	4. Auslegung	20
	5. Feststellungsbeschluss	20
	6. Genehmigungsvermerk	20
	7. Bekanntmachung der Genehmigung	20
	8. Unterrichtung	21
	Liste der Träger öffentlicher Belange	22
	gemäß förmlicher Beteiligung § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	22
	gemäß frühzeitiger Beteiligung § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB	24

A) Anlass und Zweck der Planung

Der ursprüngliche, von der Regierung von Unterfranken genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Greußenheim stammt aus dem Jahr 1971. Seitdem erfolgte die Aufstellung einer Vielzahl von Bebauungsplänen, in deren Rahmen auch entsprechende Änderungen des Flächennutzungsplans durchgeführt wurden.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsrand Leinacher Straße“ beschlossen. Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB gerecht zu werden ist in diesem Zuge auch der Flächennutzungsplan der Gemeinde Greußenheim zu ändern. Der Beschluss zur Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Greußenheim wurde in der Gemeinderatssitzung vom 18.01.2024 gefasst.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes kann gemäß § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

Die vorliegende 8. Änderung des Flächennutzungsplans enthält nur den für die Änderung relevanten Planausschnitt aus dem gesamten Flächennutzungsplan der Gemeinde.

Der Plan umfasst eine Fläche von ca. **1,15 ha**. Im Bereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt die Gemeinde gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, Sonderbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4, Gemeinbedarfsfläche, Grünflächen sowie Verkehrsflächen darzustellen.

Für die 8. Änderung des Flächennutzungsplans gibt es folgende Veranlassung:

Ziel der im Parallelverfahren geführten Bebauungsplanaufstellung ist es, im Ortsbereich Flächen zur Ansiedlung eines Einzelhandelsunternehmens für Produkte des täglichen Bedarfs anbieten zu können um die ortsnahe Versorgung sicherstellen zu können sowie Flächen für gemeindliche Erweiterungen der öffentlichen Verwaltung zu schaffen. Weiterhin sollen die erforderlichen Flächen für Bushaltestellen geschaffen werden. Zudem sollen Festsetzungen hinsichtlich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Trinkwasserschutzbereiches Greußenheim unter Beachtung aller erforderlichen Schutzmaßnahmen getroffen werden.

Auch wenn die Gemeinde Greußenheim ortsnah einige Arbeitsplätze zur Verfügung stellen kann, definiert sie sich überwiegend über ihre Funktion als beliebter Wohnstandort.

Ziel der Gemeinde ist bei der in Teilbereichen dargestellten Sonderbaufläche, Flächen für Einzelhandel für Waren des täglichen Bedarfs zu schaffen und so die Lebensqualität ihrer Einwohner zu gewährleisten und stetig zu verbessern.

In allen Gemeinden ist die Ausweisungen für Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche zulässig, sofern diese überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen. Diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig.

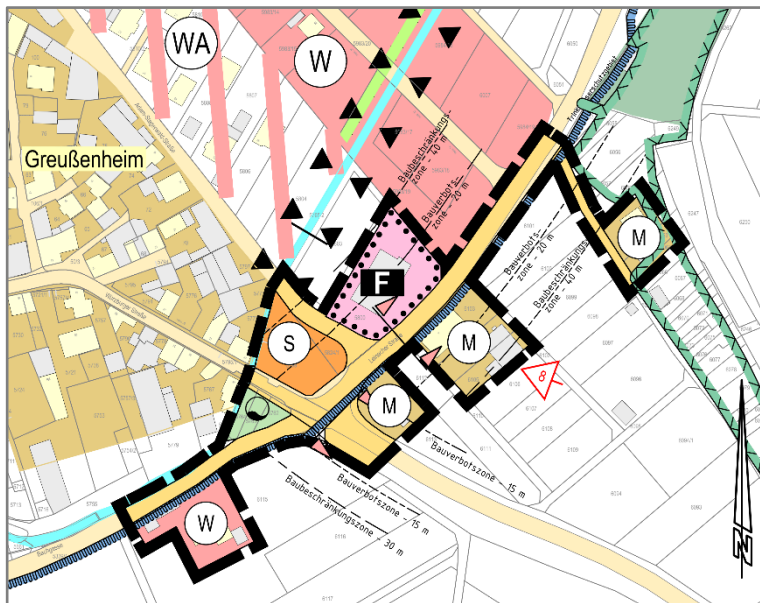
Diese Randbedingungen werden mit den geplanten Nutzungen eingehalten, sodass eine entsprechende Ausweisung grundsätzlich zulässig ist. Weitere Details werden im Bebauungsplan, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, festgesetzt.

Die dargestellten Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und Grünflächen dienen der Absicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und dem Schutz des Trinkwasserschutzgebiets.

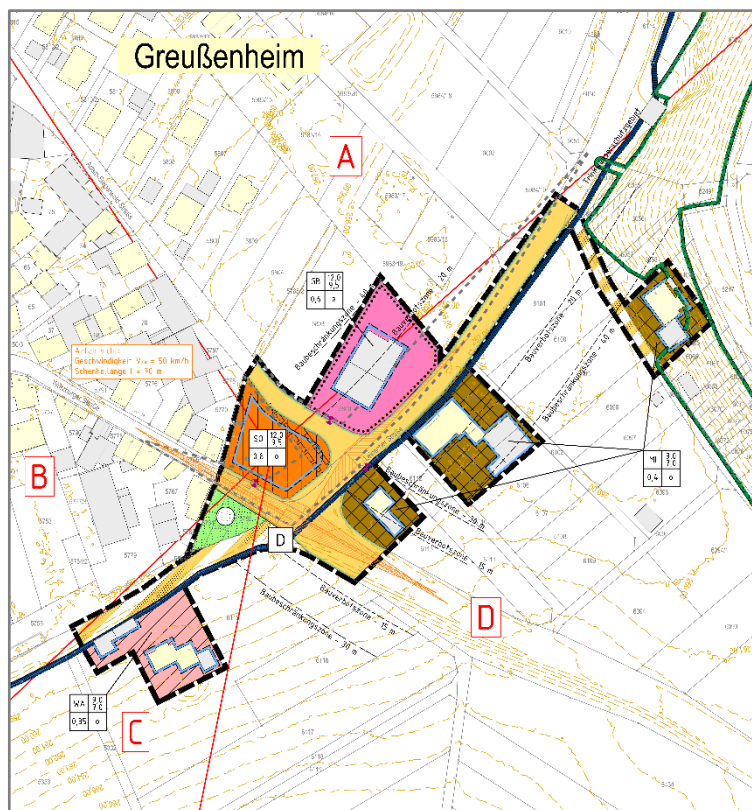
Mit der Gemeinbedarfsfläche soll die rechtliche Grundlage für die bestehende Feuerwehr geschaffen werden.

Im Bereich der dargestellten Verkehrsflächen soll die Möglichkeit der Anordnung einer Bushaltestelle geschaffen werden.

Der reduzierte Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 5762, 5763, 5764, 5799, 5800, 5824/1, 6103, 6104, 6105, sowie Teilflächen der Flurnummern 50/9, 50/10, 5339/1, 5795/1, 5824, 6059, 6063, 6064, 6091, 6113, 6114, 6115 und 6207 und weist eine Gesamtfläche von ca. 1,15 ha auf. **Als Ausgleichsfläche stellt die Gemeinde Greußenheim Flächen aus dem gemeindlichen Ökokonto zur Verfügung.**



Ausschnitt Entwurf FNP-Änderungsbereich



Ausschnitt Entwurf Bebauungsplan „Ortsrand Leinacher Straße“

B) Stand der Bauleitplanung

Die Gemeinde Greußenheim besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1971, der von der Regierung von Unterfranken genehmigt wurde.

Innerhalb des Gemeindegebietes besteht eine Vielzahl rechtskräftiger Bebauungspläne, deren Umgriff in die jeweiligen Änderungen des Flächennutzungsplans eingeflossen ist.

C) Bestandsanalyse

1. Lage im Raum

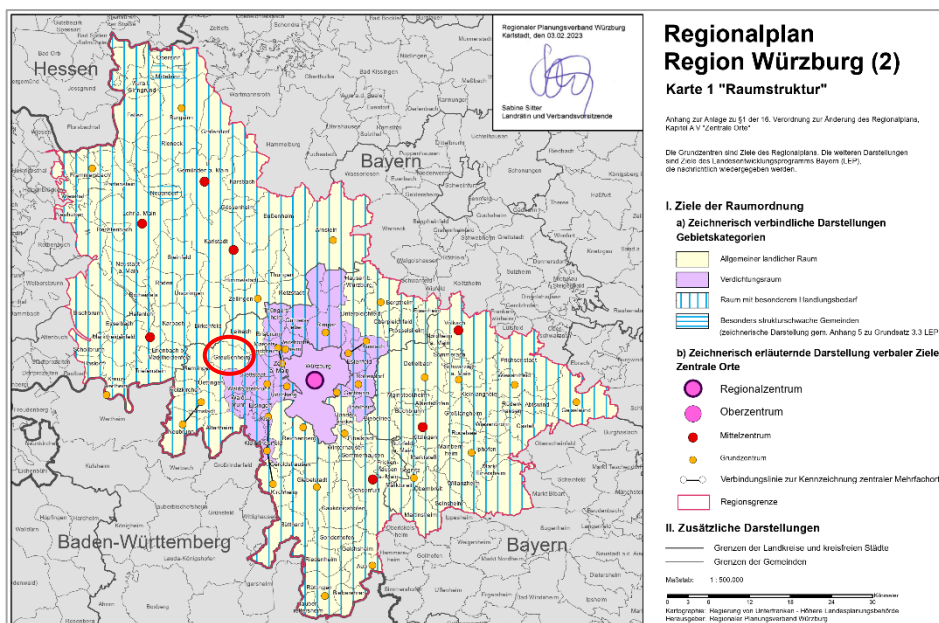
Greußenheim liegt westlich des Regionalzentrums Würzburg. Die Entfernung nach Würzburg beträgt ca. 17 km. Zum Mittelzentrum Marktheidenfeld (westlich) beträgt die Entfernung ca. 13 km. Unmittelbar an die Gemarkung Greußenheim grenzen die Gemarkungen Leinach, Hettstadt, Waldbüttelbrunn, Uettingen, Remlingen und Birkenfeld an.

Die Gemeinde Greußenheim verfügt über Gewerbe und Industrie, welche lokal Arbeitsplätze bereitstellt, sodass gemeindenahere Arbeitsplätze vorhanden sind. Ein großer Teil der Bevölkerung arbeitet jedoch außerhalb des Gemeindegebietes.

Greußenheim ist ein beliebter Wohnstandort, von dem aus auch zu den Arbeitsplätzen in den umliegenden Mittelzentren Marktheidenfeld, Wertheim, Tauberbischofsheim und Bad Mergentheim sowie in das Regionalzentrum Würzburg gependelt wird.

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

Sie gilt somit als Raum mit besonderem Handlungsbedarf.



2. Demographie

Bevölkerungsentwicklung in Greußenheim (2019 - 2033)

2015	1606 Einwohner
2016	1592 Einwohner
2017	1586 Einwohner
2018	1589 Einwohner
2019	1584 Einwohner
2020	1634 Einwohner
2021	1629 Einwohner (2015-2021 Statistik kommunal 2022)
2022	1620 Einwohner
2023	1610 Einwohner
2024	1610 Einwohner
2025	1600 Einwohner
2026	1600 Einwohner
2027	1590 Einwohner
2028	1590 Einwohner
2029	1590 Einwohner
2030	1590 Einwohner
2031	1580 Einwohner
2032	1580 Einwohner
2033	1580 Einwohner

Die Statistik zeigt, dass die Bevölkerungszahlen von 2019 bis heute (2025) einen Zuwachs aufweist. Bis in das Jahr 2033 prognostiziert das Bayerische Landesamt für Statistik in seinem Heft 553 „Demographie - Spiegel für Bayern“, Stand August 2021, jedoch einen Rückgang der Bevölkerungszahl auf 1.580 Einwohner.

Die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung prognostiziert für den Landkreis Würzburg bis in das Jahr 2035 einen Bevölkerungsanstieg um rund 1.500 auf 162.000 Personen (ca. 1 %).

Im Rahmen der Bauleitplanung „Ortsrand Leinacher Straße“ und der in diesem Zuge erforderlichen 8. Flächennutzungsplanänderung, wird kein neuer Wohnraum geschaffen, sondern die ungeordnete Entwicklung von Wohnhäusern in diesem Bereich unterbunden.

Der Bedarf der Sonderbaufläche sowie der Gemeinbedarfsfläche begründet sich daher, dass die gemeindlichen Strukturen gestärkt werden sollen und die Attraktivität der Gemeinde als Wohnort weiter gefördert wird, sodass dem prognostizierten Rückgang der Bevölkerungszahlen bis 2033 entgegengewirkt werden kann.

3. Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich berührt keine als Naturschutzgebiet kartierten Flächen. Eine Teilfläche des Biotops mit der Biotopteilflächennummer 6124-0108-001 ist im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung mit gemischter Baufläche überplant. Im Bereich dieser gemischten Baufläche befindet sich ein bestehendes Gebäude, welches das kartierte Biotop nicht tangiert. Mit der Aufstellung des im Parallelverfahren geführten Bebauungsplans werden die festgesetzten Baugrenzen auf ein für das bestehende Gebäude notwendiges Minimum ausgewiesen. Eine weitere Beeinträchtigung des Biotops wird daher in diesem Bereich nicht erwartet.

Die sonstigen resultierenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Gebiet durch eingriffsmindernde und grünordnerische Maßnahmen sowie außerhalb des Geltungsbereiches mit externen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Der diesbezügliche Umweltbericht liegt als eigenständiges Dokument in der Fassung vom **05.03.2026** vor und ist Bestandteil der 8. Flächennutzungsplanänderung. Alle weiteren Informationen und Ausführungen sind in diesem Dokument wiedergegeben.

4. Siedlungsstruktur

4.1 Allgemein

Die Siedlungsstruktur wird durch die 8. Änderung insoweit beeinflusst, als anstelle der bislang vorgesehenen Flächen für die Landwirtschaft nunmehr eine Sonderbaufläche und Gemeinbedarfsfläche dargestellt wird. Die weiteren Änderungen in der Darstellung dienen der rechtlichen Grundlage bestehender baulicher Anlagen.

Ziel der Gemeinde ist es, langfristig eine qualitativ hochwertige Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs zur Verfügung stellen zu können und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie den Schutz der Eigenversorgung dienenden Wasserschutzgebiets sicherzustellen.

4.2 Infrastruktur

Greußenheim liegt westlich des Regionalzentrums Würzburg. Die Entfernung nach Würzburg beträgt ca. 17 km.

Die Wasserversorgung erfolgt über eine Eigenwasserversorgung der Gemeinde Greußenheim. Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser kann nach Aussage der Gemeinde qualitativ und quantitativ gewährleistet werden.

Die Gemeinde Greußenheim ist an die Kläranlage des Zweckverbandes Abwasserbeseitigung Roßbrunn-Uettingen angebunden.

Die Müllabfuhr in allen Gemeindeteilen erfolgt über den Landkreis Würzburg.

Am Ortseingang von Greußenheim, im Bereich der 8. Flächennutzungsplanänderung treffen sich die Kreisstraße WÜ 10 und Staatsstraße ST 2310.

D) Planung

1. Ausgangsüberlegungen

Im Rahmen der parallelen Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans ist es erforderlich, den rechtskräftigen Stand der Flächennutzungsplanung anzupassen.

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die im Parallelverfahren geführten Bebauungsplan „Ortsrand Leinacher Straße“ begründet sich im Wesentlichen auf das Bestreben ortsnah Flächen für einen Lebensmittelmarkt schaffen zu wollen, die gemeindliche Entwicklung durch die Darstellung bzw. Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen zu fördern und die ungeordnete Bebauung im Bereich des Trinkwasserschutzgebiets zu reglementieren und einzuhegen.

2. Immissionen

2.1 Landwirtschaftliche Immissionen

Die Gemeinde Greußenheim ist sich bewusst, dass durch die Ausweisung neuer Baugebiete ein Heranrücken von bebauten Flächen an landwirtschaftlich genutzte Flächen nicht vermieden werden kann. Insbesondere in der Ortslage Greußenheim sind Erweiterungen ohne Eingriffe in landwirtschaftlich genutzte Flächen nicht möglich. Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplans soll eine ungeordnete Entwicklung im Bereich landwirtschaftlicher Flächen, insbesondere aber auch im Trinkwasserschutzgebiet vermieden werden.

Angrenzend an den Geltungsbereich wird auch zukünftig Landwirtschaft betrieben. Von benachbarten landwirtschaftlichen Flächen können daher Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen auch in Ausnahme zu unüblichen Zeiten auftreten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

2.2 Verkehrslärm

Von der am Plangebiet angrenzende Staats- und Kreisstraße gehen Schallimmissionen aus. Für die im Geltungsbereich bereits vorhandenen baulichen Nutzungen ändert sich die Beeinträchtigung durch die Flächennutzungsplanänderung nicht. Durch die Bauleitplanung insbesondere auch durch den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan wird zum Schutz des Trinkwasserschutzgebiets vielmehr eine bauliche Entwicklung südlich der Staatsstraße vermieden.

Unter Würdigung der bereits bestehenden angrenzenden Bebauung sowie der maximal zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h kann prognostiziert werden, dass im Sondergebiet sowie im Bereich der Flächen für den Allgemeinbedarf aufgrund des Verkehrslärms keine Beeinträchtigung gesunder Lebens- und Arbeitsverhältnisse entsteht. Es kann davon ausgegangen werden, dass im Umfeld des Plangebietes keine Gesundheitsgefahren zu erwarten sind.

Durch den planinduzierten Verkehr wird von einer, im Sinne der 16. BImSchV „nicht wesentlichen“, Schallpegelerhöhung ausgegangen.

Es ist festzustellen, dass die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung im Umfeld des Plangebiets nicht erstmalig oder weitergehend überschritten wird.

2.3 Emissionskontingente

Auf Bebauungsplanebene wird für das Sondergebiet eine Lärmkontingentierung festgesetzt. Durch diese wird sichergestellt, dass im Umfeld des Plangebietes keine unzumutbaren Lärmbelastungen an den angrenzenden Wohn- und Mischnutzungen zu erwarten sind. Die Festsetzung von Emissionskontingenten trägt somit zum Schutz der Wohnqualität und zur Vermeidung von möglichen Lärmkonflikten zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung bei. Genauere Informationen können dem Bebauungsplan entnommen werden.

3. Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Gemeinde Greußenheim gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Stand 01.06.2023) zum Allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

4. Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Greußenheim ist von den Änderungen im Flächennutzungsplan insofern betroffen, als den Bedürfnissen der Anwohner hinsichtlich der Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs Rechnung getragen wird, Flächen der gemeindlichen Entwicklung vorgesehen werden und die geordnete städtebauliche Entwicklung sowie der Schutz des bestehenden Trinkwasserschutzgebiet sichergestellt wird.

5. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Gemeinde hat die Flächen für die Entwicklung des Gemeinbedarfs und der Sonderbaufläche u. a. hinsichtlich folgender Kriterien ausgewählt:

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

Eine Prüfung von alternativen Standorten für den geplanten Einzelhandelsmarkt und die Gemeinbedarfsfläche fand im Vorfeld der Planung mit dem Ergebnis statt, dass der ausgewählte Standort die Alternative mit den geringsten nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter aufweist und zudem Anbindung an bereits bestehende Strukturen schafft.

Weitere Details können dem Umweltbericht entnommen werden.

Wasserwirtschaftliche Belange

Ein Großteil des Geltungsbereichs der 8. Flächennutzungsplanänderung liegt in der Zone 1 des Trinkwasserschutzgebiets der Eigenwasserversorgung. Die Aufstellung des Bauleitverfahren dient **vordergründig** der Sicherstellung einer geordneten Entwicklung in diesem Bereich zum Schutz des Trinkwassers.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht, wie Vogelschutz- oder FFH-Gebiete werden von der Planänderung nicht berührt. Innerhalb des Geltungsbereichs liegt eine Teilfläche eines kartierten Biotops. Mit der Planänderung soll eine freie bauliche Entwicklung im Bereich des Biotops eingeschränkt werden.

Artenschutz

Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG aufgrund des Baus, der Anlage und der geplanten Nutzungen (Baubetrieb, Lebensraumbeeinträchtigung bzw. -verlust durch Überbauung landwirtschaftlich genutzter Flächen) werden auf Ebene des parallelen Bebauungsplanverfahrens ergriffen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die anhand des Bayerischen Leitfadens überschlägige Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs für Eingriffe in Natur und Landschaft orientiert sich einerseits an der Bewertung der aktuell zulässigen Nutzung und andererseits an der zu erwartenden Nutzungs- und Beeinträchtigungsintensität für die einzelnen Schutzgüter.

6. Hinweise

Geogefahren:

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus verkarstungsfähigen Karbonatgesteinen. Es besteht ein geringes Restrisiko für Setzungen oder die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein gering und ist daher grundsätzlich kein Hinderungsgrund für die geplante Bebauung.

Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.

Ausführlichere Informationen zur Gefahrenhinweiskarte und zu Georisk-Objekten sind unter www.umweltatlas.bayern.de > Standortauskunft > Geogefahren einsehbar.

Bodendenkmäler:

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude und keine offiziellen Denkmalverdachtsflächen. Da aber bei anderen Baumaßnahmen im Gemeindegebiet jedoch Funde zu Tage getreten sind im Bereich des Plangebiets ggf. weitere noch unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte müssen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe sind auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Aufgrund des begründeten Verdachts ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Des Weiteren gilt:

Auffinden von Bodendenkmälern (Art. 8 BayDSchG):

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht bei Arbeiten, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlasst werden.

(4) Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstands sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Schatzregal (Art. 9 BayDSchG):

(1) Bewegliche Bodendenkmäler oder Teile davon, die herrenlos oder so lange verborgen gewesen sind, dass ihr Eigentümer nicht mehr zu ermitteln ist, werden unabhängig von einer Eintragung nach Art. 2 Abs. 1 mit der Entdeckung Eigentum des Freistaates Bayern. Sie sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben.

Telekommunikationseinrichtungen:

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei den Planungen Rücksicht zu nehmen. Diese Telekommunikationslinien sind sowohl in deren Bestand als auch in deren ungestörten Nutzung zu schützen

7. Neuausweisung

Das Plangebiet der 8. Flächennutzungsplanänderung grenzt an Flächen für die Landwirtschaft und die bestehende Bebauung.

Der geplante Umgriff wird als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, Sonderbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4, Gemeinbedarfsfläche, Grünfläche sowie Verkehrsflächen dargestellt.

Erweiterungsfläche	8. Flächennutzungsplanänderung mit Bebauungsplan „Ortsrand Leinacher Straße“		Gesamtgröße:	1,15 ha
Flur-Nr.:	5762, 5763, 5764, 5799, 5800, 5824/1, 6103, 6104, 6105, sowie Teilflächen der Flurnummern 50/9, 50/10, 5339/1, 5795/1, 5824, 6059, 6063, 6064, 6091, 6113, 6114, 6115 und 6207 der Gemarkung Greußenheim			
Aktuelle Nutzung:	Flächen für die Landwirtschaft, Flächen für die Feuerwehr, Bebauung mit Wohnnutzung			
Angrenzende Nutzungen:	Flächen für die Landwirtschaft, Grünland, bestehende Bebauung			
Bisherige Ausweisung im FNP:	Fläche für die Landwirtschaft, Gemeinbedarfsfläche, Verkehrsflächen			
Vorgeschlagene neue Ausweisung:	gemischte Baufläche, Wohnbaufläche, Sonderbaufläche, Gemeinbedarfsfläche, private und öffentliche Grünfläche sowie Verkehrsfläche			
Mögliche Anzahl von Bauplätzen:	ca. 7			
<u>Städtebauliche Beurteilung:</u>		<u>Landschaftsplanerische Beurteilung:</u>		
Bereits erschlossenes Gebiet, mit teils bestehender Bebauung		Ackerfläche, Grünfläche, bestehende Siedlungsstrukturen		
<u>Zu erwartender Eingriff:</u>		<u>Ausgleich:</u>		
Geringe Versiegelung, Reduzierung des unregulierten Eingriffs		0,7 ha	Art: Gemeindliches Ökokonto	

E) Durchführung des Verfahrens

1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die am Verfahren beteiligt werden, können der beigefügten Liste im Anhang zur Begründung entnommen werden.

2. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Greußenheim hat in der Sitzung am 18.01.2024 die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Der Beschluss wurde am 24.01.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

3. Beteiligung der Bürger

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind die Bürger möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich zu unterrichten.

Aus diesem Grund waren die Unterlagen zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 16.01.2025 in der Zeit vom 10.02.2025 bis 14.03.2025 auf der Internetseite der Gemeinde Greußenheim, über die Verknüpfung des zentralen Landesportals Bayern und in den Räumen der Verwaltungsgemeinschaft Hettstadt, Rathausplatz 2 97265 Hettstadt, während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gehört. Diese Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 07.01.2025 in der Zeit vom 10.02.2025 bis 14.03.2025.

Die hier geäußerten Bedenken und Anregungen wurden vom Gemeinderat im Anschluss bewertet und abgewogen.

4. Auslegung

Plan und Begründung der 8. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom **05.03.2026** waren in der Zeit vom **16.03.2026** bis **17.04.2026** auf der Internetseite der Gemeinde, über die Verknüpfung des zentrale Landesportals Bayern und in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Hettstadt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich einzusehen.

Die hier geäußerten Bedenken und Anregungen wurden vom Gemeinderat im Anschluss bewertet und abgewogen.

Parallel zum vorgenannten Verfahren wurden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gehört. Diese Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom **16.03.2026**.

5. Feststellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom _____._____ die 8. Änderung des Flächennutzungsplan gemäß § 5 BauGB festgestellt.

6. Genehmigungsvermerk

Das Landratsamt Würzburg hat mit Bescheid vom _____._____ die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes i. d. F. vom _____._____, red. geändert _____._____ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

7. Bekanntmachung der Genehmigung

Die Erteilung der Genehmigung für die 8. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am _____._____ gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Damit wird die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.
Auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB wurde hingewiesen.

8. Unterrichtung

Alle nicht öffentlich zugänglichen Regelungen, Vorschriften und Normen, o. ä. auf die im Bauleitplan verwiesen wird, sind in der für das Bauleitverfahren geltenden Fassung bei der Verwaltungsgemeinschaft Hettstadt auf Nachfrage zu den allgemeinen Dienststunden einsehbar.

Gemeinde Greußenheim, den

.....
Karin Kuhn, 1. Bürgermeisterin

Liste der Träger öffentlicher Belange

gemäß förmlicher Beteiligung § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

1	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg
2	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
3	Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
4	Autobahndirektion Nordbayern, Dienststelle Würzburg
5	Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Würzburg
6	Bayerischer Jagdverband e.V.
7	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q - Bauleitplanung
8	Bayerisches Landesamt für Umwelt
9	Bayernwerk AG, Netzcenter Marktheidenfeld
10	Bezirk Unterfranken, Fachberater für Fischerei
11	Bund Naturschutz, Kreisgruppe Würzburg
12	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3
13	Deutsche Telekom AG, T NL Süd, PTI 14 WÜ
14	Ericsson Services GmbH, Abt. Bauleitplanung
15	Handelsverband Bayern, Der Einzelhandel e.V.
16	Handwerkskammer für Unterfranken
17	Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Unterfranken
18	Industrie- und Handelskammer, Würzburg - Schweinfurt
19	Kreisbrandrat, Herr Reitzenstein
20	Kreisheimatpfleger, Volker Kleinfeld
21	Kreisjugendring Würzburg
22	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V., Bezirksgeschäftsstelle Unterfranken
23	Landratsamt Würzburg
24	Mainfranken Netze GmbH
25	N-ergie netz
26	NVM – Nahverkehr Würzburg-Mainfranken GmbH
27	Pfarrreiengemeinschaft St. Kilian, Würzburg-West
28	PLEdoc GmbH
29	Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
30	Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
31	Regierung von Unterfranken, Fachbereich Brand- und Katastrophenschutz
32	Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
33	Regionaler Planungsverband, c/o Landratsamt Main-Spessart
34	Staatliches Bauamt Würzburg
35	Team Orange, KU Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Würzburg
36	Telefonica Germany GmbH Co. OHG
37	TenneT TSO GmbH, NL Bamberg
38	Trinkwasserversorgung Würzburg GmbH
39	Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Koordinationsanfragen
40	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
41	WVV Würzburg

42	Zweckverband Abwasserbeseitigung Roßbrunn-Uettingen, c/o Gemeinde Uettingen
43	Zweckverband Fernwasserversorgung Mittelmain (FWM), c/o team orange
44	BIL Abfrage
45	Gemeinde Birkenfeld, c/o VG Marktheidenfeld
46	Gemeinde Remlingen, c/o VG Helmstadt
47	Gemeinde Leinach
48	Gemeinde Uettingen, c/o VG Helmstadt
49	Gemeinde Waldbüttelbrunn
50	Gemeinde Hettstadt
51	Landesfischereiverband Bayern e.V.
52	Landesjagdverband Bayern e.V.
53	Landesverband für Höhlen- und Karstforschung in Bayern e.V.
54	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Bayern e.V.
55	Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e.V.
56	Verein zum Schutz der Bergwelt
57	Wanderverband Bayern
58	Verein Wildes Bayern e. V. –Aktionsbündnis zum Schutz der Wildtiere und ihrer Lebensräume in Bayern

gemäß frühzeitiger Beteiligung § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

1	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg
2	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
3	Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
4	Autobahndirektion Nordbayern, Dienststelle Würzburg
5	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q - Bauleitplanung
6	Bayerisches Landesamt für Umwelt
7	Bezirk Unterfranken, Fachberater für Fischerei
8	Bund Naturschutz, Kreisgruppe Würzburg
9	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3
10	Kreisbrandrat, Herr Reitzenstein
11	Landratsamt Würzburg
12	Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
13	Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
14	Regierung von Unterfranken, Fachbereich Brand- und Katastrophenschutz
15	Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
16	Regionaler Planungsverband, c/o Landratsamt Main-Spessart
17	Staatliches Bauamt Würzburg
18	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
19	Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Würzburg
20	Bayerischer Jagdverband e.V.
21	Handelsverband Bayern, Der Einzelhandel e.V.
22	Handwerkskammer für Unterfranken
23	Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Unterfranken
24	Industrie- und Handelskammer, Würzburg - Schweinfurt
25	Kreisheimatpfleger, Volker Kleinfeld
26	Kreisjugendring Würzburg
27	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V., Bezirksgeschäftsstelle Unterfranken
28	Pfarrreiengemeinschaft St. Kilian, Würzburg-West
29	Zweckverband Abwasserbeseitigung Roßbrunn-Uettingen, c/o Gemeinde Uettingen
30	Zweckverband Fernwasserversorgung Mittelmain (FWM), c/o team orange
31	Bayernwerk AG, Netzcenter Marktheidenfeld
32	Deutsche Telekom AG, T NL Süd, PTI 14 WÜ
33	Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Planung und Rollout WA
34	Mainfranken Netze GmbH
35	N-ergie netz
36	NVM – Nahverkehr Würzburg-Mainfranken GmbH
37	PLEdoc GmbH
38	Team Orange, KU Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Würzburg
39	Telefonica Germany GmbH Co. OHG
40	TenneT TSO GmbH, NL Bamberg
41	Trinkwasserversorgung Würzburg GmbH
42	Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Koordinationsanfragen
43	WVV Würzburg
44	Gemeinde Birkenfeld, c/o VG Marktheidenfeld
45	Gemeinde Remlingen, c/o VG Helmstadt
46	Gemeinde Leinach
47	Gemeinde Uettingen, c/o VG Helmstadt
48	Gemeinde Waldbüttelbrunn
49	Gemeinde Hettstadt
50	Landesfischereiverband Bayern e.V.

51	Landesjagdverband Bayern e.V.
52	Landesverband für Höhlen- und Karstforschung in Bayern e.V.
53	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Bayern e.V.
54	Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e.V.
55	Verein zum Schutz der Bergwelt
56	Wanderverband Bayern
57	Verein Wildes Bayern e. V. –Aktionsbündnis zum Schutz der Wildtiere und ihrer Lebensräume in Bayern