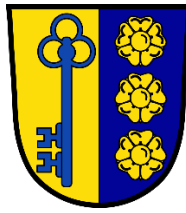


Teil C



Gemeinde Greußenheim (Landkreis Würzburg)

Bebauungsplan **„Ortsrand Leinacher Straße“**

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
red. geändert:

(Unterschrift)

in Zusammenarbeit mit:

Simon Mayer, Landschaftsarchitekt
Würzburger Straße 53
97250 Erlabrunn

Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.1	Allgemein	4
1.2	Demographie	6
2.	Ziele und Zwecke der Planung	7
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
3.1	Landesplanerische Ziele	9
3.2	Landschaftsplan	9
4.	Natur und Landschaft	10
5.	Integrierte Grünordnung	12
5.1	Grünordnerische Festsetzungen	12
5.2	Baubedingter Ausgleich	12
5.3	Artenschutzrechtliche Belange	12
6.	Fremdleitungen	13
7.	Erschließung	13
7.1	Straßen und Wege	13
7.2	Kanalisation	14
7.3	Wasserversorgung	15
7.4	Stromversorgung und Straßenbeleuchtung	15
7.5	Fernmeldeanlagen	15
7.6	Abfallentsorgung	16
8.	Geplante bauliche Nutzung	17
8.1	Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO	17
8.2	Maß, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (1,2) BauNVO	19
9.	Bebauung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO	21
9.1	Dachform und Dachgestaltung der Hauptgebäude	21
9.2	Fassadengestaltung	21
9.3	Gestaltungsvorgaben für Nebenanlagen	22
9.4	Unzulässige Anlagen	22
9.5	Einfriedungen	22
9.6	Zufahrten	22
9.7	Photovoltaik	23
9.8	Werbeanlagen	23
9.9	Sichtdreieck	24
9.10	Grundwasserschutz	24
10.	Bodenordnende Maßnahmen	26
11.	Immissionen	26
11.1	Landwirtschaftliche Immissionen	26
11.2	Verkehrslärm	27
11.3	Emissionskontingente	27
11.4	Fazit	28

12. Weitere Hinweise	30
12.1 Bodendenkmäler	30
12.2 Geogefahren	31
12.3 Unterrichtung	31
13. Größe des Baugebietes	32
Liste der Träger öffentlicher Belange	33
gemäß förmlicher Beteiligung § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	33
gemäß frühzeitiger Beteiligung § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB	35

1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Allgemein

Die Gemeinde Greußenheim hat in ihrer Sitzung am 08.07.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Ortsrand Leinacher Straße“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Ziel der 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 Festsetzungen hinsichtlich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Greußenheim unter Beachtung aller erforderlichen Schutzmaßnahmen getroffen werden. Hierbei steht der Schutz des Trinkwasserschutzgebiets und die Eindämmung weiterer baulicher Entwicklungen innerhalb der Trinkwasserschutzgebiets im Vordergrund.**

Um den Vorgaben gem. § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, wird parallel die 8. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortsrand Leinacher Straße“ liegt im südöstlichen Bereich der Ortslage Greußenheim. Das Areal schließt verkehrlich an die Staatsstraße ST2310 und die Kreisstraße WÜ 10 an.

Der Geltungsbereich grenzt an Flächen für die Landwirtschaft und bestehende Bebauung an.

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.

Weiterhin stellt die Gemeinde Greußenheim Flächen als Ausgleichsfläche aus dem gemeindlichen Ökokonto zur Verfügung.

Der zur frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB aufgestellte Plan umfasste eine Fläche von ca. 2,67 ha. **Aufgrund eingegangener Stellungnahmen wurde der Geltungsbereich reduziert.** Innerhalb des Geltungsbereichs werden Flächen mit den folgenden Nutzungen ausgewiesen:

- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gem. § 11 BauNVO
- Gemeinbedarfsfläche
- Private und öffentliche Grünflächen sowie Verkehrsflächen

Innerhalb des Plangebiets „Ortsrand Leinacher Straße“ liegen Teilflächen des Bebauungsplans „Hinterem Dorf“, die im wesentlichen Straßenverkehrsflächen sowie damalige Sichtflächen umfassen. Die betroffenen Teilflächen werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan überplant.

1.2 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 %).

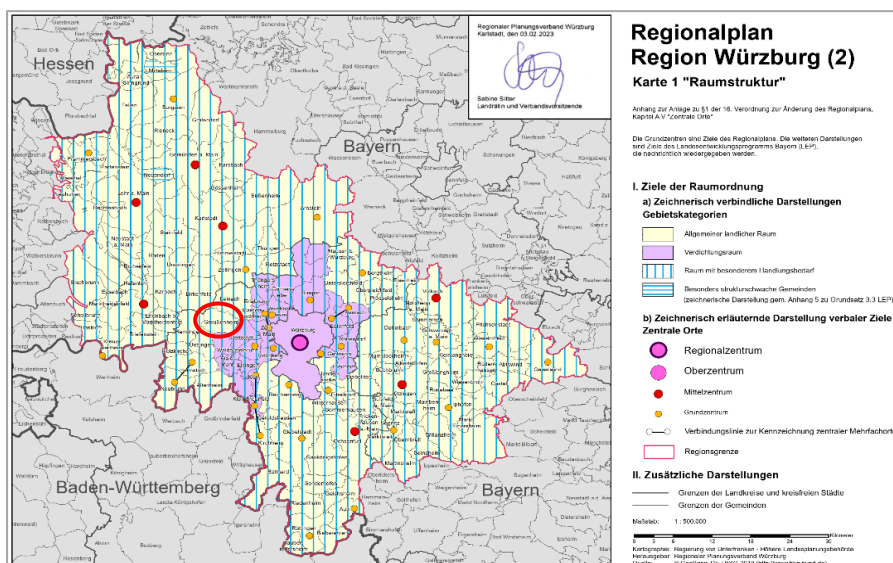
Im Rahmen der Bauleitplanung „Ortsrand Leinacher Straße“ und der in diesem Zug erforderlichen 8. Flächennutzungsplanänderung, wird kein neuer Wohnraum geschaffen, sondern die ungeordnete Entwicklung von Wohnhäusern in diesem Bereich unterbunden.

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.

2. Ziele und Zwecke der Planung

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

Greußenheim gilt als im Raum mit besonderem Handlungsbedarf.



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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die rechtliche Grundlage für die geordnete Bebauung des Gebietes geschaffen werden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Planungsgrundlage ist der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1971.

Da sich der aktuelle Stand der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen nicht mit dem geplanten Vorhaben deckt, wird zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplans die 8. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt, sodass sich der Bebauungsplan nach Abschluss des Verfahrens folgerichtig aus dem Flächennutzungsplan entwickeln kann.

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 zum Vorentwurf des Bebauungsplans 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.

Diese öffentliche Beteiligung erfolgte nach der Bekanntmachung am 07.02.2025.

Die Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gehört. Diese Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 07.02.2025 in der Zeit vom 10.02.2025 bis 14.03.2025.

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

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom **31.07.2026**.

Nach Einarbeitung der im Rahmen der Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung beschlossenen Änderungen / Ergänzungen wurde der Planstand fortgeschrieben und vom Gemeinderat am **12.03.2026, in der Fassung vom 20.11.2025, gebilligt**.

Die Bürger erhielten im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB ab dem **16.03.2026** bis zum **17.04.2026** erneut Gelegenheit zur Stellungnahme. Diese öffentliche Beteiligung erfolgte nach der ortsüblichen Bekanntmachung am **13.03.2026**.

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**.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom ____.

Das Ergebnis der Abwägung wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom ____ mitgeteilt.

In der Sitzung vom ____ fasste der Gemeinderat den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Ortsrand Leinacher Straße“.

3.1 Landesplanerische Ziele

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.

3.2 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Greußenheim nicht vor.

4. Natur und Landschaft

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,15 ha.

Der Vorhabensträger hat das Planungsgebiet 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 Einzelhandelsmarkt und die Gemeinbedarfsfläche fand im Vorfeld der Planung statt.

Innerörtlich stehen keine Ausreichend großen, zusammenhängenden Flächen zur Verfügung, die ein für einen Einzelhandelsbetrieb sinnvolle und wirtschaftlich tragfähige Größe aufweisen.

Auch das im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange angeführt Areal in der Bäckerstraße ist nach erneuter Prüfung durch den Gemeinderat nicht geeignet, die angestrebte Nutzung zu realisieren. Die Bäckerstraße stellt eine schmale innerörtliche Gasse dar, die bereits im Bestand nur sehr beengte Verkehrsflächen aufweist. Kundeparkverkehr oder gar Lieferverkehr lassen sich hier nicht realisieren und würden zu einer unzulässigen Beeinträchtigung an anliegenden Nutzungen führen.

Sinnvolle Entwicklungen für ein Einzelhandelsprojekt sind nur bei guter Anbindung an die Verkehrsanlage möglich und müssen eine angemessene Anzahl an Stellplätzen für Kunden- und Lieferverkehr ermöglichen.

In Greußenheim sind entsprechende Entwicklungen nur entlang der Staatsstraße ST2310 bzw. der Kreisstraße WÜ 10 sinnvoll möglich. Dies Anforderungen schränken die Standortwahl, insbesondere auch unter Berücksichtigung der Anbindung an den Ort und den öffentlichen Personennachverkehr deutlich ein.

Es verbleiben potentielle Standorte im Bereich der Kreuzung St 2310 / Uettinger Straße am westlichen Ortsrand und im der Kreuzung St 2310 / WÜ 10 am östlichen Ortsrand.

Eine Entwicklung am westlichen Ortsrand wäre wünschenswert, insbesondere in Kombination mit der durch einen Investor geplanten Wohnbebauung im Bereich der Alten Mühle. Wenn hier die geplante Wohnbebauung mit Mehr- generationenwohnen entsteht, würden sich Synergieeffekte ergeben. In diesem Bereich würde die Erschließung jedoch in topografisch ungünstigem Gelände erfolge, den bestehenden Radweg kreuzen, läge teilweise außerhalb der Ortsdurchfahrt, was deutliche Mehraufwendungen für die Verkehrserschließung bedingen würde.

Vor diesem Hintergrund verbleibt eine sinnvolle Entwicklung eines Einzel- handelsstandorts nur am östlichen Ortsrand. Hier besteht eine sehr gute Verkehrsanbindung, das Gelände ist topografisch gut für eine Erschließung geeignet und das vor wenigen Jahren erschlossenen Wohnbaugebiet grenzt unmittelbar an. Durch die in diesem Bereich bereits bestehende Feuerwehr bietet sich das Areal zudem sehr gut zur Schaffung bzw. Erweiterung bestehender Gemeinbedarfsflächen an.

Im Ergebnis stellt der ausgewählte Standort die Alternative mit den geringsten nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter dar.

Begleitend zu der vorliegenden Begründung wurden Unterlagen zur Grünordnung erstellt.

Der Umweltbericht ist ein eigenständiges Dokument des Bebauungsplanes. Weitere Informationen zum Thema Natur und Landschaft können diesem Dokument entnommen werden.

Im Rahmen des Bauleitverfahrens wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. **Das Ergebnis der Untersuchung ist den Unterlagen zum Entwurf beigelegt.**

5. Integrierte Grünordnung

Natur und Landschaft sowie umweltschützende Belange werden im Umweltbericht ermittelt, bewertet und beschrieben. Ziele und Inhalte der Grünordnung, die sich für das geplante Baugebiet ergeben, sind im Folgenden zusammenfassend dargestellt. Der Umweltbericht **mit Stand vom 20.11.2026** ist dem Bebauungsplan als eigenständiges Dokument beigelegt und dessen integraler Bestandteil.

5.1 Grünordnerische Festsetzungen

- Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird für den Bereich der Sondergebietsfläche folgende Pflanzbindung festgesetzt: Baumpflanzung ohne Standortvorgabe Pflanzung von 6 Stück Laubbaum-Hochstamm (Mindestqualität H. 3xv. 14-16) oder Obstbaum-Hochstamm (Mindestqualität: H. 2xv. m.Db. 10-12) festgesetzt (ohne Standortbindung).

- Die Beläge für Stellplätze, Wege etc. sind mit versickerungsfähigem Material, wie z.B. Öko-Pflaster, Rasenpflaster, Platten mit Versickerungsfugen, Pflaster mit begrünter Fugen oder Ähnlichem herzustellen.

- Verwendung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung mit warmweißen LED-Lampen (2700 bis max. 3000 Kelvin).

5.2 Baubedingter Ausgleich

Als Ausgleichsfläche stellt die Gemeinde Greußenheim Flächen aus dem gemeindlichen Ökokonto zur Verfügung.

5.3 Artenschutzrechtliche Belange

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Bei Rodungsmaßnahmen sind die gesetzlichen Fällzeiten zu berücksichtigen (Durchführung Oktober bis Ende Februar). Rodungsmaßnahmen im östlichen Hanggehölz sind im Winterhalbjahr durchzuführen. Die betroffenen Gehölze werden zunächst nur auf den Stock gesetzt, die Wurzelstöcke (als potenzielle Winterquartiere) können dann ab Mitte April nach Ende der Winterruhe entfernt werden.

6. Fremdleitungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits erschlossenes Gebiet. Bei Aus- und Umbauarbeiten sind bestehende Fremdleitungen dringend zu schützen.

7. Erschließung

7.1 Straßen und Wege

Das Plangebiet ist bereits verkehrstechnisch erschlossen. Innerhalb des Plangebiets liegen die Staatsstraße und die Kreisstraße sowie weitere örtliche Straßen und Wege. Im Rahmen des Plangebiets „Ortsrand Leinacher Straße“ soll die Möglichkeit einer Anordnung von einer oder zwei Bushaltestellen geschaffen werden, **weshalb im Bereich der Würzburger Straße eine verbreiterte Verkehrsfläche ausgewiesen wird. Zudem beabsichtigte die Gemeinde auf den überörtlichen Straßen gekennzeichnete Parkmöglichkeiten anzuordnen.** Dieses geplante Vorhaben wurde mit den entsprechenden Behörden **im Rahmen eines Vor-Ort-Termins weitergehend beraten.**

Geschwindigkeitsmessungen der vergangenen Jahre haben gezeigt, dass im Bereich der St2310 (Leinacher Straße) über 60 % der Verkehrsteilnehmer die zulässige Höchstgeschwindigkeit überschreiten.

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, den innerörtlichen Verkehr zu entschleunigen und gleichzeitig den Verkehrsfluss aufrechtzuerhalten, weshalb die Markierung von Parkstände als sinnvoll erachtet wurden. Nach § 12 StVO ist das Parken innerorts an dieser Stelle jedoch bereits zulässig.

Ein akuter Handlungsdruck besteht daher derzeit nicht. Eine Markierung von Parkständen wird erst dann erforderlich sein, wenn tatsächlich vermehrt geparkt wird und hierdurch eine Gefährdung der Verkehrssicherheit entsteht und sich der Bedarf ergibt das Parken zu ordnen.

In Zukunft ist aufgrund neuer, angrenzender Nutzungen mit einem steigenden Parkdruck zu rechnen. Bei entsprechendem Bedarf wird die Situation erneut geprüft und über eine Markierung von Parkflächen im Verkehrsraum beraten.

Für die Haltestellen ist vor weitergehenden Planungsschritten ein Konzept als Diskussionsgrundlage zu erstellen und mit den Fachbehörden sowie der APG abzustimmen.

7.2 Kanalisation

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

Die bestehende Bebauung innerhalb des Plangebiets ist an das Kanalnetz der Gemeinde Greußenheim angeschlossen.

Anfallendes Niederschlagswasser sollte generell gesammelt und breitflächig über die aktive Bodenzone versickert werden. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein ist das Niederschlagswasser zu sammeln und gedrosselt in das nächst gelegene Oberflächengewässer abzuleiten (§ 55 WHG).

Hierbei sind die Vorgaben der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) bzw. der Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Bei Bedarf sind wasserrechtliche Genehmigungen für geplante Ein- oder Ableitungen beim Landratsamt Würzburg zu beantragen.

Sollte eine Versickerung und Ableitung in das nächst gelegene Oberflächengewässer nicht möglich sein, ist ein Anschluss an den gemeindlichen Mischwasserkanal möglich.

Für die im Geltungsbereich mögliche, zusätzliche Bebauung kann ein niedriger Schmutzwasseranfall prognostiziert werden. Dieser kann Konfliktfreie auf der Kläranlage des Zweckverbandes Abwasserbeseitigung Roßbrunn-Uettingen behandelt werden.

Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung.

7.3 Wasserversorgung

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.

7.4 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung

Sowohl die Versorgung des Plangebietes mit elektrischem Strom als auch die Ausstattung mit den erforderlichen Einrichtungen zur Straßen- und Wegebeleuchtung sind im Bereich der öffentlichen Straßen bereits sichergestellt.

Eine Aufhellung, Ausleuchtung und/oder Blendung angrenzender, schutzwürdiger Nutzungen (Staatsstraße, Kreisstraße, angrenzende Heckenstrukturen) sind durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Errichtung von Blendschutzwällen/-wänden, Anpflanzung von Sicht-/Blendschutzhecken, Ausrichtung der Leuchtmittel, Wahl der Lichtpunkthöhe, Positionierung/Standortwahl o. ä.) zu vermeiden.

Die Lichtanlagen sind dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben.

7.5 Fernmeldeanlagen

Die gesamten Fernmeldeanlagen liegen im Zuständigkeitsbereich der Deutschen Telekom AG.

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

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

7.6 Abfallentsorgung

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

8. Geplante bauliche Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortsrand Leinacher Straße“ liegt im südöstlichen Bereich der Ortslage Greußenheim und schließt an Flächen für die Landwirtschaft und die bestehende Bebauung an.

Durch die Bauleitplanung soll mit dem Sondergebiet langfristig eine Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs sichergestellt sowie Flächen für gemeindliche Erweiterungen der öffentlichen Verwaltung ausgewiesen werden. Weiterhin sollen die erforderlichen Flächen für Parkplätze und Bushaltestellen geschaffen werden. Zudem sollen Festsetzungen hinsichtlich einer geordneten Städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Greußenheim unter Beachtung aller erforderlichen Schutzmaßnahmen getroffen werden.

Die mit der Versiegelung der Flächen einhergehenden negativen Einflüsse auf Natur und Umwelt sollen durch die Verwendung geeigneter ökologischer Elemente so gering wie möglich gehalten werden.

8.1 Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,15 ha.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden folgenden Nutzungen ausgewiesen:

- **Allgemeines Wohngebiet**

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO sind die in § 4 Abs. 2 Nummer 1 genannten Nutzungen zulässig. Nicht zulässig sind die Nutzungen nach §§ 4 Abs. 2 Nummer 2 und 3 sowie die Nutzungen nach Abs. 3 BauNVO.

- **Mischgebiet**

Im Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 Nummer 1, 2 und 4 BauNVO genannten Nutzungen zulässig. Nicht zulässig sind die Nutzungen nach §§ 6 Abs. 2 Nummer 3, 5, 6,7 und 8 sowie die Nutzungen nach Abs. 3 BauNVO.

- **Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“**

Im sonstigen Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO Abs. 2 ist die Nutzung "Einzelhandel" festgesetzt. Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Lebensmittelsortimenter, Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Gegenständen des täglichen Bedarfs
- Backshops
- Metzgereien
- Lagerräume, Funktions- und Nebenräume, Aufenthalts-/ Sozialräume für Personal, Sanitärräume
- Nebenanlagen
- Stellplätze
- Ladestationen für Elektromobile

Die zulässige Verkaufsfläche wird auf 1.200 m² begrenzt

- **Gemeinbedarfsfläche**

Die Gemeinbedarfsflächen (GB) nach § 9 Abs. 1 Nummer 5 BauGB dienen der Unterbringung von Flächen für die Feuerwehr.

- **Öffentliche Grünflächen sowie Verkehrsflächen**

Die zulässigen Nutzungen wurden gewählt um der Nutzung der bestehenden Bebauung Rechnung zu tragen sowie die geplanten Entwicklungen zu ermöglichen.

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Plangebiet wird wie folgt festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,35
Mischgebiet (MI)	0,4
Sondergebiet (SO)	0,8
Gemeinbedarfsfläche (GB)	0,6

Im WA, MI und SO wird die offene Bauweise festgesetzt.

Auf Gemeinbedarfsflächen (GB) wird die abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gebäudelängen über 50,0 m sind zulässig.

Für die Berechnung der Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBO in der gültigen Fassung.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist wie folgt festgesetzt:

Die maximal zulässige Gesamthöhe im WA und MI liegt bei 9,0 m.

Die maximal zulässige Wandhöhe im WA und MI liegt bei 7,0 m.

Die maximal zulässige Gesamthöhe im SO und GB liegt bei 12,0 m.

Die maximal zulässige Wandhöhe im SO und GB liegt bei 9,5 m.

Bei den zulässigen Pultdächern im SO und GB gilt die maximal zulässige

Wandhöhe von 9,5 m als maximal zulässige Gesamthöhe. **Im GB darf die**

maximal zulässige Wandhöhe auf einer maximalen Länge von baulichen

Anlagen von bis zu 10 m überschritten werden. In diesem Bereich beträgt die

maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen 12,0 m.

Der Bezugspunkt für die Gesamt- und Wandhöhe ist Oberkante

Gehweg/Straße. Er ist an der Straßenbegrenzungslinie vor der Wandmitte des

betreffenden Gebäudes anzusetzen. Bei Grundstücken, die mit zwei Seiten an

eine öffentliche Straße angrenzen, ist die für die Höheneinstellung

maßgebliche Straßenfront im Planteil mit einem Plansymbol gekennzeichnet.

Nach der Erschließung ist die hergestellte Geländeoberkante grundsätzlich zu

erhalten. Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern sind innerhalb und

außerhalb der Baugrenze nur in den nachfolgend genannten Wertebereichen

zulässig:

Abgrabungen sind bis maximal 1,50 m zulässig,
Aufschüttungen bis maximal 1,00 m,
Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

Der Anschluss an die angrenzenden Grundstücke ist durch Böschungen mit einer Mindestneigung von 1 : 1,5 herzustellen.

Mit den Maßen der baulichen Nutzung soll eine städtebauliche Entwicklung am Ortseingang von Greußenheim sichergestellt werden. Mit den erhöhten Maßen, mit einer Höhe von bis zu 12,00 m Gesamthöhe im GB und SO, sollen die dort bestehenden sowie geplanten Nutzungen, wie bspw. der Schlauchturm der Feuerwehr ermöglicht werden.

Mit den festgesetzten Werten der Geländeänderungen soll eine ungeordnete Landschaftsentwicklung auf ein verträgliches Maß eingeschränkt werden.

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

9.1 Dachform und Dachgestaltung der Hauptgebäude

Um wirtschaftliche Bauweisen zu ermöglichen, gleichzeitig aber eine gute Einbindung in die Umgebung zu ermöglichen, sind im Plangebiet Satteldächer zulässig. Zusätzliche sind im SO und GB auch Pultdächer zugelassen.

Zulässig sind Dacheindeckungen mit Ziegel oder Betondachsteinen im Farbspektrum rot, braun, anthrazit und schwarz. Alternativ sind eine Dachbegrünung oder dachhautersetzende Photovoltaikanlage zulässig. Metalleindeckungen (z.B. Kupfer-, Blei- oder Zinkblech) sind zulässig, dürfen jedoch in Ihrer Art nicht der Festsetzung der unzulässigen Anlagen widersprechen. Unbeschichtete Metalleindeckungen sind nicht zulässig.

9.2 Fassadengestaltung

Zur Vermeidung/Minimierung von "Vogelschlag" sind Glasfassaden wie folgt auszuführen:

- Reflektierende, spiegelnde und verspiegelte Fassadenmaterialien sind unzulässig
- Verwendung von Scheiben mit Streifen-, Punkt-, Rasterstrukturen o.ä., die bei der Herstellung in die Scheibe geätzt, gefräst oder nachträglich als Folientextur aufgeklebt werden
- Verwendung mattierter, halbtransparenter oder farbiger (ab-)getönter Scheiben
- Verwendung von Außenjalousien und/oder strukturierter Fassadenvorverkleidung

9.3 Gestaltungsvorgaben für Nebenanlagen

Für Garagen, Nebenanlagen und Carports gelten die gestalterischen Festsetzungen gemäß den Hauptgebäuden.

Die Dachneigung darf nicht steiler als die des Hauptgebäudes sein. Zusätzlich sind Flachdächer zulässig.

Garagen sind als Grenzbebauung nach Art. 6 BayBO zulässig.

Garagen dürfen in die Hauptgebäude integriert werden.

9.4 Unzulässige Anlagen

Unzulässig sind Blechgaragen, grelle oder glänzende Farben oder Materialien, Böschungen steiler als 1:1,5.

9.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Die max. zulässige Höhe von Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen beträgt 1,8 m.

Zäune, Hecken, Mauern entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind jedoch mindestens um einen Schrammbord ($b = 0,50$ m) nach hinten zu versetzen.

Einfriedungen sind grundsätzlich zum Schutz der Grundstückseigentümer zulässig. Dennoch muss die Möglichkeit zum Queren durch Arten geschaffen werden sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Bei Einfriedungen ist für Kleintiere in einem Abstand von max. 5,00 m ein sockelfreier Durchlass von min. 15x15 cm herzustellen.

9.6 Zufahrten

Änderungen an den bestehenden Zufahrts- und Zugangsverhältnissen dürfen nicht vorgenommen werden. Neue Zufahrten zur Staats- und zur Kreisstraße dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten nicht errichtet werden.

9.7 Photovoltaik

Indachlösungen sowie ganzflächige, dachhautersetzende Photovoltaik-/ Sonnenkollektoranlagen sind zulässig. Der First, die Traufe und der Ortgang sind freizuhalten. Eine Blendwirkung gegenüber der angrenzenden Bebauung bzw. Straßen ist auszuschließen.

Die Gewinnung erneuerbare Energien sollen unter Berücksichtigung gestalterischer Gesichtspunkte sowie des Schutzes der angrenzenden Verkehrsteilnehmer ermöglicht werden.

9.8 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zulässig, sofern es sich um Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO handelt und sie folgenden Vorgaben entsprechen:

- Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von max. 5 m über Bezugspunkt zulässig. Fahnenmasten sind nur bis zu einer Höhe von max. 8,50 m über Bezugspunkt zulässig.
- Fassadenwerbung ist zulässig, sofern sie nicht über die Attika bzw. nicht über die Traufe hinausreicht.
- Beleuchtete Werbeanlagen dürfen im Betrieb weder blinken noch die Farbe wechseln und müssen entblendet (z. B. mittels Leuchten mit begrenzten Leuchtdichten o. ä.) ausgeführt werden.
- Die Sichtbar-/Ablesbar-/Erkennbarkeit amtlicher Beschilderungen sowie Sichtdreiecke dürfen durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.
- Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Mit der Einschränkung der Werbeanlage soll eine ungeordnete städtebauliche Entwicklung sowie Lichtverschmutzung vermieden bzw. auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

9.9 Sichtdreieck

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen keine Hochbauten jeglicher Art errichtet werden. Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

Mit Hilfe der Sichtdreiecke soll eine freie Sicht in Kreuzungsbereichen gewährleistet werden.

9.10 Grundwasserschutz

Der Großteil des Plangebiets befindet sich im Einzugsgebiet der Brunnen der Eigenwasserversorgung der Gemeinde Greußenheim, weshalb es Festsetzungen bedarf die das Schutzgut Wasser sichern.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen richtet sich nach Vorgaben der Schutzgebietsverordnung.

Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Bei den geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

Wiederverfüllen von Baugruben und Leitungsräben und sonstiger Erdaufschlüsse im Zuge von Baumaßnahmen ist nur zulässig mit dem ursprünglichen Erdaushub oder natürlichem, unbedenklichen Bodenmaterial unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften und Regelwerke.

Anlagen zur Erdwärmennutzung zu errichten oder zu erweitern ist nur zulässig, sofern die Eingriffstiefe 4 m nicht überschreitet und zwischen der Anlage und höchstem Grundwasserstand eine mindestens 1 m mächtige Schicht verbleibt und die Maßnahme mindestens 6 Wochen vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt Würzburg angezeigt wird.

Bauliche Anlagen und zugehörige Kfz-Stellplätze (außer Straßen) zu errichten oder zu erweitern ist nur zulässig bis 3 m Eingriffstiefe (auch zur Baugrunderkundung), wenn

- anfallendes häusliches oder gewerbliches Abwasser in eine dichte Sammelentwässerung eingeleitet wird und
- die Gründungssohle über dem höchsten Grundwasserstand liegt

10. Bodenordnende Maßnahmen

Ein Großteil der Flächen des Plangebiets befinden sich in privater Hand und ist bereits bebaut bzw. für das Sondergebiet vorgesehen. Mit der Ausweisung des Sondergebiets soll der Impuls sowie die rechtliche Grundlage geschaffen werden eine entsprechende Entwicklung an dem attraktiven Standort am Ortsrand auszuführen.

Die Flächen der bestehenden Feuerwehr sowie der geplanten Gemeinbedarfsfläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

11. Immissionen

11.1 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 dem Bebauungsplan 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.

11.2 Verkehrslärm

Von der am Plangebiet angrenzende Staats- und Kreisstraße gehen Schallimmissionen aus. Für die im Geltungsbereich bereits vorhandenen baulichen Nutzungen wird die die Änderung des Flächennutzungsplans keine Änderung erfolgen. 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.

11.3 Emissionskontingente

Auf Bebauungsplanebene wird für das Plangebiet eine Lärmkontingentierung festgesetzt. Durch diese wird sichergestellt, dass im Umfeld des Plangebietes keine unzumutbaren Lärmbelastungen an den angrenzenden Wohnnutzungen zu erwarten sind. Die Festsetzung von Emissionskontingenten trägt somit zum Schutz der Wohnqualität und zur Vermeidung von möglichen Lärmkonflikten zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung bei.

11.4 Fazit

Von den geplanten Nutzungen im Sondergebiet sowie im Gebiet für Gemeinbedarf können Nutzungen entstehen, die potentiell zu einer Lärmbelastung an den angrenzenden Nutzungen führen können. Im Rahmen des Abwägungsprozesses wurde daher zunächst die Anordnung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen diskutiert.

Der Gemeinderat Greußenheim hat sich gegen die Anordnung aktiver Lärmschutzmaßnahmen entschieden. Eine entsprechende Schutzeinrichtung müsste unmittelbar an den Grundstücksgrenzen errichtet werden, um wirksam zu sein. Eine entsprechende Lärmschutzwand ist bereits aus städtebaulichen Gründen nicht wünschenswert.

Durch die Lage des Geltungsbereichs am Ortseingang soll die Bebauung optisch deutlich zu erkennen sein, um den Eindruck der erschlossenen Ortslage hervorzuheben.

Aufgrund der potentiell möglichen Überschreitung der Orientierungswerte und des Abwägungsprozesses werden daher Emissionskontingente auf Bebauungsplanebene festgesetzt.

Die im Einzelfall erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen sind nach den Anforderungen der DIN 4109 im Rahmen der Gebäudeplanung zu ermitteln. Bei Erfüllung dieser Anforderungen ist davon auszugehen, dass im Inneren des Gebäudes gesunde Arbeitsverhältnisse erreicht werden.

Bauliche Anlagen, die keine Sonderbauten (Art. 2 Abs. 4 BayBO) sind und im Geltungsbereich eines qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen, können unter bestimmten Voraussetzungen ohne Baugenehmigung errichtet werden (= Genehmigungsfreistellung).

Da die Lärmschutzbelange nicht abschließend im Rahmen der Bauleitplanung gelöst werden können, erfolgt ein abschließender Konflikttransfer ins Einzelbaugenehmigungsverfahren. Um dies zu ermöglichen, wird vorliegend durch örtliche Bauvorschrift im Sinne von Art. 81 Abs. 2 BauGB, im Bereich des Sondergebiets die Genehmigungsfreistellung für handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ausgeschlossen, um im Zuge der Baueingabe die durch die Bebauungsplanung geregelten Anforderungen an den Schallimmissionsschutz einer fachlichen Prüfung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde unterziehen zu

können (hier z.B. lärmorientierte Grundrissgestaltung, Luftschalldämmung der Außenbauteile, Lüftungskonzept, Einhaltung Emissionskontingente).

Durch den Konflikttransfer in die Einzelbaugenehmigungen wird zugleich sichergestellt, dass andere Immissionen wie zum Beispiel Gerüche und Staubentwicklung ebenfalls projektspezifisch geprüft werden müssen, sodass eine unzulässige Beeinträchtigung der anliegenden Nutzungen auch durch diese potentiellen Emissionen aus dem Geltungsbereich ausgeschlossen werden kann.

Die erforderlichen Nachweise sind in diesem Rahmen vorzulegen.

„Konflikttransfer“ bezieht sich auf Detailfragen der konkreten baulichen Ausgestaltung und betriebsbedingten Lärmimmissionen, die planungsrechtlich im nachgelagerten Verfahren (hier Baugenehmigung) konkretisiert werden.

12. Weitere Hinweise

12.1 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.

12.2 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.

12.3 Unterrichtung

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

13. Größe des Baugebietes

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

Bruttobaufläche:

= Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 1,15 ha	= 100,0 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,30 ha	= 26,3 %
Untergeordnete Verkehrsfläche	ca. 0,11 ha	= 9,7 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,04 ha	= 3,1 %
Wohnbaufläche	ca. 0,12 ha	= 10,6 %
Gemischte Bauflächen	ca. 0,28 ha	= 24,5 %
Sonderbauflächen	ca. 0,12 ha	= 10,1 %
Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 0,18 ha	= 15,6 %

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

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	Pfarreiengemeinschaft St. Kilian, Würzburg-West
29	Zweckverband Abwasserbeseitigung Roßbrunn-Uettingen, c/o Gemeinde Uettingen
30	Zweckverband Fernwasserversorgung Mittellmain (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