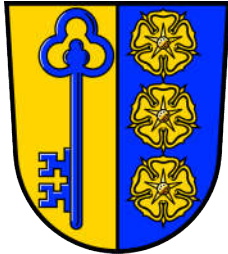


Teil D

Gemeinde Greußenheim



Bebauungsplan
„Ortsrand Leinacher Straße“

Begründung zum Grünordnungsplan

1. Rechtsgrundlagen und Anlass

Das Bundesnaturschutzgesetz sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach der gesetzlichen Definition im Bundesnaturschutzgesetz sind Eingriffe solche Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachteilig beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Dabei ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft – quantitativ, qualitativ oder an anderen Standorten im Plangebiet – erreicht werden kann; das gemeindliche Planungsziel als solches kann durch das Vermeidungsgebot nicht in Frage gestellt werden. Die Gemeinden sind gehalten, Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Der Ausgleich zielt auf eine Kompensation des Eingriffs, im Wesentlichen durch eine ökologische Aufwertung.

Die Gemeinde Greußenheim plant auf einer Fläche von ca. 1,15 ha die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortsrand Leinacher Straße“.

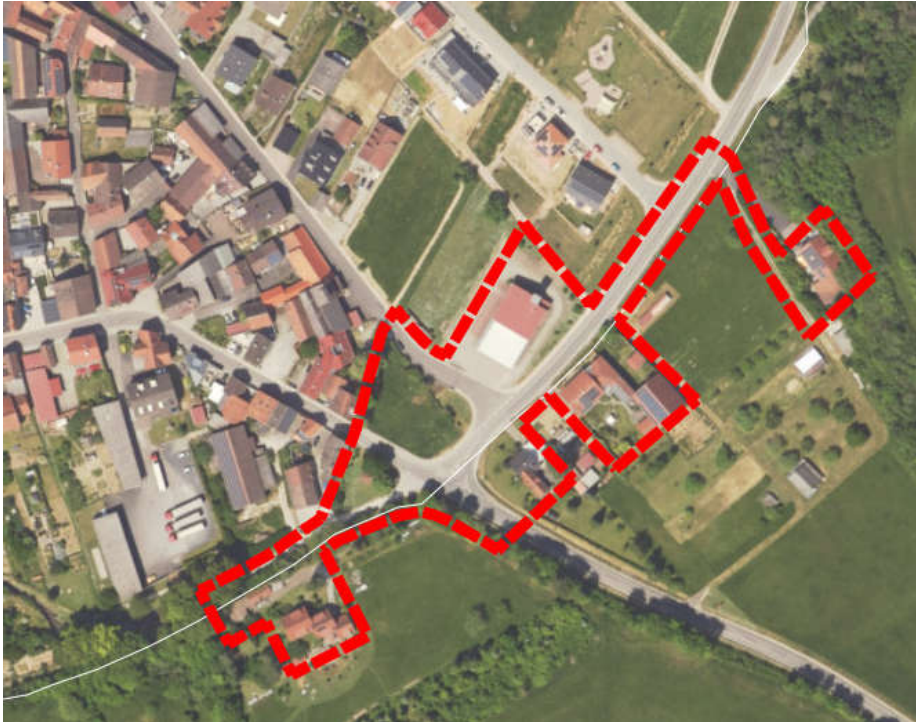
Der Grünordnungsplan durchläuft die Genehmigungsphasen des Bebauungsplanes als beigeordnete Planung. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem integrierten Grünordnungsplan erhalten die grünordnerischen Festsetzungen verbindliche Rechtskraft. Der Grünordnungsplan einschließlich der grünordnerischen Begründung wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Vollzug der Grünordnungsmaßnahmen ist seitens der zuständigen Behörden zu überprüfen.

2. Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Greußenheim im Bereich der Einmündung der Leinacher Straße (Staatsstraße St 2310) in die Würzburger Straße (Kreisstraße WÜ 10). Das Plangebiet liegt auf der Höhe von ca. 256-273 m ü. NN. Und schließt im Osten an bestehende Siedlungsflächen an. Nördlich, östlich und südlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das Plangebiet weist Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen, Sonderbauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf sowie öffentliche Grünflächen aus und umfasst eine Fläche von ca. 1,15 ha.



Lage Plangebiet (Planausschnitt ohne Maßstab)
(Quelle: IB Arz, Würzburg)

Für das Vorhaben ergibt sich folgende Flächenbilanzierung:

	Fläche in ha
Verkehrsflächen	0,41
Öffentliche Grünfläche	0,04
Wohngebiet	0,12
Mischgebiet	0,28
Sondergebiet	0,12
Flächen für den Gemeinbedarf	0,18
gesamt	1,15

4. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Der Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung liegt der Leitfaden der Arbeitsgruppe beim Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung 2021 zugrunde. Gemäß dem Leitfaden steht je nach Planungsfall für die Bearbeitung der Eingriffsregelung entweder das vereinfachte Vorgehen oder das Vorgehen in vier Arbeitsschritten (Regelverfahren) zur Verfügung. Da gemäß der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise (s. Leitfaden S. 12) nicht alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden können (z.B. bei 1.2 Art der baulichen Nutzung sowie bei 1.3 Maß der baulichen Nutzung), wird das Regelverfahren angewendet.

4.1 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Im Rahmen der Planung bleiben die bestehenden Siedlungs- und Verkehrsflächen (mit Verkehrs-/Straßenbegleitgrün) sowie die bestehende Grünfläche unverändert. Kompensationsbedarf entsteht lediglich im Bereich der geplanten Sondergebietsfläche.

- Eingriffsfläche Sondergebiet = 1.157 m²

Durch den Eingriff sind folgende Biotop- / Nutzungstypen (BNT) betroffen:

BNT	Wertpunkte (WP)	Fläche in m ²
V51 Verkehrsbegleitgrün	3	198
G12 Intensivgrünland, brachgefallen	5	959
gesamt		1.157

Gemäß Vorgabe Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ werden BNT mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung (mit einem Biotopwert zwischen 1 und 5) pauschal mit 3 WP bewertet.

4.2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Für die Sondergebietsflächen wurde die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgelegt.

4.3 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

Der Ausgleichsbedarf errechnet sich wie folgt:

Ausgleichsbedarf = Eingriffsfläche x Wertpunkte BNT x Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)

Bedeutung	WP	Fläche in m ²	GRZ	Ausgleichsbedarf (WP)
BNT geringer Bedeutung	3	1.157	0,8	2.777

Planungsfaktor:

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Maßnahmen entsprechend Anlage 2, Tabelle 2.2 um einen Planungsfaktor bis zu 20 % reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden.

Aufgrund der Festlegung von nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen kann der Ausgleichsbedarf um einen Planungsfaktor von 15 % reduziert werden:

a) Pflanzung von Bäumen im Bereich der Sondergebietsfläche

b) Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens:

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

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

errechneter Ausgleichsbedarf (WP)	2.777
abzügl. Planungsfaktor 15 % (WP)	- 417
verbleibender Ausgleichsbedarf (WP)	2.360

Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs:

Für das Vorhaben wird somit der folgende externe Ausgleichsbedarf ermittelt:

2.360 WP

4.4. Ausgleichsflächen

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

Um eine Kompatibilität mit der Ausgleichsflächen aus dem gemeindlichen Ökokonto zu erreichen, deren Aufwertung nicht gemäß BayKompV berechnet wurde (da die Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde vor Inkrafttreten der BayKompV erfolgte), wird die Kompensationsberechnung auf den „alten“ Leitfaden umgestellt wie folgt:

Für die Sondergebietsflächen wurde die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgelegt. Aufgrund der Grundflächenzahl des Baugebietes werden Bauflächen dem „Typ A: hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ zugeordnet.

Für die brachgefallenen intensiv genutzte Grünlandflächen wird bei Kategorie I als Ausgangswert der obere Wert der Faktorenspanne angesetzt = 0,6.

Eingriffsbereich Sondergebiet = 1.157 m²

Aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und der Festlegung der Kompensationsfaktoren ergibt sich somit für den Eingriffsbereich folgender Kompensationsbedarf:

Ermittlung Ausgleichsbedarf:

$$1.157 \text{ m}^2 \times 0,6 = \mathbf{695 \text{ m}^2}$$

Aus dem gemeindlichen Ökokonto wird eine Ausgleichsfläche im Umfang von 695 m² benötigt.

5. Grünordnung

- 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 begrünten Fugen oder Ähnlichem herzustellen.

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

6. 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.

Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

aufgestellt: 20.11.2025

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Simon Mayer
Würzburger Straße 53, 97250 Erlabrunn