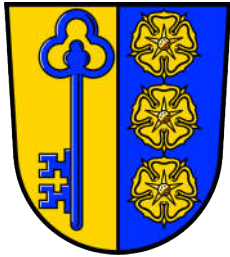


Teil E

Gemeinde Greußenheim



Bebauungsplan
„Ortsrand Leinacher Straße“

Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

1. Einleitung

Die Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 (EAG Bau v. 24.06 2004; BGBl I, S.1359) setzt die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung um. Im Zuge dieser Überarbeitung wurde auch das gemeindliche Bauleitplanverfahren bezüglich der Berücksichtigung der Umweltbelange neu strukturiert und für alle Bauleitpläne ist grundsätzlich eine Umweltprüfung erforderlich.

Der Umweltbericht ist das zentrale Dokument der Umweltprüfung, das die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Einbindung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange bildet und so eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde ermöglicht. Die Umweltprüfung ist mit dem Umweltbericht in das Bauleitplanverfahren eingebunden. Der Untersuchungsumfang und der Detaillierungsgrad bezüglich der verschiedenen Schutzgüter, auch ihre Wechselwirkungen untereinander, ist unter Abstimmung mit den Fachbehörden und Trägern sonstiger öffentlicher Belange festzulegen.

Die Grundlage für den Inhalt des Umweltberichtes ist die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Der Umweltbericht stellt im Wesentlichen den Bestand und die möglichen Umweltauswirkungen durch den Bau und den Betrieb der geplanten Vorhaben dar. Bei der Bewertung der Auswirkungen müssen die Möglichkeiten der Vermeidung, Verringerung und des Ausgleichs durch entsprechende Maßnahmen aufgezeigt werden. Hierzu ist auch die potentielle Entwicklung des Gebietes ohne Planung zu bewerten und mögliche Planungsalternativen zu klären. Der Umweltbericht ist am Ende nochmals allgemeinverständlich zusammenzufassen.

Der Umweltbericht ist ein Teil der Begründung des Bauleitplanverfahrens und nimmt daher am gesamten Bauleitplanverfahren teil.

Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat Greußenheim hat in der Sitzung vom 08.07.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Ortsrand Leinacher Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Die Planung gliedert sich in folgende Flächen:

	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

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.

Grundlagen der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung erfolgt durch die Gemeinde Greußenheim auf der Grundlage der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung. Weiter wird auf die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt sowie die umliegende Bebauungsstruktur eingegangen.

Flächennutzungsplanung:

Der Bebauungsplan wird nicht vollständig aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

Arten- und Biotopschutzprogramm:

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Würzburg werden für das Plangebiet keine Zielstellungen formuliert.

Im Plangebiet befinden sich keine aktuellen Artnachweise von lokaler, regionaler, überregionaler oder landesweiter Bedeutung.

Darstellung der einschlägigen Fachgesetze, Fachpläne, festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung:

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie z.B. das Baugesetzbuch und die Naturschutzgesetzgebung wurden entsprechend berücksichtigt.

Beschreibung der verwendeten Methodik

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es werden drei Wertigkeiten unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die ökologischen Auswirkungen des Projektes lassen sich unterscheiden in baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Wirkungen und Folgewirkungen:

Baubedingte Wirkungen:

Zu den baubedingten Wirkungen zählen jene Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes und der örtlichen Wirkungszusammenhänge, die durch und während der eigentlichen Bauarbeiten verursacht werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass beim geplanten Bauvorhaben keine gravierenden baubedingten Wirkungen über die anlagebedingte Flächeninanspruchnahme räumlich hinausgehen. Baubedingte Wirkungen bestehen durch die Gefahr von Schadstoffeinträgen (z.B. Betriebs- und Schmierstoffe von Baumaschinen).

Anlagebedingte Wirkungen:

Anlagebedingte Wirkungen werden durch die Anlage von Gebäuden und Verkehrsflächen verursacht. Sie wirken sich durch Flächeninanspruchnahme und Versiegelung mit dem dadurch bedingten Funktionsverlust von Potentialen aus.

Betriebsbedingte Wirkungen:

Als betriebsbedingte Wirkungen werden Veränderungen im Umfeld des Bauvorhabens definiert, die durch Betrieb und Unterhaltung des Baugebietes ausgelöst werden. Zu den betriebsbedingten Auswirkungen zählen mögliche Lärmemissionen durch Verkehr.

Folgewirkungen:

Durch das Bauvorhaben kann u.U. als Folgewirkung die Erhöhung des Verkehrsaufkommens abgeleitet werden.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter lassen sich wie folgt beschreiben:

Schutzgut Klima und Lufthygiene

Beschreibung:

Das Plangebiet umfasst weder eine Frischluftschneise noch Flächen mit hoher Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion bzw. Flächen mit lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Im Plangebiet bestehen hohe Vorbelastungen infolge der Lage im Bereich bestehender Siedlungs- und Verkehrsflächen.

Auswirkungen:

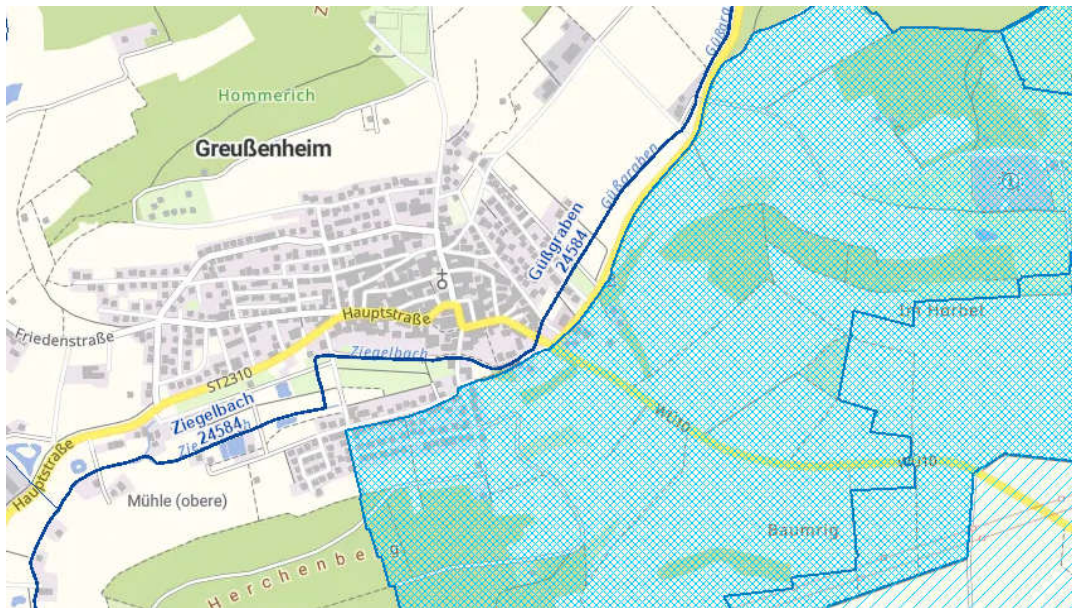
Durch das Vorhaben werden weder Flächen mit hoher Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion noch für die lufthygienische Ausgleichsfunktion in Anspruch genommen, sodass aufgrund der zukünftigen Darstellung als Sondergebiet und Flächen für den Gemeinbedarf keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima und Lufthygiene“ zu erwarten sind.

Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Klima und Lufthygiene“ durch den Erhalt bestehender Gehölzstrukturen vorgesehen.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Der südwestliche Teil des Plangebietes befindet sich im Wasserschutzgebiet Greußenheim Zone II. In diesem Bereich sind keine über den Bestand hinausgehenden Eingriffe geplant. Die geplanten Sondergebietsflächen liegen außerhalb des Wasserschutzgebietes, sodass durch das Planvorhaben Grundwasser, Quellen und Quelfluren sowie sonstige wasserführende Schichten unberührt bleiben. Westlich des Plangebietes verläuft der temporär wasserführende Güßgraben.



(Quelle: BayernAtlas, ohne Maßstab)

Auswirkungen:

Infolge der Neuversiegelung von Teilflächen entstehen Beeinträchtigungen durch den Verlust von Infiltrationsfläche und die damit verbundene Verminderung der Grundwasserneubildungsrate. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Wasser“ durch die Verminderung des Oberflächenabflusses vorgesehen.

Ergebnis:

Da die geplanten Sondergebietsflächen und die Flächen für den Gemeinbedarf außerhalb des Wasserschutzgebietes liegen, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ zu erwarten. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Wasser“ vorgesehen. So sind Beläge für Stellplätze mit versickerungsfähigem Material herzustellen. Die Begrenzung der Versiegelung erfolgt zudem durch die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen im Plangebiet.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Das Plangebiet ist durch bebaute Flächen (Wohngebäude, Feuerwehrhaus u.ä.), Verkehrsflächen (Leinacher Straße, Würzburger Straße, Adam-Stegerwald-Straße, Bachstraße), Garten- und Grünlandflächen und Gehölzstrukturen (Straßenbegleitgrün, Gartenhecken u.ä.) gekennzeichnet. Die Eingriffsfläche ist infolge einer gemeinsamen Betrachtung der betroffenen Schutzgüter der Kategorie „Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ zuzuordnen. Am nordöstlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine Teilfläche des kartierten Biotops mit der Biotopnummer 6124-0108 (Gehölzkomplexe und Extensivwiese am "Saurain"), die jedoch infolge der Lage innerhalb bestehender Bauflächen (einschließlich zugehöriger privater Grünflächen) unverändert bleiben. Hinsichtlich des Vorkommens von besonders geschützten Arten wird auf den speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen, der dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist. Gemäß den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können.

Auswirkungen:

Im Eingriffsbereich der Planung sind überwiegend bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen betroffen. Auswirkungen auf das Schutzgut „Arten und Lebensräume“ bestehen durch den anlagebedingten Verlust von Grünlandflächen sowie durch die Gefahr von baubedingten Schadstoffeinträgen (z.B. Betriebs- und Schmierstoffe von Baumaschinen). Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“ durch die Anpflanzung von Gehölzen vorgesehen.

Ergebnis:

Da durch das Vorhaben keine hochwertigen Lebensräume in Anspruch genommen werden, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Arten und Lebensräume“ zu erwarten.

Gemäß Gutachten Büro ÖAW, Würzburg sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände folgende Maßnahmen zu ergreifen: Bei der Fällung von Bäumen 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.

Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“ sowie zur Kompensation des Eingriffes vorgesehen.

Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

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). Es schließt im Osten an bestehende Siedlungsflächen an. Nördlich, östlich und südlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Auswirkungen:

Die Fläche liegt in einem durch bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen stark vorbelasteten Bereich und besitzt in ihrer Funktion als siedlungsnaher Freiraum nur eine untergeordnete Bedeutung für die Erholung. Die Landschaftsbildqualität ist durch die bestehende Bebauung bereits stark beeinträchtigt. Das Plangebiet liegt nicht in einem exponierten Landschaftsteil. Durch das Bauvorhaben sind nur geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungseignung zu erwarten. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Landschaftsbild“ durch die Anpflanzung von Gehölzen vorgesehen.

Ergebnis:

Durch das Vorhaben werden keine exponierten Landschaftsteile in Anspruch genommen und beeinträchtigt. Maßgebliche Erholungsräume sind ebenfalls nicht betroffen, sodass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ zu erwarten sind.

Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Das Plangebiet schließt im Osten an bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen an. Die Fläche liegt in einem stark vorbelasteten Bereich und besitzt in ihrer Funktion als siedlungsnaher Freiraum nur eine untergeordnete Bedeutung für die Erholung.

Auswirkungen:

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung der Naherholungsfunktion der Fläche ist gering. Durch den Betrieb der Sondergebietsflächen kann es zu Lärmemissionen kommen. Deshalb 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.

Ergebnis:

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut „Mensch“ sind von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Im Plangebiet befinden sich keine kartierten Bodendenkmäler.

Auswirkungen / Ergebnis:

Durch das Planvorhaben sind keine beeinträchtigenden Wirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Wechselwirkungen

Es sind keine erheblichen oder planungsrelevanten Veränderungen möglicher Wechselwirkungen infolge des Bebauungsplanes zu nennen.

Summationswirkungen

Gemäß aktuellem Kenntnisstand sind keine erheblichen Summationswirkungen mit anderen Bauvorhaben in der Gemeinde Greußenheim zu erwarten.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Schutzgut	bei Durchführung der Planung	bei Nichtdurchführung der Planung
Klima und Lufthygiene	geringer Flächenverlust für Kaltluftproduktion und Lufthygiene; Anpflanzung von Gehölzen	geringe Kaltluftproduktion auf noch unbebauten Flächen
Boden	Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung	Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen durch bereits versiegelte Flächen
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildung im Bereich der neu versiegelten Flächen	Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung im Bereich der bereits versiegelten Flächen
Arten und Lebensräume	Verlust von Grünlandflächen; Anpflanzung von Gehölzen	geringe Biotopqualität im Bereich der bestehenden Siedlungs- und Verkehrsflächen
Landschaftsbild	Veränderung durch die Anlage von Gebäuden ohne Fernwirkung; Anpflanzung von Gehölzen	Beeinträchtigung der Landschaftsbildqualität durch bestehende Bebauung; keine Veränderungen
Mensch	sehr geringe Einschränkung der Naherholungsfunktion	keine Veränderungen
Kultur- und Sachgüter	keine Beeinträchtigung	keine Beeinträchtigung

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen

Schutzgut	Maßnahme
Klima und Lufthygiene	Anpflanzung von Gehölzen; Extensivierung der Nutzung auf ausgewiesenen Ausgleichsflächen
Boden	Minimierung der Versiegelung (z.B. durch die Anlage von Stellplätzen in versickerungsfähiger Bauweise); Extensivierung der Nutzung auf ausgewiesenen Ausgleichsflächen
Wasser	Minimierung der Versiegelung (z.B. durch die Anlage von Stellplätzen in versickerungsfähiger Bauweise); Extensivierung der Nutzung auf ausgewiesenen Ausgleichsflächen
Arten und Lebensräume	Anpflanzung von Gehölzen; Ausweisung von Ausgleichsflächen mit Extensivierung der Nutzung
Landschaftsbild	das Vorhaben befindet sich nicht auf einer exponierten Fläche mit Fernwirkung; Anpflanzung von Gehölzen
Mensch	es werden keine Flächen mit hoher Bedeutung für die Erholungsfunktion in Anspruch genommen
Kultur- und Sachgüter	Boden- oder Einzeldenkmäler werden nicht beeinträchtigt

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

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

- Vorgaben des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes
- Verfügbarkeit der Fläche
- Lage der Fläche im Hinblick auf die Nutzungseignung
- Anbindung an bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen
- Schließung von Baulücken innerhalb Siedlungsflächen

Eine Prüfung von alternativen Standorten fand im Vorfeld der Planung statt mit dem Ergebnis, dass der ausgewählte Standort die Alternative mit den geringsten nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter aufweist.

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 Mehrgenerationenwohnen 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 Einzelhandelsstandorts 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.

Im Plangebiet sind Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen vorgesehen.

6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung erfolgt durch die Gemeinde Greußenheim auf der Grundlage des festgelegten Geltungsbereichs und in Abschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Zur Beurteilung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie des Schutzgutes Mensch wird ein über den Änderungsbereich hinausreichender Planungsraum in die Untersuchungen einbezogen. Der Betrachtungsraum für die Beurteilung der Umweltauswirkungen orientiert sich an der Art und Intensität der Wirkfaktoren sowie an den betroffenen Raumeinheiten der Schutzgüter.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die zu erwartenden erheblichen Auswirkungen werden durch die Gemeinde Greußenheim überwacht. Dies erfolgt im Rahmen mit der Erschließung des Gebietes.

Im Einzelnen eignen sich folgende Maßnahmen für eine Überwachung:

- Minimierung der Versiegelung
- Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Gemeinderat Greußenheim hat in der Sitzung vom 08.07.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Ortsrand Leinacher Straße" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

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

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 ist durch bebaute Flächen (Wohngebäude, Feuerwehrhaus u.ä.), Verkehrsflächen (Leinacher Straße, Würzburger Straße, Adam-Stegerwald-Straße, Bachstraße), Garten- und Grünlandflächen und Gehölzstrukturen (Straßenbegleitgrün, Gartenhecken u.ä.) gekennzeichnet. Die Eingriffsfläche ist infolge einer gemeinsamen Betrachtung der betroffenen Schutzgüter der Kategorie „Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ zuzuordnen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima/Luft“ sind von geringer Erheblichkeit, da durch das Vorhaben weder Flächen mit hoher Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion noch für die lufthygienische Ausgleichsfunktion in Anspruch genommen werden.

Da durch das Vorhaben weder Böden mit sehr hoher Bedeutung aufgrund einer regional besonderen Standortfaktorenkombination noch morphologisch-bodenkundliche Sonderstandorte in Anspruch genommen werden, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ zu erwarten. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ vorgesehen.

Der südwestliche Teil des Plangebietes befindet sich im Wasserschutzgebiet Greußenheim Zone II. In diesem Bereich sind keine über den Bestand hinausgehenden Eingriffe geplant. Die geplanten Sondergebietsflächen liegen außerhalb des Wasserschutzgebietes, sodass durch das Planvorhaben Grundwasser, Quellen und Quellfluren sowie sonstige wasserführende Schichten unberührt bleiben. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Wasser“ vorgesehen (u.a. Herstellen der Beläge für Stellplätze mit versickerungsfähigem Material).

Da durch das Vorhaben keine hochwertigen Lebensräume in Anspruch genommen werden, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Arten und Lebensräume“ zu erwarten. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“ durch die Anpflanzung von Gehölzen sowie zur Kompensation des Eingriffes vorgesehen. Gemäß den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können.

Auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, da durch das Vorhaben keine exponierten Landschaftsteile in Anspruch genommen und beeinträchtigt werden. Die Fläche liegt in einem stark vorbelasteten Bereich und besitzt in ihrer Funktion als siedlungsnaher Freiraum nur eine untergeordnete Bedeutung für die Erholung. Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut „Mensch“ sind von geringer Erheblichkeit. Durch den Betrieb der Sondergebietsflächen kann es zu Lärmemissionen kommen. Deshalb 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. Durch das geplante Gewerbegebiet sind keine beeinträchtigenden Wirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Es sind keine erheblichen oder planungsrelevanten Veränderungen möglicher Wechselwirkungen infolge des Bebauungsplanes zu nennen. Gemäß aktuellem Kenntnisstand sind keine erheblichen Summationswirkungen mit anderen Bauvorhaben in der Gemeinde Greußenheim zu erwarten.

Schutzgut	Auswirkungen	Erheblichkeit
Klima/Luft	gering	gering
Boden	gering	gering
Wasser	gering	gering
Arten und Lebensräume	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering
Mensch	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	keine	keine

9. Referenzliste

Zur Beurteilung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung der Umweltziele innerhalb des Geltungsbereiches wurden herangezogen:

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Greußenheim
- Amtliche Biotopkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern für den Landkreis Würzburg
- Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- Geologische Karte von Bayern
- Bodeninformationssystem Bayern
- Untersuchungsergebnisse von Biologen
- eigene ergänzende Erkenntnisse durch Ortsbegehungen

Die zur Verfügung gestellten Informationen und Hinweise der beteiligten Behörden zum Datenbestand bzw. zu den voraussichtlich zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt wurden in die Untersuchungen der betroffenen Umweltbelange einbezogen.

aufgestellt: 20.11.2025

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