

Bauamt Verwaltung

Landratsamt Würzburg · Postfach · 97067 Würzburg

Unser Zeichen:
FB22-610.1-BLP-2025-9
(Bitte bei Antwort angeben)

Gemeinde Greußenheim
v. d. Frau Bürgermeisterin Kuhn
Birkenfelder Str. 1
97259 Greußenheim

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Ansprechpartner:
Herr Dürr

Telefon: 0931 8003-5426
Fax: 0931 8003-90-5426
E-Mail:
s.duerr@lra-wue.bayern.de
Zimmer-Nr. 510

Würzburg, 14.03.2025

**Vollzug des Baugesetzbuches;
Bauleitplanung der Gemeinde Greußenheim
Aufstellung des Bebauungsplans "Ortsrand Leinacher Straße" i. d. F. vom 16.01.2025
Regelverfahren**

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Kuhn,

vielen Dank für die Beteiligung im o. a. Bauleitplanung der Gemeinde Greußenheim. Das Landratsamt Würzburg nimmt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:

Allgemein

Auf Ebene der Aufstellung des Bebauungsplans wird besonders auf die Einwände der Unteren Wasserrechtsbehörde und des Gesundheitsamtes bezüglich des betroffenen Trinkwasserschutzgebiets sowie die Nachforderungen der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Immissionsschutzbehörde hingewiesen.

1. Bauplanungsrecht/Städtebau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am Südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Greußenheim. Es werden „Wohnbauflächen“, „Gemischte Bauflächen“, „Sonderbauflächen“ und „Grünflächen“ ausgewiesen. Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst.

Anmerkungen:

B Textliche Festsetzungen

- 2.2** In GB darf die Wandhöhe für 5% der überbaubaren Fläche 12,0 m statt 9,50 m betragen. Für eine bessere Verständlichkeit der Festsetzung wird empfohlen eine maximale Länge für bauliche Anlagen mit einer Höhe von bis zu 12,0 m festzusetzen. (z.B. Im GB darf die maximale Wandhöhe von baulichen Anlagen 12,0 m erreichen, die Überschreitung der Wandhöhe darf maximal 10,0 m betragen.)

Hausanschrift
Zeppelinstraße 15, 97074 Würzburg
poststelle@lra-wue.bayern.de
www.landkreis-wuerzburg.de

Öffnungszeiten
Mo. - Fr. 7:30 - 12:00 Uhr
Mo. + Do. 14:00 - 16:30 Uhr

Sie erreichen uns
über die Buslinien 6, 10, 16 und 34

Behindertenparkplätze und Barrierefreier Zugang
im bzw. über den Innenhof des Landratsamtes

Steuernummer Freistaat Bayern: 257/114/40529

Bankverbindung
Sparkasse Mainfranken Würzburg
IBAN DE36 7905 0000 0042 2303 83
BIC BYLADEM1SWU

Gläubiger-ID
DE04WUE00000033847

Die Stellungnahme erfolgt vorbehaltlich der positiven Stellungnahmen der beteiligten Fachstellen.

2. Naturschutz

Die Gemeinde Greußenheim beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans ‚Ortsrand Leinacher Straße‘. Das überplante Gebiet umfasst eine Fläche von etwa 2,67 ha und befindet sich am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Greußenheim. Vom Bebauungsplan überplante Bereiche stellen sich zum Teil als begrünte Baulücken, kleinere Gehölz- und Heckenbiotope, Wiesenflächen oder durch Bebauung ‚vorbelastete‘ Flächen dar. In der amtlichen Biotopkartierung enthaltene Gehölzbiotope finden sich nur im östlichen Teil des Geltungsbereichs.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist es, im Ortsbereich Flächen zur Ansiedlung eines Einzelhandelsunternehmens für Produkte des täglichen Bedarfs anzubieten, um die ortsnahe Versorgung sicherstellen zu können sowie Flächen für gemeindliche Erweiterungen der öffentlichen Verwaltung zu schaffen. 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.

Der Bebauungsplan soll im Regelverfahren aufgestellt werden. Die zugehörige Flächennutzungsplanänderung findet im Parallelverfahren statt.

Naturschutzfachliche Bewertung

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren, ist die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Für die überplanten Bereiche und später bei der Umsetzung des Bebauungsplans entstehende Bebauung, muss ein Ausgleich für den Naturhaushalt vorgesehen und umgesetzt werden. Aussagen hierzu finden sich in den vorliegenden Unterlagen nicht und sind zu ergänzen.

Ebenso sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Es sind zunächst Aussagen zum Vorkommen der saP-relevanten Arten zu treffen. Dies kann durch eine Kartierung der Arten oder durch eine Habitatpotenzialanalyse mit anschließender Worst-case-Betrachtung erfolgen. Gutachterliche Äußerungen hierzu finden sich bislang nicht in den Unterlagen und müssen in jedem Fall nachgereicht werden.

Sonstige Schutzgebiete (geschützte Landschaftsbestandteile, Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete etc.) sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Fazit

Aufgrund fehlender Aussagen zu Eingriffsregelung und Artenschutz kann seitens der Unteren Naturschutzbehörde keine abschließende Stellungnahme erfolgen.

Die Untere Naturschutzbehörde steht beratend zur Verfügung.

3. Immissionsschutz

Zusammengefasste immissionsschutzrechtliche Stellungnahme zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans zur Änderung der Darstellung im Bereich südöstlicher Ortseingang i. d. F. vom 16.01.2025 und zur Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsrand Leinacher Straße“ i. d. F. vom 16.01.2025:

Es liegt eine Begründung sowie ein Planentwurf zum Bebauungsplan sowie zum FNP - alles datiert auf den 16.01.2025 - vor.

1. Sachverhalt, Standort

1.1 Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Greußenheim. Nördlich grenzen allgemeine Wohngebiete innerhalb der Bebauungspläne „Point“ und „Hinterm Dorf“ sowie eine gemischte Baufläche (MI/MD) an den zukünftigen Geltungsbereich an. Südlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Westlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an, hinter denen sich weiter westlich ein allgemeines Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Eselsweg“ befindet. Der Geltungsbereich wird außerdem von der Staatsstraße ST2310 und der Kreisstraße WÜ 10 durchzogen.

1.2 Die Gemeinde plant die Ausweisung eines Allgemeinen Wohnbiets (WA), eines Mischgebietes (MI), Flächen für den Gemeinbedarf (Feuerwehr, öffentliche Verwaltung) sowie eines sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung Einzelhandel. Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,67 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 sowie Flächen für gemeindliche Erweiterungen der öffentlichen Verwaltung zu schaffen. 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.

1.3 Im Parallelverfahren erfolgt die 8. Änderung des Flächennutzungsplans. Diese Stellungnahme beurteilt beide Verfahren.

2. Beurteilung

2.1 Den Unterlagen lag kein Umweltbericht bei. Weiter sind in der Begründung bisher keine Ausführungen zum Thema Lärmemissionen oder einwirkende Verkehrslärmimmissionen enthalten.

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Sowohl im zukünftigen Allgemeinen Wohngebiet sowie auch im Mischgebiet bestehen bereits Wohnnutzungen. Ebenso besteht bereits die Feuerwehr in der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf. Für den Standort der Feuerwehr liegt eine Baugenehmigung vor, im Rahmen derer der Immissionsschutz Stellung genommen hat. Der Standort wurde damals als günstig bewertet und es bestanden keine Einwände. Die südlichen Wohnnutzungen innerhalb des künftigen Mischgebietes bestanden zum Zeitpunkt der Beurteilung bereits.

Andere gewerbliche Nutzungen bestehen in der Umgebung nach hiesigem Kenntnisstand nicht, die durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes oder des Mischgebietes in ihrem Emissionsverhalten eingeschränkt werden. Gemäß der Information des Bauamtes des Landratsamtes Würzburg wurde die gewerbliche Nutzung auf Flurstück Nr. 5721/1 aufgegeben.

Vom Plangebiet ausgehende Emissionen

Aus dem Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einzelhandel sind durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes Lärmemissionen zu erwarten. Die Verträglichkeit des Marktes mit der umgebenden Wohnbebauung hinsichtlich der Lärmemissionen sollte spätestens im Baugenehmigungsverfahren bestenfalls jedoch im Rahmen des Bauleitplanverfahrens schalltechnisch untersucht werden.

Da für den Feuerwehrstandort bereits eine Baugenehmigung vorliegt ist eine Beurteilung der Schallemissionen nur veranlasst falls sich am Nutzungsumfang im Vergleich zur bestehenden Genehmigung Änderungen ergeben sollten. Hierauf ist in der Begründung einzugehen.

Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen

Auf das Plangebiet insbesondere das Allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet wirken Lärmimmissionen durch die Staatsstraße ST2310 und die Kreisstraße WÜ 10 ein.

Diese sollten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans in Form einer Schallimmissionsprognose untersucht werden.

4. Wasserrecht und Bodenschutz

Stellungnahme zum geplanten Vorhaben aus wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Sicht:

Das Gebiet ist als Karstgebiet bzw. Gebiet mit klüftigem Untergrund eingestuft. Das geplante Vorhaben liegt nicht im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet eines Gewässers.

Das geplante Vorhaben liegt im festgesetzten Wasserschutzgebiet der Gemeinde Greußenheim, Zone II.

Aufgrund der klimatischen Veränderungen ist es wichtig eine wassersensible Siedlungsentwicklung anzustreben. Hierbei stehen vor allem Maßnahmen zum nachhaltigen Umgang mit zu wenig (Trockenperioden) oder zu viel (Starkregen) Regenwasser im Vordergrund. Über Rückhalteeinrichtungen (Schutz vor Starkregen) und Speicheranlagen (unterirdische Zisternen, Baumrigolen für Bewässerung in Trockenperioden) sollte so viel Wasser wie möglich in der Fläche gehalten werden.

Die Abwasserbeseitigung sollte grundsätzlich im Trennsystem erfolgen. 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).

Ob der geplante Anschluss an den Schmutzwasserkanal (Leistungsfähigkeit Kläranlage) realisierbar ist, ist vom Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg zu beurteilen.

Bezüglich Gewässer- und Bodenschutz, sowie Umgang mit Niederschlagswasser sollte der allgemein amtliche Sachverständige in der Wasserwirtschaft, das zuständige Wasserwirtschaftsamt im Verfahren zu beteiligt werden.

Durch die Bauleitplanung werden keine ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen bzw. Erlaubnisse ersetzt. Sofern es zu Veränderungen an Gewässern/ wasserführenden Gräben oder Grundwasseraufstau kommt oder Teiche neu errichtet bzw. wesentlich geändert werden sollen oder Niederschlagswasser aus einem Baugebiet in ein Gewässer eingeleitet werden soll (z. B. über ein Regenrückhaltebecken), ist dies ggf. in einem separaten wasserrechtlichen Verfahren abzuprüfen. Bitte ggf. vorab dann mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg (WWA) abklären.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, allgemein wassergefährdenden Stoffen bzw. Stoffen, aus denen sich wassergefährdende Stoffe herauslösen können ist insbesondere § 62 WHG in Verbindung mit der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden

Stoffen – AwSV“, sowie die allgemein anerkannten Regeln der Technik (z. B. DIN-Normen, TRWS usw.) zu beachten und einzuhalten.

Gemäß der WSG-VO Punkt 3.2, 3.3 und 3.4 sind Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Herstellen, Verwenden und Behandeln von wassergefährdenden Stoffen, sowie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auch außerhalb von Anlagen in der Zone II grundsätzlich verboten.

Stellungnahme bezüglich Lage im Wasserschutzgebiet:

Mit der geplanten Ausweisung des Baugebiets „Ortsrand Leinacher Straße“ i.d.F. vom 16.01.2025 sollen teilweise erstmals Flächen im Bereich der Zone II des Wasserschutzgebiets für die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage der Gemeinde Greußenheim („Säckerwinkel“) als Baugebiet ausgewiesen werden. Das Ausweisen neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung im vorliegenden Wasserschutzgebiet ist gemäß § 52 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 6.2 der Verordnung über das Wasserschutzgebiet „Säckerwinkel“ (WSG-VO) verboten. Das Verbot gilt neben dem Verbot zur Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen (vgl. § 3 Abs. 1 Nr. 6.1 WSG-VO), also auch dann, wenn mit der Ausweisung lediglich die Absicht verbunden wird, den baulichen Bestand zu ordnen, und damit „der Schutz des bestehenden Trinkwasserschutzgebietes sichergestellt wird“.

Von den Verboten der WSG-VO kann gemäß § 52 Abs. 1 Satz 2 WHG eine Befreiung bei der unteren Wasserrechtsbehörde (Hr. Klose) beantragt werden. Der Antrag ist mindestens 2-fach sowie elektronisch vorzulegen. Neben einem Antragschreiben sind Erläuterungen zum Vorhaben und zur Lage beizufügen. Bei der Antragstellung kann auf die bekannt gemachten Unterlagen verwiesen werden. Nach Prüfung durch das Wasserwirtschaftsamt und nach Beteiligung des Gesundheitsamts kann dann über die Erteilung einer Befreiung entschieden werden. Sollten für die geplante Ausweisung des Baugebiets auch eine Darstellung im Flächennutzungsplan vorgesehen werden, können beide Anliegen auch in einem Antrag auf Befreiung gemeinsam aufgeführt und beantragt werden.

Für die Beurteilung, inwiefern das geplante Baugebiet mit dem Trinkwasserschutz vereinbar ist, ist die fachliche Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes maßgeblich.

Solange für die geplanten Ausweisung des Baugebiets im Bereich des Wasserschutzgebietes keine Befreiung von der WSG-VO vorliegt, widerspricht der Bebauungsplan zum aktuellen Zeitpunkt somit wasserrechtlichen Vorschriften.

Bodenschutz:

Für die im Geltungsbereich gelegenen Flurstücke besteht kein Eintrag im Altlastenkataster ABuDIS.

5. Gesundheitsamt

Nach Durchsicht der vorgelegten Unterlagen sowie Abstimmung mit dem Wasserrecht darf das Gesundheitsamt hiermit auf die o. a. Stellungnahme des Wasserrechts verweisen, wonach zum aktuellen Zeitpunkt für die geplante Bausache keine Befreiung von der WSG-VO vorliegt.

Aus Sicht des Gesundheitsamts besteht mit dem zu prüfenden Flächennutzungsplan deshalb zum aktuellen Zeitpunkt kein Einverständnis.

Sofern eine entsprechende Befreiung bei der unteren Wasserrechtsbehörde (Hr. Klose) beantragt wird, bittet das Gesundheitsamt um frühzeitige Mitbeteiligung.

Die Belange des Gesundheitsamts hinsichtlich Altlast/Pfad Boden-(Bodenluft-) Mensch sowie IfSG/Siedlungshygiene sind zum aktuellen Zeitpunkt ausreichend berücksichtigt bzw. nicht relevant tangiert.

6. Denkmalschutz

Im Bereich der geplanten Änderung sind keine betroffenen Bodendenkmäler ersichtlich. Der Hinweis auf Art. 8 BayDSchG ist enthalten.

Seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde bestehen keine Bedenken und ergehen keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

7. Kreisentwicklung

Zusammengefasste Stellungnahme zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans zur Änderung der Darstellung im Bereich südöstlicher Ortseingang i. d. F. vom 16.01.2025 und zur Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsrand Leinacher Straße“ i. d. F. vom 16.01.2025:

Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Greußenheim gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen, Grünflächen, eine Sonderbaufläche und Gemeinbedarfsfläche sowie Verkehrsflächen darzustellen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,67 ha.

Ziel der im Parallelverfahren geführten Bebauungsplanaufstellung „Ortsrand Leinacher Straße“ 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 Parkplätze und Bushaltestellen geschaffen werden. Zudem sollen Festsetzungen hinsichtlich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Greußenheim unter Beachtung aller erforderlichen Schutzmaßnahmen getroffen werden.

Durch die Änderung sollen gemeindlichen Strukturen gestärkt und die Attraktivität der Gemeinde als Wohnort weiter gefördert werden.

Aus Sicht der Kreisentwicklung bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.

Das beauftragt Planungsbüro Arz Ingenieure erhält dieses Schreiben ebenfalls per E-Mail.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dürr