



Gemeinde Greußenheim  
c/o Verwaltungsgemeinschaft Hettstadt  
Rathausplatz 2  
97265 Hettstadt

per E-Mail: [rathaus@hettstadt.de](mailto:rathaus@hettstadt.de); [lehrer@ib-arz.de](mailto:lehrer@ib-arz.de) (Kopie)

Ihre Zeichen,  
Ihre Nachrichten vom

07.02.2025

**Unser Zeichen** (bitte angeben)  
Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter  
24-8314.1309-28-1-24 (FP)  
24-8314.1309-28-7-2 (BP)  
Frau Ziegler

Telefon (09 31)	Telefax (09 31)	Zi.-Nr.	Datum
380-1185	380-2185	H 196	13.03.2025
katrin.ziegler@reg-ufr.bayern.de			

## 8. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplan „Ortsrand Leinacher Straße“ Gemeinde Greußenheim, Landkreis Würzburg; Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Landesplanerische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Greußenheim beabsichtigt mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und der parallelen Aufstellung des o.g. Bebauungsplans gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, Sonderbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4, Gemeinbedarfsfläche, Grünflächen sowie Verkehrsflächen dazustellen. Ziel dieser Ausweisungen sei 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“ (Begründung zum BP-Vorentwurf S. 4). Die Planungen

### Postfachadresse

Regierung von Unterfranken  
Postfach 63 49  
97013 Würzburg

**Bankverbindung**  
BIC: BYLADEMM  
IBAN: DE7570050000001190315

### Hausadresse

Regierung von Unterfranken  
Peterplatz 9  
97070 Würzburg

Straßenbahnlinien 1, 3, 4, 5  
Haltestelle Neubaustraße

### Dienstgebäude

H = Peterplatz 9  
S = Stephanstraße 2  
G = Georg-Eydel-Str. 13  
A = Albert-Einstein-Str. 1  
Hö = Hörleingasse 1  
AN = Alfred-Nobel-Str. 20

### Telefon (09 31) 3 80 - 00

Fax (09 31) 3 80 - 22 22  
**E-Mail**  
poststelle@reg-ufr.bayern.de  
**Internet**  
http://www.regierung.unterfranken.bayern.de

### Sie erreichen uns in

#### Kernzeiten

Mo – Do 8:30 - 11:30 Uhr  
13:30 - 16:00 Uhr  
Fr 8:30 - 12:00 Uhr  
oder nach telefonischer  
Vereinbarung

umfassen eine Fläche von ca. 2,67 ha. Zum Teil sind die überplanten Flächen bereits in Nutzung bzw. bebaut.

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zur genannten Bauleitplanung Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Würzburg (RP2) festgesetzt sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB).

### **1. Flächensparende Siedlungsentwicklung**

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung ausgerichtet und an bestehende Siedlungsflächen angebunden werden (vgl. Ziele und Grundsätze in Kap. 3 LEP und B II 1 und 2 RP2).

Mit der Planung, die sich im Südosten an das Gemeindegebiet anschließt, sollen insb. bestehende Nutzungen aufgegriffen und die überplanten Bereiche geordnet werden.

Insofern steht das raumordnerische Erfordernis einer flächensparenden Siedlungsentwicklung nicht entgegen.

### **2. Einzelhandel**

Im geplanten sonstigen Sondergebiet (SO) ist nach § 11 BauNVO Abs. 2 die Nutzung "Einzelhandel" für Produkte des täglichen Bedarfs auf maximal 1.200 m<sup>2</sup> begrenzt, was dem Ziel 5.3.1 LEP Rechnung trägt. Außerdem liegt die Fläche in unmittelbarer Nähe von Wohnanteilen, ist von der Bushaltestelle „Birkenfelder Str.“ rund 300 m Fußweg entfernt und zusätzlich wird eine weitere Bushaltestelle in der Fläche geplant. Daraus folgt im Sinne von Ziel 5.3.2 LEP, dass das geplante SO integriert ist und sich diesbezüglich keine Einwände ergeben.

### **3. Wasserschutz**

Die Lage im Wasserschutzgebiet Säckerwinkel (Zone II) wird sowohl in Begründung/Erläuterungsbericht der o. g. Vorentwürfe als auch in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplänenwurfs aufgegriffen. Demnach seien u. a. die Vorgaben aus der Schutzgebietsverordnung zu beachten (Pkt. 12 des BP-Vorentwurfs).

Gemäß den Grundsätzen in 7.2.1, 7.2.2 und 7.2.3 LEP soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann. Bedeutende, durch Wasserschutzgebiete geschützte Trinkwasservorkommen sollen für die zukünftige Nutzung dauerhaft

erhalten bleiben. Analog sollen nach B XI 2, 2.1 und 2.2 RP2 für die Trinkwasserversorgung bereits genutzte Grund- und Quellwasservorkommen gegenüber konkurrierenden Interessen vorrangig geschützt werden.

Die Planungen sollen der Sicherung sowie dem Schutz des der Eigenversorgung dienenden Wasserschutzgebiets (WSG) verhelfen, was dem Grundsatz 7.2.3 Abs. 3 LEP Rechnung trägt. Zur fachlichen Bewertung dieser Planungen mit ihren Festlegungen zum Trinkwasserschutz innerhalb des WSG verweisen wir auf die Beurteilung durch zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden. Deshalb sollten – falls noch nicht geschehen – diese ebenfalls beteiligt werden.

#### **4. Naturschutz**

Wie im Erläuterungsbericht S. 9 erwähnt, befindet sich auf der geplanten Fläche „eine Teilfläche des Biotops mit der Biotopteilflächennummer 6124-0108-001 [..., auf welcher] sich bereits ein bestehendes Gebäude [befindet.] [...] Eine weitere Beeinträchtigung des Biotops wird daher in diesem Bereich nicht erwartet.“ Es wird des Weiteren auf S. 13 festgestellt, dass die „freie bauliche Entwicklung im Bereich des Biotops eingeschränkt werden soll“. Gemäß den Zielen und Grundsätzen 7.1.6 LEP sollen „Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten gesichert werden [...]“ dies betrifft auch Biotope. Daher ist die Stellungnahme der zuständigen Naturschutzbehörde besonders zu berücksichtigen.

Im Ergebnis entspricht die Planung den vorgenannten Erfordernissen der Raumordnung dann, wenn die zuständigen Fachbehörden der Planung ebenfalls (ggf. mit Maßgaben) zustimmen.

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Mit freundlichen Grüßen  
gez. Ziegler