

VORENTWURF

BEGRÜNDUNG ZUR 1 1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS MARKT BÜTTHARD

Markt Bütthard
Landkreis Würzburg

Stand: 22. Juni 2022

Inhalt

1	Allgemeines	3
1.1	Anlass des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan	3
1.2	Planwerk und Plangrundlage	3
2	Planungsvorgaben	3
2.1	Regionalplan	3
3	Darstellungen	4
3.1	Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (Änderungsnr. 11/1)	4
4	Bodendenkmäler	5
5	Umweltbericht	5
5.1	Einleitung	5
5.2	Bestandaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. Prognose bei Durchführung der Planung	5
5.2.1	Schutzgut Boden	5
5.2.2	Schutzgut Fläche	5
5.2.3	Schutzgut Klima / Luft	5
5.2.4	Schutzgut Wasser	5
5.2.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen	6
5.2.6	Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)	6
5.2.7	Schutzgut Landschaft	6
5.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	7
5.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	7
5.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	7
5.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	7
5.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich	7
5.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	7
5.6	Methodisches Vorgehen	8
5.7	Maßnahmen zur Überwachung	8
5.8	Zusammenfassung	8

ANLAGE

- FFH-Verträglichkeitsprüfung für das Vogelschutzgebiet 'Ochsenfurter und Uffenheimer Gau und Gäulandschaft NÖ Würzburg'; Klärle GmbH (Stand: 22.07.2022)

1 Allgemeines

1.1 Anlass des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan

Die Zielstellung einer gesunden baulichen Weiterentwicklung der Marktgemeinde Bütthard erfordert die ausreichende Bereitstellung von attraktiven Bauplätzen. Derzeit stehen keine freien Bauplätze in kommunalem Eigentum zur Verfügung. Die noch unbebauten Baugrundstücke befinden sich in privater Hand und sind damit nicht zugänglich. Das Potenzial in der Innenentwicklung ist ebenfalls erschöpft bzw. nicht verfügbar.

Laut Regionalplan ist für die Gemeinde Bütthard eine über die organische Siedlungstätigkeit hinausgehende Wohnbauentwicklung vorgesehen. Aufgrund seiner zentralen Verkehrsanbindung erfreut sich die Marktgemeinde großer Beliebtheit, vor allem bei jungen Familien, was sich in der hohen Nachfrage nach Bauplätzen niederschlägt. Es liegen bereits 53 Anfragen von Bauinteressenten vor.

Um auch weiterhin attraktiven Wohnraum für Einheimische und Neubürger anbieten zu können und um junge Familien im Ort zu halten, möchte die Gemeinde ein neues Baugebiet ausweisen. Der vorliegende Bebauungsplan soll die notwendigen Rechtsgrundlagen für eine Bebauung schaffen.

1.2 Planwerk und Plangrundlage

Der Flächennutzungsplan besteht aus einem Kartenteil mit Legende im Maßstab 1:2.000. Als Kartengrundlage dienen die Daten der Digitalen Flurkarte (DFK). Der Flächennutzungsplan wurde mit Hilfe eines Geographischen Informationssystems (GIS) erstellt.

Dem Flächennutzungsplan ist entsprechend § 5 BauGB die vorliegende Begründung beigelegt.

2 Planungsvorgaben

2.1 Regionalplan

Die Marktgemeinde Bütthard liegt innerhalb des Regionalplans der Region Würzburg (2). Laut diesem erfüllt die Gemeinde die folgenden regionalplanerischen Funktionen:

VA – kleinräumige Versorgungsfunktion; sie beinhalten gleichzeitig die Funktionen aus dem Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit (WS)

LF – Funktionen aus dem Bereich der Land- und Forstwirtschaft

Laut des Siedlungsleitbildes ist Bütthard für eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit im Wohnsiedlungsbereich geeignet und aufnahmefähig.

Weiter soll gemäß Regionalplan „im südlichen und östlichen Teil der Region ein günstigere Siedlungsentwicklung angestrebt werden. Diese Aussage untermauert den Grundsatz bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, was in den Verdichtungsräumen derzeit kaum noch zu bewerkstelligen ist.

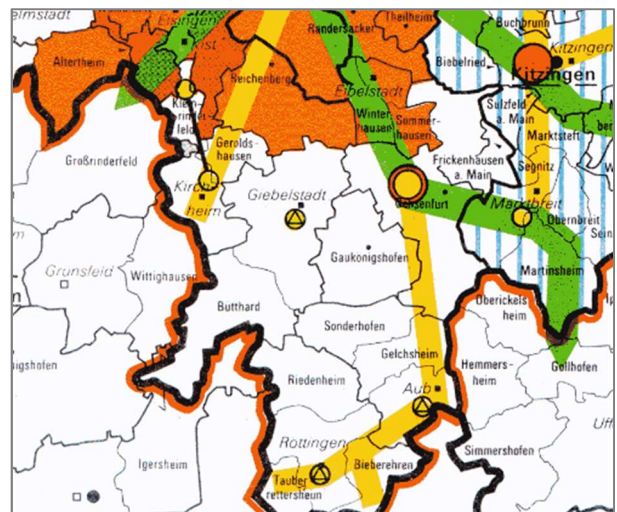


Abbildung 1: Raumstrukturkarte, Quelle: Regionalplan Region Würzburg (2)

Bütthard gehört mit der Gemeinde Gaukönigshofen zum Nahbereich des als bevorzugt zu entwickelnden Grundzentrums Giebelstadt.

3 Darstellungen

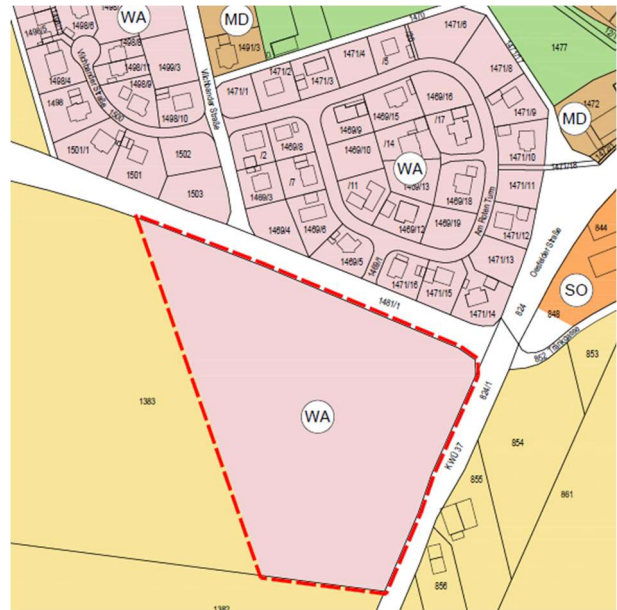
3.1 Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (Änderungsnr. 11/1)

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Bütthard. Der Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich des Flurstücks 1383 mit einer Größe von ca. 2,5 ha. Die Fläche wird ackerbaulich genutzt.

Die Fläche wird im Norden von der Vilchbänder Straße, an der auch die Wohnbaugebiete 'Am roten Turm' und 'An der Ziegelhütte II' liegen, begrenzt. Östlich liegen die Kreisstraße WÜ 37 und mehrere landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude. Nach Süden und Westen geht das Gebiet zu den angrenzenden Ackerflächen über. Im Süden befindet sich an der Kreisstraße eine kleine Streuobstwiese.

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan 'Kleeblättele' auf 1,6 ha der neu ausgewiesenen Wohnbaufläche aufgestellt. Dieser regelt die Festsetzungen für die Bebauung.

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über die nördlich angrenzende Ortsverbindungsstraße nach Vilchband, von der eine neue Planstraße in das Baugebiet 'Kleeblättele' abzweigt.



Ausschnitt aus der 11. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Bütthard, Planstand: 22.06.2022

Für den östlichen Bereich des Plangebietes wurde ein städtebaulicher Entwurf erstellt.

Der städtebauliche Entwurf orientiert sich an den Anschlussmöglichkeiten an der bestehende Erschließungsstraße im Norden sowie den einzuhaltenen immissionsschutzrechtlichen Abständen. Der Grundgedanke besteht in einer möglichst 'schlanken' Bebauungsplanung, um eine flexible und bedarfsorientierte Grundstücksnutzung und Erschließung zu gewährleisten. Das Konzept berücksichtigt bereits eine mögliche Erweiterung nach Westen. Die mögliche Erweiterungsfläche ist durch die Neuausweisung des Wohngebietes im Flächennutzungsplan bereits abgedeckt.

Dem Interessenkonflikt zwischen der Deckung des Bauplatzbedarfes und den Eingriffen in Natur und Landschaft soll durch folgende Maßnahmen abgeholfen werden:

- Minimierung der Bodenversiegelungen durch geringe Straßenflächen
- Begrenzung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude durch Vorgabe von einer max. Gebäudehöhe
- Ermöglichung von baulichen Anlagen, die einer nachhaltigen und umweltgerechten städtebaulichen Entwicklung dienen (Solar- und Photovoltaikanlagen usw.)

Im landwirtschaftlichen Abstandsradius zum östlich angrenzenden Betrieb und dem einzuhaltenen Abstand von 30m zur Kreisstraße (Immissionsschutz) wird eine Obstbaumwiese angelegt.

Um eine potentielle Betroffenheit geschützter Tierarten abschätzen zu können, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Von der Planung resultieren geringe Beeinträchtigungen für nach Anhang IV der FFH- Richtlinie und Art. 1 Vogelschutzrichtlinie geschützte Tier- und Pflanzenarten, die durch Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können.

4 Bodendenkmäler

Art. 8 Abs. 1 DSchG: 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: 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.

5 Umweltbericht

5.1 Einleitung

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung umfasst ein ca. 2,5 ha großes Plangebiet südlich des Ortskerns des Marktes Bütthard. Das Ziel ist die Schaffung neuer Wohnbaumöglichkeiten mit qualitativer Ausrichtung im Anschluss an bereits bestehende Wohngebiete.

5.2 Bestandaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. Prognose bei Durchführung der Planung

5.2.1 Schutzgut Boden

Laut Übersichtsbodenkarte 1:25.000 des BayernAtlas herrscht im Plangebiet `4c Überwiegend Parabraunerde, verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss)` vor.

Die Schutzbedürftigkeit des Bodens wird durch die Planung verletzt. Es wird ein Bodenverlust durch Versiegelung und Bebauung eintreten, so dass der Boden seinen bisherigen Funktionen nicht mehr in bisherigem Umfang nachkommen kann. Ständig begrünte Flächen erhöhen die Leistungsfähigkeit der Filter- und Pufferfunktion. Insbesondere auf den Gartenflächen ist deshalb mit einer Zunahme dieser Funktion zu rechnen, v.a. im Vergleich zur jetzigen Ackernutzung. Insgesamt ist eine mittlere Erheblichkeit für das Schutzgut Boden festzustellen.

5.2.2 Schutzgut Fläche

Der Flächennutzungsplan überplant ca. 2,5 ha landwirtschaftliche Fläche und ermöglicht die Ausweisung von ca. 21 Bauplätzen. Da die Fläche angrenzend an Siedlungsflächen ist und intensiv ackerbaulich genutzt wird, gilt sie als vorbelastete Fläche. Der Versiegelungsgrad ist relativ gering, da in den Planungsrechtlichen Festsetzungen die Grundflächenzahl mit 0,4 festgelegt ist. Trotzdem bringt die Planung eine Überprägung und zugleich Versiegelung mit sich.

Der Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche stellt einen Eingriff in das Schutzgut dar. Jedoch ist die Versiegelung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 geringgehalten. Der notwendige Eingriff kann derzeit an keiner anderen Stelle mit geringerem Verlust umgesetzt werden.

5.2.3 Schutzgut Klima / Luft

Die Ackerflächen weisen eine klimaökologische Bedeutung auf, da sie als Kaltluftentstehungsgebiete fungieren. Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für das lokale Klima und spielt auch keine Rolle als Frischluftlieferant.

Die geplante Bebauung und Versiegelung des Planungsgebietes bewirken eine Verschlechterung des Kleinklimas. Der Eingriff auf das Schutzgut Klima wird insbesondere durch die gärtnerische Unterhaltung der Bauplätze geringgehalten, da sich die Gehölzpflanzungen mittel- und langfristig positiv auf das Kleinklima auswirken. Aufgrund der Festsetzung der maximalen Höhenbeschränkung im Planbereich werden keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der Windverwirbelungen erwartet.

5.2.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine Oberflächengewässer verzeichnet. Ebenso keine Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird dem Boden- und Wasserhaushalt vollständig zugeführt und somit auch der natürliche Wasserkreislauf nicht beeinträchtigt.

Als Hinweis wurde in die Planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen, dass die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone anzustreben ist.

5.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Zur Überprüfung artenschutzrechtlicher Belange wurden spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen durchgeführt, die Ergebnisse fanden bereits in der Entwicklung des Bebauungsplanes Beachtung.

Durch das Vorhaben wird in eine Fläche von ca. 2,5 ha eingegriffen. Das Plangebiet wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Das Plangebiet ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung stark anthropogen geprägt und weist ein eingeschränktes Potential an möglicher Brut-, Balz, und Wohnstätten und Nahrungsgebieten auf. Da das Plangebiet in direktem Anschluss an den bestehenden Siedlungsrand liegt, kann davon ausgegangen werden, dass zum derzeitigen Zeitpunkt nur solche Tierarten vorkommen, die relativ unempfindlich gegenüber Störungen sind und bei denen eine gewisse Gewöhnung an Menschen besteht.

Von der Flächenbeanspruchung könnten Nahrungshabitate von Fledermaus- und Vogelarten betroffen sein. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass durch das Pflanzgebot neue Strukturen entstehen, die für einige Arten neuen Lebensraum ermöglichen. Die Brutmöglichkeiten für baum-, gebüsch- und gebäudebrütende Vogelarten werden sich erhöhen. Die Außenanlagen können Versteck-, Sonn- und Eiablageplätze für Reptilien bieten.

Aufgrund der zeitlichen Begrenzung des Baustarts (außerhalb der Vogelbrutzeit, im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar) werden die baubedingten Wirkfaktoren und Wirkprozesse als unerheblich eingestuft. Von der Maßnahme sind aufgrund der Ausstattung des Gebiets keine Auswirkungen auf geschützte Tierarten zu erwarten.

Siehe auch spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und die damit verbundenen konfliktvermeidenden Maßnahmen sowie die CEF-Maßnahmen.

5.2.6 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich landwirtschaftliche Gebäude und die Kreisstraße. Der Bebauungsplan berücksichtigt die gesetzlichen Mindestabstände. Aus diesem Grund ist mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen. Die überplante Fläche besitzt aufgrund der Lage im direkten Anschluss an die umgebene Bebauung keine Erholungsfunktion.

Für den Menschen resultieren aus der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen. Anlage- und betriebsbedingt entsteht ein höheres Verkehrsaufkommen gegenüber dem jetzigen Zustand.

5.2.7 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Bütthard. Es handelt sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einer Größe von ca. 2,5 ha ohne Grünstrukturen. Nach Süden und Westen grenzen weitere landwirtschaftliche Ackerflächen an. Im Süden befindet sich ebenfalls ein kleiner Streuobstbestand. Im Norden liegt die Ortsverbindungsstraße nach Vilchband sowie Wohnbauten, östlich landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude und eine Streuobstwiese.

Beim Schutzgut Landschaftsbild werden die Hauptkriterien 'Vielfalt', 'Eigenart' und 'Schönheit' aufgrund der Nutzung als landwirtschaftliche Ackerfläche als gering eingestuft. Durch die Nähe zu angrenzenden Baugebieten ist das Landschaftsbild bereits anthropogen beeinträchtigt. Hinsichtlich der Vielfalt sind nur wenige Strukturen und Nutzungen sowie eine geringe Artenvielfalt vorhanden. Hinsichtlich der Eigenart sind keine Elemente mit landschaftstypischem und -prägendem Charakter vorhanden.

Insgesamt weisen die Ackerflächen eine geringe Naturnähe auf und hinsichtlich des Schutzgutes 'Landschaftsbild' eine geringe Wertigkeit auf. In südlicher und westlicher Richtung ist das Plangebiet einsehbar. Die nördliche Wohnbebauung schränkt die Sicht ein. Im Osten kann das Gebiet von der Kreisstraße eingesehen werden.

Es sind kaum Auswirkungen für das Landschaftsbild zu erwarten. Die Ausstrahlungswirkung in die umgebende Landschaft führt aufgrund der Vorbelastung durch die vorhandenen Gebäude zu keiner weiteren erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Um dem Minimierungsgebot Rechnung zu tragen, werden Grünstrukturen und maximale Gebäudehöhen festgesetzt, die das Wohngebiet gegenüber der offenen Landschaft hin abpuffern.

5.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sowie in dessen näheren Umfeld sind keine Denkmäler bekannt. Sichtbeziehungen zu kulturhistorisch bedeutenden Gebäuden bestehen nicht.

5.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die Planungsumsetzung würde die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Sie würde demnach keine technische/bauliche Überprägung erfahren. Weiterhin müsste der Wohnbauflächenbedarf an anderer Stelle ggfs. auf landschaftsprägenderen Flächen verfolgt werden.

5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

5.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Die im Bebauungsplan getroffene Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche bezieht sich auf das Schutzgut Fläche. Die Höhenfestsetzung wirkt minimierend auf eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Landschaftsbild sowie Klima und Luft. Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden konfliktvermeidende Maßnahmen festgelegt.

5.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen hat 1999 einen Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herausgegeben. Der Leitfaden wurde 2021 überarbeitet. Die überarbeitete Fassung ist im Dezember 2021 in Kraft getreten.

Das Plangebiet des Bebauungsplans besitzt aufgrund seiner Nutzung als intensiv bewirtschafteter Acker einen Bilanzwert von 16.813. Durch die Umsetzung des Bebauungsplans `Kleeblättle` mit den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, kann eine Aufwertung des Gebietes auf 25.838 Wertpunkte erzielt werden. Somit ergibt sich ein Überschuss von 9.025 Wertpunkten. Damit wird der Eingriff innerhalb des Plangebietes vollständig ausgeglichen.

Die ausführliche Bewertung ist dem Bebauungsplan `Kleeblättle` mit Stand von 22.06.2022 zu entnehmen.

5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen

Im Zuge der Bereitstellung zusätzlicher Bauplätze wurde in den vergangenen Jahren eine Vielzahl von alternativen Standorten in Bütthard geprüft.

Nach Festlegung auf zwei mögliche Standorte wurde nach Abwägung der Rahmenbedingungen das Gebiet `Kleeblättle` als am Verträglichsten eingestuft. Die Fläche ist aufgrund ihres direkten Anschlusses nach Norden und Osten an die bestehende Bebauung prädestiniert für eine Wohngebietserweiterung. Das Plangebiet ist durch die umliegende Bebauung und die Kreisstraße bereits anthropogen vorbelastet und besitzt die notwendigen Anschlussmöglichkeiten an die Infrastruktur.

Das Alternativgebiet `Lerchengrund` im Norden von Bütthard wurde aufgrund immissionsschutzrechtlicher Belange zurückgestellt.

Derzeit sind keine sinnvolleren Standortalternativen in der Gemeinde Bütthard ersichtlich. Die notwendigen Wohnbauflächen können an keiner Stelle mit einer geringeren Betroffenheit der Schutzgüter bereitgestellt werden.

Planungsalternativen

In der vorangegangenen Bewertung wurde festgestellt, dass die Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben hauptsächlich durch die Versiegelung des Bodens verursacht wird. Eine wesentliche Verbesserung dieser Situation kann demnach nur erreicht werden, wenn teilweise auf die Bodenversiegelung verzichtet wird. Durch den geringen Straßenanteil und die Nutzung bestehender Erschließungsinfrastruktur werden die Eingriffe so weit möglich minimiert.

5.6 Methodisches Vorgehen

Die verwendeten Daten, Planungsgrundlagen und Gutachten finden sich im Anhang zur Begründung des Bebauungsplans `Kleeblättle´ und wurden an den entsprechenden Stellen im Bericht gekennzeichnet. Eigene Recherchen und Ortsbegehungen ergänzen diese. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ.

Die Ermittlung des konkreten Ausgleichsbedarfs ist im Rahmen der Bebauungsplanung zu prüfen.

5.7 Maßnahmen zur Überwachung

Aus der Flächennutzungsplanänderung selbst entstehen keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Umwelt. Auf der Ebene der Bebauungsplanung sollte eine Überwachung hinsichtlich der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen erfolgen.

5.8 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan `Kleeblättle´ werden landwirtschaftliche Flächen in unmittelbarem Anschluss an die Wohnbebauung überplant. Als voraussichtliche Umweltauswirkung ist hauptsächlich die Veränderung des Bodens von Bedeutung.

Die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung sind bedingt durch die Vorbelastung unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan konkretisierten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.