



# MARKT WINTERHAUSEN | FLÄCHENNUTZUNGS- PLANÄNDERUNG

2. Änderung des Flächennutzungsplans  
mit integriertem Landschaftsplan

zur Darstellung von Wohnbauflächen  
im Bereich „Am Walch“

Landkreis Würzburg

Begründung

## PLANUNGSTRÄGER



Markt Winterhausen  
Rathausplatz 2  
97286 Winterhausen

Vorentwurf: 27.05.2021

Entwurf: 16.09.2021

Genehmigungsfähige Planfassung: 10.03.2022

## ENTWURFSVERFASSER

**arc.grün** | [landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh](http://landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh)

Steigweg 24

D- 97318 Kitzingen

Tel. 09321-26800-50

[www.arc-gruen.de](http://www.arc-gruen.de)

[info@arc-gruen.de](mailto:info@arc-gruen.de)

## BEARBEITUNG

Gudrun Rentsch

Landschaftsarchitektin bdlA, Stadtplanerin

Anja Hein

M.Sc. Angewandte Humangeographie

# INHALT

1	Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung	4
2	Rechtliche Rahmenbedingungen und Stand der Bauleitplanung	8
3	Übergeordnete Planungsvorgaben	10
4	Standort-/Planungsalternativen	13
5	Inhalt der Änderung	14
6	Flächenbilanz	18
7	Umweltbericht	19
8	Hinweise zum Aufstellungsverfahren	28
9	Quellen- und Literaturverzeichnis	30
	Abbildungsverzeichnis	32
	Tabellenverzeichnis	32

# I ANLASS UND ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

Der Markt Winterhausen beabsichtigt seinen wirksamen Flächennutzungsplan (in der Genehmigungsfassung der 1. Änderung vom 19.06.2009) für das Grundstück Fl.Nr. 2499 am südlichen Ortsrand zu ändern. Der Beschluss wurde am 27.05.2021 gefasst und am 11.06.2021 öffentlich bekannt gemacht.

Ziel des Marktes Winterhausen ist es, eine Teilfläche des Grundstücks, welches über den Wohnweg „Am Walch“ bereits erschlossen ist, als Wohngrundstück zu entwickeln. Auf einer Fläche von ca. 0,13 ha soll deshalb eine Wohnbaufläche dargestellt werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Nutzung zu schaffen. Die verbleibende Grundstücksfläche (ca. 0,06 ha) wird weiterhin als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Durch die Lage im unmittelbaren Anschluss an das Baugebiet „Heigern“ kann den Zielsetzungen und städtebaulichen Vorgaben des BauGB entsprechend ein erschlossenes Flächenpotenzial genutzt und somit ein Beitrag zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet werden.

## Bedarfsbegründung

### Strukturdaten

Die vom Bayerischen Landesamt für Statistik veröffentlichte Bevölkerungsprognose für den Landkreis Würzburg erwartet bis zum Jahr 2038 gegenüber dem Jahr 2017 mit einer Bevölkerungszunahme von max. ca. 1 % eine stabile Bevölkerungsentwicklung („stabil“ entspricht einer Veränderung zwischen -2,5 % und +2,5 %). Entgegen dieser positiven Entwicklung ist für den Markt Winterhausen bis zum Jahr 2031 eine Bevölkerungsabnahme um etwa 4,5 % prognostiziert (entspricht 1.340 Einwohnern im Jahr 2031, ausgehend von 1.403 Einwohnern im Jahr 2017).

Entsprechend stellt sich bereits die Bevölkerungsentwicklung in Winterhausen in den vergangenen Jahren dar: Ausgehend vom Jahr 2009 verringerte sich die Bevölkerungszahl bis Ende 2018 um ca. 109 Einwohner auf 1.379 Einwohner (entspricht ca. -7 %). Es ist somit eine negative Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen, welche insbesondere auf einem negativen Wanderungssaldo beruht; die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Verhältnis Geburten - Sterbefälle) ist in den letzten Jahren hingegen recht ausgeglichen. Aus der Bevölkerungsentwicklung lässt sich somit keine erhöhte Nachfrage nach Wohngrundstücken ableiten.

Zur Bedarfsbegründung wurden folgende Quellen herangezogen:

- Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020
- Regionalplan der Region Würzburg (2)
- Bayernatlas plus
- Flächennutzungsplan des Marktes Winterhausen
- BayLfSt 2020 a-g
- BayLfSt 2019
- Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg (2017)

Entwicklung der durchschnittlichen Personenanzahl/Privathaushalt im Vergleich (Basis: Zensus 1987, 2011):

	1987	2011
Winterhausen	2,61	2,33
Landkreis Würzburg	2,67	2,29
Unterfranken	2,56	2,24
Bayern	2,41	2,18

Vergleich der Entwicklung des Durchschnittsalters in Jahren:

	2009	2018	2038*
Winterhausen	43,4	46,7	(47,7)
Landkreis Würzburg	42,7	44,6	47,1
Unterfranken	43,1	44,8	47,4
Bayern	42,7	43,8	45,9

\* für den Markt Winterhausen liegt nur die Prognose für 2031 vor

Erreichbarkeit des nächstgelegenen Grund- (GZ), Mittel- (MZ) und Oberzentrums (OZ):

Ort	zentral-örtliche Funktion	Entfernung
Eibelstadt	GZ	4 km
Ochsenfurt	MZ	8 km
Würzburg	OZ	13 km

Die durchschnittliche Größe der Privathaushalte hat sich im Markt Winterhausen wie auch auf übergeordneten Ebenen in den vergangenen Jahrzehnten verringert, ist - trotz der Nähe zum Verdichtungsraum Würzburg - aufgrund der Lage im ländlichen Raum aktuell noch überdurchschnittlich hoch. Die Anzahl der Einpersonenhaushalte hat sich dabei in Winterhausen in diesem Zeitraum deutlich erhöht (+53 %). Aus diesen Entwicklungen ergibt sich ein zunehmender Bedarf an Wohnraum.

Hinsichtlich der Altersstruktur der Bevölkerung ist Winterhausen - entsprechend der allgemeinen demographischen Entwicklung - von einem zunehmenden Durchschnittsalter der Bevölkerung, abnehmenden Anteilen der jüngeren Bevölkerungs- und demgegenüber einer Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen betroffen. Die Bevölkerung in Winterhausen ist im Vergleich zu übergeordneten Ebenen bereits von einer überdurchschnittlichen Überalterung betroffen.

Der Markt Winterhausen besitzt keine zentralörtliche Funktion und befindet sich gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan der Region Würzburg innerhalb der Gebietskategorie des allgemeinen ländlichen Raums mit besonderem Handlungsbedarf. Die nächstgelegenen Grund-, Mittel- und Oberzentren befinden sich alle in unmittelbarer Umgebung zu Winterhausen.

Neben der sehr guten Verkehrsanbindung von Winterhausen mit dem PKW über die Staatsstraße S 2418, Kreisstraße WÜ 16 sowie Bundesstraße B13 und Bundesautobahn A3 mit Auf-/Abfahrt auf der anderen Mainseite besteht außerdem mehrmals täglich eine Anbindung über den öffentlichen Personennahverkehr in Richtung Würzburg und Ochsenfurt über den örtlichen Bahnhof. Über den Bahnhof Würzburg besteht auch Anschluss an den Fernverkehr der Deutschen Bahn.

Die Versorgungseinrichtungen des Marktes Winterhausen (Bäckerei, Café, Restaurants, Lebensmittel-/Getränkemarkt) befinden sich überwiegend im Altort Winterhausens in fußläufiger Erreichbarkeit von etwa 650 m. Der örtliche Kindergarten ist ebenfalls fußläufig erreichbar. Insbesondere für Familien mit Kindern stellt die verkehrsberuhigte, ortsnahe Lage somit einen besonderen Wohnwert dar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Winterhausen selbst, im benachbarten Eibelstadt und Ochsenfurt vorhanden.

Die wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Marktgemeinde, des Landkreises und der Region wird u. a. anhand der Entwicklung der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer dargestellt. Die Marktgemeinde kann jedoch bei den

Entwicklung der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer am Wohnort:

	2013-2018
Winterhausen	+ 1,2 %
Landkreis Würzburg	+ 8,3 %
Unterfranken	+ 8,8 %
Bayern	+ 12,6 %

Entwicklung der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer am Arbeitsort:

	2013-2018
Winterhausen	- 5,8 %
Landkreis Würzburg	+ 11,1 %
Unterfranken	+ 9,0 %
Bayern	+ 13,0 %

Die überschlägige Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs wurde auf Grundlage der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise des Mi-

sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort nur einen unterdurchschnittlichen Zuwachs verzeichnen; die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort nahm hingegen zuletzt sogar ab. Winterhausen kann somit - trotz sehr guter verkehrlicher Anbindung - nicht so stark wie die angrenzende Gemeinden von der räumlichen Nähe zu umliegenden Städten, wie Ochsenfurt und insbesondere auch der Stadt Würzburg, profitieren.

Die Marktgemeinde verfolgt die Zielvorstellung, den Altort als attraktiven Lebensraum bei guter Versorgungsstruktur zu erhalten und weiterzuentwickeln.

### **Bestehende Potenziale**

Im Flächennutzungsplan des Marktes Winterhausen sind aktuell keine unbebauten Wohnbauflächen dargestellt. Jedoch gibt es in Winterhausen noch unbebaute Flächen (Baulücken, ...) im Geltungsbereich von Bebauungsplänen bzw. im unbeplanten Innenbereich. Insbesondere im Baugebiet „Heigern“ gibt es noch freie Bauplätze. Diese befinden sich jedoch nicht im gemeindlichen Eigentum und stehen dem freien Markt trotz Bemühungen durch die Verwaltung nicht zur Verfügung. Für diese Grundstücke wurden alle Anliegerleistungen erbracht. Die Eigentümer sind trotz dieser verauslagten Aufwendungen nicht bereit, ihre Bauplätze zu verkaufen. Die Möglichkeit einer Mobilisierung aller Bauflächenpotentiale im Bestand ist somit derzeit nicht gegeben.

In der Flächen- und Immobilienbörse des Landkreises Würzburg ist aktuell (Stand November 2020) für den Markt Winterhausen entsprechend kein freier Bauplatz oder Wohngebäude zum Kauf gelistet. Darüber hinaus existiert auf übergeordneter Ebene (Landkreis, kommunale Allianz Südliches Maindreieck) aktuell kein gesondertes Förderprogramm der Innenentwicklung.

Mit vorliegender Flächennutzungsplanänderung wird lediglich ein einzelnes Grundstück neu als Wohnbaufläche dargestellt. Unabhängig davon arbeitet der Markt Winterhausen daher nach wie vor daran, die Innenentwicklung zu fördern und dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gerecht zu werden.

### **Wohnbauflächenbedarf**

Angesichts der negativen Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung ergibt sich trotz des Belegungsdichterückgangs und der damit verbundenen Zunahme der Wohnfläche pro Einwohner kein zusätzlicher rechnerischer Wohnbauflächen-

*nisteriums für Wirtschaft,  
Arbeit und Wohnungsbau  
Baden-Württemberg (vom  
15.02.2017) durchgeführt.*

bedarf für Winterhausen für die kommenden zehn Jahre.

Auf der anderen Seite gehen bei der Verwaltungsgemeinschaft Eibelstadt zahlreiche Nachfragen nach Wohngrundstücken in Winterhausen auch von Auswärtigen ein.

Um also Bauwilligen Grundstücke anbieten, hierdurch einen Wegzug verhindern und auch einen Zuzug ermöglichen zu können, ist, da keine freien Bauplätze auf dem Markt zur Verfügung stehen, in gewissem Umfang dennoch die Ausweisung neuer Bauflächen erforderlich.

#### **Abschätzung Folgekosten**

Die überplante Fläche befindet sich bereits im Eigentum eines bauwilligen privaten Bauherren, sodass keine Kosten für den Grunderwerb anfallen. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass die Siedlungsflächenplanung langfristig mit Folgekosten verbunden ist. Aufgrund der unmittelbaren Anbindung an vorhandene Siedlungsflächen und die dortige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Straße, Kanal, Wasser, Strom) verfügt das Plangebiet jedoch über günstige Voraussetzungen zur baulichen Entwicklung.

#### **Fazit**

Mit den vorhandenen unbebauten Bauplätzen verfügt Winterhausen grundsätzlich über ein großes Wohnbauflächenpotenzial, aber es fehlt die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer. Jedoch ist ein Mindestmaß an verfügbarem Baulandpotenzial erforderlich, um zumindest den Wegzug Bauwilliger zu vermeiden, den Zuzug von Auswärtigen zu ermöglichen und somit dem negativen demographischen Entwicklungstrend entgegenzuwirken. Dies wird mit vorliegender Planung vom Markt Winterhausen verfolgt. Hierdurch kann zudem eine dauerhafte Auslastung und der Bestand sozialer Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen und auch der Grundversorgungseinrichtungen gesichert werden.

Durch Lage und geringe Größe des Änderungsbereichs wird gewährleistet, dass sich dieser am bestehenden Ortsrand einfügt und eine organische, am Bedarf orientierte städtebauliche Entwicklung erfolgt.

Neben dem Standort an einem siedlungsstrukturell geprägten Umfeld in integrierter Lage verfügt der gewählte Standort über den Vorteil, dass aufgrund der Flächenverfügbarkeit bzw. des bauwilligen Interesses der privaten Eigentümer eine zeitnahe Bebauung des Grundstücks zu erwarten ist.

## 2 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND STAND DER BAULEITPLANUNG

Rechtliche Grundlagen für die Flächennutzungsplanänderung ergeben sich aus dem Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO).

Maßgeblich sind die Vorgaben der §§ 1 bis 7 BauGB. Hier sind die Aufgaben des Flächennutzungsplans sowie Ziele, erforderliche Inhalte und die notwendigen Verfahrensschritte zur Aufstellung oder Änderung festgelegt.

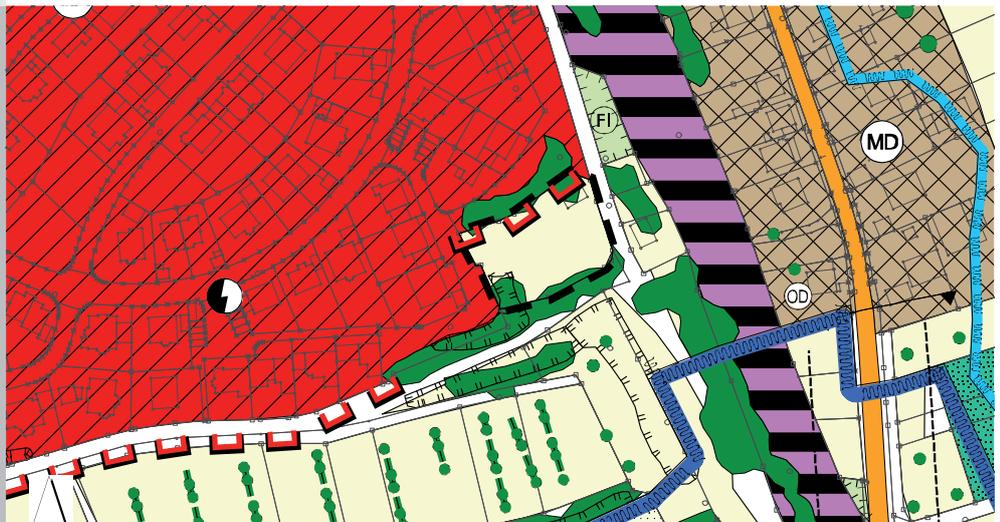
Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ist es Aufgabe des Flächennutzungsplans, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Darüber sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zu beachten.

Der Flächennutzungsplan ist als vorbereitender Bauleitplan die Grundlage für fortführende Planungen und stellt eine verbindliche Vorgabe für planerische Entscheidungen der Gemeinde, der Fach- und Genehmigungsbehörden dar.

Der Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Am Walch“ wurde am 27.05.2021 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der wirksame Flächennutzungsplan des Marktes Winterhausen mit integriertem Landschaftsplan stammt aus dem Jahr 2004 (Erteilung der Genehmigung des Landratsamts am 08.01.2004). Seitdem ist eine Änderung durchgeführt worden. Diese erfolgte im Jahr 2009 zur Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft anstelle von Flächen, für die ein städtebaulicher Rahmenplan aufgestellt werden sollte.

Abb. 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (2004) mit Umgrenzung des Änderungsbereichs (unmaßstäblich)  
Quelle: Markt Winterhausen



Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Winterhausen ist der Änderungsbereich der 2. Flächennutzungsplanänderung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt; diese wird entlang der südlichen und nördlichen Grenze des Änderungsbereichs von der Darstellung von teils biotopkartierten Hecken, Feldgehölzen überlagert. Westlich grenzen Wohnbauflächen an (Allgemeines Wohngebiet), nördlich im Anschluss an Hecken und Feldgehölze ebenfalls. Südlich schließen sich im Übergang zum Plantagenobstbau südlich Winterhausens ebenfalls Hecken und Feldgehölze an. Östlich des Änderungsbereichs verläuft im Anschluss an weitere Flächen für die Landwirtschaft die Bahnlinie Würzburg - Ansbach.

Unmittelbar nördlich des Änderungsbereichs ist im wirksamen Flächennutzungsplan außerdem die absolute Grenze Bebauung - Landschaft dargestellt, die entlang der oberen Hangkante verläuft.

Außerhalb des dargestellten Änderungsbereiches behält der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Winterhausen uneingeschränkt seine Wirksamkeit.

## Zielvorgaben für die landschaftliche Entwicklung

Laut Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Würzburg liegt der Änderungsbereich in keinem Schwerpunktgebiet. Die biotopkartierten Hecken sind im ABSP als lokal bedeutsame Biotopflächen enthalten. Neben dem anzustrebenden Erhalt der Biotopflächen ergeben sich somit keine genauen Zielvorgaben für die Planung.

Ebenso werden die weiter südlich befindlichen Maintalhänge und Nebentäler südlich Würzburgs mit ihren verschiedenen Entwicklungszielen (u. a. Wiederherstellung und Optimierung der Trockenverbundachsen entlang des Maintales südlich von Würzburg, ...) von der Planänderung nicht nachteilig beeinflusst.

### 3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist der Flächennutzungsplan den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Übergeordnete Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die für die Flächennutzungsplanänderung relevant sind, ergeben sich aus dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** mit Stand 2020 und dem **Regionalplan der Region Würzburg (2) (RP)**.

Der Markt Winterhausen hat gemäß Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan keine zentralörtliche Funktion und befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Im Regionalplan der Region Würzburg sind keine zeichnerisch verbindlichen Darstellungen enthalten, die der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans entgegenstehen. Etwa 200 m südlich bzw. östlich des Änderungsbereichs ist im Regionalplan ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet außerhalb von Naturschutzflächen dargestellt; dieses wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Als Ziele und Grundsätze im Landesentwicklungsprogramm Bayern und im Regionalplan, die für die Flächennutzungsplanänderung relevant sind, sind insbesondere Aussagen zur Siedlungsentwicklung und zur Verbesserung der natürlichen Lebensgrundlagen zu nennen:

- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
  - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
  - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
  - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
  - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. (LEP G; 2.2.5)
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (LEP G; 3.1)
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP G; 3.1)

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (LEP Z; 3.2)
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (LEP G; 3.3)
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen [...] (LEP Z; 3.3)
- Die Siedlungstätigkeit in den übrigen Gemeinden der Region soll sich [...] im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. (RP Z; B.II 1.7)
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (LEP G 1.1.3).
- In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden. (LEP G; 1.3.2)
- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. (LEP G; 5.4.1)
- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden. (LEP G; 7.1.1)
- Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden. (LEP G; 7.1.6)
- Im innerörtlichen und ortsnahen Bereich, insbesondere [...] und den übrigen Maintalgemeinden, soll auf die Erhaltung vorhandener Grün- und Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie die Entwicklung neuer Grünflächen im Zuge der Bauleitplanung verstärkt hingewirkt werden. (RP G; B.I 3.1.4)
- [...] Bei der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind folgende Erfordernisse in besonderer Weise zu berücksichtigen:
  - Den Belangen des Naturhaushalts und der Landschaft ist Rechnung zu tragen.

- Die weitere Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung vor allem der im LEP aufgezeigten Möglichkeiten so flächensparend wie möglich erfolgen.
- Die zusätzliche Versiegelung soll so gering wie möglich gehalten, eine Reduzierung bereits versiegelter Flächen angestrebt werden
- Bei der weiteren Siedlungsentwicklung sind die Erfordernisse des Hochwasserschutzes verstärkt zu beachten.
- Bei Planung und Nutzung der Baugebiete soll auf einen sparsamen und umweltfreundlichen Energie- und Wasserverbrauch hingewirkt werden. (RP Z; B.II 1.1)

Den übergeordneten Planungsvorgaben, die Zersiedlung des Landschaftsraumes zu vermeiden und eine flächensparende und organische Siedlungsentwicklung zu gewährleisten, wird auf lokaler Ebene durch die Standortwahl und Bauflächenausweisung in unmittelbarer Anbindung an vorhandene bauliche Strukturen auf den umgebenden Grundstücken (Wohnbauflächen) Rechnung getragen. Die Darstellung neuer Wohnbauflächen an diesem bereits siedlungsstrukturell geprägten Standort am südlichen Ortsrand Winterhausens trägt dadurch zu einer kompakten Siedlungsentwicklung und dem Erhalt der Funktionsfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten und des Orts- und Landschaftsbildes bei.

Durch die weiterhin bestehende Darstellung der Hecken und Feldgehölze in den Randbereichen des Änderungsbereichs werden darüber hinaus vorhandene Biotop- und Lebensraumwildlebender Arten auch zukünftig erhalten. Durch den Erhalt der landschaftsgliedernden Strukturen ist das Gebiet angemessen in den Landschaftsraum eingebunden und auch die bisherige Ortsrandeingrünung wird langfristig gesichert. Hierdurch kann auch den Zielen und Grundsätzen einer nachhaltigen Entwicklung Rechnung getragen werden: Durch die Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen kann der Ortsrand sinnvoll abgerundet, eine Nachverdichtung von Bauland im räumlichen Zusammenhang mit dem angrenzenden Baugebiet erzielt und auf flächensparende Weise bedarfsgerechte Wohnangebote geschaffen werden.

Insgesamt entspricht die Planung somit den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

## 4 STANDORT-/PLANUNGSAKTIVITÄTEN

Unter Berücksichtigung grundsätzlicher Überlegungen zur Standortwahl, wie

- Lage außerhalb von Schutzgebieten
- Vermeidung der Beeinträchtigung von Biotopstrukturen
- möglichst unmittelbarer Anbindung an vorhandene Infrastruktur
- Fortführung der Siedlungsentwicklung an bereits erschlossenem Standort

weist das Planungsgebiet neben der Flächenverfügbarkeit (das Grundstück befindet sich im projektinteressierten privaten Besitz) wesentliche Eignungskriterien auf.

Da mit der Planung eine konkrete Nachverdichtung von Bauland im räumlichen Zusammenhang mit dem angrenzenden Baugebiet „Heigern“ beabsichtigt ist, wurden keine weiteren Standortalternativen geprüft. Mit dem Standort wird der Zielsetzung des Marktes Winterhausen, die Zersiedelung zu vermeiden und eine nachhaltige bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung an erschlossenen, siedlungsstrukturell geprägten Standorten zu ermöglichen, entsprochen.

Randlich vorhandene wertvolle Grünstrukturen werden durch die Planung - dem vorbereitenden Charakter und Detaillierungsgrad des Flächennutzungsplans entsprechend - weitestmöglich gesichert (s. Kap. 5).

## 5 INHALT DER ÄNDERUNG

Die 2. Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Planänderung im Bereich der Straße „Am Walch“, Gemarkung Winterhausen.

### Lage

Der Änderungsbereich liegt am südlichen Ortsrand Winterhausens, unmittelbar angrenzend an das Baugebiet „Heigern“. Das Gebiet ist über die nördlich und östlich verlaufenden Straßen („Am Walch“ und „Bierkeller“) sowie den östlich und südlich verlaufenden Flurweg an das örtliche Straßennetz angebunden.

Innerhalb des Änderungsbereichs wird insgesamt ein Höhenunterschied von etwa 13 m überwunden: Verläuft die Straße „Am Walch“ (Fl.Nr. 2520/31) westlich des Änderungsbereichs auf einer Höhe von etwa 205 m ü.NN, so befindet sich in etwa 55 m Entfernung der Untere Heigernweg unmittelbar östlich des Gebiets bei etwa 192 m ü.NN. Der Höhenunterschied wird im Gebiet selbst mittels terrasserter Geländesprünge abgefangen, sodass innerhalb der neu als „Wohnbaufläche“ dargestellten Teilfläche des Grundstücks der Höhenunterschied etwa 7 m beträgt.

Naturräumlich ist der Änderungsbereich den Maintalhängen (133-B) zuzuordnen.

Abb. 2: Luftbild mit Umgrenzung des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans (unmaßstäblich)

Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2020



## Größe des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück mit der Fl.Nr. 2499 und einen Flächenumfang von rd. 0,19 ha.

## Bisherige Darstellung

Das Gebiet ist bisher als „Fläche für die Landwirtschaft - Acker“ dargestellt. In den Randbereichen wird diese Darstellung von Hecken, die teilweise auch Teil der Bayerischen Biotopkartierung sind, überlagert.

Entlang der nördlichen Grenze des Änderungsbereichs ist im wirksamen Flächennutzungsplan aufgrund des Geländesprungs von min. etwa 3 m Höhe zu den bestehenden Bauflächen im Norden die absolute Grenze Bebauung - Landschaft dargestellt.

## Tatsächliche Nutzung

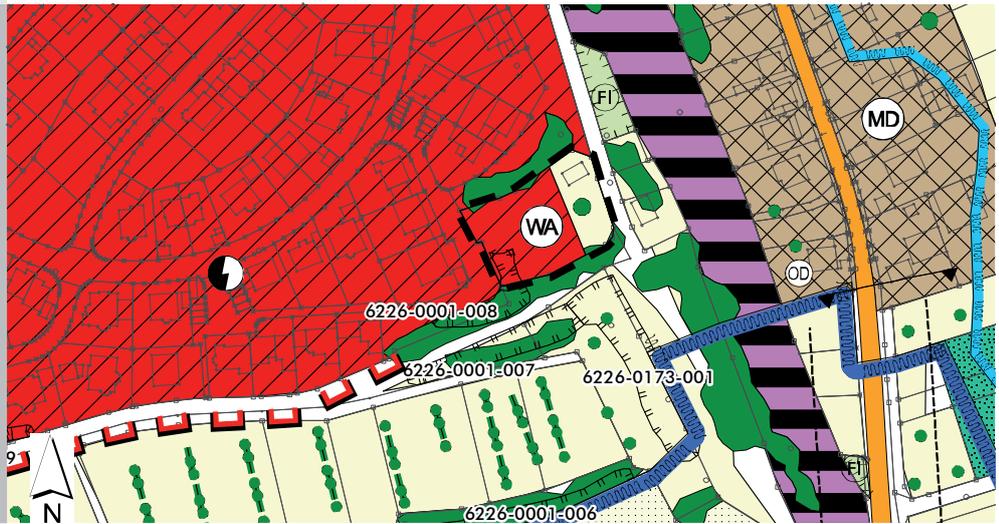
Das terrassierte Gelände des Änderungsbereichs ist in Teilen mit Gehölz bewachsen und wird überwiegend als Grünfläche bzw. Garten und Lagerfläche genutzt. Von der Straße „Am Walch“ im Bereich der Einmündung der Straße „Bierkeller“ besteht dabei bereits eine Zufahrt (Grünweg) „hinab“ auf die oberste der drei „Terrassen“ im Änderungsbereich. Von dieser besteht am südlichen Rand des Änderungsbereichs der Zugang zur mittleren „Terrasse“. Zur untersten Ebene, die auf Höhe des Wirtschaftswegs im Osten liegt und auf der eine landwirtschaftliche Scheune steht, gelangt man im nordöstlichen Änderungsbereich.

## Zukünftige Darstellung

Der Änderungsbereich soll in einem Teilbereich als Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet) dargestellt werden, womit angrenzende Bauflächen weiterentwickelt und abschließend abgerundet werden. Mit den im nachfolgenden Absatz („Erschließung, Ver- und Entsorgung“) aufgezeigten Erschließungs-/Entwässerungsmöglichkeiten (Anbindung an Kanal) sowie durch den größtmöglichen Erhalt der bestehenden Grünstrukturen (s. u.) kann auch die „Überschreitung“ der bisherigen Grenze Bebauung - Landschaft begründet werden.

Die östliche Teilfläche des Grundstücks wird auch zukünftig als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Abb. 3: Auszug aus der geplanten 2. Änderung des Flächennutzungsplans (unmaßstäblich)  
Quelle: Markt Winterhausen / arc.grün 2021



Die bisherige Darstellung der Randbereiche als Hecken, Feldgehölz wird z. T. an den Bestand angepasst (insbes. im Bereich der Scheune im nordöstlichen Bereich). Im Bereich der Wohnbaufläche im Süden wird deren Darstellung etwas reduziert, um die Vorhabenplanung nicht zu beeinträchtigen (Anmerkung: im Bestand befinden sich hier die Gehölze größtenteils weiter westlich als bisher dargestellt). Unabhängig davon sind vorhandene Grünstrukturen größtmöglich zu erhalten. Darüber hinaus wird die Darstellung der Hecken, Feldgehölz beibehalten und dient dem Erhalt der bestehenden Grünstrukturen, der dauerhaften landschaftsgerechten Einbindung des Änderungsbereichs und damit der Sicherung des eingegrünten Ortsrands. Ergänzend wird im östlichen Änderungsbereich ein zu erhaltender Einzelbaum dargestellt. Auf Ebene des Flächennutzungsplans wird somit dem Detaillierungsgrad entsprechend ein Erhalt vorhandener Grünstrukturen gesichert; auf nachfolgender Ebene des Bauantrags ist dies bei der Planung der zu überbauenden und versiegelnden Flächen zu berücksichtigen und ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen und -flächen festzulegen.

Auf die Darstellung der Grenze Bebauung - Landschaft bzw. deren Verschiebung nach Süden an den Rand des Änderungsbereichs wird verzichtet: Der südliche Ortsrand wird zukünftig an dieser Stelle zusammen mit der weiter westlich ebenfalls bereits dargestellten, zu erhaltenden Hecke, Feldgehölz abschließend abgerundet.

## Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Wohnbaufläche wird über die Straßen „Am Walch“ und „Bierkeller“ bzw. die Wirtschaftswege Fl.Nr. 2540 und 2710 erschlossen und an das übergeordnete Verkehrsnetz (Kreisstraße WÜ 16, Staatsstraße St 2418) angebunden.

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation ist über die unmittelbar neben dem Baugrundstück befindlichen Leitungen sichergestellt. Auch die Schmutzwasserentsorgung kann durch technische Hilfsmittel (Hebeanlage) in das bestehende Kanalnetz unmittelbar nördlich des Grundstücks erfolgen. Die Regenwasserentsorgung kann über die Einleitung in einen gemeindlichen Flutgraben, der sich südlich des Änderungsbereichs befindet, ordnungsgemäß gewährleistet werden. Planungshindernisse im Hinblick auf Grundwasserschutz, Ver-/Entsorgung und den Umgang und die Ableitung des Niederschlagswassers sind nicht zu erwarten.

## Immissionsschutz

Im Änderungsbereich sind Einwirkungen, insbes. Lärm, aus der östlich verlaufenden Bahnlinie (Würzburg-Ochsenfurt) zu erwarten. Der Abstand des Änderungsbereichs zu der Bahnlinie beträgt min. 30 m, die dargestellte Wohnbaufläche weist Abstände von min. 50 m auf. Folgende Einwirkungen und entsprechende Vorgaben sind daher in der Vorhabenplanung zu berücksichtigen:

- Geräusche: Die Einhaltung / Unterschreitung der Orientierungswerte (OW) gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiete von tags/nachts 55/45 dB(A) ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen (Hinweis: bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich). Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu erfüllen.
- Erschütterungen (vgl. DIN 4150-2: Erschütterungen im Bauwesen – Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden vom Juni 1999). Es wird empfohlen eine Erschütterungsmessung zu veranlassen.

*In einer im Jahr 2019 vorab durchgeführten schalltechnischen Überprüfung durch ein Fachbüro und der Annahme der Errichtung einer 3 m hohen Schallschutzwand auf Privatgrund (eine vergleichbare Maßnahme ist gemäß aktueller Vorhabenplanung vorgesehen) wurde ermittelt, dass es zwar dennoch zu Überschreitungen der Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwerte für Allgemeine Wohngebiete kommt, die Orientierungs- und Grenzwerte jedoch größtenteils eingehalten werden (insbesondere auf gleicher Höhe hinter der Lärmschutzwand und auf lärmabgewandten Gebäudeseiten).*

*Das Vorhaben wird im Zuge der konkreten Planung in Zusammenarbeit mit dem Fachbüro für Immissionschutz weiter optimiert.*

- Sekundärer Luftschall
- Elektromagnetische Felder

Nach Art.14 BayBO sind bauliche Anlagen so anzuordnen, zu errichten und zu unterhalten, dass durch diese Einwirkungen keine Gefahren, vermeidbaren Nachteile oder vermeidbaren Belästigungen entstehen.

Erforderliche Untersuchungen (insbes. der Geräusch-Immissionen) erfolgen durch ein Fachbüro begleitend zur konkreten Vorhabenplanung; ein abschließendes Gutachten wird mit dem Bauantrag vorliegen. Auf der Grundlage dieser Berechnungen sind aktive und passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand/-wall, Grundrissorientierung der Gebäude, Verwendung von Bauteilen mit entsprechendem Schalldämmwert, Einbau schallgedämmter Belüftungseinrichtungen) erforderlich, die durch zukünftige Bauherren zu ergreifen sind. Durch diese Maßnahmen können die entsprechenden Orientierungs- bzw. Grenzwerte eingehalten und gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet werden.

## Umweltschützende Belange

Es wird auf den Umweltbericht in Kap. 7 verwiesen. Darin sind die Umweltauswirkungen der Planung behandelt und zusammengestellt.

## 6 FLÄCHENBILANZ

Die Nutzungen im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans stellen sich wie folgt dar:

Nutzungen im Änderungsbereich	vor der Änderung	nach der Änderung	Veränderung
Flächen für die Landwirtschaft - Acker	0,19 ha	0,06 ha	- 0,13 ha
Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet)	0,00 ha	0,13 ha	+ 0,13 ha
<b>Gesamtfläche</b>	<b>0,19 ha</b>	<b>0,19 ha</b>	<b>0,00 ha</b>

Tab. 1: geplante Flächennutzungen im Änderungsbereich

## 7 UMWELTBERICHT

### 7.1 Untersuchungsrahmen und Untersuchungsmethoden

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung erfolgt in Abschätzung der zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Umwelt durch den Markt Winterhausen.

Zur Erfassung örtlicher Umweltziele, der Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung werden vorhandene Datengrundlagen ausgewertet:

- Regionalplan der Region Würzburg (2)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Winterhausen
- Daten der Biotop- und Artenschutzkartierung
- Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Würzburg
- geologische Karte 1:25.000 und Bodenschätzung (Umwelt-Atlas Bayern, BayernAtlasPlus)

Der Untersuchungsraum beinhaltet neben den direkt beanspruchten Flächen innerhalb des Änderungsbereiches auch das von den Auswirkungen der Planung voraussichtlich indirekt betroffene Umfeld.

Über eine artenschutzrechtliche Einschätzung des von baulichen Eingriffen betroffenen Änderungsbereiches in einem der Ebene des Flächennutzungsplans entsprechenden Detaillierungsgrad auf Grundlage der Bewertung der Bestandssituation hinaus werden vertiefende Untersuchungen für einzelne Schutzgüter auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht für erforderlich gehalten. Diese haben im Zuge des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens zu erfolgen (Fachbeitrag zum Bauantrag mit Ermittlung der betroffenen Arten sowie der Festlegung von Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen, Ausgleichsflächen und -maßnahmen).

Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse werden die wesentlichen Träger öffentlicher Belange und die von der Planung betroffenen Behörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB informiert und um ihre fachliche Einschätzung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Scoping) gebeten.

## 7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Um die Beurteilung der geplanten Nutzungen, insbesondere der Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus Umweltsicht nachvollziehbar und transparent zu dokumentieren, werden für den Änderungsbereich jeweils der derzeitige Umweltzustand (Basisszenario) und die erheblichen Umweltauswirkungen (Prognose) nach Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c) BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB betrachtet und in tabellarischer Form zusammengefasst.

Die Bewertung der durch die Nutzungsänderung zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt kann zum derzeitigen Zeitpunkt und auf Ebene des Flächennutzungsplans (vorbereitender Bauleitplan) nur pauschal erfolgen. Auf eine Differenzierung bau-, anlage- oder nutzungsbedingter Umweltauswirkungen wird verzichtet.

Darüber hinaus werden auf Flächennutzungsplanebene bereits darstellbare Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen genannt, die zur Berücksichtigung auf den nachfolgenden Planungsebenen empfohlen werden und zur Verminderung der zu erwartenden Umweltauswirkungen beitragen.

Ebenso wird aufgezeigt, welche planerischen Anforderungen in den nachfolgenden Planungsebenen zu erfüllen sind und wie evtl. auftretende Konflikte durch einen erhöhten Planungs- und Untersuchungsaufwand voraussichtlich lösbar sind.

## Änderungsbereich: Wohngebiet



Darstellung im wirksamen FNP	Fläche für die Landwirtschaft, Hecken und Feldgehölze
aktuelle Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Garten, Lagerfläche, Grünfläche</li> <li>• Scheune</li> <li>• Gehölzbestand</li> </ul>
übergeordnete Umweltziele für den Änderungsbereich	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vermeidung der Zersiedelung des Landschaftsraumes, flächensparende und organische Siedlungsentwicklung (Standortwahl und Bauflächenausweisung in unmittelbarer Anbindung an vorhandene bauliche Strukturen auf den umgebenden Grundstücken, vorhandene Erschließung)</li> <li>• Erhalt landschaftsgliedernder Strukturen, Ortsrandeingrünung</li> </ul>
Planungsalternativen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Gebiet verfügt über günstige Voraussetzungen für die geplante Nutzung (Anbindung an bestehendes Siedlungsgebiet, vorhandene Erschließung, keine Zersiedelung bisher unbenutzter landschaftlicher Freiräume, bauwilliger Grundstückseigentümer). Besser geeignete Standorte für das Vorhaben existieren im Gemeindegebiet aktuell nicht (vgl. Kap. 4 der Begründung).</li> </ul>

Umweltbelang	Umweltzustand (Basisszenario) einschließlich Vorbelastungen	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen (Prognose) bezogen auf die Darstellung des FNP
Bevölkerung, Mensch, Gesundheit, Aufenthaltsqualität, Wohnumfeld	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen und die Bahnlinie Würzburg - Ochsenfurt an, im Norden und Westen Wohnbauflächen, im Süden landwirtschaftliche Flächen</li> <li>• Vorbelastung durch Lärm aus dem Schienenverkehr auf der Bahnstrecke Würzburg - Ochsenfurt</li> </ul>	<p>Im Änderungsbereich werden für Verkehrslärmimmissionen in Wohngebieten sowohl die Orientierungswerte nach DIN 18005 tags von 55 dB(A) und nachts von 45 dB(A), als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tags von 59 dB(A) und nachts von 49 dB(A) überschritten (Minimierung der Lärmbelastungen durch verpflichtende aktive und passive Schallschutzmaßnahmen notwendig - Gutachten zum Bauantrag)</p> <p>keine nachteiligen Auswirkungen der Wohnbauflächen auf benachbarte Wohnnutzungen (lediglich ein Grundstück (Doppelhaus), Erschließung von Norden / Westen)</p> <p>geringe / mittlere Erheblichkeit</p>
Biologische Vielfalt Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mittlere Artenvielfalt und Biotopqualität</li> <li>• Heckenstrukturen / kartiertes Biotop auf Böschungen innerhalb und außerhalb des Änderungsbereichs</li> <li>• Garten / Lagerfläche / Grünfläche / Scheune</li> <li>• keine Schutzgebiete nach den §§ 23 bis 29 BNatSchG sowie Gebiete des Netzes Natura 2000 vorhanden</li> <li>• Biotop nach amtlicher Biotopkartierung randlich betroffen (Biotopteilflächennummer 6226-0001-008: Hecken und Feldgehölze südlich von Winterhausen)</li> <li>• Vorbelastung durch Bahnlinie (Lärm)</li> <li>• Vorbelastung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen durch angrenzende Siedlungsbereiche und die (landwirtschaftliche) Nutzung</li> </ul>	<p>Verlust von Biotop- und Nutzungstypen geringer bis mittlerer Bedeutung durch Überbauung / Versiegelung</p> <p>mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad</p> <p>Beeinträchtigungen/ Störungen durch Erhöhung der Nutzungsfrequenz</p> <p>geringe / mittlere Erheblichkeit</p>
Artenschutz (Vorkommen gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• pot. Vorkommen siedlungsgebundener Arten und Arten der siedlungsnahen Freiflächen (Fledermausarten (Baumhöhlen, Gebäude), Reptilien (Zauneidechsen, ggf. Schlingnatter) sowie Brutvögel (Höhlen- und Heckenbewohner, Gebäude), s. Kap. 7.6)</li> </ul>	<p>Überbauung / Versiegelung, Beeinträchtigungen / Störungen durch Erhöhung der Nutzungsfrequenz</p> <p>geringe / mittlere Erheblichkeit</p>
Natura 2000	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht betroffen</li> </ul>	Nicht betroffen
Boden und Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lehmboden, ungünstige topographische Bedingungen für landwirtschaftliche Nutzung</li> <li>• keine Altlasten bekannt</li> <li>• keine / geringe Vorbelastung durch (landw.) Nutzung</li> <li>• Schutzgebiete nicht betroffen (Grenze des Wasserschutzgebiets Winterhausen verläuft seit der Schutzgebietsverordnung 2006 etwa 150 m südlich/südwestlich des Änderungsbereichs)</li> <li>• Wasserschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete / Hochwassergefahrenflächen sind nicht betroffen (wassersensibler Bereich ca. 150 m südlich des Änderungsbereichs)</li> </ul>	<p>Verlust natürlicher Bodenfunktionen auf bisher unversiegelten Flächen</p> <p>Flächenversiegelung im Bereich von Baukörpern und Erschließung</p> <p>Verringerung der Grundwasserneubildung</p> <p>Zunahme oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser</p> <p>Verringerung Retentionsvermögen</p> <p>mittlere Erheblichkeit</p>

Umweltbelang	Umweltzustand (Basisszenario) einschließlich Vorbelastungen	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen (Prognose) bezogen auf die Darstellung des FNP
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• größtenteils unbebaute Bereiche</li> <li>• Böden überdurchschnittlicher Ertragsfähigkeit</li> </ul>	Flächeninanspruchnahme durch bauliche Nutzungen
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kaltluftentstehung auf Grünflächen</li> <li>• kleinflächige Frischluftentstehung durch Gehölzbestände</li> <li>• aufgrund bestehender Siedlungsgebiete auf westlich angrenzenden höhergelegenen Flächen nur sehr geringe lokalklimatische Ausgleichsfunktion</li> <li>• keine klimarelevanten Austauschbahnen betroffen</li> </ul>	<p>Teilverlust von Flächen der kleinflächigen Kalt-/Frischluftentstehung</p> <p>aufgrund bestehender Siedlungsgebiete auf westlich angrenzenden höhergelegenen Flächen sehr geringe lokalklimatische Ausgleichsfunktion</p> <p>weiterhin kleinflächige Frischluftentstehung</p> <p>kleinräumige Aufheizeffekte durch zusätzliche Flächenversiegelung / Überbauung</p> <p>geringe Erheblichkeit</p>
Landschafts- und Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Garten / Grün-/Gehölzfläche am Ortsrand unterhalb bestehender Siedlungsgebiete in der Nähe der Bahnstrecke</li> <li>• keine bzw. geringe Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung und als siedlungsnaher Freiraum</li> </ul>	Veränderung des Ortsbildes am Ortsrand durch zusätzliche Bebauung, jedoch unmittelbare Anbindung an vorhandene Siedlungsflächen und Sicherung der bestehenden Ortsrandeingußung geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Boden- oder Baudenkmäler im Änderungsbereich bekannt</li> </ul>	keine Auswirkungen
empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• größtmöglicher Erhalt vorhandener Grünstrukturen, Biotope</li> <li>• Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen aus dem Schienenverkehr</li> <li>• landschaftlich angemessene Höhenabwicklung, Gebäudeeinstellung</li> <li>• Dachbegrünung</li> <li>• zurückhaltende Farb-/Fassadengestaltung</li> <li>• Rückhaltung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück</li> <li>• bauzeitliche Beschränkungen aus artenschutzrechtlichen Erfordernissen</li> </ul>	
Kompensation der zu erwartenden Umweltauswirkungen  - erwarteter Kompensationsfaktor - erwarteter Kompensationsbedarf	<p>Zur Kompensation der Eingriffe durch Versiegelung und Überbauung sind nach Berücksichtigung der oben genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden und Wasser, erforderlich:</p> <p>- Kompensationsfaktor von 0,5 - 0,8</p> <p>- 0,13 ha x 0,5 - 0,8 → ca. 0,07 bis 0,1 ha</p> <p>Die Ermittlung des tatsächlichen Ausgleichsbedarfs und eine Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzflächen erfolgt im nachgeordneten Genehmigungsverfahren.</p>	
bereits abzusehende Monitoringmaßnahmen, Empfehlungen	keine	
zu erwartende Untersuchungserfordernisse auf den nachfolgenden Planungsebenen (Bebauungs-/Genehmigungsplanung)	artenschutzrechtliche Belange konkrete Bilanzierung des Eingriffs anhand der tatsächlichen baulichen Nutzung	
Planungsempfehlungen für die nachfolgenden Planungsebenen	Erhaltungsgebote zur Sicherung der Gehölzstrukturen in den Randbereichen Ergänzende Pflanzgebote zum Ausgleich ggf. erforderlicher Rodungen zur landschaftlichen Einbindung und Ortsbildgestaltung	

## 7.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft, d. h. negativer Umweltauswirkungen, bzw. zur Optimierung der Planung aus Umweltsicht können auf der Ebene der Flächennutzungsplanung lediglich als pauschale Planungsempfehlungen formuliert werden.

So sind neben den grundlegenden Überlegungen zum schonenden Umgang mit Grund und Boden durch Maßnahmen zur Verringerung des Versiegelungsgrades (bspw. Festlegungen zur Steuerung und räumlichen Beschränkung der baulichen Nutzung) Maßnahmen zur Baugestalt und Grünordnung zu nennen, die zu einer angemessenen gestalterischen Einbindung der geplanten Nutzung in den Landschaftsraum und zu einer Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter beitragen. Diese werden in der nachfolgenden Planungsebene im Rahmen des Bauantrags konkretisiert.

## 7.4 Überschlägige Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die anhand des Bayerischen Leitfadens überschlägige Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs für Eingriffe in Natur und Landschaft orientiert sich einerseits an der Bewertung der aktuell zulässigen Nutzung (wirksamer Flächennutzungsplan) und andererseits an der zu erwartenden Nutzungs- und Beeinträchtigungsintensität für die einzelnen Schutzgüter. Mit der Planänderung wird die Überbauung und Versiegelung auf einer Teilfläche im Änderungsbereich im Gegensatz zur bisherigen Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ grundsätzlich zulässig. Da jedoch erst auf der nachfolgenden Planungsebene des Baugenehmigungsverfahrens die Ausgestaltung der geplanten Bebauung und Versiegelung verbindlich festgelegt wird, ist die Ableitung eines konkreten Ausgleichsflächenbedarf auf Flächennutzungsplanebene noch nicht möglich.

Der in der 2. Änderung ermittelte Ausgleichsflächenbedarf liegt gemäß dem „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ aufgrund des dargestellten Flächenumfangs der Bauflächen (ca. 0,13 ha), des voraussichtlich geringen Ver-

siegelungs- und Nutzungsgrads und dem entsprechenden Ansatz des Faktors zwischen 0,5 und 0,8 für Flächen von mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild bei überschlägig zwischen 0,07 ha und 0,1 ha. Darüber hinaus werden evtl. zusätzliche artenschutzrechtliche Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die allerdings erst auf der nachfolgenden Planungsebene im Zuge der Planung der überbauten und versiegelten Flächen ermittelt und konkretisiert werden können.

Durch planerische Optimierung auf der nachfolgenden Planungsebene ist eine Minderung des Eingriffs und damit die Reduzierung des erforderlichen Ausgleichs möglich, der innerhalb bzw. am Rand der Bauflächen oder auf externen, zugeordneten Kompensationsflächen bereitgestellt werden kann. Unter Berücksichtigung der im Zuge des Bauantrags konkret festzulegenden Kompensationsmaßnahmen und -flächen ist aktuell grundsätzlich beabsichtigt, diese auf dem Baugrundstück selbst sowie auf der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche vorzusehen.

## 7.5 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf die Änderung des Flächennutzungsplans in Verbindung mit der Darstellung einer Wohnbaufläche ist mit einer Fortführung der Nutzung als Garten, Lager bzw. Grünfläche zu rechnen. Vorhandene Grünbestände würden weiter bestehen bleiben. Eine Veränderung des derzeitigen Zustands ist somit nicht zu erwarten.

## 7.6 Belange des Artenschutzes

Anhand der strukturellen Ausstattung des Änderungsbereichs lassen sich Vorkommen europäisch geschützter Arten voraussichtlich nicht ausschließen. So ist davon auszugehen, dass Fledermäuse, die u. a. in ehem. Bierkeller an der Bahnlinie im Rahmen der Artenschutzkartierung nachgewiesen wurden (ca. 30 m nördlich des Änderungsbereichs), das Areal als Jagdgebiet und ggf. Gebäude oder Altbäume als Sommer- oder Winterhabitat nutzen. In Gehölzen und Gebäuden brütende

Vogelarten sind innerhalb sowie im unmittelbaren Umfeld zu erwarten, ebenso geeignete Lebensraumstrukturen für Reptilien.

Im Sinne einer dem Detaillierungsgrad des Flächennutzungsplans entsprechenden überschlägigen Einschätzung können für die potenziell vorkommenden Arten Verstöße gegen Schädigungs- und Störverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG (Beschädigung / Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Verbot des erheblichen Störens während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten) aufgrund des Baus, der Anlage und der geplanten Nutzung (Baubetrieb, Lebensraumbeeinträchtigung bzw. -verlust durch Überbauung von Garten-/Grünflächen) zum derzeitigen Planungsstand und unter Berücksichtigung geeigneter Maßnahmen auf nachfolgenden Ebenen ausgeschlossen werden. Weitergehende evtl. zusätzliche artenschutzrechtliche Ausgleichs-/ Kompensationserfordernisse werden auf der Ebene der Flächennutzungsplanung noch nicht ermittelt. Eine differenzierte Betrachtung unter Berücksichtigung des tatsächlichen Artenbestands ist jedoch Inhalt und Aufgabe einer artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen des nachfolgenden Bauantrags-/ Genehmigungsverfahrens.

Durch planerische Optimierung, wie die Förderung des im Gemeindegebiet relevanten Artenbestandes mit gezielten Maßnahmen zur Sicherung der Populationen, kann die Wahrung und Stabilisierung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen bereits im Vorfeld des Planungsvorhabens erreicht werden. Im Genehmigungsverfahren kann darauf aufbauend die Gefährdung oder Störung des geschützten Artenbestandes durch die Festlegung artspezifischer Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie ggf. erforderlicher vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) voraussichtlich vermieden werden.

## 7.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Aussagen des Umweltberichts basieren auf vorhandenen Daten und Plangrundlagen. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Ergänzend wurde die Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten auf der Grundlage vorhandener Daten überprüft; als Untersuchungsrahmen wurde dies als ausreichend erachtet. Ver-

tiefe Untersuchungen und Erhebungen des Artenbestands wurden nicht vorgenommen.

## 7.8 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen haben keine unmittelbaren Umweltauswirkungen, die einer Überwachung bedürfen.

## 7.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplans bereitet der Markt Winterhausen den Bau eines Doppelhauses am südlichen Ortsrand planungsrechtlich vor. Auf einem Teilbereich der bisher als Fläche für die Landwirtschaft - Acker dargestellten Fläche sollen die unmittelbar angrenzenden Wohnbauflächen erweitert werden.

Die möglichen Auswirkungen auf die Umwelt sind für die Schutzgüter Mensch / Bevölkerung, Boden / Wasser sowie Arten / Biotope voraussichtlich als mittel, für die Schutzgüter Landschafts- und Ortsbild, Klima / Luft und Kultur- und Sachgüter voraussichtlich als gering zu bewerten. Diese sind auf Grundlage der konkreten Planung im an die Flächennutzungsplanänderung (vorbereitender Bauleitplan) anschließenden Genehmigungsverfahren genauer zu untersuchen (Fachbeitrag mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung): Für nicht vermeidbare nachteilige Umweltauswirkungen sind Festsetzungen und Festlegungen von Maßnahmen, die zur Minderung von nachteiligen Umweltauswirkungen beitragen, in der nachfolgenden Genehmigungsebene zu konkretisieren und notwendige unvermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft möglichst im räumlichen Zusammenhang zum Eingriff zu kompensieren, um umweltverträgliche Planungslösungen zu erzielen.

## 8 HINWEISE ZUM AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Markt Winterhausen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 2004 in der Fassung der 1. Änderung vom 19.06.2009.

Der Marktgemeinderat des Marktes Winterhausen hat in seiner Sitzung am 27.05.2021 beschlossen, die 2. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan aufzustellen. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 27.05.2021 wurden die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom Schreiben vom 25.06.2021 bis zum 06.08.2021 frühzeitig beteiligt:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
- Autobahndirektion Nordbayern, Dienststelle Würzburg
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Würzburg / Ökohaus
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Richtfunktrassenaus-kunft
- Ericsson Services GmbH
- Gasversorgung Unterfranken GmbH
- Handwerkskammer für Unterfranken
- Industrie- und Handelskammer Würzburg
- Kreisheimatpfleger
- Kreisjugendring Würzburg
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Landratsamt Würzburg, Bauleitplanung
- Landratsamt Würzburg, Kreisbrandrat
- Mainfranken Netze GmbH
- Markt Sommerhausen
- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
- Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
- Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungs-behörde
- Regionaler Planungsverband Würzburg, Landratsamt Main-Spessart
- Staatliches Bauamt Würzburg

- Stadt Eibelstadt
- Stadt Ochsenfurt
- Stadtwerke Würzburg AG
- Team Orange, Fachbereich Abfallwirtschaft
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
- Zweckverband Abfallwirtschaft
- Zweckverband Fernwasserversorgung Franken

Der Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 27.05.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 28.06.2021 bis 06.08.2021 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 16.09.2021 wurden die o. g. Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.10.2021 bis zum 06.12.2021 beteiligt:

Der Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 16.09.2021 wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.11.2021 bis 06.12.2021 öffentlich ausgelegt.

Der Markt Winterhausen hat mit Beschluss des Stadtrats vom 10.03.2022 die 2. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 10.03.2022 festgestellt.

## 9 QUELLEN- UND LITERATURVERZEICHNIS

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2020a): Statistik kommunal 2019. Markt Winterhausen 09 679 206. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2020b): Statistik kommunal 2019. Landkreis Würzburg 09 679. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2020c): Statistik kommunal 2019. Regierungsbezirk Unterfranken 09 6. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2020d): Statistik kommunal 2019. Bayern 09. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2020e): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2038. Demographisches Profil für den Landkreis Würzburg (=Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 552). Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2020f): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2038. Demographisches Profil für den Regierungsbezirk Unterfranken (=Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 552). Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2020g): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2038. Demographisches Profil für den Freistaat Bayern (=Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 552). Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2019): Demographie-Spiegel für Bayern. Markt Winterhausen. Berechnungen bis 2031 (=Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 550). Fürth.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (Hrsg.) (2020): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). Stand: 01.01.2020. München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (Hrsg.) (2003): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung). München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (Hrsg.) (1999): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. Landkreis Würzburg. Aktualisierter Textband. Freising.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (Hrsg.) (2019): P18/19 Planungshilfen für die Bauleitplanung in der Reihe Arbeitsblätter für die Bauleitplanung: Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen. München.

BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG (November 2020): BayernAtlas plus.

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352).

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

MARKT WINTERHAUSEN (2004): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Winterhausen in der Fassung der Genehmigung vom 08.01.2004.

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.) (2017): Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB. Vom 15. Februar 2017.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND WÜRZBURG (1985): Regionalplan der Region Würzburg (2), zuletzt geändert und fortgeschrieben durch die 12. Verordnung vom 13.12.2016. Nichtamtliche Lesefassung, Stand: 17.10.2017. Würzburg.

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (2004) mit Umgrenzung des Änderungsbereichs (unmaßstäblich)	8
Abb. 2: Luftbild mit Umgrenzung des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans (unmaßstäblich)	14
Abb. 3: Auszug aus der geplanten 2. Änderung des Flächennutzungsplans (unmaßstäblich)	16

## TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: geplante Flächennutzungen im Änderungsbereich 18	
--	--