

Gemeinde: Bergtheim
Kreis: Würzburg

Anlage 1
10.09.2025



2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnhof Herold“ mit integriertem Grünordnungsplan

Entwurf

Umweltbericht
gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Ber22-0002

Inhaltsverzeichnis

1.	Aufgaben und Inhalt des Umweltberichtes	3
2.	Einleitung.....	3
2.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplans	3
2.2	Umweltschutzziele der einschlägigen Fachgesetze und -pläne	4
3.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	14
3.1	Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand und Prognose Nichtdurchführung der Planung	14
3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	15
3.2.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen	15
3.2.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden	17
3.2.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.....	18
3.2.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima, Luftqualität sowie Klimawandel	19
3.2.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt	20
3.2.6	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete	21
3.2.7	Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit	21
3.2.8	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen, Abwässern.....	21
3.2.9	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	25
3.2.10	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie	26
3.2.11	Risiken z. B. durch Unfälle und Katastrophen.....	26
3.2.12	Eingesetzte Techniken und Stoffe	27
3.2.13	Darstellung von Landschaftsplänen oder sonstigen Plänen.....	27
3.2.14	Kumulierung von Vorhaben benachbarter Plangebiete	28
3.2.15	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.....	28
3.3	Maßnahmen / Hinweise zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	28
3.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
3.5	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j)	29
4.	Zusätzliche Angaben	29
4.1	Hinweise auf technische Verfahren, Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse	29
4.2	Maßnahmen zur Überwachung.....	30
4.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	30
5.	Referenzliste der Quellen	31
6.	Abbildungsverzeichnis	33

1. Aufgaben und Inhalt des Umweltberichtes

Die Änderung des Baugesetzbuches vom 04.05.2017 (BGBL I, S.2414) setzt die europäische Richtlinie 2014/52/EU um. Im Zuge dieser Überarbeitung wurde die Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB) erweitert. Es ist grundsätzlich für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen (Ausnahme: § 13 BauGB und § 13 a BauGB sowie § 34 Abs. 4 BauGB und § 35 Abs. 6 BauGB).

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

Die Grundlage für den Inhalt des Umweltberichtes ist die Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB. Der Umweltbericht stellt im Wesentlichen den Bestand und die möglichen Umweltauswirkungen durch den Bau und den Betrieb der geplanten Vorhaben dar.

Bei der Bewertung der Auswirkungen müssen die Möglichkeiten der Vermeidung, der Verringerung und des Ausgleichs durch entsprechende Maßnahmen aufgezeigt werden. Hierzu sind auch die potenzielle Entwicklung des Gebietes ohne Planung zu bewerten und mögliche Planungsalternativen zu klären. Der Umweltbericht ist am Ende nochmals allgemeinverständlich zusammenzufassen. Der Umweltbericht ist ein Teil der Begründung des Bauleitplanverfahrens und nimmt daher am gesamten Bauleitplanverfahren teil.

2. Einleitung

2.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Bergtheim beabsichtigt die Neustrukturierung des Planungsbereiches des Bebauungsplanes „Wohnhof Herold“. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Mischgebietsflächen gemäß § 6 BauNVO entsprechen weder der zwischenzeitlich entstandenen Bebauungsstruktur im südlichen und zentralen Bereich des Bebauungsplanes noch der angestrebten Nutzung im nördlichen Teilbereich. Daher ist eine Änderung der festgesetzten Nutzung hin zu einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO beabsichtigt.

Der südliche Teilbereich der Änderungsfläche wird bereits entsprechend wohnbaulich genutzt, sodass hier eine Anpassung an den Bestand vorliegt. Bei der nördlichen Teilfläche handelt es sich um eine gewerbliche genutzte Fläche, die durch Veränderung der Betriebsstruktur zukünftig nicht mehr als Gewerbefläche genutzt wird. Diese Konversionsfläche soll ebenfalls einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Hierzu liegen bereits konkrete Planungen eines privaten Investors vor.

Die Gesamtgröße des Änderungsbereichs des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,19 ha.

Durch die Festsetzung des nördlichen Teilbereiches als Wohnbaufläche wird dieser Bereich einer zukünftigen Nutzung zur Verfügung gestellt. Hierdurch wird der Entstehung einer Gewerbebrache innerhalb der Ortsstrukturen von Bergtheim vorgebeugt.

2.2 Umweltschutzziele der einschlägigen Fachgesetze und -pläne

Die Umweltprüfung erfolgt durch die Gemeinde Bergtheim auf der Grundlage der Regionalplanung, sowie des Nutzungskonzeptes der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnhof Herold“ und der örtlich vorhandenen Nutzungssituation.

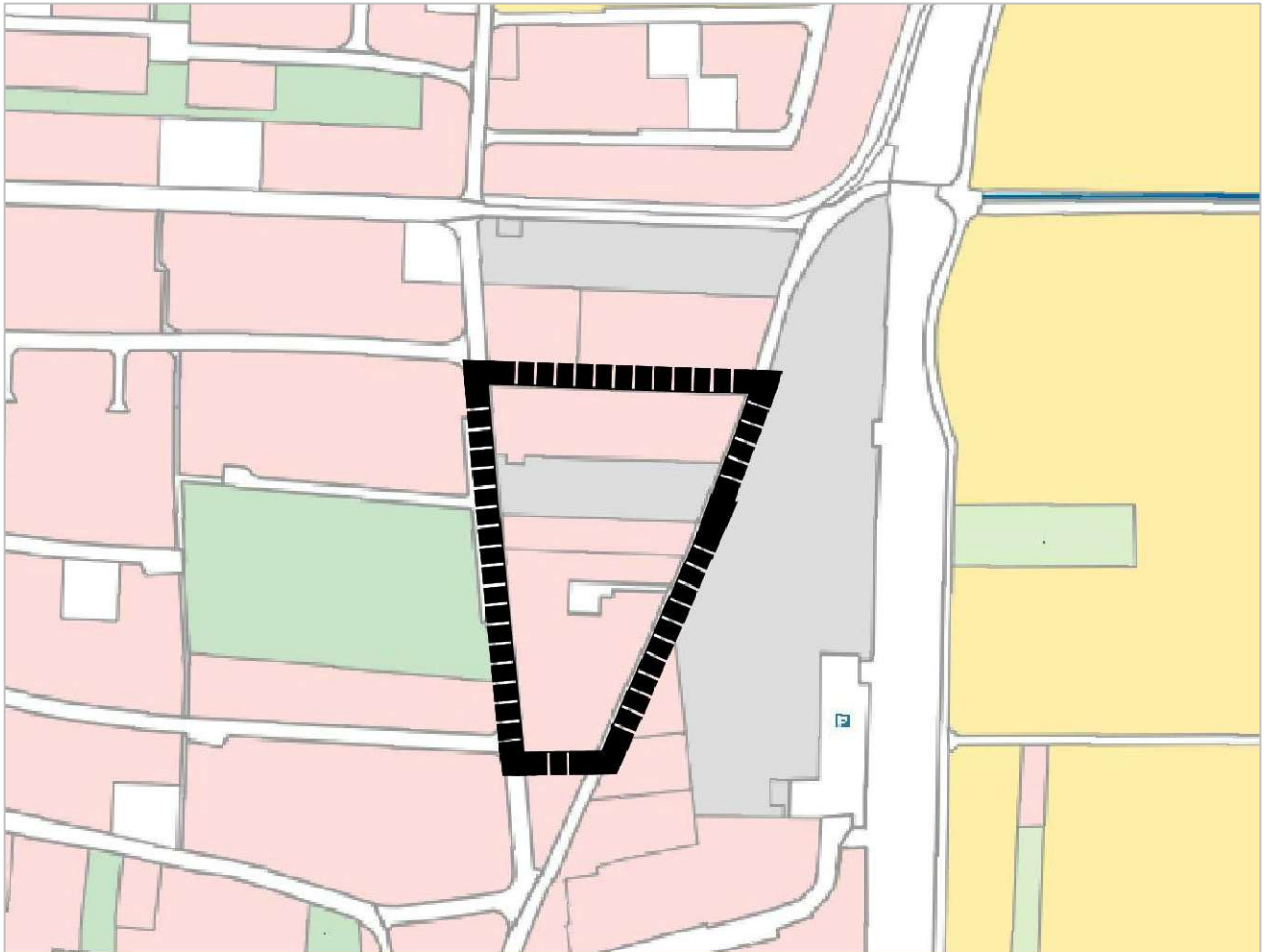


Abbildung 1: Tatsächliche Nutzung (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024: BayernAtlas Plus, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 25.09.2024)

Legende:

- gelb: Landwirtschaft/Ackerland
- weiß: Unkultivierte Fläche, Verkehrsflächen (im Geltungsbereich)
- hellgrün: Landwirtschaft/Grünland
- dunkelgrün: Gehölz / Grünflächen
- rosa: Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung, Fläche besonderer funktionaler Prägung (im Geltungsbereich)
- grau: gewerbliche Bauflächen (im Geltungsbereich)
- gestrichelt umrandete Fläche: Geltungsbereich Bebauungsplan „Wohnhof Herold“ 2. Änderung

Für Teile der im BayernAtlas als Wohnbauflächen bzw. gewerbliche Bauflächen dargestellten Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches bzw. angrenzend besteht entgegen der Darstellung im BayernAtlas, derzeit tatsächlich eine gewerbliche oder gewerbeähnliche Nutzung.

Nachfolgend wird auf die zu erwartenden Auswirkungen der Neustrukturierung des Bebauungsplanes auf Natur und Umwelt sowie die umliegende Bebauungsstruktur eingegangen.

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

Sämtliche allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetzgebung, die Wasser-, Brandschutz- und Abfallgesetzgebung sowie die Immissionsschutzgesetzgebung sind mit entsprechenden Verordnungen berücksichtigt.

Die Erstellung eines Bauleitplanes ist ein Prozess, in dem umweltrelevante Belange ermittelt und berücksichtigt werden bzw. Maßnahmen aufgestellt werden, um erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden. Durch die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange werden weitere relevante Ziele und Belange ermittelt und gemäß Abwägungsergebnis in die Planung aufgenommen. Somit werden sowohl fachliche Kompetenzen zusammengeführt als auch subjektive Meinungen berücksichtigt.

Weiterhin werden Daten der relevanten Schutzgüter über den BayernAtlas Plus abgefragt. Folgende Themenkarten werden berücksichtigt:

- Regionalplanung in Bayern
- Schutzgebiete des Naturschutzes
- Biotopkartierung Bayern
- Wasserschutzgebiete
- Denkmaldaten (BLfD)
- Freizeitwege (BVV)
- Naturgefahren, Georisiken, Hochwasser

Im Folgenden werden die im näheren Umgriff vorhandenen Schutzgebiete aufgezeigt und ihre Lage in Bezug auf den Änderungsbereich dargestellt.

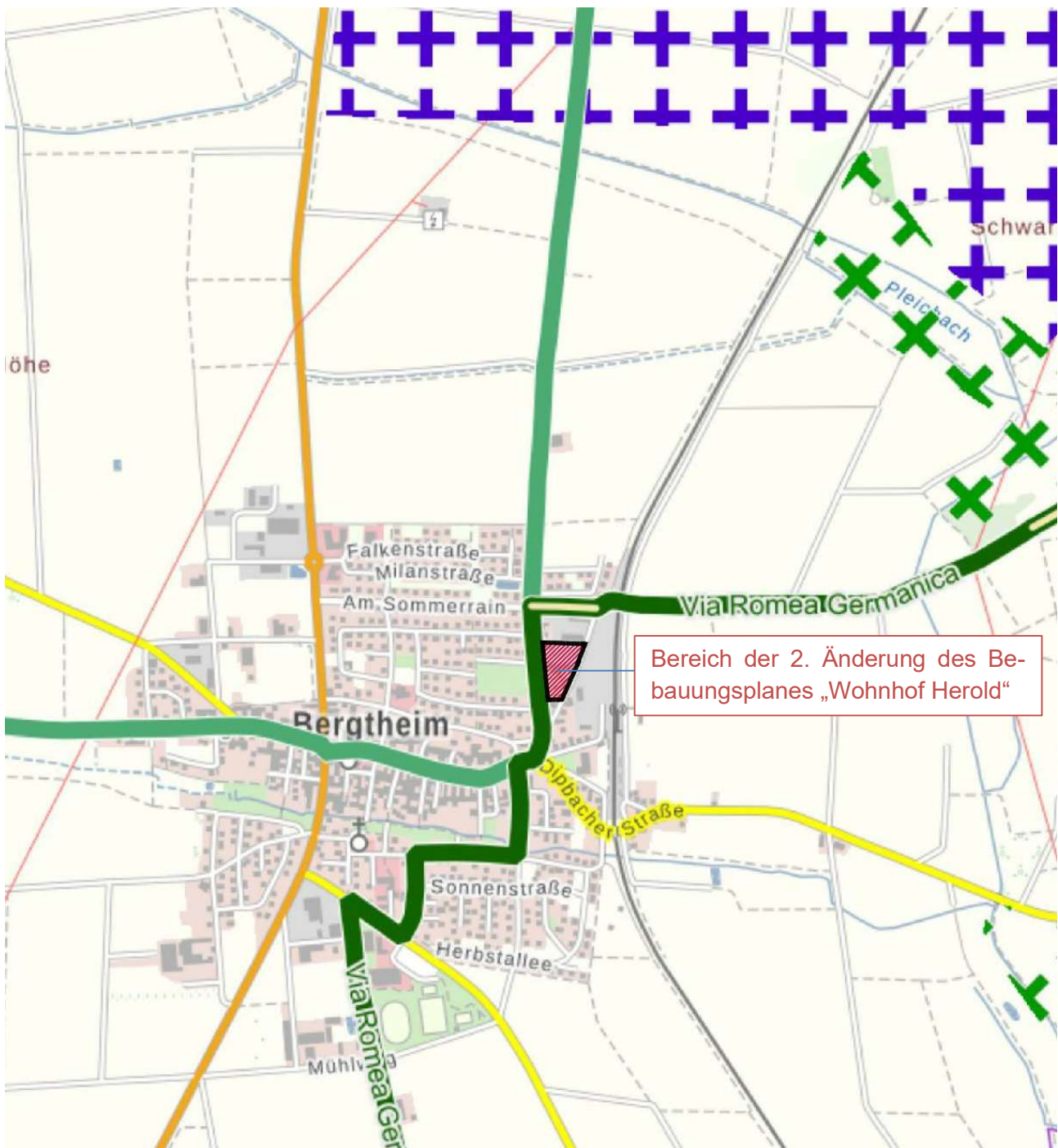


Abbildung 2: Übersicht über Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sowie Erholungswege (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024: BayernAtlas Plus, geändert: Auktor Ingenieur GmbH am 25.09.2024)

Legende:

Grüne x- Schraffur: landschaftliches Vorbehaltsgebiet

Blaue Kreuzschraffur: Vorbehaltsgebiet für den Abbau von Gips

Dunkelgrüne Linie: Überregionale Wander- und Radweg (u. a. Via Romea Germanica)

Rot schraffiert: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnhof Herold“ 2. Änderung

Ergebnis der Datenabfrage:

Der Planungsbereich wird an der westlichen Grenze von einem regionalen Radweg sowie von dem internationalen Rad- und Fernwanderweg „Via Romea Germanica“ begrenzt. Durch die geänderte Nutzungsstruktur ist nicht von einer negativen Auswirkung auf diese Erholungswege auszugehen. Vielmehr wird durch die Reduzierung der Gewerbenutzung und damit verbunden den Rückgang des Gewerbeverkehrs der Erholungswert des Weges und die Verkehrssicherheit in diesem Teilabschnitt erhöht.

Die östlich des Plangebietes liegende landschaftliche Vorbehaltsfläche befindet sich mindestens 750 m von den Siedlungsstrukturen von Bergtheim entfernt. Durch die Einbettung des Planungsbereiches in die bestehenden Siedlungsstrukturen ist nicht von einer negativen Auswirkung auf das Vorbehaltsgebiet auszugehen.

Die Vorbehaltsflächen für den Abbau von Gips nördlich und nordöstlich von Bergtheim sind ebenfalls ausreichend weit von den Siedlungsstrukturen und somit vom Planungsbereich entfernt, um eine Beeinträchtigung ausschließen zu können.

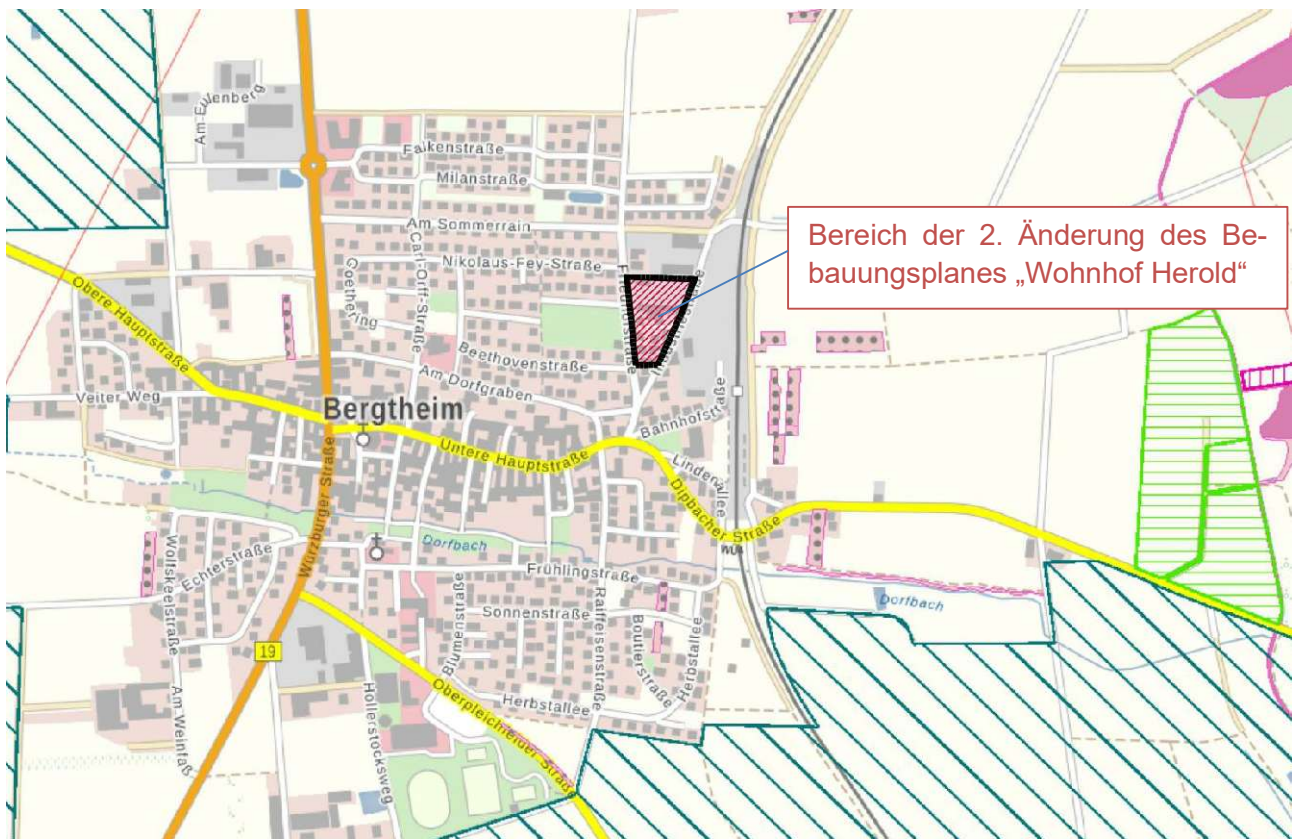


Abbildung 3: Flächen, die dem Naturschutz unterliegen (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024: BayernAtlas Plus, geändert: Auktor Ingenieur GmbH am 25.09.2024)

Legende:

Dunkelgrüne Schraffur: Vogelschutzgebiet

Violette Flächen, teilweise mit Punktschraffur: biotopkartierte Flächen

Hellgrüne oder violette Schraffur: Bereiche des Ökoflächenkatasters

Rot schraffiert: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnhof Herold“ 2. Änderung

Innerhalb des Planungsbereiches sowie in dessen näherem Umfeld befinden sich keine Flächen, die dem Naturschutz unterliegen.

Die nächsten biotopkartierten Flächen befinden sich mindestens 150 m östlich und südöstlich des Planungsbereiches und werden durch die bestehende Bahntrasse vom der Bebauungsplanänderung abgeschildert. Bei diesen Flächen handelt es sich um Streuobstwiesen.

Die Flächen des Vogelschutzgebietes „Ochsenfurter und Uffenheimer Gau und Gäulandschaft NÖ Würzburg“ befindet sich vorrangig südlich und westlich der Ortsstrukturen von Bergtheim und wird durch die bestehende Bebauung gegenüber dem Planungsbereich abgeschildert. Somit ist eine Beeinträchtigung des Vogelschutzgebietes durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht anzunehmen.

Die Bereiche des Ökoflächenkatasters sind ausreichend weit vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfernt, um eine Konfliktsituation ausschließen zu können.

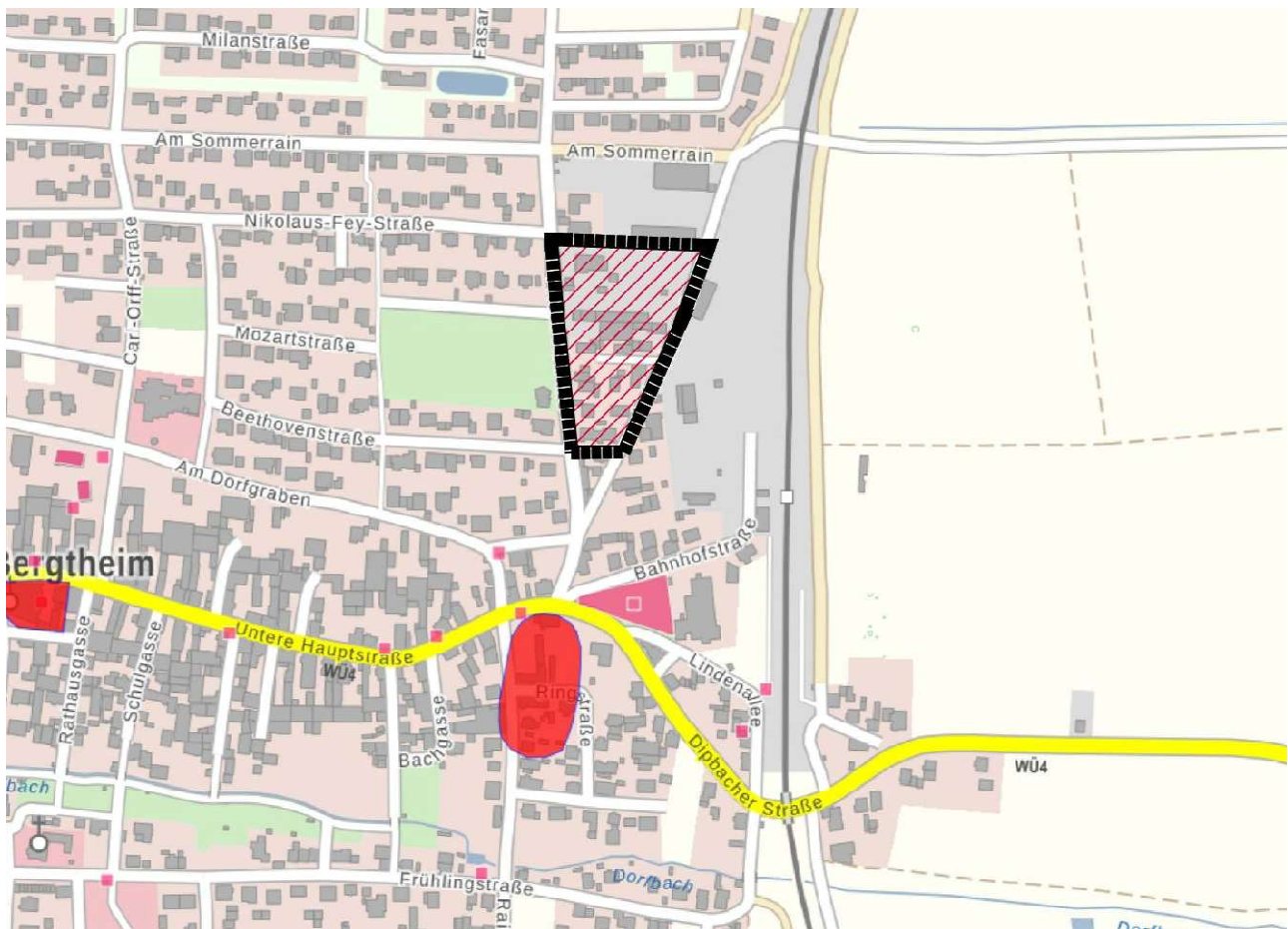


Abbildung 4: Übersicht Flächen und bauliche Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024; BayernAtlas Plus, geändert: Auktor Ingenieur GmbH am 25.09.2024)

Legende:

Rote Schraffur blau umrandet: Bodendenkmal

Violette Flächen: geschützte Baudenkmale als Gebäude oder Einrichtungen

Violette Quadrate: Denkmalschutzgebiete Einzelelemente oder Gebäudeteile

Rot schraffiert: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnhof Herold“ 2. Änderung

Südlich des Geltungsbereiches in einer Entfernung von ca. 130 m befindet sich das Bodendenkmal D-6-6126-0015 mit der Beschreibung „Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“¹. Eine Ausdehnung des Bodendenkmals in den Bereich des Bebauungsplanes ist nicht anzunehmen, da im Zusammenhang mit der in den letzten Jahrzehnten erfolgten baulichen Tätigkeit im Bereich zwischen dem Bodendenkmal und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes kein Auffinden von weiteren Hinweisen auf das Bodendenkmal verzeichnet wurde.

Bei dem zwischen der Bahnhofstraße und der Lindenallee bezeichneten Baudenkmal handelt es sich um den Alten Friedhof der Gemeinde Bergtheim als „ummauerte Anlage mit Grabmälern des 19. und frühen 20. Jh.; Friedhofskreuz, Kruzifix auf Tischsockel mit Inschriftenkartusche, darauf Figur der trauernden Muttergottes, Sandstein, bez. 1748“². Durch die zwischen dem Baudenkmal und dem Planungsbereich liegende Bebauung besteht keine Sichtverbindung, sodass eine Beeinträchtigung Wahrnehmbarkeit des Baudenkmals ausgeschlossen ist.

Im Bereich der Unteren Hauptstraße, der Lindenallee und der Straße am Dorfgraben sind mehrere Prozessionsaltäre und Bildstöcke als Baudenkmale kartiert. Auch hier kann durch die zwischenliegende Bebauung nicht von einer Beeinträchtigung der optischen Wahrnehmbarkeit durch die Änderung des Bebauungsplanes ausgegangen werden.

Alle weiteren abgefragten Belange, liegen nicht im näheren Umfeld der Planung. Somit gibt es keine Berührungspunkte, die negative Auswirkungen bewirken könnten.

Die Änderungsfläche ist der ABSP Naturraumuntereinheit 134 - Gäuplatten im Maindreieck zugeordnet.³

¹ Bayerischer Denkmal-Atlas

² Bayerischer Denkmal-Atlas

³ Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern; Landkreis Würzburg, März 1999

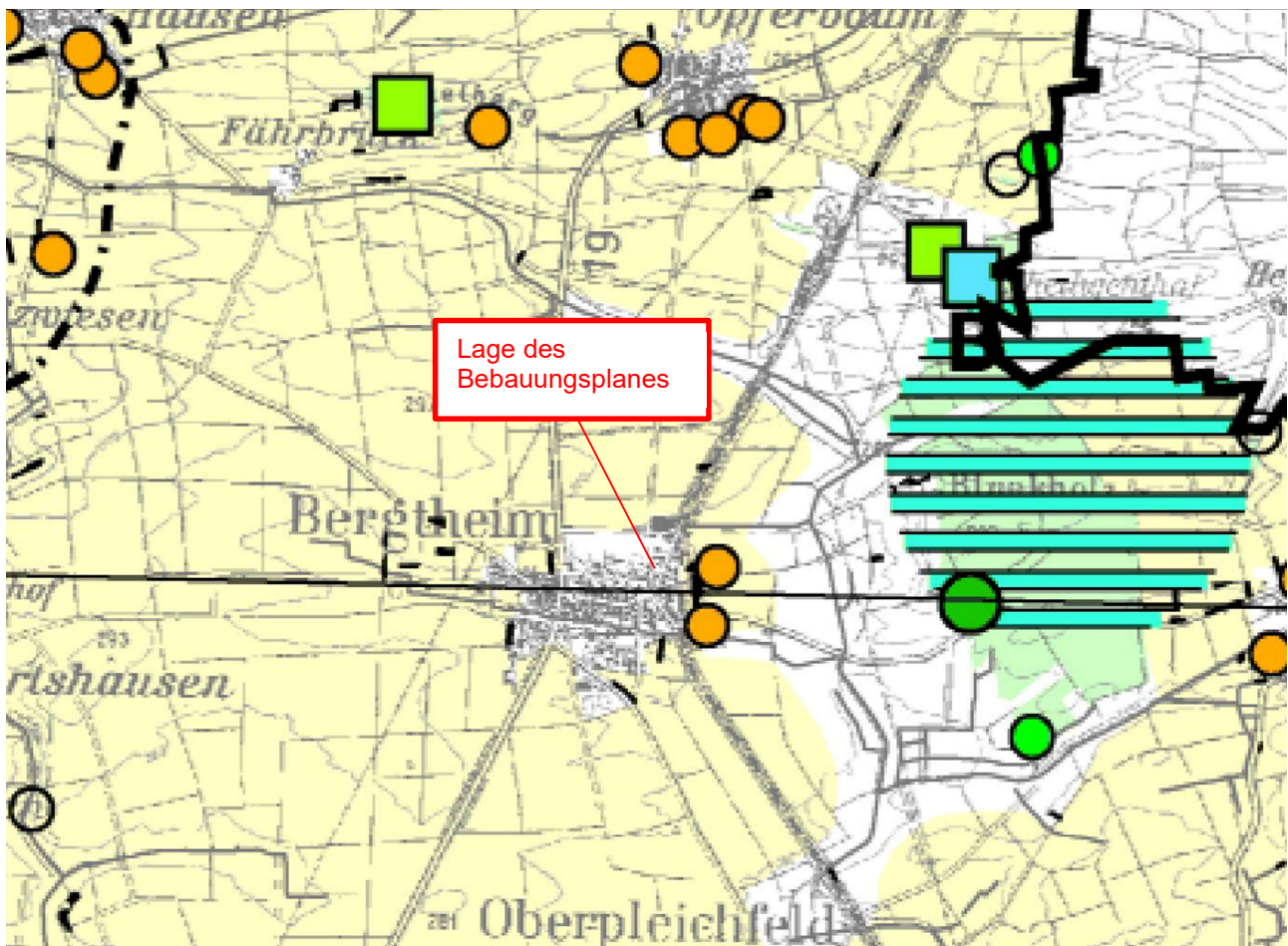


Abbildung 5: ABSP-Abfrage Wälder und Gehölze (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen März 1999: Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Würzburg, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 25.09.2024)

Legende:

- | | |
|--|--|
| <div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 20px; background-color: lightblue; margin: 0 auto;"></div> | <p>Erhalt von Au-, Bruch- und sonstigen Feuchtwäldern, Erweiterung der naturnahen Bestände bei geeignetem Umfeld
(Erfassung durch die Biotopkartierung, methodisch bedingt unvollständig)</p> |
| <div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 20px; background-color: lightgreen; margin: 0 auto;"></div> | <p>Erhalt kleinflächiger naturnaher Waldbereiche mittlerer Standorte
(Erfassung durch die Biotopkartierung, methodisch bedingt unvollständig)</p> |
| <div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 20px; background-color: white; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="width: 10px; height: 10px; background-color: green; border-radius: 50%;"></div> </div> | <p>Erhalt weiterer gut strukturierter Waldränder
(Erfassung durch die Biotopkartierung, methodisch bedingt unvollständig)</p> |
| <div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 20px; background-color: white; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="width: 10px; height: 10px; background-color: black; border-radius: 50%;"></div> </div> | <p>Berücksichtigung der Vorkommen der subendemischen Badischen Mehlbeere (<i>Sorbus badensis</i>) bei der Waldbewirtschaftung und bei Pflegemaßnahmen an Trockenstandorten (unvollständige Erfassung; vgl. Abschn. 2.2.1-A)</p> |

- 

Erhalt, ggf. Wiederherstellung typischer Feuchtwaldgesellschaften mit (z.T. periodisch) wasserführenden Kleingewässern im Umfeld der Waldmoore und auf weiteren zur Vernässung neigenden Waldböden
- 

Erhalt und Wiederausdehnung der Streuobstbestände im Umfeld der Siedlungen und als charakteristische Teillebensräume strukturreicher Hangbereiche
- 

Erhalt und Optimierung lokal bedeutsamer Hecken, Gebüsche, Feldgehölze und kleinflächiger Streuobstbestände als Lebensräume und Trittsteinbiotope in der Kulturlandschaft
- 

Erhöhung der Strukturvielfalt in Gebieten, in denen der Anteil an Gehölzen und sonstigen Kleinstrukturen derzeit nicht ausreicht (Gehölzneuanlagen, Sukzessionsflächen); dabei Beachtung der Ansprüche von Arten weiträumiger Agrarlandschaften (u.a. Wiesenweihe)

Auswertung:

Der Änderungsbereich wird von keinen Darstellungen des ABSP überlagert oder tangiert. Östlich des Planungsbereiches befinden sich Bereiche, die als zum Erhalt und der Wiederherstellung der Streuobstbestände im Umfeld der Siedlung kartiert sind, sowie Bereiche zum Erhalt und zur Optimierung lokal bedeutsamer Hecken, Gebüsche und Feldgehölze. Diese Bereiche werden gegenüber dem Planungsbereich durch bestehende Bebauungsstrukturen bzw. die Bahntrasse abgetrennt, sodass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die übrigen kartierten Bereiche sind ausreichend weit von der Bebauungsplanänderung entfernt, um eine Beeinträchtigung ausschließen zu können.

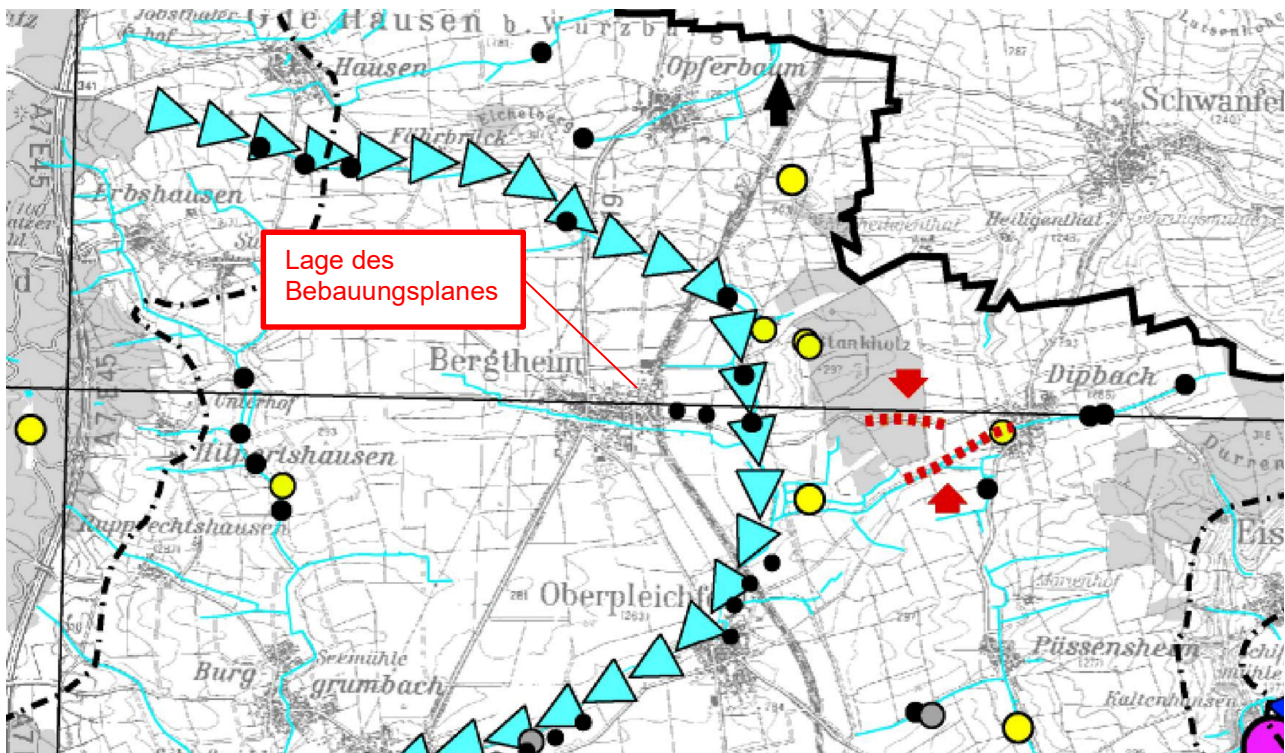


Abbildung 6: ABSP-Abfrage Gewässer (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen März 1999: Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Würzburg, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 25.09.2024)

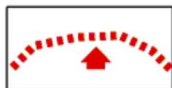
Legende:



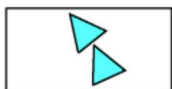
Erhalt und Optimierung regional bedeutsamer Gewässer



Erhalt von Hochstauden- und Gehölzsäumen an Gräben (kartierte Bestände der Biotopkartierung); ausgehend von diesen Beständen Anlage von Pufferstreifen und Renaturierung der ausgebauten Gewässer



Absicherung von bedeutsamen Amphibienwanderwegen an Straßen (Abschnitte 1. und 2. Priorität nach GEISE 1997; vgl. Abschn. 2.2.2-D)



Regionale Entwicklungsschwerpunkte bzw. Verbundachsen

Erhalt naturnaher und vorrangige Renaturierung begradigter bzw. verbauter Bachabschnitte an Pleichach, Kürnach, Aalbach, Seebach, Thierbach, Gollach und Steinach als zentrale Gewässer der Gäulandschaften mit Restbeständen gefährdeter Fließgewässerarten, Wiederherstellung einer ausreichenden Wasserqualität (Gewässergüteklasse II - mäßig belastet) in allen Bachabschnitten



Vordringliche Verbesserung der Gewässergüte in stärker belasteten Fließgewässerabschnitten



Fließgewässer ohne Informationen zur Ausstattung, mit unzureichender Wasserqualität oder begradigte Bachabschnitte (ggf. Wiederherstellung eines naturnahen Gewässerbettes, Verbesserung der Gewässergüte)

Auswertung:

Nordöstlich der Bebauungsplanänderung befindet sich ein kartierter offener wasserführender Graben. Eine direkte Verbindung zwischen dem Planungsbereich und diesem Graben ist durch die dazwischen verlaufende Bahnlinie nicht gegeben, sodass eine Beeinträchtigung nicht anzunehmen ist. Der Verlauf der Pleichach ist als regionaler Entwicklungsschwerpunkt bzw. Verbundachse dargestellt. Durch den Abstand zwischen dem Planungsbereich und dem Gewässerverlauf ist nicht von einer Auswirkung auszugehen. Die übrigen kartierten Bereiche sind ebenfalls ausreichend weit vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfernt, um eine Beeinträchtigung durch die geänderte Nutzung ausschließen zu können.

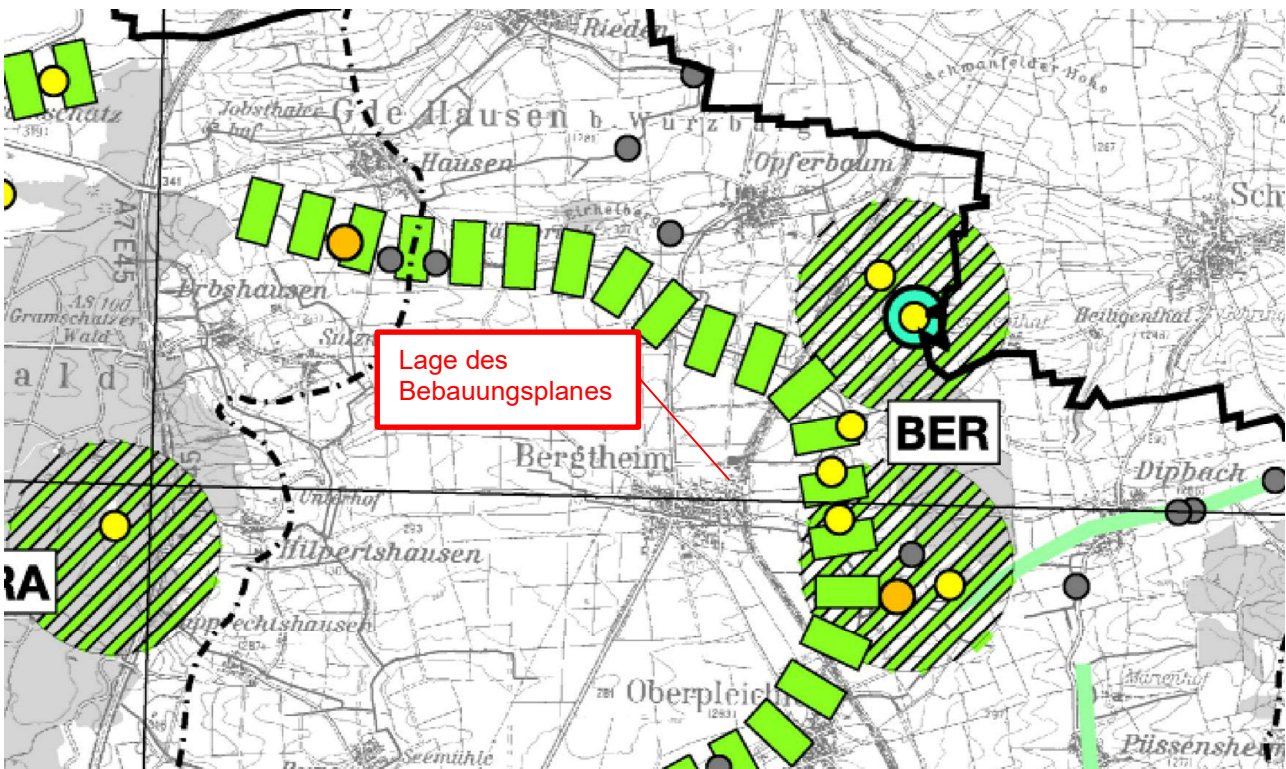
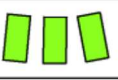


Abbildung 7: ABSP-Abfrage Gewässer (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen März 1999: Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Würzburg, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 25.09.2024)

Legende:

-  Erhalt und Optimierung überregional bedeutsamer Feuchtgebiete
-  Erhalt und Optimierung regional bedeutsamer Feuchtgebiete
-  Erhalt und Optimierung lokal bedeutsamer Feuchtgebiete
-  Erhalt und Optimierung der Feuchtwaldstandorte im Landkreis (Erhalt bzw. Wiederherstellung des typischen Wasserhaushaltes, Förderung der standortheimischen Bestockung, ggf. Wiederausdehnung der Bestände bei geeignetem Umfeld)
-  Erhalt der Restbestände und vorrangige Wiederherstellung von auetypischen Feuchtgebieten in den Bach- und Flußtälern des Landkreises, die als Hauptvernetzungsachsen innerhalb der Gäulandschaften dienen können (Täler von Tauber, Seebach, Thierbach, Aalbach, Pleichach, Riedbach)
-  Erhalt und Wiederherstellung vernetzter, struktureicher Feuchtgebietskomplexe:



Bergtheimer Wiesen: u.a. weitere Ausdehnung des Grünlandes, extensive Bewirtschaftung der Wiesenflächen und Erhalt von Hochstauden- und Röhrichtbeständen zur Optimierung des Wiesenbrüterlebensraumes, Wiederherstellung der Feuchtstandorte in den angrenzenden Waldbereichen (vgl. Abschn. 4.6)

Auswertung:

Die östlich des Siedlungsbereiches von Bergtheim liegenden Feuchtgebietsstrukturen stehen in keinem Zusammenhang mit dem in die Ortsstrukturen eingebunden Bebauungsplan. Alle weiteren Darstellungen sind ebenfalls in einem ausreichenden Abstand zum Planungsbereich, um eine Beeinträchtigung ausschließen zu können.

3. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es werden drei Wertigkeiten unterschieden. Geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen, die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator.

Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft. Darüber hinaus werden im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter Klima / Luft und Mensch die einschlägigen Regelwerke herangezogen.

3.1 Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand und Prognose Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich der Siedlungsstrukturen der Gemeinde Bergtheim und wird im Norden und Osten von bestehenden bzw. potenziellen gewerblichen und kommunalen Bebauungsstrukturen umschlossen, wobei die östlichen Strukturen überwiegend den Charakter einer Gewerbebrache besitzen. Durch die Lage und die Struktur dieses Bereiches ist jedoch von einer Revitalisierung der Gewerbestrukturen an dieser Stelle auszugehen. Südlich und westlich grenzen bestehende Wohnbaustrukturen sowie der Friedhof der Gemeinde Bergtheim an das Plangebiet an.

Der südliche Teilbereich des Geltungsbereiches wird derzeit bereits ausschließlich durch wohnbauliche Nutzung geprägt. Somit bewirkt die Änderung des Bebauungsplanes eine Anpassung an die Bestandssituation. Unabhängig von der vorliegenden Planungsmaßnahme ist hier von einer Beibehaltung der Wohnbausituationen auszugehen.

Der nördliche Teilbereich besitzt gewerblich geprägte Strukturen, wobei für diesen Bereich eine Aufgabe der gewerblichen Nutzung vorgesehen bzw. bereits teilweise erfolgt ist. Bei einer Nichtumsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung droht hier die Entstehung einer Gewerbebrache, da eine gewerbliche Folgenutzung, durch die direkt angrenzenden bereits bestehenden wohnbaulichen Strukturen immissionstechnisch in einem erheblichen Maß eingeschränkt werden würde.

Bei der Fläche des Planungsbereiches handelt es sich ausschließlich um bereits baulich genutzte Bereiche, sodass eine zusätzliche Inanspruchnahme von bisher baulich nicht genutzten Flächen nicht anzunehmen ist. Vielmehr ist für den nördlichen Teilbereich die nachhaltige Nutzbarmachung einer Konversionsfläche anzunehmen.

Eine nähere Betrachtung der Umweltmerkmale erfolgt in den folgenden Kapiteln des Umweltberichtes.

Der Erschließungsaufwand ist an der geplanten Stelle gering, da die Erschließungsstraßen sowie die Ver- und Entsorgungseinrichtungen bereits vorhanden sind. Lediglich für den nördlichen Teilbereich sind entsprechende Hauanschlüsse zur Anbindung an die jeweiligen bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze, sowie die privaten Zufahrten zu erstellen. An anderer Stelle wäre eine Ausweisung mit einem deutlich höheren Erschließungsaufwand und damit verbunden einer höheren Beeinträchtigung der natürlichen Strukturen verbunden.

3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

3.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegende Fläche wird bereits vollständig baulich genutzt. Gleichzeitig ist der Planungsbereich vollständig von bestehenden baulichen Strukturen umschlossen. Eine räumliche Verbindung zu Außenbereichsstrukturen liegt nicht vor. Somit ist nicht von einer Auswirkung auf Tiergattungen der freien Flur auszugehen.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes wurden die im Wiesenbereich am nördlichen Planungsrand befindlichen Obstbäume in Bezug auf das Vorkommen von Bruthöhlen und Lebensräumen untersucht. Hierbei konnten keine geeigneten Bruthabitate oder Lebensräume festgestellt werden. Auf die diesbezüglichen Aussagen des speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, der als Anlage 3 Bestandteil des Bebauungsplanes ist, wird verwiesen.

Zum Schutz saP-relevanter Tierarten und zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sind entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen, die nach Rechtskraft für jedermann verbindlich sind. Die sich aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ergebenden Maßnahmen sind in den Bebauungsplan eingeflossen und werden in diesem Zusammenhang rechtswirksam festgesetzt. Bei einer Berücksichtigung dieser Vorgaben ist nicht von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen. Die sich aus der Änderung des Bebauungsplanes ergebenden baulichen Tätigkeiten sind nahezu ausschließlich auf den nördlichen Teilbereich der Änderung begrenzt, da die Wohnbebauung im südlichen Teilbereich bereits vollständig umgesetzt wurde.

Während der Bauphase kommt es zu Staub- und Lärmentwicklung. Hierdurch können grundsätzlich Tiere gestört und vergrämt werden. Die Bauphase findet allerdings nur temporär statt und ist in einem gewissen Zeitfenster abgeschlossen. Dies kann bei der Einstufung der Auswirkungen bzgl. ihrer Erheblichkeit begünstigend Berücksichtigung finden. Weiterhin treten o. g. Beeinträchtigungen auch bereits teilweise durch die bestehende gewerbliche Nutzung innerhalb des Planungsbereiches sowie im direkten räumlichen Umfeld auf.

Betriebsphase

Durch die Tatsache, dass es sich hier um die Inanspruchnahme bzw. Überplanung von bereits baulich genutzten Flächen handelt, ist durch die Betriebsphase nicht von erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt auszugehen. Durch die Änderung der Nutzungsart im nördlichen Teilbereich ist vielmehr davon auszugehen, dass durch die geringere Immissionsbelastung im Hinblick auf Lärm, Staub und Abgasen eine weniger starke Vergrämungswirkung entsteht. Gleichzeitig ist trotz des für ein Wohnbaugebiet hohen Versiegelungsgrades von einer Verringerung der Versiegelungsrate gegenüber der bisherigen Nutzung, insbesondere im Bereich des bestehenden Gewerbehofes, auszugehen.

Wirkungsgefüge

Tiere und Pflanzen sind wichtiger Bestandteil des Ökosystems. Durch die enge Verzahnung der Funktionen des Naturhaushalts untereinander sind die Wirkungen zu betrachten. Durch die Art der vorliegenden Nutzung ist nicht von einer Verringerung von Vegetation, sondern vielmehr von einer Reduzierung der Versiegelungsrate im Bereich der bisher gewerblich genutzten Flächen auszugehen. Es ist vielmehr von einer Zunahme von Vegetationsflächen, wenn auch auf einem niedrigen ökologischen Niveau, auszugehen.

Hierdurch können negative Auswirkungen reduziert werden.

Nutzung natürlicher Ressourcen und deren nachhaltige Verfügbarkeit

Durch die Umwandlung von gewerblich genutzten Bauflächen hin zu einer Wohnbaunutzung gehen grundsätzlich Flächen für eine mögliche gewerbliche Folgenutzung verloren. Die Deckung eines potenziellen zukünftigen Bedarfs an gewerblicher Baufläche in der Gemeinde Bergtheim an dieser Stelle ist somit nicht mehr möglich, sodass dieser zukünftige Bedarf an andere Stelle gedeckt werden müsste. Eine östlich angrenzende gewerbliche Nutzung ist im Rahmen geeigneter immissionstechnischer Trennungs- und Abstufungsmaßnahmen möglich. Gleichzeitig wird der Änderungsbereich selbst durch die bestehenden Strukturen innerhalb des Änderungsbereiches sowie im direkten Umfeld bereits erheblich in seiner Nutzung eingeschränkt, sodass der Bereich für eine gewerbliche Nutzung grundsätzlich als nur noch bedingt geeignet eingeschätzt werden kann. Eine Beeinträchtigung potenzieller Lebensräume durch die Nutzungsänderung der bestehenden baulich genutzten Flächen ist nicht anzunehmen.

Nähere Angaben sind dem Grünordnungsplan sowie dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen, die als Anlagen 2 und 3 Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Durch die daraus resultierenden Maßnahmen im Bebauungsplan ist eine negative Auswirkung auf das Schutzgut weitestgehend auszuschließen.

Bewertung

Die Erheblichkeit der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist in der Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festzusetzenden Maßnahmen aufgrund der geringen Größe der Bauflächen sowie aufgrund der Art der bestehenden und zukünftigen Nutzung als **gering** zu werten.

3.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden

Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

Während der Bauphase wird voraussichtlich keine größere Fläche beansprucht als nach Beendigung der Bauarbeiten, da die Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen innerhalb des Baugebietes angelegt werden können. Durch die bereits bestehende gewerbliche Nutzung der noch nicht wohnbaulich genutzten Flächen und die damit verbundene Versiegelung ist nicht von einer erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigung oder Verdichtung von Bodenstrukturen auszugehen.

Ein relevanter Anfall von zu schützenden Oberböden ist ebenfalls nicht anzunehmen, da nahezu der gesamte Bereich, der noch nicht baulich zur Wohnbaunutzung umgestaltet wurde, mit betriebsbedingt befestigten oder versiegelten Oberflächen ausgestattet ist.

Betriebsphase

Für den südlichen Teilbereich ist durch die bereits bestehende Nutzung nicht von einer zusätzlichen Auswirkung auf das Schutzgut Boden auszugehen, die über die bisherigen Einschränkungen hinausgeht.

Die nördlichen gewerblich genutzten Teilflächen sind als Betriebshöfe bereits überwiegend versiegelt. Durch die geänderte Nutzung ist, trotz der im Bebauungsplan zulässigen hohen Verdichtungsrate, eine Reduzierung des Versiegelungsgrades gegenüber der gewerblichen Nutzung anzunehmen, wodurch die Wirkfähigkeit des Schutzgutes Boden, wenn auch nur in geringem Maße, erhöht wird. Somit ist nicht von einer zusätzlichen negativen Auswirkung auszugehen.

Wirkungsgefüge

Bodenfunktionen sind für den natürlichen Kreislauf relevant. Durch Versiegelung bzw. Teilversiegelung werden diese Funktionen zerstört und weitgehend unterbunden. Deshalb sind Maßnahmen im Bereich der anderen Schutzgüter erforderlich, die den Verlust der Bodenfunktionen abmildern. Insbesondere das Schutzgut Wasser wird durch einen hohen Oberflächenwasserabfluss aufgrund der Versiegelung beeinträchtigt. Durch die Art der bestehenden Nutzung und die Nutzungsziele für den nördlichen Teilbereich ist von einer Verringerung des Versiegelungsgrades gegenüber der derzeitigen Nutzungsstruktur auszugehen. Hierdurch werden eine Beibehaltung und teilweise Steigerung der Versickerung bzw. Rückhaltung von Oberflächenwasser, eine verbesserte Filterfunktion des Oberbodens und eine gesteigerte örtliche Transpiration von Oberflächenwasser, wenn auch nur in geringem Umfang, erreicht. Aufgrund dessen ist insgesamt nicht von einer negativen Auswirkung auszugehen.

Nutzung natürlicher Ressourcen und deren nachhaltige Verfügbarkeit

Durch die Maßnahmen werden ausschließlich bereits baulich genutzte oder versiegelte Flächen überplant. Eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen liegt nicht vor.

Durch die bestehenden und teilweise bereits länger existierenden baulichen Nutzungen des Planungsbereiches liegen keine Informationen aus der Bodenschätzungskarte vor, um die Wertigkeit des im Planungsbereich vorhandenen Bodens beurteilen zu können. Die ingenieurgeologische Karte stellt die Gruppe der „Ton bis Schluff, teils karbonatisch: Löss/-lehme, ältere Seeablagerungen, ältere Hochflutablagerungen, Flussmergel, feinkörnige Tertiärablagerungen“⁴, innerhalb des Geltungsbereiches dar.

⁴ Ingenieurgeologische Karte von Bayern / BayernAtlas Plus, abgefragt 25.09.2024

Die Übersichtsbodenkarte zeigt für den Bebauungsplan „Überwiegend Parabraunerde, verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss)“⁵.

Der Geltungsbereich weist keine steile Hanglänge über 18 % auf. Das Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen ist aufgrund der vorliegenden weitestgehend bestehenden Versiegelung und der vorliegenden Bodenstruktur als gering einzuschätzen.

Die potenzielle natürliche Vegetation ist als „Typischer Waldmeister-Buchenwald“⁶ beschrieben.

Es liegen keine Moorböden vor bzw. sind ähnlich spezielle Bodenausprägungen nicht bekannt.

Bewertung

Die Erheblichkeit der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden ist in der Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung der fachlich korrekten Durchführung der im Bebauungsplan festzusetzenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen als **gering** zu werten.

3.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

Während der Bauphase ist durch die bereits überwiegend bestehende Versiegelung nicht von einer erheblichen Veränderung des Oberflächenwasserabflusses auszugehen. Durch die Art der bestehenden Nutzung als Gewerbehof im nördlichen Bereich ist eine verstärkte Verschmutzung des abfließenden Oberflächenwassers durch die Baumaßnahmen nicht anzunehmen.

Das anfallende Oberflächenwasser wird derzeit bereits über das bestehende Mischwassersystem der Gemeinde Bergtheim abgeleitet. Eine Kontamination von bisher unbelasteten Graben- oder Gewässerbereichen bzw. eine Verunreinigung von Grundwasser kann ausgeschlossen werden.

Im südlichen Bereich ist nicht von relevanten zusätzlichen Baumaßnahmen auszugehen, sodass Auswirkungen auf das Schutzgut durch Baumaßnahmen auszuschließen sind.

Betriebsphase

Durch die bereits bestehende Wohnbaunutzung im südlichen Bereich der Änderung ist nicht von einer negativen Auswirkung auf das Schutzgut im Zuge der Anpassung des Bebauungsplanes an den Bestand auszugehen.

Im Rahmen der Aufgabe der gewerblichen Nutzung im nördlichen Bereich ist von einer Entsiegelung der Hofflächen und somit von einer Reduzierung der Versiegelung und einem, wenn auch nur geringfügig gesteigerten Versickerungsgrad in diesem Bereich auszugehen. Somit ist eine positive Auswirkung auf das Schutzgut anzunehmen.

Ein unkontrollierter Ablauf von Oberflächenwasser aus den gewerblichen Strukturen des Änderungsbereiches und deren Abfließen über den nordöstlich bestehenden Graben ist durch die Aufgabe der gewerblichen Nutzung ebenfalls ausgeschlossen, wodurch eine Verschmutzungsgefährdung reduziert wird.

⁵ Übersichtsbodenkarte von Bayern / BayernAtlas Plus abgefragt 25.09.2024

Wirkungsgefüge

Das Schutzgut Wasser steht in enger ökologisch-funktionaler Verbindung mit den anderen Schutzgütern, insbesondere dem Schutzgut Luft und Klima. Durch die weitgehende Beibehaltung bzw. teilweise Verringerung des Oberflächenabflusses ist eine Verbesserung der Situation in Bezug auf die Verdunstung und die Grundwasserneubildung und damit auf das Kleinklima anzunehmen. Somit sind auch keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf andere Schutzgüter durch Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser anzunehmen.

Nutzung natürlicher Ressourcen und deren nachhaltige Verfügbarkeit

Wasser ist eine wichtige Lebensgrundlage für alle Lebewesen. Auch in Zukunft muss dieses Gut in sauberer Form verfügbar sein. Durch einen umweltbewussten Umgang mit sauberem Dach- und Oberflächenwasser im Zuge der vorgesehenen Nutzungsänderung ist nicht mit zusätzlichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Bewertung

Die Erheblichkeit der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ist in der Gesamtbeurteilung als **gering** zu werten.

3.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima, Luftqualität sowie Klimawandel

Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

Baubedingt ist grundsätzlich mit Staubemissionen zu rechnen. Da die baulichen Maßnahmen im südlichen Teilbereich jedoch bereits abgeschlossen sind, ist für diesen Bereich nicht von einer negativen Auswirkung auszugehen. Durch die Art der Nutzung des nördlichen Bereiches als Betriebshof eines Bauunternehmens ist bereits jetzt eine Beeinträchtigung durch Staubemissionen vorhanden. Durch die baulichen Maßnahmen im nördlichen Teilbereich ist somit nicht von einer erheblichen Zunahme dieser Emissionen auszugehen. Klimatische Auswirkungen sind aufgrund der temporären Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Der Klimawandel wird durch die Bauarbeiten nicht in feststellbarem Maße begünstigt.

Betriebsphase

Im südlichen Teilbereich ist bereits eine wohnbauliche Nutzung entstanden. Somit ist nicht von einer Zunahme der Staubemissionen auszugehen. Durch die Nutzungsänderungen im nördlichen Bereich ist von einem Rückgang der Staubemissionen auszugehen, sodass eine positive Auswirkung auf das Schutzgut anzunehmen ist.

Die nördlich und östlich bestehenden Gewerbestrukturen bzw. Gewerbebrachen sind nicht als staubintensiv oder verstärkt als CO₂-Emittent anzusehen, sodass eine Konfliktsituation nicht anzunehmen ist. Ein Entstehen anderweitiger schädlicher oder klimarelevanter Gase ist auf Grund der bestehenden Betriebsstrukturen ebenfalls nicht anzunehmen.

Die östlich verlaufende Bahntrasse ist ausreichend weit von der Änderungsfläche entfernt, um eine Beeinträchtigung durch entsprechende Emissionen bzw. Auswirkungen auf das Klimaumfeld des Wohngebietes ausschließen zu können.

Wirkungsgefüge

Das Schutzgut Luft und Klima ist entscheidend für die Gesundheit der Lebewesen. Auch ist es entscheidend, da das Gleichgewicht des Wasserkreislaufes durch übermäßige Temperaturerhöhungen gestört werden könnte. Möglichen Temperaturveränderungen oder sonstige kleinklimatischen Veränderungen sind durch die Nutzungsänderung bzw. die veränderte Gebäudestruktur nicht bzw. nur im positiven Sinne zu erwarten.

Bewertung

Die Erheblichkeit der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima ist in der Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung der in den Bebauungsplan eingeflossenen minimierenden Festsetzungen als **gering** zu werten.

3.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt

Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

Da es sich um eine bereits baulich genutzte Fläche handelt, die von anderen Bebauungsstrukturen umschlossen wird, ist durch die Änderung nicht von einer Auswirkung auf das Landschaftsbild auszugehen. Ebenso ist durch die Art der überwiegend bereits bestehenden Nutzung nicht von einer erheblichen Auswirkung auf die biologische Vielfalt durch bauliche Maßnahmen auszugehen.

Betriebsphase

Durch die Art der zukünftigen bzw. bereits teilweise bestehenden Nutzung ist nicht von der Entstehung von Baukörpern auszugehen, die Auswirkungen auf die umliegenden Landschaftsstrukturen oder die Wahrnehmbarkeit der bestehenden Ortsstrukturen besitzen. Durch das nahezu eben Gelände kann auch eine negative Hangwirkung der bestehenden oder zukünftigen Baukörper ausgeschlossen werden. Durch die Begrenzung der Gebäudehöhen ist die Entstehung von Bauwerkern die deutlich aus der Ortssilhouette herausragen und sich somit negativ auf das Landschaftsbild auswirken ausgeschlossen.

Einflüsse auf die biologische Vielfalt sind aufgrund der für nahezu das gesamte Gebiet bereits bestehenden baulichen Nutzung sowie der Nutzung im Planungsumfeld als gering zu bewerten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Nutzung natürlicher Ressourcen und deren nachhaltige Verfügbarkeit

Das Landschaftsbild ist ein charakteristisches Merkmal und prägt den Menschen und dessen Heimat. Im Sinne zukünftiger Generationen ist mit dem Landschaftsbild verantwortungsvoll umzugehen. Durch die Art der geplanten bzw. bestehenden Nutzung sowie der bestehenden umgebenden Strukturen ist nicht von Auswirkungen auf das Landschaftsbild auszugehen.

Ebenso ist nicht von einer erheblichen Auswirkung auf die biologische Vielfalt auszugehen da die Flächen bereits wohnbaulich bzw. bisher gewerblich genutzt werden. Dies wird durch die bestehenden umgebenden Nutzungsstrukturen zusätzlich unterstrichen.

Bewertung

Die Erheblichkeit der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt ist in der Gesamtbetrachtung, unter Berücksichtigung der Lage des Planungsbereiches als **gering** zu werten.

3.2.6 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Südlich bzw. westlich der Siedlungsstrukturen von Bergtheim befindet sich das Vogelschutzgebiet „Ochsenfurter und Uffenheimer Gau und Gäulandschaft NÖ Würzburg“. Zwischen dem Planungsbereich und der Schutzgebietsfläche wird ein Abstand von mindestens ca. 420 m eingehalten, wobei zusätzlich eine Abschirmung durch die bestehenden Ortsstrukturen gegeben ist. Beeinträchtigungen des Schutzgebietes sind nicht zu erwarten.

Bewertung

Negative Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete sind nicht anzunehmen.

3.2.7 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit

Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

Während der Bauzeit können im nördlichen Teilbereich Staub-, Lärm- und andere kurzzeitige Beeinträchtigungen auftreten. Diese sind jedoch als nicht wesentlich stärker als die derzeitigen Beeinträchtigungen durch den Betriebshof einzuschätzen. Durch den südlichen Teilbereich sind aufgrund der Bestandssituation keine entsprechenden Auswirkungen anzunehmen.

Betriebsphase

Durch die geplante bzw. teilweise bereits realisierte Wohnnutzung ist nicht von einer entsprechenden Entstehung gesundheitsgefährdender Auswirkungen auszugehen. Durch die umliegenden Gewerbestrukturen bzw. Gewerbebrachen ist auf Grund der Art der bestehenden Gewerbebetriebe eine entsprechende Beeinträchtigung ebenfalls auszuschließen. Entsprechende gesundheitsgefährdende Anlagen oder Einrichtungen sind hier nicht bekannt. Eine Beeinträchtigung durch die östlich verlaufende Bahntrasse kann auf Grund des Abstandes ausgeschlossen werden.

Eine Beeinträchtigung des westlich der Änderung verlaufenden Wanderweges oder des Friedhofes kann aufgrund der zukünftigen bzw. bereits bestehenden Wohnbaunutzung ebenfalls ausgeschlossen werden.

Bewertung

Die Erheblichkeit der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit ist in der Gesamtbetrachtung als **gering** zu werten.

3.2.8 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen, Abwässern

Art und Menge von Schadstoff-Emissionen

Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

Während der Bauphase können erhöhte Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr auftreten. Diese liegen jedoch im Umfang der bereits im Rahmen des Betriebshofes auftretenden Schadstoffemissionen und sind somit hinzunehmen.

Für den südlichen Teilbereich ist durch die bereits bestehende Wohnbaustruktur nicht von einem Auftreten entsprechender Schadstoffemissionen auszugehen.

Betriebsphase

In einem Wohngebiet ist grundsätzlich nicht von einem verstärkten Auftreten von Schadstoffemissionen auszugehen. Durch die nördlich angrenzenden Gewerbestrukturen sowie die östlich gelegenen Gewerbebrachen ist, auf Grund der hier bestehenden Betriebe, ebenfalls nicht von einem relevanten Auftreten von Schadstoffemissionen auszugehen.

Eine Beeinträchtigung aus dem Bahnbetrieb ist auf Grund des Abstandes zwischen dem Planungsbereich und der Bahntrasse nicht anzunehmen.

Auch sind im Umfeld des Bebauungsplanes keine Anlagen oder Einrichtung bekannt, die entsprechende Schadstoffemissionen verursachen könnten.

Bewertung

Das Risiko, erhebliche Schadstoffemissionen durch das Vorhaben in die Umwelt einzutragen, ist in der Gesamtbetrachtung als **gering** zu werten.

Art und Menge von Lärm-Emissionen

Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

Durch die baulichen Maßnahmen im nördlichen Teil des Planungsgebietes ist temporär mit Lärmemissionen zu rechnen. Dies ist als typisch für ein Baugebiet hinzunehmen, zumal durch die derzeitige Lärmbelastung aus dem Betriebshof ebenfalls von einer entsprechenden Beeinträchtigung auszugehen ist. Für den südlichen Teilbereich ist durch die Bestandssituation nicht von einer weiteren Entstehung von Lärmemissionen durch Baubetrieb auszugehen.

Betriebsphase

Das Planungsgebiet wird sowohl durch die nördliche und östlich bestehenden Gewerbestrukturen durch Lärmimmissionen belastet. Eine weitere Lärmbelastung entsteht aus der östlich verlaufenden Bahntrasse Würzburg – Schweinfurt. Daher wird im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnhof Herold“ ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, das als Anlage 4 Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Die sich aus dem schalltechnischen Gutachten ergebenden Maßnahmen sind entsprechend in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen und somit rechtswirksam vorgegeben. Hierbei handelt es sich vorrangig um die Nachweispflicht der Einhaltung vom Mindestschalldämmmaßen an einzelnen Fassadenbereichen. Bei Einhaltung dieser Festsetzungen ist eine Überschreitung der lärmimmissionstechnischen Grenz- bzw. Richtwerte nicht anzunehmen.

Bewertung

Bei einer Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen ist eine Erheblichkeit der Beeinträchtigung durch Lärmemissionen als **mittel** zu werten.

Art und Menge von Erschütterungen

Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

Baubedingt ist temporär mit mäßigen Erschütterungen zu rechnen. Dies ist als typisch für ein Baugebiet bzw. eine bauliche Umnutzung hinzunehmen.

Betriebsphase

Durch den Betrieb des Wohngebietes ist nicht mit Erschütterungen zu rechnen. Die Bahntrasse ist ausreichend weit von den zukünftigen bzw. bereits bestehenden Wohnbaustrukturen entfernt, um eine Beeinträchtigung ausschließen zu können. Bei den gewerblichen Strukturen nördlich des Änderungsbereiches ist nicht von einer Wahrscheinlichkeit von entsprechend relevanten Erschütterungen auszugehen. Im weiteren Umfeld sind ebenfalls keine Betriebe oder Einrichtungen bekannt, von denen Erschütterungen ausgehen, die sich bis in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auswirken könnten.

Bewertung

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung durch Erschütterungen ist als **gering** zu werten.

Art und Menge von Licht-Emissionen

Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

Es sind, auch während der Bauzeit, insektenfreundliche Lampen und Leuchtkörper zu verwenden und eine Abstrahlung nach oben zu vermeiden. Diese Vermeidungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Aufgrund dessen können Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Betriebsphase

Im nördlichen Randbereich grenzt der Planungsbereich an Gewerbegebietsstrukturen an, die auf eine Beleuchtung ihrer Außenflächen angewiesen sind. Hier besteht jedoch eine Abschirmung gegenüber den Wohnbaustrukturen durch die gewerblichen Hallenanlagen. Somit ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung durch gewerbliche Beleuchtungseinrichtungen auszugehen. Die beleuchteten Einrichtungen im Umfeld des Bahnhofes werden ebenfalls durch bestehende Gebäude abgeschirmt, sodass eine Beeinträchtigung der Anwohner innerhalb des Planungsbereiches ausgeschlossen werden kann. Ansonsten sind im Umfeld des Änderungsbereiches keine Anlagen oder Einrichtungen bekannt, die entsprechende Lichtemissionen verursachen könnten.

Bewertung

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung durch Lichtemissionen ist unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen als **gering** zu werten.

Art und Menge von Wärme- und Strahlungs-Emissionen

Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

In der Bauphase treten keine relevanten Strahlungsemissionen auf. Mit der Entwicklung elektromagnetischer Felder ist nicht zu rechnen. Eine erhebliche Wärmeentwicklung entsteht durch die Bauarbeiten nicht.

Betriebsphase

Im Planungsbereich sind keine oberirdischen Leitungstrassen vorhanden, die sich negativ auf die Wohnbaustrukturen auswirken könnten. Die Leitungen der Bahntrasse befinden sich in einem ausreichenden Abstand zur Wohnbebauung, um Auswirkungen ausschließen zu können. Geringfügige Reflexionen sind durch Gebäudeelemente möglich. Diese sind auf Grund technischer Vorgaben

nicht grundsätzlich auszuschließen. Hierbei handelt es sich jedoch im Regelfall um geringfügige Auswirkungen, die hinzunehmen sind. Durch die geplante Nutzung des Baugebietes in Form von Wohnbaustrukturen und deren Nebennutzungen ist nicht mit der Entstehung von elektromagnetischen Feldern, Strahlungen oder Wärmeentwicklungen zu rechnen. Ebenso sind im Umfeld des Änderungsbereiches keine Anlagen oder Einrichtungen bekannt, die entsprechende Strahlungen erzeugen könnten. Bei der Trafostation nordwestlich des Änderungsbereiches wird vorausgesetzt, dass die entsprechenden Grenzwerte eingehalten werden.

Bewertung

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung durch Wärme, Strahlung bzw. Reflexionen ist als **gering** zu werten.

Art und Menge von sonstigen Belästigungen

Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

Durch die Bauarbeiten können zeitweilig Staub- und Geruchsemissionen auftreten. Diese sind als typisch für derartige bauliche Maßnahmen hinzunehmen. Die Auswirkungen beschränken sich nahezu ausschließlich auf den nördlichen Teilbereich der Änderung, der bereits durch die derzeit vorliegende Betriebshofnutzung vorbelastet ist. Für den südlichen und zentralen Teilbereich ist, durch die bereits bestehenden Nutzungsstrukturen, nicht von relevanten zusätzlichen Baumaßnahmen auszugehen.

Betriebsphase

Durch die bereits bestehenden Wohnbausituation im südlichen Bereich ist nicht von sonstigen Beeinträchtigungen auszugehen. Eine Beeinträchtigung aus den nördlich bestehenden gewerblichen Strukturen ist nicht grundsätzlich auszuschließen. Diese entstehen vorrangig im Zusammenhang mit dem kommunalen Bauhof im nördlichen Anschluss an die geplanten Wohnbauflächen. Da die gewerblichen und kommunalen Einrichtungen jedoch Bestandsschutz besitzen, sind Belästigungen aus der bestehenden Betriebsstruktur zu dulden, zumal nicht von einem besonders hohen Belästigungsgrad ausgegangen werden kann und gleichzeitig eine überwiegende bauliche Abschirmung durch die bestehenden Gebäudestrukturen besteht. Aus den östlich angrenzenden Gewerbebrachen ist, in Bezug auf die bestehende Nutzungsstruktur nicht von erheblichen sonstigen Beeinträchtigungen auszugehen.

Bewertung

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung durch sonstige Belästigungen z.B. durch Staub und Geruch, ist auf Grund der baulichen Abschirmung der Bauhofstrukturen als **gering** zu werten.

Art und Menge erzeugter Abfälle und Abwässer, Beseitigung, Verwertung

Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

Während der Bauphase kommt es Aufgrund von Abbrucharbeiten zu Bauschutt, zu Erdaushub sowie zu baubedingt anfallenden Materialresten. Diese sind entsprechend den gängigen Vorschriften fachgerecht zu entsorgen oder, soweit möglich, wieder einzubauen. Da bereits eine Anbindung an das Entwässerungsnetz der Gemeinde Bergtheim besteht, ist auch während der Bauphase von einer geregelten Ableitung des Abwassers auszugehen.

Betriebsphase

Durch das bestehende öffentliche Kanalnetz der Gemeinde Bergtheim ist eine geregelte Abwasserentsorgung gewährleistet. Für den nördlichen Teilbereich der Änderung ist lediglich eine Anbindung der zusätzlichen Gebäude an das bestehende Kanalnetz erforderlich. Der Planungsbereich ist bereits in die Abwasserberechnung der Gemeinde Bergtheim einbezogen. Die Art der Nutzung bzw. der Versiegelungsgrad bewirkt kein gesteigertes Abwasseraufkommen. Es ist nicht von einer zusätzlichen Belastung der Kläranlage auszugehen.

Die Müllentsorgung erfolgt über das landkreiseigene Entsorgungsunternehmen „Team Orange“, das eine Entsorgung in haushaltsüblichen Mengen sicherstellt. Durch die bestehenden öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist eine angemessene Befahrung mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug sichergestellt, sodass eine ausreichende Anfahrbarkeit gewährleistet ist. Durch die im nördlichen Teilbereich anzunehmende Entstehung von Mehrfamilienwohneinheiten ist ggf. die Notwendigkeit von Sammelstellplätzen von Müllbehältern erforderlich. Deren Standort bleibt, unter Beachtung der Festsetzungen bezüglich Nebenanlagen, der konkreten Gebäudeplanung vorbehalten

Bewertung

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung durch die Art und Menge erzeugter Abfälle und Abwässer ist als **gering** zu werten.

3.2.9 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

Während der Bauphase finden Erdarbeiten statt. Hierbei können prinzipiell auch in bereits baulich genutzten Bereichen Kulturgüter gefunden werden. Zum Schutz etwaiger gefundener Kulturgüter ist als Hinweis auf die dann greifenden rechtlichen Vorgaben des Art 8 BayDSchG in den Bebauungsplan folgende nachrichtliche Übernahme eingeflossen:

Funde von Bodenaltertümern gemäß Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (BayDSchG), sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG unverändert zu belassen.

Innerhalb oder direkt angrenzend an das Plangebiet sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt. Sichtbeziehungen zu Baudenkmalen bestehen ebenfalls nicht.

Während der Bauzeit ist somit sehr wahrscheinlich nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen.

Betriebsphase

In der Umgebung sind keine Kulturgüter bekannt, deren Funktion oder Sichtbeziehungen beeinträchtigt werden können. Die wohnbauliche Nutzung innerhalb des Änderungsbereiches führt nachzeitigem Kenntnisstand nicht zu einer Beeinträchtigung von Kulturgütern. Durch die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere die Höhenvorgaben zu den Baukörpern, wird eine weitreichende Sichtwirkung auf die ortsbildprägenden Baudenkmale der Gemeinde Bergtheim ausgeschlossen.

Bewertung

Die Erheblichkeit der Auswirkungen auf vorhandene Kulturgüter ist unter Berücksichtigung der festzusetzenden nachrichtlichen Übernahme als **gering** zu werten.

3.2.10 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

Es wird davon ausgegangen, dass eine Versorgung mit Energie, sowohl während der Bauzeit als auch in der Betriebsphase, durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz problemlos erfolgen kann.

Betriebsphase

Eine erhebliche Beeinträchtigung von oder durch energieerzeugende Anlagen, technischen Einrichtungen oder Leitungen ist nicht bekannt. Von einer Auswirkung auf die nordwestlich bestehende Trafostation kann ebenfalls nicht ausgegangen werden.

Weder im Bereich der nördlich angrenzenden Gewerbestrukturen noch im Bereich der östlich angrenzenden Gewerbebrachen bestehen großflächige Photovoltaikanlagen, die durch eine Nutzungsänderung, z.B. in Folge von Beschattung dieser Anlagen, beeinträchtigt werden könnten.

Die Nutzung erneuerbarer Energien wird entsprechend der Energieeinsparverordnung (EnEV) i. V. m. dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) als bautechnischer Standard vorausgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass die Bauherren ihre Gebäude nach dem heutigen Stand der Technik betreiben und somit möglichst sparsam und effizient Energie nutzen.

Bewertung

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeit zu begrüßen. Die Erheblichkeit der negativen Auswirkungen ist als **gering** zu werten.

3.2.11 Risiken z. B. durch Unfälle und Katastrophen

Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

Während der Bauphase ist natürlicherweise die Unfallgefahr als höher einzustufen als dies im Rahmen der allgemeinen Nutzung als Wohnbauflächen anzunehmen ist. Dass durch eine Baustelle zur Errichtung von Wohngebäuden eine Katastrophe ausgelöst wird, ist beim Bau nach heutigem Stand der Technik nicht zu erwarten.

Betriebsphase

Die Art und der Umfang von Unfällen oder Katastrophen sind nicht vorhersehbar. Es ist davon auszugehen, dass Auswirkungen innerhalb von Wohngebieten geringer sein dürften als auf den bisher gewerblich genutzten Flächen. Es besteht kein Risiko über das übliche Maß hinaus, da innerhalb des Plangebietes keine besonderen Schutzgüter betroffen sind oder ein Bereich mit bekannten Umweltgefahren vorliegt. Durch den räumlichen Abstand zwischen der Bahntrasse und dem Planungsgebiet ist ebenfalls nicht von einem gesteigerten Gefährdungsniveau z.B. im Zusammenhang mit Gefahrguttransporten auf der Bahntrasse auszugehen.

Das Gebiet liegt nicht innerhalb eines hochwasser- oder überschwemmungsgefährdeten Bereiches. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Das Risiko einer Naturkatastrophe ist daher vergleichsweise gering. Es sind keine Nutzungen vorgesehen oder möglich, die ein erhöhtes Risiko für Katastrophen oder Unfälle besitzen. Aus der gewerblichen Nutzung nördlich des Änderungsbereiches bzw. aus der Gewerbebrache östlich der Änderungsfläche ist ebenfalls nicht von einem erhöhten Gefährdungspotential auszugehen.

Bewertung

Das Wort „Katastrophe“ impliziert eine gewisse Erheblichkeit. Eine Bewertung erfolgt auf oben dargestellten Sachverhalten. Insgesamt kann von einer **geringen** Erheblichkeit bei Eintreten eines Unfalls oder einer Katastrophe ausgegangen werden. Die Wahrscheinlichkeit hierfür ist jedoch sehr gering. Die Bewertung stützt sich auf folgende Begründung: Die natürliche Ausstattung des Gebietes ist nicht als hochwertig einzustufen. Im Katastrophenfall ist hingegen mit einer gewissen Erheblichkeit zu rechnen. In Summe dürfte der Schadensfall somit **geringe** Beeinträchtigungen für die Umwelt zur Folge haben.

3.2.12 Eingesetzte Techniken und Stoffe

In der Bau- und in der Betriebsphase dürfen keine unzulässigen Stoffe sowie gesetzlich verbotenen Stoffe und Techniken verwendet werden. Weiterhin müssen erforderliche Auflagen und Maßnahmen bei der Verwendung von Gefahrenstoffen eingehalten werden.

Bewertung

Die Bewertung der Erheblichkeit der eingesetzten Techniken und Stoffe wird allgemein gehalten, da nicht bekannt ist, welche Techniken und Stoffe während der Bauarbeiten oder während des Betriebs der zukünftigen Nutzung genau Anwendung finden. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Verwendung gesetzlich zulässiger Techniken und Stoffe nur eine **geringe** Erheblichkeit hervorrufen. Der Einsatz besonderer Techniken und Stoffe ist nicht bekannt.

3.2.13 Darstellung von Landschaftsplänen oder sonstigen Plänen

(Wasser-, Abfall-, Emissionsschutzrecht)

Für die Gemeinde Bergtheim besteht kein Landschaftsplan. Da es sich bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnhof Herold“ lediglich um eine Umnutzung bereits bestehender Bauflächen bzw. eine Anpassung an die bereits geänderte Nutzungsstruktur handelt und eine Verbindung mit dem landschaftlichen Außenbereich nicht gegeben ist, wird auf eine landschaftsplanerische Bewertung verzichtet. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnhof Herold“ wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet. Durch die Überlagerung mit der hier vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnhof Herold“ ist eine Anpassung des Grünordnungsplanes erforderlich. Die Begründung zur Anpassung des Grünordnungsplanes ist als Anlage 2 Bestandteil des Bebauungsplanes.

Es ist nicht bekannt, dass weitere noch nicht genannte sonstige Pläne existieren, die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes betreffen. Grundsätzlich wird dies bei der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange geprüft. Sollten diesbezüglich keine weiteren Anregungen eingehen, wird davon ausgegangen, dass keine entsprechenden Beeinträchtigungen durch und für die geplante Bebauung entstehen. Die Planung verstößt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegen die übergeordneten Umweltschutzziele des Regionalplanes und des Landesentwicklungsprogramms. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Vorgaben bekannt. Da im vorliegenden Fall bereits baulich genutzte Flächen überplant werden, die ansonsten teilweise vom Brachfallen bedroht sind, und keine zusätzlichen Flächen des Außenbereiches in Anspruch genommen werden, ist die Änderung des Bebauungsplanes und die Anpassung der zukünftigen Nutzungsstrukturen positiv zu sehen.

3.2.14 Kumulierung von Vorhaben benachbarter Plangebiete

(Umweltprobleme, spezielle Umweltrelevanz, Nutzung natürlicher Ressourcen)

Die Gemeinde Bergtheim beabsichtigt unter Beteiligung eines örtlichen Bauträgers, die wohnbauliche Nutzung einer bisher gewerblich genutzten Fläche zu ermöglichen. Die Anpassung des für diesen Bereich rechtswirksamen Bebauungsplanes an die geänderten Entwicklungsvorstellungen bildet sowohl die Grundlage für die Nutzungsänderung im nördlichen Teilbereich des Planungsgebietes und eine Anpassung an die zwischenzeitlich bereits entstandene Nutzung als Wohnbaufläche im südlichen Bereich. Eine konkrete Überplanung der östlich angrenzenden Gewerbebrache liegt derzeit nicht vor. Somit wird diese Fläche, entsprechend ihrer derzeitigen Charakteristik, im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens als gewerbliche Fläche bewertet. Eine mögliche zukünftige Kumulierung zwischen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes und einer zukünftigen Nutzung des Areals, insbesondere im Hinblick auf den Lärmschutz ist derzeit nicht absehbar.

Die Planung der Wohnbaufläche führt sehr wahrscheinlich nicht zu erheblichen umweltbezogenen Beeinträchtigungen mit den umliegenden Nutzungen, sofern die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnhof Herold“ festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden. Von der Planung sind keine Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz betroffen.

Durch die Überplanung bereits baulich genutzter Flächen liegt keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen vor.

Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind zu vermeiden oder nur mit Ausnahmegenehmigung der zuständigen Behörde zulässig. Im Rahmen des Grünordnungsplanes wird ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Dieser ist als Anlage 3 Bestandteil des Bebauungsplanes.

Entsprechend der vorliegenden Ergebnisse dieses speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrages ist nicht von einem Verstoß gegen die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszugehen.

3.2.15 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Es ist nicht zu erwarten, dass sich durch Wechselwirkungen der einzelnen Belange des Umweltschutzes die überwiegend als gering bis mittel bewerteten Beeinträchtigungen derart summieren, dass es zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Schutzgutes kommen wird, sofern die im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen bei der baulichen Umsetzung berücksichtigt werden.

Somit sind negative Wechselwirkungen unter den Belangen des Umweltschutzes auszuschließen.

3.3 Maßnahmen / Hinweise zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

(Geplante Maßnahmen / Hinweise zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen)

Nachteilige Umweltauswirkungen werden durch geeignete Festsetzungen und Hinweise im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes vermieden, verhindert bzw. ausgeglichen. Nähere Informationen sind der Ermittlung der Eingriffskompensation zu entnehmen, die Bestandteil der Grünordnungsplanung (Anlage 2 zum Bebauungsplan) ist.

3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnhof Herold“ handelt es sich überwiegend um eine Anpassung an die Bestandssituation bzw. um die Ermöglichung einer Folgenutzung einer ansonsten vermutlich brachfallenden Gewerbefläche. Es liegt hier eine zwingende Standortbindung des Planungsbereiches vor, die einen alternativen Standort ausschließt. Somit erübrigt sich eine Alternativprüfung anderweitiger Standorte.

3.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j)

Die Thematik Unfälle und Katastrophen wurde bereits in Kapitel 3.2.11 angesprochen. Hier wurde ermittelt, dass wahrscheinlich eine mittlere Beeinträchtigung im Schadensfall vorliegt und das Risiko eines Schadensfalles sehr gering ist.

Die Einschätzung berücksichtigt alle im späteren Bebauungsplan zulässigen Vorhaben. Das größte Risiko und die Gefahr des größten Schadenfalls geht von der nördlich anbindenden Gewerbestruktur bzw. von einer möglichen Folgenutzung der östlich anbindenden Gewerbebrache aus. Hier ist grundsätzlich ebenfalls von einer sehr geringen Wahrscheinlichkeit eines schweren Unfalls oder eines Katastrophenszenarios auszugehen, das erhebliche Auswirkungen auf den Planungsbereich hat.

4. Zusätzliche Angaben

4.1 Hinweise auf technische Verfahren, Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnhof Herold“ wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, auf dessen Grundlage geeignete Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen sind, um eine schalltechnische Verträglichkeit der geplanten oder bestehenden Wohnbaunutzung mit den umgebenden Emissionsquellen zu erreichen.

Weitere besondere technische Verfahren zur Erstellung des Umweltberichts in Bezug auf die Änderung des Bebauungsplanes werden nicht angewandt.

Fehlende Erkenntnisse beziehen sich auf den Boden bzw. Baugrund, da aufgrund der bestehenden baulichen Nutzung entsprechende aktuelle Untersuchungen nicht möglich sind. Die Versickerungsfähigkeit und sonstige Eigenschaften des Bodens können daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend bewertet werden.

Das Vorkommen von Kampfmitteln ist nicht bekannt. Auch die historischen Hintergründe lassen dort nicht auf das Vorkommen von Kampfmitteln schließen⁷. Somit ist kein Anlass gegeben, eine genauere Untersuchung durchzuführen.

Ein Vorkommen von Altlasten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im ABuDIS nicht vermerkt.⁸

Es wird ein Wohnbaufläche dargestellt. Hierauf können unterschiedliche Nutzungen entstehen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass im Planungsbereich nahezu ausschließlich Wohnnutzungen oder Nutzungen, die ein Wohnen nicht stören, entstehen werden.

⁷ Gemeinde Bergtheim

⁸ ABuDIS 2.5, Datenabfrage (für Bergtheim), vom 25.09.2024

4.2 Maßnahmen zur Überwachung

Sollte ein Monitoring erforderlich werden, wird dessen Art, Umfang und zeitlicher Rahmen mit den zuständigen Fachbehörden festgelegt.

4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Bergtheim beabsichtigt die Umwandlung von gewerblichen und gemischten Bauflächen in Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO. Hierbei handelt es sich teilweise um die Anpassung an die bestehenden Nutzungsstruktur bzw. um eine Ermöglichung einer Folgenutzung einer sich ansonsten abzeichnenden Gewerbebrache. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnhof Herold“ hat eine Größe von ca. 1,19 ha.

Geringe Beeinträchtigungen, insbesondere im nördlichen Teilbereich, entstehen für jedes Schutzgut, teilweise auch nur temporär, da in den ursprünglichen Zustand zunächst durch Bautätigkeiten und anschließend durch die Nutzung als Wohnbauflächen eingegriffen wird.

Abgesehen von dem Schutzgut Mensch – Lärmimmissionen, für das bei einer Einhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nur mittlere Beeinträchtigungen anzunehmen sind, können für alle übrigen Schutzgüter ausschließlich geringe Auswirkungen angenommen werden bzw. ist teilweise von einer positiven Auswirkung auf die jeweiligen Schutzgüter auszugehen.

Durch die Festsetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen in der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnhof Herold“ sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter zu erwarten. Somit ergeben sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG bzw. Artikel 12 FFH-RL.

Gemeinde Bergtheim,

Konrad Schlier
1. Bürgermeister

Würzburg, 03.03.2025
geändert: 10.09.2025

Bearbeitung: Öchsner
Prüfung: H. J. Rehbein

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931 – 79 44 - 0 | Fax 0931 – 79 44 - 30 | Mail info@r-auktor.de | Web www.r-auktor.de

5. Referenzliste der Quellen

Arten- und Biotopschutzprogramm, ABSP, September 1996

ABuDIS 2.5, LfU, Datenabfrage vom 25.09.2024

Arteninformationen, LfU, Datenabfrage vom 25.09.2024

BayernAtlas Plus mit folgenden Daten, Datenabfrage vom 25.09.2024

- Regionalplanung in Bayern
- Schutzgebiete des Naturschutzes
- Biotopkartierung Bayern
- Wasserschutzgebiete
- Denkmaldaten (BLfD)
- Freizeitwege (BVV)
- Naturgefahren, Georisiken, Hochwasser

BayernAtlas Plus, Datenabfrage Bodenschätzung BVV, vom 25.09.2024

Denkmalatlas, Datenabfrage vom 25.09.2024

Das Schutzgut Boden in der Planung, LfU, 2003 / Oktober 2017

Europäische Richtlinien – in nationales Recht umgesetzt:

- Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (Richtlinie 2014/52/EU), vom 16.04.2014
- Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten, Aufgehoben (und ersetzt) durch die Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13.05.2013
- Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme

Europäische Verordnungen:

- Änderung der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (Verordnung 750/2013), vom 29.07.2013

FIN-Web, FIS-Natur Online, LfU, Datenabfrage vom 25.09.2024

Gesetze:

- Baugesetzbuch, BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Bundesbodenschutzgesetz, BBodSchG, vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist

- Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG, vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz, BayDSchG, in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Gesetz vom 4. April 2017 (GVBl. S. 70) geändert worden ist
- Bayerisches Naturschutzgesetz, BayNatSchG, vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 372) geändert worden ist
- Kreislaufwirtschaftsgesetz, KrWG, vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist
- Wasserhaushaltsgesetz, WHG, vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist
- Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden, Energieeinsparungsgesetz – EnEG, in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. September 2005 (BGBl. I S. 2684), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Juli 2013 (BGBl. I S. 2197) geändert worden ist

Informationen Gemeinde Bergtheim, 17.01.2024

Verordnung:

- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden, Energieeinsparverordnung – EnEV, vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) geändert worden ist

Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU), Januar 2013

Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung - "Umweltbericht in der Praxis", Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, Februar 2007

Rechtsverordnungen:

- Gefahrenstoffverordnung, GefStoffV, vom 26. November 2010 (BGBl. I S. 1643, 1644), die zuletzt durch Artikel 148 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist

Regionalplan Region Würzburg (2), nichtamtliche Lesefassung, Stand 27.10.2023

Umweltatlas Bayern, LFU, Naturgefahren, Boden und Geologie, aufgerufen am 25.09.2024

Für die Gemeinde Bergtheim besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan der zwischenzeitlich 17mal geändert wurde. Die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich derzeit in Aufstellung und wird um zeitlichen Zusammenhang mit der vorliegenden 19. Änderung des Flächennutzungsplanes bearbeitet.

6. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Tatsächliche Nutzung (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024: BayernAtlas Plus, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 25.09.2024)	4
Abbildung 2: Übersicht über Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sowie Erholungswege (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024: BayernAtlas Plus, geändert: Auktor Ingenieur GmbH am 25.09.2024).....	6
Abbildung 3: Flächen, die dem Naturschutz unterliegen (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024: BayernAtlas Plus, geändert: Auktor Ingenieur GmbH am 25.09.2024).....	7
Abbildung 4: Übersicht Flächen und bauliche Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024: BayernAtlas Plus, geändert: Auktor Ingenieur GmbH am 25.09.2024).....	8
Abbildung 5: ABSP-Abfrage Wälder und Gehölze (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen März 1999: Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Würzburg, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 25.09.2024).....	10
Abbildung 6: ABSP-Abfrage Gewässer (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen März 1999: Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Würzburg, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 25.09.2024).....	11
Abbildung 7: ABSP-Abfrage Gewässer (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen März 1999: Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Würzburg, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 25.09.2024).....	13