

# UMWELTBERICHT

zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung

vom 21.10.2025

## **VORHABEN**

Bebauungsplan „Weingut“  
Gemarkung Bergtheim

## **LANDKREIS**

Würzburg

## **VORHABENSTRÄGER**

Gemeinde Bergtheim  
Am Marktplatz 8  
97241 Bergtheim

Bergtheim,

## **VERFASSER**

BAURCONSULT Architekten Ingenieure  
Adam-Opel-Straße 7  
97437 Haßfurt

Haßfurt, 21.10.2025

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsgrundlagen.....	3
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	3
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung.....	4
1.2.1	Regionalplan.....	4
1.2.2	Flächennutzungsplan.....	5
1.2.3	Bebauungsplan.....	5
1.2.4	Biotopkartierung Bayern .....	5
1.2.5	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.....	6
2.	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei der Durchführung der Planung .....	6
2.1	Schutzwert Mensch .....	7
2.2	Schutzwert Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	10
2.3	Schutzwert Boden .....	14
2.4	Schutzwert Fläche .....	16
2.5	Schutzwert Wasser.....	17
2.6	Schutzwert Luft und Klima.....	18
2.7	Schutzwert Landschaftsbild.....	18
2.8	Schutzwert Kultur- und Sachgüter.....	19
2.9	Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzwerte.....	19
2.10	Auswirkungen durch schwere Unfälle, Katastrophen, die für das Projekt relevant sind oder werden können .....	19
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ...	20
4.	Beschreibung der verwendeten Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	20
5.	Eingriffs - / Ausgleichsbilanzierung.....	21
5.1	Eingriffsermittlung .....	21
5.2	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	22
5.3	Ermittlung Ausgleichsumfang und Ausgleichsmaßnahmen .....	24
5.4	Maßnahmen zur Überwachung und zum Monitoring .....	25
6.	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	25
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	25
8.	Quellen.....	26

## 1. Planungsgrundlagen

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen ist entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, um die möglicherweise erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens zu ermitteln und zu bewerten. Der Umweltbericht dient hierbei der baubewilligenden Behörde sowie der Öffentlichkeit als Grundlage zur sachgerechten Abwägung der Umweltbelange, die durch den aufgestellten Bebauungsplan zu erwarten sind. Er orientiert sich an der ergänzten Fassung des Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung von Januar 2007.

Zudem wird ein Grünordnungsplan erstellt, welcher im vorliegenden Fall in den Bebauungsplan integriert wurde. Der Grünordnungsplan (GOP) ist im Naturschutzgesetz als ergänzendes Instrument für den Bebauungsplan (B-Plan) zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft (s. auch Eingriffsregelung) sowie zur Gestaltung von Grünflächen, Erholungsanlagen und anderen Freiräumen vorgesehen. Auf der örtlichen Ebene stellt der Grünordnungsplan die konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Teile eines Gemeindegebiets dar. Er ist Bestandteil des Bebauungsplans. Der Grünordnungsplan integriert außerdem die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die im Umweltbericht beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter dienen gleichermaßen als Grundlage zur Abwägung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, weshalb der GOP in den Umweltbericht integriert wurde.

Am südwestlichen Ortseingang von Bergtheim liegt das Weingut Schmitt. Während der vordere Bereich die Wirtschaftsgebäude des Weingutes sowie die beiden Wohnhäuser der Inhaberfamilie beherbergt, befindet sich auf dem rückseitigen Teil des Weingutes eine Obstplantage. Die Obstplantage wurde in den letzten Jahren um Flächen und der dazugehörigen Infrastruktur für Wohnmobilstellplätze ergänzt.

Da der Bereich weder Teil eines bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes noch im Flächennutzungsplan als Siedlungsfläche ausgewiesen ist, wird der vorliegende Bebauungsplan zur baurechtlichen Sicherung des gewachsenen Bestandes und der künftigen baulichen Weiterentwicklung auf dem Grundstück des Weingutes aufgestellt. Parallel dazu wird der Flächennutzungsplan geändert, sodass sich der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (Parallelverfahren).



Abb. 1: Kataster und Luftbild, Geltungsbereich schwarz (Kataster und Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Der Geltungsbereich hat eine Größe von rd. 3,06 ha und umfasst die Flurstücke des Weingutes Flurnr. 1154, 1154/1 und 1154/2, jeweils Gemarkung Bergtheim.

## 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Die gesetzlichen Grundlagen der Landschaftsplanung sind im Wesentlichen im Bundesnaturschutzgesetz (BNATSchG) formuliert. Darüber hinaus finden sich Berührungspunkte mit weiteren Fachgesetzen (v.a. BAUGB, BBODSchG, BIMSchV, BAYNATSchG, WHG, BIMSchG, BAYWG und BAYDSchG). Des Weiteren sind die übergeordneten Fachpläne zu berücksichtigen.

### 1.2.1 Regionalplan

Gemäß der aktuellen Raumstrukturkarte (Stand vom 03.02.2023) des Regionalplanes Region Würzburg (2) ist Bergtheim als Grundzentrum ausgewiesen und liegt im „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“. Das Plangebiet liegt weit außerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete oder anderweitiger Vorrang-/Vorbehaltsgebiete. Folgende festgelegte Ziele des Regionalplans (Stand vom 27.10.2023) zu Natur und Landschaft sind für den Bauleitplan von Bedeutung, bzw. sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen:

Kapitel B I Natur und Landschaft, Pkt. 3 Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen, Ziffer 3.1 Grundsätze zur Grünordnung im Siedlungsbereich

- 3.1.4. Im innerörtlichen und ortsnahen Bereich, insbesondere in Gemeinden des Verdichtungsraumes Würzburg und in 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.
- 3.1.5 Auf eine klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sowie zwischen Wohnbebauung und Bebauung für Industrie und Gewerbe soll hingewirkt werden.

→ Die hier vorliegende Bauleitplanung sieht die Erhaltung aller wertvollen Baumbestände im Plangebiet vor. Ebenso sollen die bestehenden Grün- und Freiflächen großflächig erhalten bleiben. Eine geringe zusätzliche Versiegelung ist lediglich im Bereich SO 3 „Ferienwohnen“ möglich. Bereits vorhandene bzw. geplante Eingrünungen entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Gebietsgrenzen sorgen für eine klare Trennung zwischen bebauten Flächen und der freien Landschaft. Somit entspricht das Planvorhaben den Zielen und Erfordernissen der Regionalplanung.

Ein eigenständiges Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) gibt es für die Region Würzburg nicht.

### **1.2.2 Flächennutzungsplan**

Bergtheim verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan, i.d.F. vom 24.06.2015. Die darin enthaltenen Darstellungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel 4.3 aufgeführt.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt wird. Dabei handelt es sich um die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **1.2.3 Bebauungsplan**

Im Planbereich sind keine bestehenden Bebauungspläne vorhanden.

### **1.2.4 Biotopkartierung Bayern**

Biotopkartierte Flächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der näheren Umgebung nicht vorhanden.

### **1.2.5 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht**

Im Westen außerhalb des Geltungsbereiches grenzt direkt das Vogelschutzgebiet „Ochsenfurter und Uffenheimer Gau und Gäulandschaft NÖ Würzburg“ (6426-471) an. Dies hat eine naturschutzfachliche Bedeutung als bundesweit größtes Brutgebiet der Wiesenweihe, als Dichtezentrum der Rohrweihe, als wichtiges Nahrungshabitate für Rot- und Schwarzmilan, außerdem als Schwerpunktgebiet von gefährdeten Ackervögeln wie Feldlerche, Grauammer, Kiebitz und Schafstelze.

Durch die Planung sind weder Eingriffe noch negative Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet und seiner Erhaltungsziele zu erwarten.

Weitere Schutzgebiete gemäß BNatSchG sind im Untersuchungsraum oder der näheren Umgebung nicht vorhanden.

## **2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei der Durchführung der Planung**

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb der Naturraum-Haupteinheit „Mainfränkische Platten“, dort innerhalb der Naturraum-Einheit „Gäuplatten im Maindreieck“.

Im Folgenden werden die erheblichen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter gemäß § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB ermittelt. Die Beurteilung der zu erwartenden Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei wird zwischen geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit unterschieden.

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens, lassen sich in drei Kategorien unterteilen:

- Baubedingte Wirkfaktoren: Wirkungen, die nur während der Bauphase auftreten
- Anlagebedingte Wirkfaktoren: Wirkungen, die durch die baulichen Anlagen und somit dauerhaft auftreten
- Betriebsbedingte Wirkfaktoren: Wirkungen, die durch den Betrieb der Anlage andauernd auftreten

Zur Beurteilung des Umweltzustandes fand im August 2023 eine Geländebegehung statt. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme sind im Bestandsplan (Abb. 2) dargestellt und nachfolgend beschrieben.



#### Biotop- und Nutzungstypen

(lt. Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung)

##### BNT ohne naturschutzfachliche Bedeutung

- V31 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, versiegelt
- X4 Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbegebiete

##### BNT mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung

- G11 Intensivgrünland
- V32 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt
- B311 Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, junge Ausprägung
- B52 Gehölzplantagen - Baumschulen, Obstplantagen und -kulturen
- P21 Privatgärten und Kleingartenanlagen - strukturiert

Quelle: Kataster: ÜZ Mainfranken eG, E-Mail vom 04.11.2022

##### BNT mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung

- K122 Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte
- B112-WH00BK Mesophile Hecken, naturnah
- B312 Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung
- O22 Natursteinmauern
- P22 Privatgärten und Kleingartenanlagen - strukturreich

##### Sonstige Planzeichen

- Mauer
- /— Bereich mit Lesesteinhaufen / -riegel
- /— begrünter / bepflanzter Wall
- Baumbestand mit Vogelkasten

Abb. 2: Bestandsplan Grünordnung, Geltungsbereich schwarz (Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung)

## 2.1 Schutzbau Mensch

### Immission

Als mögliche externe Emissionsquelle, die auf das Plangebiet einwirkt, kommt vor allem die östlich gelegene Bundesstraße B19 in Frage. Der daraus resultierende Verkehrslärm wirkt sowohl auf den als Dorfgebiet (MD) ausgewiesenen Bereich als auch den als Sondergebiet (SO) ausgewiesenen Bereich des Bebauungsplanes ein.

### Erholung

Das Weingut weist im Bestand schon mehrere Wohnmobilstellplätze mit entsprechender Infrastruktur auf, dient also der touristischen Nutzung und somit auch der Erholung für Touristen.

Es verlaufen keine Wander- oder Radwege im Gebiet oder angrenzend. Da es sich um die privaten Flächen des Weingutes handelt, hat das Gebiet keine Bedeutung für die öffentliche Erholungs- oder Freizeitnutzung.

### **Auswirkung und Bewertung**

Die bestehenden Wohngebäude (Inhaberfamilie) innerhalb der im Planteil festgesetzten Dorfgebietsausweisung (Art der baulichen Nutzung „MD“) sind jeweils rd. 90 m bzw. rd. 110 m von der Fahrbahnmitte entfernt. Da durch den Bebauungsplan eine geringfügige Erweiterung der Weingutsgebäude nach Süden hin möglich ist, werden die geltenden Nacht-Orientierungswerte für ein MD-Gebiet von 50 dB(A) insgesamt sowie die für den Tagzeitraum geltende Orientierungswert von 60 dB(A) teilweise überschritten. Dementsprechend wurde für den Fall, dass dort künftig ggf. schutzbedürftige Nutzungen beabsichtigt sind (Wohnräume, Gästeräume, Büroräume) eine Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen, dass für diese Nutzungen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu erfüllen sind (siehe hierzu Kapitel 5.7 der Begründung zum Bebauungsplan). Diese ist als technische Baubestimmung nach Vorgaben der Bayerischen Bauordnung eingeführt und somit vom Bauherrn zu beachten. Bei Räumen mit Schlaffunktion sind diese mit Schallschutzfenstern und entsprechend schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Bei Einhaltung dieser Vorgaben sind keine immissionsschutzfachlichen Konflikte zwischen der Bundesstraße und dem als „Dorfgebiet“ (MD) ausgewiesenen Bereich zu erwarten.

Der Bereich des Sondergebietes wird teilweise durch den Verkehrslärm der Bundesstraße beeinflusst. Unter Berücksichtigung der teilweisen Schallabschirmung durch die Gebäude des Weinguts werden am SO 1 (Sondergebiet „Wohnmobil- und Wohnwagenstellplatz I“, westlich der Gebäude des Weinguts, weitestgehend Bestand) und SO 3 (Sondergebiet „Ferienwohnungen“, westlich der Gebäude des Weinguts, an der nördlichen Grundstücksgrenze, neu), nach Einschätzung des Landratsamtes vom 29.09.2025, die gemäß DIN 18005 für Verkehrslärm an allgemeinen Wohngebieten (WA) geltenden Orientierungswerte von tags/nachts 55/45 dB(A) eingehalten.

Gemäß Einschätzung des Landratsamtes vom 29.09.2025 werden lediglich im Bereich des Sondergebietes SO 4 die Orientierungswerte für WA-Gebiete, aber auch die Orientierungswerte für Dorfgebiete (MD) von tags/nachts 60/50 dB(A) überschritten. Im Sondergebiet SO 2 kann der für Dorfgebiete geltende Orientierungswert nur für den Tagzeitraum eingehalten werden. Daher wird eine Nutzungsstaffelung der Stellplätze des Weingutes von Ost nach West im Bebauungsplan festgesetzt:

- SO 2: Sondergebiet "Kurzzeitstellplätze für Wohnmobile und Wohnwagen"
- SO 4: Sondergebiet "PKW-Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden"

Diese bewirkt, dass die lärmenschutzfachlich sensibleren Nutzungen von der Lärmquelle (hier: Bundesstraße) abgerückt werden. So sind am nächsten zur Bundesstraße Stellplätze vorgesehen (SO 4), für Kunden sowie das Personal des Weinguts. Dieser Bereich dient lediglich dem Abstellen von PKWs dieser beiden Nutzergruppen. Wohnmobilestellplätze sind in diesem Bereich nicht zulässig. An diesen Bereich schließen als nächstes Kurzzeitstellplätze für Wohnmobile an (SO 2). Die Stellplätze dienen dabei der Kurzzeitnutzung und zur Unterbrechung der Fahrt zur Wiederherstellung der Fahrtüchtigkeit. Für diese Art der Nutzung ist in Abstimmung mit dem Landratsamt ein geringerer Schutzanspruch hinsichtlich der Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm zu berücksichtigen. Für eine längere Stellplatznutzung dienen die westlich daran anschließenden Stellplätze im Bereich SO 1.

Durch die vorgenommene Staffelung in Nutzungsart und -dauer kann dabei sowohl den Belangen des Schutzes vor Verkehrslärm als auch den Nutzungsbelangen des Weingutes Rechnung getragen werden.

Die immissionsschutzfachlichen Konflikte zwischen SO 2 / SO 4 und der Bundesstraße sind somit gelöst.

Auf Kap. 6.5 der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Sollten Bauarbeiten stattfinden, kann es während der Bauphase zu geringen Lärm- und Staubimmissionen sowie optischen Störungen durch Transport- und Bauverkehr sowie Maschinen Einsatz kommen. Da sich diese höchstens temporär auf die angrenzenden Wohnmobilestellplätze auswirken können, wird die Beeinträchtigung als sehr gering erachtet.

Von den umgebenden landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen können durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen (zu allen Tages - und Nachtzeiten) Immissionen wie Lärm, Staub, Geruch etc. im Bereich der Wohnmobilestellplätze, des geplanten Ferienwohnens und der bestehenden Wohngebäude innerhalb der Dorfgebietsnutzung auftreten. Diese sind ortsüblich, zumutbar und zu dulden, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlichen Regelungen (z. B. BlmSchG) zulässige und zugrunde gelegten Maß hinausgehen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

Durch die geplante behutsame touristische Weiterentwicklung kommt es eher zu einer Aufwertung der Erholungsfunktion für Touristen. Für die öffentliche Erholungs- / Freizeitnutzung sind keine Auswirkungen zu erwarten.

## 2.2 Schutzwert Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

### Vegetation und Nutzung

Unter den natürlichen Gegebenheiten ohne weitere anthropogene Einflüsse, würde sich als potenziell natürliche Vegetation ein typischer Waldmeister-Buchenwald entwickeln.

Die während der Bestandsaufnahme im August 2023 vorgefundenen Nutzungen im Plangebiet wurden gemäß der Biotoptwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) in Biotopt- und Nutzungstypen (BNT) eingeteilt und entsprechend mit keiner, geringer, mittlerer oder hoher naturschutzfachlicher Bedeutung bewertet (siehe auch Bestandsplan Abb. 2).

Der östlich, dem Ort zugewandte Bereich beherbergt das Weingut mit Wirtschaftsgebäuden und den beiden Wohnhäusern der Inhaberfamilie. Die Gebäude (BNT X4) und versiegelten Verkehrsflächen (BNT V31) haben keine Bedeutung für den Naturhaushalt. Die Wohn- bzw. Wirtschaftsgebäude sind überwiegend mit eher strukturarmen Privatgärten (BNT P21) mit einzelnen jüngeren Baumbeständen umgeben. Diese weisen eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt auf.

Der südliche Einfahrtsbereich zu den Stellplätzen bzw. die Parkplatzflächen selbst sind geschottert (BNT V32) und beidseitig mit Baumreihen aus standortgerechten Arten mittlerer Ausprägung (BNT B312) bepflanzt (siehe Abb. 3). Es wechseln sich Linden (*Tilia spec.*) und Spitzahorn (*Acer platanoides*) ab. An 5 Bäumen ist jeweils ein Vogelkasten befestigt und einige Bäume weisen Astlöcher auf. Eine sich nördlich des Parkplatzes anschließende Wiesenfläche mit größeren Baumbeständen ist als strukturreicher Privatgarten (BNT P22) kartiert (siehe Abb. 4). Der strukturreiche Garten und die Baumreihen haben eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt.

Auf der westlichen, dem Ort abgewandten Grundstücksseite, befindet sich eine Obstplantage mit darin integrierten Stellplätzen für Wohnmobile. Die Obstplantage (BNT B52) besteht aus in Reihen angepflanzten Niederstammbäumen (Äpfel und Birnen) und weist in der Fläche wenig Strukturreichtum auf (siehe Abb. 5 und 6). An den Rändern der Plantage und im Bereich der Wohnmobilstellplätze sind zwischen den Bäumen Steinhaufen und Steinriegel als Strukturen angelegt (siehe Abb. 6). Die Zufahrten in diesem Bereich sind größtenteils geschottert (BNT V32) und nur kleinteilig betoniert (BNT V31). Zwischen den Obstbaumkulturen befinden sich Grünflächen die intensiv genutzt werden (BNT G11) und dementsprechend artenarm (Klee, Löwenzahn, Breitwegerich, etc.) ausgeprägt sind (siehe Abb. 7, 8 und 10). Die Grünflächen werden aktuell schon als Wohnmobilstellplätze genutzt und sind dementsprechend durch häufiges Befahren vorbelastet. Einige Baumpflanzungen noch jungen Alters (BNT B311) wurden von den Eigentümern auf den Grünflächen zwischen den Stellplätzen vorgesehen (siehe Abb. 8 und 10). Die Obstplantage, die Schotterflächen, die Grünflächen und jungen Bäume haben allesamt eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt.

Entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze wurden Wälle aufgeschüttet und mit einer Saatgutmischung aus hauptsächlich Ruderalarten wie Wilde Möhre, Wegwarte, gelber Steinklee, Luzerne, Wilde Karde, Bienenfreund, Schafgarbe, Mohn, kleiner Wiesenknopf, Klette etc. angesät (BNT K122). Die Oberseite des Walles wurde mit einer Gehölzreihe aus überwiegend einheimischen Arten (BNT B112-WH00BK) wie Roter Hartriegel, Weiden, Hasel, Schlehe aber auch vereinzelt gebietsfremden Arten wie Kirschlorbeer bepflanzt (siehe Abb. 9 und 10). Die Säume und Gehölzpflanzungen weisen eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung auf.

Die angelegten Natursteinmauern (BNT O22) auf dem Grundstück haben eine Abgrenzungs- und Stützfunktion und weisen einen hohen Strukturreichtum und somit eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung auf (siehe Abb. 5).



Abb. 3: Einfahrtsbereich und Stellplätze mit beidseitigen Baumreihen



Abb. 4: privater, strukturreicher Garten mit Baumbeständen mittleren Alters



Abb. 5: Obstplantage mit Natursteinmauer



Abb. 6: Obstplantage mit Steinriegeln



Abb. 7: Schotterfläche und Grünfläche zwischen Obstplantagen



Abb. 8: intensiv genutzte Grünfläche als Wohnmobilstellplätze genutzt



Abb. 9: Wall entlang westlicher Grenze mit Krautsaum und Gehölzreihe



Abb. 10: Nördliche Grünfläche mit jungen Baumpflanzungen und nördlichem Wall

### Artenschutz

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange wurde im Rahmen der Erstellung des Vorentwurfes eine Potenzialanalyse zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt. Die konkreten Ergebnisse sind in Anlage 2 der Begründung dargestellt und werden hier kurz zusammengefasst.

An oder in den bestehenden Wohn-/Wirtschaftsgebäuden können sich potenzielle Quartiere für gebäudebrütende Vogelarten und gebäudebesiedelnde Fledermausarten befinden. Die sonstigen befestigten Flächen bieten kein Lebensraumpotential.

Die Ast-/Stammhöhlenstrukturen sowie Vogelkästen in den Baumreihen entlang der Zufahrt stellen potenzielle Quartiere für Baumhöhlen besiedelnde Fledermausarten und höhlenbrütende Vogelarten dar. Zudem sind potenzielle Nistplätze von Strauch- und Baumfreibrütern in den bestehenden Baumstrukturen, dabei eher in den östlichen Einzelbäumen als innerhalb der halbstämmigen Obstplantage, und in den gepflanzten Gehölzen entlang der nördlichen und westlichen Gebietsgrenze zu finden.

Brütende Feldvögel sind aufgrund der Nutzung als Obstplantage und den bestehenden Störungen durch den Ortsrand, die Bundesstraße B19, die vorhandene Bebauung und oberirdische Stromleitungen nicht zu erwarten.

Für Zauneidechsen sind im Randbereich der Obstplantage Lesesteinhaufen bzw. -riegel und Natursteinmauern als Biotopstrukturen und potenzielle Sonn- und Versteckmöglichkeiten vorhanden. Auch die angelegten Wälle sind mit ihrer teilweise schütteren Vegetation und den Gehölzstrukturen als Versteckmöglichkeiten potenziell als Lebensräume geeignet. Potenzielle Fortpflanzungsstätten (sandige Flächen) und Winterquartiere konnten während der Bestandsaufnahme nicht entdeckt werden, sind aber nicht völlig auszuschließen.

Weitere besonders oder streng geschützte Arten/ Artengruppen sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

#### Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aufgrund der vorhandenen Bebauung, der intensiven Nutzung als Obstplantage und Grünland sowie mit den Baumbeständen mittleren Alters als gering bis mittel einzustufen.

#### **Auswirkung und Bewertung**

Im Bereich Sondergebiet SO 3 „Ferienwohnen“ ist die Errichtung von Ferienhäusern auch Tiny Houses sowie mobilen Gebäuden zulässig. Während der Bauphase sind hier ggf. Störungen (Lärm, Staubemission, Erschütterung, optische Störung) potenziell vorkommender Zauneidechsen möglich. In die potenziell geeigneten Lebensstätten wie die Lesesteinhaufen, Natursteinmauern und den Wall wird jedoch nicht eingegriffen.

Bauliche Veränderungen der Bestandsgebäude sind im vorliegenden Bauleitplanverfahren zwar zulässig, aber durch die Bauherren zum jetzigen Zeitpunkt nicht angedacht, sodass vorerst keine Eingriffe in potenzielle Lebensstätten von gebäudebrütenden Vogelarten und gebäudebesiedelnden Fledermausarten zu erwarten sind. Sollten zukünftig bauliche Veränderungen der Bestandsgebäude geplant werden, ist wie bei allen Bauvorhaben das geltende Artenschutzrecht gemäß § 44 BNatschG zu beachten.

Entlang der südlichen Grenze der Obstplantage werden zur Anlage einer standortgerechten Eingrünung (Ausgleichsmaßnahme A2) zwei Reihen der Obstplantage gerodet. Diese zu entfernenden Niederstämme bieten allerdings wenig Lebensraumpotenzial für freibrütende Vogelarten. Die primär für Freibrüter und Höhlenbrüter geeigneten Gehölze entlang der Einfahrt und in den Gärten sind im Bebauungsplan als „zu erhalten“ festgesetzt. Lediglich ein Bestandsbaum mittleren Alters wurde nicht als „zu erhalten“ festgesetzt, da dieser während der Bestandsaufnahme bereits abgestorben war (siehe Bestandsplan Abb. 2). Sollte eine Fällung des

abgestorbenen Baumes notwendig sein, ist der daran angebrachte Vogelkasten außerhalb der Brutzeit im Zeitraum 01.Oktober – 28./29. Februar vor der Fällung an einen auf dem Planungsgebiet erhalten bleibenden Baum umzuhängen. Bei allgemeiner Einhaltung der Rodungszeiten außerhalb der Vogelbrutzeit sind somit keine erheblichen Eingriffe in potenzielle Lebensstätten von Frei- und Höhlenbrütern gegeben.

Anlagebedingt können im Bereich SO 3 „Ferienwohnen“ ca. 250 m<sup>2</sup> intensiv genutztes Grünland (BNT G11) mit geringem Wert für den Naturhaushalt überbaut / versiegelt werden. Die Bereiche SO 1, SO 2 und SO 4 umfassen Flächen mit bereits bestehenden Wohnmobilstellplätzen. Notwendige Räume zur Versorgung der Wohnmobilstellplätze (z.B. Büroräume, Sanitäranlagen, Geräte- und Lagerhallen) sind bereits im Gebäudebestand des Weingutes vorhanden (Bereich MD). Zusätzliche bauliche Anlagen im Bereich der Sondergebietsausweisung SO 1, SO 2 und SO 4 sind somit nicht vorgesehen. Dennoch können in diesen Bereichen bei einer GRZ von 0,2 theoretische 20 % der Flächen überbaut werden. Der Bereich SO 2 und SO 4 wird schon seit vielen Jahren als Parkplatz bzw. Wohnmobilstellplätze genutzt und ist fast komplett geschottert, sodass hier keine zusätzliche Versiegelung / Überbauung stattfinden kann. Die potenziell mögliche geringfügige Überbauung bzw. Versiegelung in den Bereichen SO 3 und SO 1 wird § 15 BNatSchG eingriffsnah auf dem Grundstück des Weingutes durch Anlage / Erweiterung von heimischen Strauchhecken ausgeglichen (siehe Kapitel 5).

Betriebsbedingt sind auf den Grünflächen des Sondergebiets SO1 „Wohnmobil- und Wohnwagenstellplatz I“ potenzielle Störungen von Zauneidechsen durch die Wohnmobilnutzung möglich. Da diese Nutzung schon seit einem längeren Zeitraum besteht, sind keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen von Zauneidechsen zu erwarten.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB hält die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Würzburg in ihrer Stellungnahme vom 16.01.2025 fest, dass unter Beachtung der Maßnahmen zur Vermeidung von Konflikten (V1 „Rodungszeiten beachten“ und V2 „Umhängen Vogelkasten“), bei der Realisierung des Vorhabens keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten sind.

Insgesamt sind durch das Bauvorhaben geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt gegeben.

## 2.3 Schutzgut Boden

### Geologie und Relief

Das anstehende Gestein besteht laut digitaler geologischer Karte 1:25.000 (dGK25) aus Löß oder Lößlehm (Schluff, feinsandig, karbonatisch oder Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei) aus dem Pleistozän.

### Boden

Laut Übersichtsbodenkarte 1:25.000 (LFU 2021b) findet sich im Plangebiet überwiegend Parabraunerde, verbreitet auch Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss).

Laut Bodenschätzungsübersichtskarte ist das Plangebiet als Acker aufgenommen und es liegen Lehme der Zustandsstufe 3, die aus Lößböden (L3Lö) entstanden sind, vor. Gemäß der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der Planung“ (Bayerisches Geologisches Landesamt, Bayerisches Landesamt für Umwelt 2003) weist diese Bodenausprägung ein hohes Retentionsvermögen bei Niederschlägen und ein hohes Rückhaltevermögen für Schwermetalle auf. Die Ackerzahl liegt bei > 80, somit kann den Böden im Gebiet eine sehr hohe Ertragsfähigkeit zugesprochen werden.

Die tatsächlich vorkommenden Böden im Geltungsbereich unterliegen allerdings schon seit Jahrzehnten keiner Ackernutzung mehr, sondern werden als Obstplantage oder als Grünflächen für Wohnmobilstellplätze und Gartenflächen genutzt. Ein Großteil des Bodens ist zudem durch die Wohn- und Wirtschaftsgebäude sowie durch Verkehrsflächen überbaut und versiegelt. Somit ist davon auszugehen, dass naturnahe Böden mit einer, über längere Zeit, ungestörten Bodenentwicklung nicht mehr bzw. nur partiell vorhanden sind. Wertvolle Ackerböden mit bedeutender Bodenfunktion liegen im Untersuchungsgebiet nicht mehr vor.

Altablagerungen und Altlasten innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

### **Auswirkung und Bewertung**

Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und die Innenentwicklung zu bevorzugen. Die Planung konzentriert sich auf den Bestand des Weingutes und nimmt keine neuen Flächenausweisungen am Ortsrand vor. Bauliche Erweiterungen und eine damit einhergehende zusätzliche geringe Versiegelung des Bodens finden nur im Bereich SO 3 „Ferienwohnen“ statt. Im Bereich der Dorfgebietsausweisung (MD 1-4) orientiert sich die Baugrenze vorrangig am Bestand. Lediglich in südliche Richtung wird durch die Verschiebung der Baugrenze eine geringfügige Vergrößerung zugelassen. Landwirtschaftlich genutzte Böden werden dabei nicht in Anspruch genommen, sodass dem Grundsatz prinzipiell Rechnung getragen wird.

Während der Bauphase kann es durch den Einsatz von Maschinen und Baufahrzeugen zu Bodenverdichtungen und zu potenziellen Schadstoffeinträgen in den Boden kommen. Diese Beeinträchtigungen sind so gering wie möglich zu halten. Der Oberboden ist zu schützen und nach den einschlägigen DIN-Normen zu behandeln.

Anlagebeding können durch die Planung im Bereich SO 3 „Ferienwohnen“ ca. 250 m<sup>2</sup> unversiegelter Boden in Anspruch genommen und neu versiegelt werden. Der Flächencharakter sowie die natürlichen Bodenfunktionen, soweit noch vorhanden, mit Auswirkung auf die Schutzgüter Klima/Luft und Wasser, gehen in diesem Bereich kleinflächig verloren. Da die privat genutzte Grünfläche aber bereits anthropogen überprägt ist, somit nur eingeschränkt natürliche Bodenfunktionen aufweist und da es sich um eine kleinflächige Versiegelung handelt, ist von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen. Es werden keine Ackerböden in Anspruch genommen, die für die Gemeinde Bergtheim eine überdurchschnittliche Bodenfunktion erfüllen.

Betriebsbedingt sind keine Auswirkungen auf den Boden zu erwarten.

## 2.4 Schutzgut Fläche

Gemäß Anlage 1 zu § 2 BauGB ist eine Prognose der Umweltauswirkung auf das „Schutzgut Fläche“ zu tätigen. Nähere Angaben zur Art und zum Umfang der Prüfung macht das Gesetz allerdings nicht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt rund 3,06 ha. Etwa 8.040 m<sup>2</sup> und somit rund 26 % der Fläche sind bereits durch die Wohn- und Wirtschaftsgebäude sowie durch Verkehrsflächen (Zufahrten) versiegelt. Zusätzlich sind ca. 4.040 m<sup>2</sup> des Plangebietes (13 %) durch Schotterwege bzw. -flächen befestigt. Die restliche Fläche liegt unversiegelt vor, wird aber größtenteils intensiv als Obstplantage, Wiesenfläche mit Wohnmobilstellplätzen und Gartenfläche genutzt. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

### Auswirkungen und Bewertung

Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und die Innenentwicklung zu bevorzugen. Dies wird einerseits dadurch berücksichtigt, indem sich die vorliegende Bebauungsplanung auf den Bestand des Weingutes konzentriert und keine neuen Flächenausweisung am Ortsrand vornimmt. Gleichzeitig kann die Flächenversiegelung durch die durchgrünte Ausführung der Planung (Wohnmobilstellplätze und Ferienwohnen) im Bereich der bestehenden Obstplantage auf das notwendige Minimum reduziert werden. Die damit verbundene Doppelnutzung von Obstgewinnung und Tourismus trägt ebenfalls dazu bei, keine neuen Flächen für die Planung in Anspruch nehmen zu müssen.

Durch die geplante bauliche Erweiterung im Bereich SO 3 „Ferienwohnen“ können ca. 250 m<sup>2</sup> der bisher unversiegelten Wiesenfläche in Anspruch genommen und neu versiegelt werden. Die wegfallende Vegetation auf der Fläche wird gemäß § 15 BNatSchG ausgeglichen (siehe Kapitel 5).

Da es sich bei dem Vorhaben um die baurechtliche Sicherung des gewachsenen Bestandes und der künftigen baulichen Weiterentwicklung auf dem Grundstück des Weingutes handelt und keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden, sind nur geringe Auswirkungen auf das Schutzwert Fläche zu erwarten.

## **2.5 Schutzwert Wasser**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem als wassersensiblen Bereich kartiertem Areal. Ebenfalls liegt das Plangebiet nicht im Bereich eines Trinkwasser- oder Heilquellschutzgebietes.

### Oberflächenwasser

Es sind keine Oberflächengewässer im Plangebiet oder der näheren Umgebung vorhanden.

### Grundwasser

Laut digitaler hydrogeologischer Karte (LFU 2021b) liegt im Untersuchungsgebiet Gipskeuper (Myophorienschichten) vor. Er ist durch Ton- und Tonmergelstein mit Dolomitmergelstein-Lagen, an der Basis Anhydrit- bzw. Gipssteine (Grundgipsschichten) bzw. deren Residuale mit Verkarstungshorizonten geprägt. Meist handelt es sich um einen Grundwassergeringleiter ohne nennenswerte Wasserführung. In den Grundgipsschichten bei Verkarstung liegen aber lokal bedeutende Kluft-Karst-Grundwasserleiter mit mäßigen bis mittleren Gebirgsdurchlässigkeiten und Ergiebigkeiten vor. Dem Ton- und Tonmergelstein wird ein hohes bis sehr hohes Filtervermögen zugesprochen. Im Gipskarst liegt ein geringes Filtervermögen vor.

Der Geltungsbereich wird intensiv als Obstplantage oder als Grünflächen für Wohnmobilstellplätze und Gartenflächen genutzt. Ein Großteil des Bodens ist zudem durch die Wohn- und Wirtschaftsgebäude sowie durch Verkehrsflächen überbaut und versiegelt, sodass bereits anthropogene Überprägungen der Grundwasserfunktion gegeben sind.

### **Auswirkung und Bewertung**

Während der Bauphase sind durch Bodenabtrag und -auftrag Veränderungen der grundwasserschützenden Deckschicht möglich.

Anlagebedingt kann mit den geplanten baulichen Erweiterungen im Bereich SO 3 „Ferienwohnen“ eine geringe zusätzliche Versiegelung der Böden und somit eine geringe Erhöhung der Oberflächenabflüsse sowie eine zusätzliche Verringerung der Grundwasserneubildungsrate einhergehen. Aufgrund der möglichen zusätzlichen kleinfächigen Versiegelung von rund 250 m<sup>2</sup> im Bereich SO 3 und der geringen Bedeutung der Fläche für die Grundwasserneubildung, werden die Auswirkungen auf das Schutzwert Wasser als gering erachtet.

Betriebsbedingt sind durch die Nutzungen als „Ferienwohnen“ bzw. „Wohnmobilstellplätze“ keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

## **2.6 Schutzgut Luft und Klima**

Die unversiegelten als Obstplantage und Grünland bzw. Garten genutzten Flächen im Geltungsbereich weisen eine geringe Funktion als Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebiet auf. Die produzierte Kalt-/Frischluft fließt nach Osten ab und hat somit eher eine geringe Bedeutung für den Siedlungsbereich Bergtheim. Auf den an das Plangebiet angrenzenden großflächigen Ackerflächen kann sich ebenfalls Kaltluft bilden.

Gemäß der Schutzgutkarte Klima/Luft des LfU (Stand Oktober 2021) zählen die bebauten Bereiche von Bergtheim zum Wirkraum mit Belastungsstufe 3. Die unversiegelten Grün-/Freiflächen haben eine geringe kaltlufthaushaltliche Bedeutung für den Wirkraum.

### **Auswirkung und Bewertung**

Während des möglichen Bauvorhabens im Bereich SO 3 „Ferienwohnen“ ergeben sich temporäre Schadstoffbelastungen durch Bauverkehr und Maschineneinsatz. Aufgrund des geringen Bauumfangs und einer kurzen Bauzeit sind höchstens geringe Auswirkungen durch die Bautätigkeit zu erwarten.

Da das Plangebiet eine geringe Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet aufweist, sind durch die geplante geringe zusätzliche Versiegelung keine erheblichen Auswirkungen auf das lokale Klima zu erwarten. Erhebliche Erwärmungen sind nicht gegeben, da auf dem restlichen Grundstück großflächig weitere Grün-/Gartenflächen sowie Obstplantagen und im angrenzenden Gebiet offene Äcker als Kaltluft produzierende Flächen vorhanden sind. Das überörtliche Klima wird ebenfalls nicht beeinträchtigt.

## **2.7 Schutzgut Landschaftsbild**

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Bergtheim. Das Gelände im Geltungsbereich weist ein Nord-Süd-Gefälle auf. Die Höhendifferenz beläuft sich nach Angaben des Bayernatlas in etwa auf 5 m, d.h. von ca. 278,5 m ü. NN am Nordwestrand bis auf ca. 273,5 m ü. NN am Südostrand des Plangebietes.

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist durch die bestehende Bebauung des Weingutes (Wohnhäuser, Wirtschaftsgebäude), durch die Lage am Ortsrand und die unmittelbar vorbeiführende Bundesstraße B19 anthropogen geprägt und vorbelastet. Im westlichen Bereich des Plangebietes prägt die Obstplantage das Landschaftsbild.

Entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze wurden vom Eigentümer Wälle aufgeschüttet und mit einer Gehölzreihe aus größtenteils heimischen, teilweise auch

gebietsfremden Arten als Eingrünung und Abschirmung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bepflanzt. Die im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung geplanten Ausgleichsmaßnahmen sehen eine Erweiterung dieser bestehenden Eingrünungen und die Anlage einer zusätzlichen Eingrünung entlang der südlichen Grundstücksgrenze vor.

### **Auswirkung und Bewertung**

Baubedingt kann es im Bereich SO 3 „Ferienwohnen“ zu einer geringen temporären Störung des Landschaftsbildes durch Baufahrzeuge und Maschineneinsatz kommen. Aufgrund der Vorbelastung durch die bestehende Bebauung sind zusätzliche Belastungen des Landschaftsbildes nicht zu erwarten.

Die Höhenfestsetzungen im Bereich der Dorfgebietsausweisung orientiert sich an der bestehenden Bebauung des Weingutes. Hier sind keine baulichen Erweiterungen in der Höhe möglich. Im Bereich SO 3 „Ferienwohnen“ ist ggf. die Errichtung von Ferienhäusern, auch Tiny Houses sowie mobile Gebäude geplant, wobei diese nur eingeschossig sind und die Höhe baulicher Anlagen auf max. 282,5 m ü. NN festgesetzt ist.

Da die angrenzende bestehende Bebauung höher ist, also eine gewisse Vorbelastung besteht und das Grundstück nach drei Seiten eingegrünt ist bzw. wird, ergeben sich anlagenbedingt keine Betroffenheiten des Landschaftsbildes.

Betriebsbedingt sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

### **2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Innerhalb des Geltungsbereiches und in der näheren Umgebung befinden sich keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler. Zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern ist ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit Bodendenkmälern in den Bebauungsplan aufgenommen.

Somit sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten.

### **2.9 Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter**

Über das übliche Maß hinausgehende Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen. Negative Auswirkungen aufgrund von Wechselwirkungen, die über die bei den einzelnen Schutzgütern bewerteten Eingriffe hinausgehen würden, sind daher nicht zu erwarten.

### **2.10 Auswirkungen durch schwere Unfälle, Katastrophen, die für das Projekt relevant sind oder werden können**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Bereichen, in denen schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind.

Es liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Wasserschutzgebieten.

Es grenzen keine Nutzungen / Betriebe gemäß Störfallverordnung (Zwölftes Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) an.

### **3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Wird der Bebauungsplan nicht aufgestellt, könnte der bereits gewachsene Bestand nicht baurechtlich gesichert werden und eine künftige bauliche Erweiterung auf dem Grundstück des Weingutes zu touristischen Zwecken wäre nicht möglich.

Die Flächen des Weingutes würden bei Nichtdurchführung der Planung in ihrem aktuellen Bestand als Obstplantage und intensiv genutztes Grünland erhalten bleiben. Im Bereich SO 3 „Ferienwohnen“ wäre die Errichtung von Ferienhäusern und eine damit einhergehende geringe zusätzliche Versiegelung der Fläche nicht möglich. Die aktuelle Funktion des intensiv genutzten Grünlandes für den Boden-/Wasserhaushalt und als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten würde somit in diesem Bereich erhalten bleiben, ist aber insgesamt von geringer Bedeutung.

### **4. Beschreibung der verwendeten Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Der Umweltbericht wurde entsprechend den Vorgaben des „Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung: Der Umweltbericht in der Praxis“ des BAYSTUGV (2007) erstellt.

Die Bewertung der Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens einschließlich der Erheblichkeitsabschätzung basieren auf einer ausführlichen Analyse und Bewertung des Bestandes. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden die einschlägigen Regelwerke herangezogen sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

Die Datenlage war für die Schutzwerte so weit ausreichend, sodass bei der Bearbeitung keine nennenswerten Schwierigkeiten festzustellen sind. Die Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzwerte Boden und Wasser basiert auf den Angaben der Übersichtsbodenkarte (1:25.000, UmweltAtlas Bayern), der Bodenschätzungsübersichtskarte (1:25.000, UmweltAtlas Bayern), der digitalen hydrogeologischen Karte (dHK100, 1:100.000, UmweltAtlas Bayern) sowie der digitalen geologischen Karte (dGK25, 1:25.000, UmweltAtlas Bayern).

## 5. Eingriffs - / Ausgleichsbilanzierung

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um einen Eingriff, der im Sinne des § 14 BNatSchG die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigt. Entsprechend § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes einerseits verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (vgl. Vermeidungsmaßnahmen), andererseits unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Beeinträchtigungen gelten als ausgeglichen, sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.

### 5.1 Eingriffsermittlung

Die Bewertung des Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt erfolgt anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, in der aktuellen Fortschreibung vom Dezember 2021. Mit der Fortschreibung des Leitfadens wurden Bewertungselemente der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) für die baurechtliche Eingriffsregelung nutzbar gemacht und in den Leitfaden integriert.

Laut Leitfaden ergibt sich der Kompensationsbedarf aus der Eingriffsfläche multipliziert mit der Eingriffsschwere (Grundflächenzahl GRZ) und dem Ausgangszustand der Eingriffsfläche (Wertpunkte der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) nach Biotopwertliste zur BayKompV). Die Wertpunkte werden stufenweise nach naturschutzfachlicher Bedeutung berechnet:

- BNT ohne naturschutzfachliche Bedeutung = 0 WP
- BNT mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung (1-5 WP) = 3 WP
- BNT mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung (6-10 WP) = 8 WP
- BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung (11 – 15 WP) = jeweilige WP

In den Bereichen Dorfgebiet (MD 1 – 4) und Sondergebiet SO 2 und SO 4 wird durch Aufstellung des Bebauungsplanes der über Jahrzehnte gewachsene Bestand gesichert. Im Bereich des Dorfgebietes sind die Baugrenzen relativ eng um die Bestandsgebäude gefasst und konzentrieren sich hauptsächlich auf bereits versiegelte Bereiche oder strukturarme Gartenflächen. Zudem ist die in diesem Bereich festgesetzte GRZ von 0,6 durch die Bestandsgebäude und Nebenanlagen bereits weitestgehend ausgeschöpft, sodass kaum bauliche Erweiterungen möglich sind. Die Bereiche SO 1 und SO 2 und SO 4 umfassen Flächen mit bereits bestehenden Wohnmobilstellplätzen. Notwendige Räume zur Versorgung der Wohnmobilstellplätze (z.B. Büroräume, Sanitäranlagen, Geräte- und Lagerhallen) sind bereits im Gebäudebestand des Weingutes vorhanden (Bereich MD). Zusätzliche bauliche Anlagen im Bereich der Sondergebietausweisung SO 1, SO 2 und SO 4 sind somit nicht vorgesehen. Dennoch können in diesen

Bereichen bei einer GRZ von 0,2 theoretische 20 % der Flächen überbaut werden. Der Bereich SO 2 und SO 4 wird schon seit vielen Jahren als Parkplatz bzw. Wohnmobilstellplätze genutzt und ist fast komplett geschottert, sodass hier keine zusätzliche Versiegelung / Überbauung stattfinden kann. Der Bereich SO 1 ist gemäß Festsetzungen zwar als Wiesenfläche zu erhalten, dennoch fließt die Fläche vorsorglich in die Bilanzierung des Kompensationsbedarfs ein. Eine bauliche Erweiterung kann im Bereich SO 3 „Ferienwohnen“ stattfinden. Hier sind neben ortsfesten Ferienhäusern auch Tiny Houses sowie mobile Gebäude zulässig.

Für die Berechnung des Kompensationsbedarfes werden als mögliche Eingriffsflächen somit die Bereiche SO 1 „Wohnmobil- und Wohnwagenstellplatz I“ und SO 3 „Ferienwohnen“ angenommen (siehe Tab. 1). Die beiden Bereiche werden aktuell überwiegend intensiv als Wiesenfläche genutzt und sind somit dem Biotop- und Nutzungstyp (BNT) „G11 – Intensivgrünland“ zuzuordnen. Im Bereich SO 1 ist der östliche Teil im Bestand bereits mit Schotter befestigt und dem BNT „V32 – Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt“ zuzuordnen (siehe auch Bestandsplan Abb. 2). Die Biotop- und Nutzungstypen G11 und V32 haben gemäß der Biotopwertliste eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung und werden somit mit 3 Wertpunkten bewertet.

Gemäß dem Leitfaden ermittelt sich die Eingriffsschwere aus der GRZ, sodass ein Beeinträchtigungsfaktor von 0,2 verwendet wird.

*Tabelle 1: Übersicht zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für die Bereiche SO 1 und SO 3 nach Leitfaden (STMUV 2021)*

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs					
nach Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Stand 12/2021)					
Code BNT	Bezeichnung BNT	WP BNT	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	Eingriffsfläche (m <sup>2</sup> )	Ausgleichsbedarf (WP)
<b>Biotoptypen geringer Bedeutung</b>					
Biotoptypen mit einem Biotopwert zwischen 1 und 5 gemäß Biotopwertliste					
G11	Intensivgrünland	3	0,2	3.307	1.984
V32	Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt	3	0,2	323	194
<b>Summe Ausgleichsbedarf (WP)</b>					<b>2.178</b>

## 5.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Nachfolgend werden die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung/Minimierung von Auswirkungen sowie zum Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zusammengefasst.

- V = Vermeidungsmaßnahmen
- CEF = vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme
- M = Minimierungsmaßnahmen
- A = Maßnahmen zum Ausgleich / Kompensation

Einzelne Maßnahmen können sich in ihrer Funktion überschneiden und gleichzeitig verschiedenen Maßnahmenkategorien zugeordnet werden.

*Tabelle 2: Zusammenfassung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung/Minimierung von Auswirkungen sowie zum Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen*

Vermeidungsmaßnahmen		Wirkung auf Schutzgut						
		Boden / Fläche	Wasser	Arten- und Lebensräume	Klima / Luft	Landschaft	Mensch	Kultur- und Sachgüter
M1	Um Lebensstätten für Tierarten zu sichern und eine Fernwirkung auf das Landschaftsbild zu mindern sind heimische erhaltenswerte Baumbestände als Erhalt festgesetzt (vgl. Festsetzung 2.1 im Bebauungsplan).			X	X	X		
M2	Um die Grün- und Freiflächen qualitativ hochwertig zu gestalten und die Versiegelung im Plangebiet zu reduzieren, sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen bzw. zu bepflanzen und zu unterhalten. Bei Neuanpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte klein- bis großkronige Laubgehölze und Obstgehölze sowie Sträucher gemäß den Artenlisten (vgl. Festsetzung 2.3 im Bebauungsplan) zu verwenden. Kunstrasen und sog. Schottergärten sind nicht zulässig. Die Grundstücksflächen im Bereich SO 1 sind als Wiesenfläche anzulegen bzw. zu erhalten, wobei bei Neuanpflanzungen gebietseigenes Saatgut (Ursprungsgebiet 11 – Südwestdeutsches Bergland) zu verwenden ist. Auf den im Planteil festgesetzten Grünflächen ist auch eine Nutzung als Obstplantage zulässig (vgl. Festsetzung 2.2 im Bebauungsplan). Durch die Maßnahmen können auch Lebensräume für Tierarten erhalten bzw. neu geschaffen werden.	X	X	X	X			
M3	Zur Erhaltung des Biotopverbundes ist die Durchgängigkeit von Einfriedungen zu ermöglichen, um keine Barrierewirkung für Kriechtiere zu erzeugen. Die Einzäunung ist ohne Zaunsockel herzustellen. Für die Durchlässigkeit für Tiere ist ein Mindestabstand von 10 cm vom Boden einzuhalten (vgl. Festsetzung 4.4 im Bebauungsplan).			X				
Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen								
V1	Zum Schutz gehölz- und freibrütender Vogelarten und ihrer Nester sind notwendige Rodungsarbeiten außerhalb der Nestbau-, Lege-, Brut- und Aufzuchtszeit, ausschließlich zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar, durchzuführen (vgl. Hinweis 3.1 im Bebauungsplan).			X				
V2	Ist eine Fällung des abgestorbenen Bestandsbaumes notwendig, muss der am Baum vorhandene Vogelkasten außerhalb der Brutzeit im Zeitraum 01. Oktober 28./29. Februar vor einer Fällung des Baumes an einen auf dem Planungsgebiet erhalten bleibenden Baum umgehängt werden. Dies dient dem Schutz von Höhlenbrütern und Fledermäusen (vgl. Hinweis 3.1 im Bebauungsplan).			X				

<b>Ausgleichsmaßnahmen</b>							
A1	Erweiterung bestehender Strauchhecken (vgl. Festsetzung 3.1 im Bebauungsplan)			X		X	
A2	Neuanpflanzung Strauchhecke (vgl. Festsetzung 3.2 im Bebauungsplan)		X		X		

### 5.3 Ermittlung Ausgleichsumfang und Ausgleichsmaßnahmen

Durch das Vorhaben ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 2.178 WP, der durch interne Maßnahmen im Geltungsbereich des Eingriffsbebauungsplanes auf Teilflächen des Grundstücks Flur-Nr. 1154 Gemarkung Bergtheim vollständig ausgeglichen werden kann.

Bei sachgemäßer Umsetzung der folgenden Ausgleichsmaßnahmen (A1 und A2) kann ein Ausgleichsumfang von 11.053 WP erreicht werden, sodass der Kompensationsbedarf vollständig abgedeckt ist und ein Überschuss von 8.875 WP verbleibt. Der Kompensationsüberschuss kann ggf. auf einem Ökokonto gutgeschrieben werden.

#### A1: Erweiterung bestehender Strauchhecken

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Ausgleichsfläche A1 (Teilfläche Grundstück Flur-Nr. 1154 Gemarkung Bergtheim) ist die auf gesamter Länge bestehende 1-reihige Strauchbepflanzung durch beidseitig je eine weitere Reihe Sträucher zu ergänzen, sodass insgesamt 3-reihige Strauchhecken mit einer Entwicklungsbreite von 6 m entstehen. Es sind ausschließlich standortgerechte Sträucher gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“) gemäß der Artenliste 4 (siehe Festsetzung 2.3 im Bebauungsplan) mit einem Reihenabstand von 1,0 m und einem Pflanzabstand von 1,5 m zu pflanzen. Eventuell vorkommende gebietsfremde Arten innerhalb der bestehenden Strauchhecken sind zu entfernen und durch heimische Sträucher gebietseigener Herkunft gemäß Artenliste 4 (siehe Festsetzung 2.3 im Bebauungsplan) zu ersetzen.

#### A2: Neuanpflanzung Strauchhecke

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Ausgleichsfläche A2 (Teilfläche Grundstück Flur-Nr. 1154 Gemarkung Bergtheim) ist auf gesamter Länge eine 3-reihige Strauchhecke mit einer Entwicklungsbreite von 6 m anzulegen. Es sind ausschließlich standortgerechte Sträucher gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“) gemäß der Artenliste 4 (siehe Festsetzung 2.3 im Bebauungsplan) mit einem Reihenabstand von 1,0 m und einem Pflanzabstand von 1,5 m zu pflanzen.

Tabelle 3: Berechnung des Ausgleichsumfangs nach Leitfaden (STMUV 2021)

Ermittlung des Ausgleichsumfangs nach Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Stand 12/2021)							
Bestand BNT	WP	Planung BNT	WP	Abschlag (time-lag)	WP Berechnung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Ausgleich (WP)
<b>Ausgleichsfläche A1 - intern (Eingrünung West und Nord)</b>							
K122	6	B112-WH00BK	10	0	4	1.092	4.368
<b>Ausgleichsfläche A2 - intern (Eingrünung Süd)</b>							
B52	3	B112-WH00BK	10	0	7	955	6.685
Summe Ausgleichsflächen (m <sup>2</sup> )						2.047	
						Summe Ausgleichsumfang (WP)	11.053
						Summe Ausgleichsbedarf (WP)	2.178
						ausstehender Ausgleichsbedarf (WP)	-8.875

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen hat nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu erfolgen.

#### 5.4 Maßnahmen zur Überwachung und zum Monitoring

In Bezug auf die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist im Rahmen einer Durchführungskontrolle die Einhaltung der Festsetzungen zu überprüfen. Ausgleichsmaßnahmen sind dauerhaft zu sichern und zu erhalten, weshalb hier ebenso im Rahmen einer Funktions-/Erfolgskontrolle die dauerhafte Sicherung des Ausgleichs gewährleistet werden kann.

#### 6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Da sich die Planung an den Bestand des Weingutes und den bereits bestehenden Nutzungen als Wohnmobilstellplätze orientiert und der Sicherung des Bestandes dient, wurden keine alternativen Planungsmöglichkeiten untersucht.

#### 7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Tabelle 4: Zusammenfassende Darstellung der Wirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter

Schutzgut	Baubedingte Wirkung	Anlagebedingte Wirkung	Betriebsbedingte Wirkung	Ergebnis, bezogen auf die Erheblichkeit
Mensch	gering	gering	gering	gering
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering	gering	gering	gering
Boden	gering	gering	keine	gering
Fläche	gering	gering	keine	gering
Wasser	gering	gering	keine	gering
Luft und Klima	gering	keine	keine	keine
Landschaftsbild	keine	keine	keine	keine
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine

## 8. Quellen

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2020): GeoFachdatenAtlas Bodeninformations-system Bayern, Augsburg. URL: <http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/> (aufgerufen 01.2024)

BAYERISCHEN LANDESAMT FÜR UMWELT (2020): FIS Natur Online (FIN-Web), Augsburg URL: [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm) (aufgerufen 01.2024)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2003): Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2007): Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung ergänzte Fassung, Auflage Januar 2007.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden

REGIONALER PLANUNGSVERBAND Würzburg (2023): Regionalplan- Region Würzburg (2)

## AUFGESTELLT

BAURCONSULT Architekten Ingenieure  
Adam-Opel-Straße 7  
97437 Haßfurt  
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 21.10.2025

---

Anna Roßmanith  
Abteilung Landschaftsarchitektur