

# POTENZIALANALYSE ZUR SPEZIELLEN ARTEN- SCHUTZRECHTLICHEN PRÜFUNG

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.	Vorbemerkungen .....	3
2.	Bestandssituation .....	4
3.	Potenzialabschätzung.....	6
3.1	Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie .....	6
3.1.1	Säugetiere .....	6
3.1.2	Reptilien .....	7
3.1.3	Weitere Arten nach Anhang IV der FFH-RL .....	8
3.2	Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie.....	8
3.2.1	Ökologische Gilde der Feldvögel.....	8
3.2.2	Ökologische Gilde der Siedlungen .....	8
3.2.3	Weitere Ökologische Gilden .....	9
4.	Fazit .....	9

## 1. Vorbemerkungen

Am südwestlichen Ortseingang von Bergtheim liegt das Weingut Schmitt. Während der vordere Bereich die Wirtschaftsgebäude des Weingutes sowie die beiden Wohnhäuser der Inhabersfamilie 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).

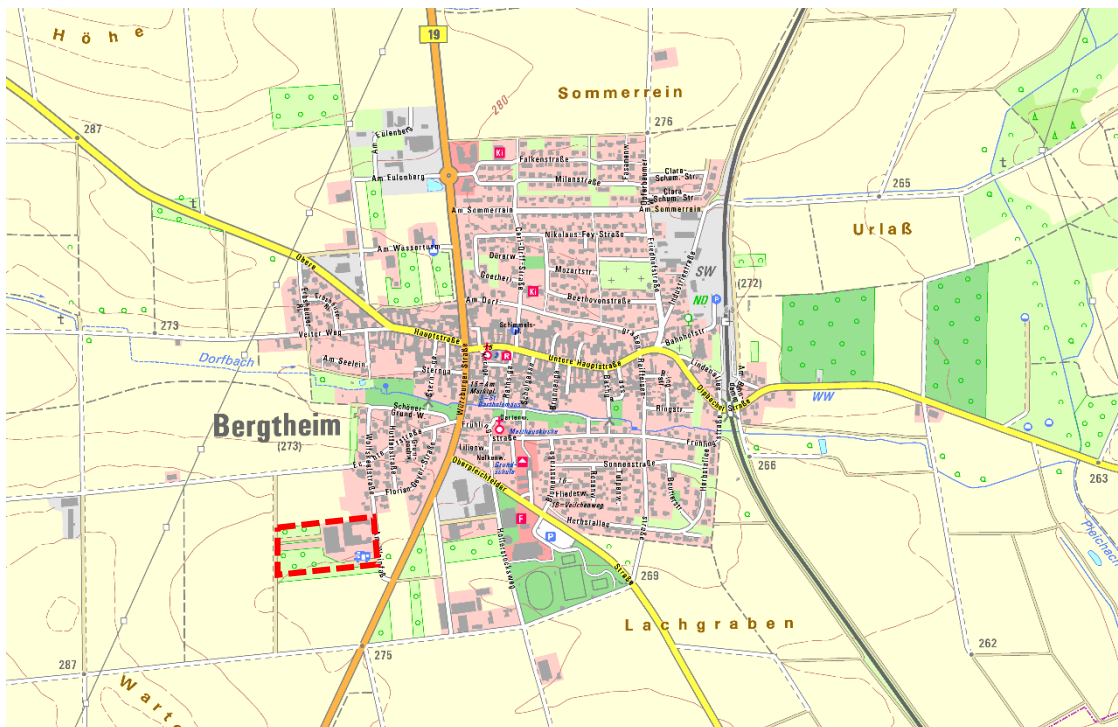


Abb. 1: Lage des Plangebietes am Ortsrand von Bergtheim, Plangebiet rot (Digitale Ortskarte: Bayerische Vermessungsverwaltung)

## 2. Bestandssituation



Abb. 2: Kataster und Luftbild, Geltungsbereich schwarz (Kataster und Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Zur Beurteilung des Umweltzustandes fand am 02.08.2023 eine Geländebegehung statt. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme sind im Bestandsplan (Abb. 3) dargestellt und nachfolgend beschrieben.

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 und weisen somit 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. 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

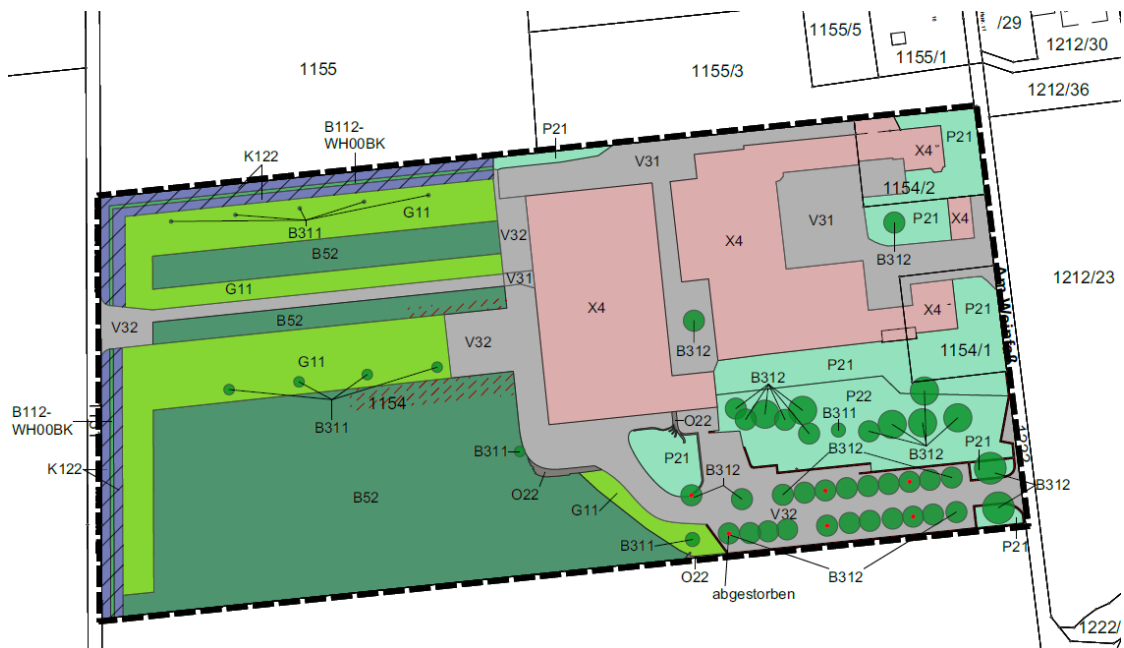
Baumbeständen ist als strukturreicher Privatgarten (BNT P22) kartiert. Der strukturreiche Garten und die Baumreihen haben eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt.

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. An den Rändern der Plantage und im Bereich der Wohnmobilstellplätze sind zwischen den Bäumen Steinhäufen und Steinriegel als Strukturen angelegt. 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. Die Grünflächen werden aktuell schon als Wohnmobilstellplätze genutzt und sind dementsprechend durch häufiges Befahren vorbelastet. Einige Baumpflanzungen noch jungen Alters (B311) wurden von den Eigentümern auf den Grünflächen zwischen den Stellplätzen vorgesehen. 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 wie Roter Hartriegel, Weiden, Hasel, Schlehe aber auch gebietsfremden Arten wie Kirschlorbeer bepflanzt (BNT B112-WH00BK). Die Säume und Gehölzpflanzungen weisen eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung auf.

Die angelegten Natursteinmauern (BNT O22) auf dem Grundstück haben eine Abgrenzungssowie Stützfunktion und weisen einen hohen Strukturreichtum und somit eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung auf.

Das Betriebsgelände bietet aufgrund der Nutzung und Bebauung nur eingeschränkt geeignete Lebensräume für streng und besonders geschützte Arten. Im Kapitel 3 folgt die Potenzialabschätzung der sap-relevanten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und "europäische Vögel" im Sinne des Art. 1 der EG-Vogelschutzrichtlinie).



### 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 - strukturararm

#### 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

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

Abb. 3: Bestandsplan Grünordnung, Geltungsbereich schwarz (Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung)

## 3. Potenzialabschätzung

### 3.1 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

#### 3.1.1 Säugetiere

##### Fledermäuse:

Die Ast-/Stammhöhlenstrukturen in den Baumreihen entlang der Zufahrt und die bestehenden Gebäude stellen potenzielle Quartiere für Fledermäuse im Geltungsbereich dar.

In der Umgebung können Ackerflächen und Heckenstrukturen als potenzielle Jagd- und Transferhabitate dienen.

➔ 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 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.

- ➔ Alle erhaltenswerten Baumbestände jungen bis mittleren Alters sind im Bebauungsplan als Erhalt festgesetzt, sodass keine Bäume mit Quartierstruktur gerodet werden. Somit sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für Fledermäuse zu erwarten.

#### Feldhamster:

Bergtheim liegt innerhalb des Verbreitungsgebietes des Feldhamsters. Bei den Böden des Geltungsbereiches sowie den angrenzenden Flächen handelt es sich gemäß der Bodenkundlichen Karte um Lösslehm- / Lössböden mit einer Ackerzahl > 80, die potenziell als Lebensraum für den Feldhamster geeignet sind. Die Böden im Geltungsbereich unterliegen allerdings schon seit Jahrzehnten keiner Ackernutzung mehr, sondern werden als Obstplantage genutzt. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand und aufgrund der aktuellen Nutzung ist ein beständiges Vorkommen des Feldhamsters innerhalb des Geltungsbereiches unwahrscheinlich.

Weitere Säugetierarten haben keinen geeigneten Lebensraum im Untersuchungsgebiet.

### **3.1.2 Reptilien**

#### Zauneidechse:

An den Randbereichen der Obstplantage wurden vom Grundstückseigentümer Lesesteinhäufen bzw. -riegel und Natursteinmauern angelegt, die geeignete Biotopstrukturen und potenzielle Lebensstätten für Zauneidechsen darstellen. Auch die angelegten Wälle sind mit ihrer teilweise schütterten Vegetation und den Gehölzstrukturen als Versteckmöglichkeiten potenziell als Lebensräume geeignet. Somit sind potenzielle Sonn- und Versteckmöglichkeiten für Zauneidechsen vorhanden. Potenzielle Fortpflanzungsstätten (sandige Flächen) und Winterquartiere konnten während der Bestandsaufnahme nicht entdeckt werden, sind aber nicht völlig auszuschließen.

- ➔ In dem im Bebauungsplan festgesetzten Bereich Sondergebiet SO3 „Ferienwohnen“ ist die Errichtung von Ferienhäusern auch Tiny Houses sowie mobilen Gebäuden zulässig. Während der Bauphase sind hier ggf. Störungen potenziell vorkommender Zauneidechsen möglich. In die potenziell geeigneten Lebensstätten wie die Lesesteinhäufen, Natursteinmauern und den Wall wird nicht eingegriffen.
- ➔ Zudem sind auf den Grünflächen des Sondergebietes SO1 „Wohnmobil- und Wohnwagenstellplatz I“ potenzielle Störungen von Zauneidechsen durch die Wohnmobilenutzung möglich. Da diese Nutzung schon seit einem längeren Zeitraum besteht, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Zauneidechsen zu erwarten.

- ➔ Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, ob artenschutzrechtliche Kartierungen und artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen, ggf. auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) notwendig sind.

Weitere Reptilienarten haben keinen geeigneten Lebensraum im Untersuchungsgebiet.

### **3.1.3 Weitere Arten nach Anhang IV der FFH-RL**

Ein Vorkommen weiterer saP-relevanter Tierarten und Tierartengruppen sowie geschützter Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL kann aufgrund fehlender Lebensräume/Wuchsorte oder Verbreitung ausgeschlossen werden.

## **3.2 Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie**

### **3.2.1 Ökologische Gilde der Feldvögel**

Westlich angrenzend liegt das Vogelschutzgebiet „Ochsenfurter und Uffenheimer Gau und Gäulandschaft NÖ Würzburg“. Dies hat eine naturschutzfachliche Bedeutung als bundesweit größtes Brutgebiet der Wiesenweihe, als Dichtezentrum der Rohrweihe, als wichtiges Nahrungshabitate für Rot- und Schwarzmilan, außerdem als Schwerpunktlebensraum von gefährdeten Ackervögeln wie Feldlerche, Grauhammer, Kiebitz und Schafstelze. Östlich von Bergtheim sind außerdem die „Pleichachwiesen“ als Wiesenbrüterkulisse verzeichnet.

Potenzielle Lebensräume für Feldvögel sind im Umfeld auf den großen Ackerflächen vorhanden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind aufgrund der Nutzung als Obstplantage und den bestehenden Störungen durch den Ortsrand, die Bundesstraße B19, die vorhandene Bebauung und oberirdische Stromleitungen, keine Brutvorkommen zu erwarten. Feldvögel können sich als Nahrungsgäste im Gebiet aufhalten.

- ➔ Es sind keine Eingriffe in Lebensstätten und keine erheblichen Störungen zu erwarten.

### **3.2.2 Ökologische Gilde der Siedlungen**

Potenzielle Nistplätze von Strauch- und Baumfreibrütern sind 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. Die bestehenden Vogelkästen und Ast-/Stammhöhlenstrukturen an den Baumreihen entlang der Zufahrt können Baumhöhlenbrütern potenziell als Nistplätze dienen. Gebäudebrüter können potenziell in oder an den bestehenden Gebäuden brüten.

- ➔ 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 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 weiteren Eingrünung (Ausgleichsmaßnahme A2) zwei Reihen Obstgehölze gerodet. 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. 3). 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 (siehe artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V2 unter Hinweis 3.1 im Bebauungsplan). Bei allgemeiner Einhaltung der Rodungszeiten außerhalb der Vogelbrutzeit (siehe artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V1 unter Hinweis 3.1 im Bebauungsplan) sind somit keine erheblichen Eingriffe in potenzielle Lebensstätten gegeben.

### **3.2.3 Weitere Ökologische Gilden**

Die Flächen können potenziell durch Vögel, die ihren Hauptlebensraum außerhalb des Geltungsbereiches haben, als Nahrungshabitat genutzt werden.

## **4. Fazit**

Von der vorliegenden Bauleitplanung können potenziell Zauneidechsen und in Gehölzen brütende Vogelarten betroffen sein.

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.

## AUFGESTELLT

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

Haßfurt, 21.10.2025

---

Anna Roßmanith  
Abteilung Landschaftsarchitektur