

# UMWELTBERICHT

zum Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes  
vom 21.10.2025

## **VORHABEN**

20. Änderung Flächennutzungsplan im Bereich „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 .....	6
1.2.4	Biotopkartierung Bayern .....	6
1.2.5	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht .....	6
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei der Durchführung der Planung .....	7
2.1	Schutzgut Mensch .....	8
2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	9
2.3	Schutzgut Boden .....	13
2.4	Schutzgut Fläche .....	14
2.5	Schutzgut Wasser .....	16
2.6	Schutzgut Luft und Klima .....	17
2.7	Schutzgut Landschaftsbild .....	17
2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	18
2.9	Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter .....	18
2.10	Auswirkungen durch schwere Unfälle, Katastrophen, die für das Projekt relevant sind oder werden können .....	18
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ...	19
4.	Beschreibung der verwendeten Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	19
5.	Eingriffs - / Ausgleichsbilanzierung .....	19
5.1	Eingriffsermittlung .....	20
5.2	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	20
5.3	Ermittlung Ausgleichsumfang und Ausgleichsmaßnahmen .....	20
5.4	Maßnahmen zur Überwachung und zum Monitoring .....	20
6.	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	21
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	21
8.	Quellen .....	21

## **1. Planungsgrundlagen**

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

Im Zuge der Änderung von Flächennutzungsplänen 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 geänderten Flächennutzungsplan zu erwarten sind. Er orientiert sich an der ergänzten Fassung des Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung von Januar 2007.

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, muss für die planungsrechtliche Umsetzung ein Bebauungsplan zur Sicherung des gewachsenen Bestandes und der künftigen baulichen Weiterentwicklung auf dem Grundstück des Weingutes aufgestellt und parallel dazu der Flächennutzungsplan geändert werden, sodass sich der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (Parallelverfahren). Dabei handelt es sich um die vorliegende 20. Änderung des Flächennutzungsplanes.



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 Flurnrn. 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 Änderung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen:

- 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 Änderung des Flächennutzungsplanes orientiert sich am bereits gewachsenen Bestand und sieht weitestgehend eine Erhaltung der bestehenden Grün- und Freiflächen vor. Bereits vorhandene bzw. geplante Eingrünungen entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Gebietsgrenzen sind in der Flächennutzungsplanänderung als „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt und 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 (1. Änderung). Dieser stellt den Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ mit den Konkretisierungen „Streuobstbestände“ und „Flächen für landwirtschaftliche Aussiedlungen“ dar. Während die Darstellung als Aussiedlerbetrieb dem Bestand entspricht, stimmt die Darstellung „Streuobstbestände“ nicht mit der Situation vor Ort überein. So handelt es sich bei dem Gehölzbestand um eine Obstplantage und nicht um eine Streuobstwiese.

Entsprechend ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig, die gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt wird. Dabei handelt es sich um die hier vorliegende 20. Änderung des Flächennutzungsplans.



Abb. 2: Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan, Geltungsbereich schwarz (Kartengrundlage: Gemeinde Bergtheim; Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung)

### 1.2.3 Bebauungsplan

Im Planbereich sind keine bestehenden Bebauungspläne vorhanden.

### 1.2.4 Biotopkartierung Bayern

Biotopkartierte Flächen sind im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung 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 Nahrungshabitat für Rot- und Schwarzmilan, außerdem als Schwerpunktlebensraum 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.

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

The detailed site plan shows the B112-WH00BK area with various land use zones and features. The plan includes labels for adjacent parcels (1155, 1155/3, 1155/5, 1155/1, 1212/30, 1212/36, 1212/23, 1222/1) and specific features like 'abgestorben' (dead) and '1154'.

(lt. Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung)

BNT ohne naturschutzfachliche Bedeutung		BNT mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung	
	V31 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, versiegelt		K122 Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte
	X4 Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbegebiete		B112- WH00BK Mesophile Hecken, naturnah
BNT mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung			B312 Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung
	G11 Intensivgrünland		O22 Natursteinmauern
	V32 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt		P22 Privatgärten und Kleingartenanlagen - strukturreich
	B311 Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, junge Ausprägung	<b>Sonstige Planzeichen</b>	
	B52 Gehölzplantagen - Baumschulen, Obstplantagen und -kulturen		Mauer
	P21 Privatgärten und Kleingartenanlagen - strukturararm		Bereich mit Lesesteinehaufen / -riegel
Quelle: Kataster: ÜZ Mainfranken eG, E-Mail vom 04.11.2022			begrünter / beplanzter Wall
			Baumbestand mit Vogelkasten

237416  
Seite 7 von 22



## 2.1 Schutzgut Mensch

### Immission

Als mögliche externe Lärmquelle, die auf das Plangebiet einwirkt, kommt vor allem die östlich gelegene Bundesstraße B19 in Frage. Die Fahrbahn der Bundesstraße B19 hat an der nahegelegensten Stelle einen Abstand von etwa 44 m zum Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung.

### Erholung

Das Weingut weist im aktuellen 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**

Da es bei dem Vorhaben um die baurechtliche Sicherung des über Jahrzehnte gewachsenen Bestandes und der künftigen baulichen Weiterentwicklung auf dem Grundstück des Weingutes handelt, sind durch die geringfügig geplanten baulichen Erweiterungen nur sehr geringe zusätzliche Auswirkungen in Form von Lärm- und Staubemissionen zu erwarten.

Durch die östlich gelegene Bundesstraße B19 sind Lärmimmissionen möglich. Die bestehenden Wohngebäude (Inhaberfamilie) innerhalb der im Planteil festgesetzten Dorfgebietsausweisung sind jeweils rd. 90 m bzw. rd. 110 m von der Fahrbahnmitte entfernt. Zum Vergleich weist die nördlich daran anschließende Bebauung des benachbarten Wohngebietes ähnliche Abstände zur Fahrbahn auf. Das im südlichen Bereich vorgesehene Sondergebiet „Wohnmobil- und Wohnwagenstellplatz“ befindet sich in einem Abstand von mind. 60 m zur Fahrbahnmitte. Das weiter nordwestlich gelegene Sondergebiet „Wohnmobil- und Wohnwagenstellplatz“ sowie „Ferienwohnen“ weist eine Entfernung von mind. 200 m zur Fahrbahnmitte auf. Gleichzeitig dient die bestehende Bebauung des Weingutes als abschirmender Riegel.

Immissionsschutzrechtliche Konflikte können sich gem. Einschätzung des Landratsamtes vom 29.09.2025 im Bereich der östlichen Stellplätze ergeben. Auf Kap. 6.4 der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes sowie das parallele Bebauungsplanverfahren wird verwiesen.

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 Wohnmobilstellplätze, des geplanten Ferienwohnens und der bestehenden Wohngebäude innerhalb der Mischgebietsnutzung auftreten. Diese sind



ortsüblich, zumutbar und zu dulden, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegten Maß hinausgehen. Auf Ebene des Bebauungsplanes ist ein entsprechender Hinweis 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.

Die Auswirkungen durch die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes auf das Schutzgut Mensch sind daher insgesamt von geringer Erheblichkeit.

## **2.2 Schutzgut 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 auf Ebene des Bebauungsplanes während der Bestandsaufnahme vorgefundenen Nutzungen im Plangebiet wurden gemäß der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) in Biotop- und Nutzungstypen (BNT) eingeteilt und entsprechend mit keiner, geringer, mittlerer oder hoher naturschutzfachlicher Bedeutung bewertet (siehe auch Bestandsplan Abb. 3).

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 geschothet (BNT V32) und beidseitig mit Baumreihen aus standortgerechten Arten mittlerer Ausprägung (BNT B312) bepflanzt (siehe Abb.4). 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. 5). 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. 6 und 7). An den Rändern der Plantage und im Bereich der Wohnmobilstellplätze sind zwischen den Bäumen Steinhäufen und Steinriegel als Strukturen angelegt (siehe Abb. 7). 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. 8, 9 und 11). 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. 9 und 11). 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. 10 und 11). 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. 6).



*Abb. 4: Einfahrtbereich und Stellplätze mit beidseitigen Baumreihen*



*Abb. 5: privater, strukturreicher Garten mit Baumbeständen mittleren Alters*



*Abb. 6: Obstplantage mit Natursteinmauer*



*Abb. 7: Obstplantage mit Steinriegeln*



*Abb. 8: Schotterfläche und Grünfläche zwischen Obstplantagen*



*Abb. 9: intensiv genutzte Grünfläche als Wohnmobilstellplätze genutzt*



*Abb. 10: Wall entlang westlicher Grenze mit Krautsaum und Gehölzreihe*



*Abb. 11: Nördliche Grünfläche mit jungen Baumpflanzungen und nördlichem Wall*

### Artenschutz

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange wurde auf Ebene des Bebauungsplanes eine Potenzialanalyse zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt.

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 schütterten 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 Gebiet 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**

Gegenüber der rechtskräftigen Darstellung als "Fläche für die Landwirtschaft" mit Konkretisierung „Streuobstbestände“ lässt die Umwandlung in ein Sondergebiet für „Wohnmobil- und Wohnwagenstellplatz“ bzw. „Ferienwohnen“ einen Verlust von Lebensräumen von Pflanzen und Tieren vermuten. Da sich der tatsächliche Bestand seit Jahrzehnten aber nicht als Streuobstfläche, sondern als intensiv genutzte Obstplantage und intensiv genutztes Grünland bzw.

geschotterte Fläche mit bereits vorhandener Nutzung als Wohnmobilstellplätze darstellt und aufgrund der geplanten geringen baulichen Erweiterung sind die Lebensraumverluste insgesamt als gering zu bewerten. Auf Ebene des Bebauungsplanes werden zudem Maßnahmen zum Erhalt wertvoller Einzelbäume festgesetzt. Der geringe Verlust von Lebensräumen mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt wird auf Ebene des Bebauungsplanes eingriffsnah auf dem Grundstück des Weingutes durch Anlage / Erweiterung von heimischen Strauchhecken ausgeglichen. In der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes sind die festgesetzten Ausgleichsflächen als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt.

Geringfügige Störungen (Lärm, Staubemission, Erschütterung, optische Störung) für Tierarten, vor allem Zauneidechsen, sind baubedingt und durch die Nutzung als Wohnmobilstellplätze und Ferienwohnen potenziell möglich. Nähere Angaben zu möglichen artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen sind der auf Ebene des Bebauungsplanes erstellten „Potenzialanalyse zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ und dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen.

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 werden durch die Flächennutzungsplanänderung geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt erwartet.

## **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.

Gegenüber der rechtskräftigen Darstellung als Fläche für Landwirtschaft mit Konkretisierung „Streuobstbestände“ lässt die geplante Darstellung als Sonstiges Sondergebiet für „Wohnmobil- und Wohnwagenstellplatz“ sowie „Ferienwohnen“ eine höhere Versiegelung von bisher unversiegelten Bodenflächen vermuten. Gemäß den Ausführungen im Bebauungsplan, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, dient die Planung vordergründlich der baurechtlichen Sicherung des über Jahrzehnte gewachsenen Bestandes und einer geringen baulichen Weiterentwicklung des Weingutes zu touristischen Zwecken. Es werden keine neuen Flächenausweisungen am Ortsrand vorgenommen. Im aktuellen Bestand ist das Plangebiet bereits zu großen Teilen durch das Weingut bebaut bzw. wird bereits als Wohnmobilstellplätze genutzt, sodass durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nur geringe bauliche Erweiterungen und nur im geringen Maße Neuversiegelungen mit Verlust der natürlichen Bodenfunktionen zu erwarten sind. Landwirtschaftlich genutzte Böden werden dabei nicht in Anspruch genommen, sodass dem Grundsatz des Flächensparens prinzipiell Rechnung getragen wird.

Insgesamt ergibt sich eine geringe Erheblichkeit für das Schutzgut Boden.

## **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 der vorliegenden 20. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt rund 3,06 ha. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ mit den Konkretisierungen „Streuobstbestände“ und „Flächen für landwirtschaftliche Aussiedlungen“ dargestellt.

Im tatsächlichen Bestand sind etwa 8.040 m<sup>2</sup> und somit rund 26 % der Fläche 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**

Gegenüber der rechtskräftigen Darstellung als Fläche für Landwirtschaft mit Zweckbestimmung Streuobst lässt die geplante Darstellung als Sonstiges Sondergebiet für „Wohnmobil- und Wohnwagenstellplatz“ sowie „Ferienwohnen“ eine höhere Versiegelung von bisher unversiegelten Freiflächen vermuten. Im aktuellen Bestand ist das Plangebiet bereits zu großen Teilen durch das Weingut bebaut bzw. wird bereits als Wohnmobilstellplätze genutzt. Gemäß den Ausführungen im Bebauungsplan, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, dient die Planung vordergründlich der baurechtlichen Sicherung des über Jahrzehnte gewachsenen Bestandes und einer geringen baulichen Weiterentwicklung des Weingutes zu touristischen Zwecken. Es werden keine neuen Flächenausweisungen am Ortsrand vorgenommen.

In der Flächennutzungsplanänderung ist ein größerer Teil des Plangebietes als „Grünfläche“ dargestellt. Auf Ebene des Bebauungsplanes wird zudem eine durchgrünte Ausführung der Planung festgesetzt, damit kann die Flächenversiegelung im Bereich der Obstplantage auf das notwendige Minimum reduziert werden.

Landwirtschaftlich genutzte Böden werden nicht in Anspruch genommen, sodass dem Grundsatz entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und die Innenentwicklung zu bevorzugen ist, prinzipiell Rechnung getragen wird. Die geringe Versiegelung von bisher unversiegelten Freiflächen wird auf Ebene des Bebauungsplanes durch interne Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück des Weingutes ausgeglichen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen sind in der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt.

Insgesamt sind durch die Flächennutzungsplanänderung somit geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.



## 2.5 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet 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 Heilquellenschutzgebietes.

### 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**

Gegenüber der rechtskräftigen Darstellung als Fläche für Landwirtschaft mit Konkretisierung „Streuobstbestände“ lässt die geplante Darstellung als Sonstiges Sondergebiet für „Wohnmobil- und Wohnwagenstellplatz“ sowie „Ferienwohnen“ eine zusätzliche Versiegelung von Böden und somit eine Erhöhung der Oberflächenabflüsse im Gebiet sowie eine zusätzliche Verringerung der Grundwasserneubildungsrate vermuten. Gemäß den Ausführungen im Bebauungsplan, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, dient die Planung vordergründlich der baurechtlichen Sicherung des über Jahrzehnte gewachsenen Bestandes und einer geringen baulichen Weiterentwicklung des Weingutes zu touristischen Zwecken. Im aktuellen Bestand ist das Plangebiet bereits zu großen Teilen durch das Weingut bebaut bzw. wird bereits als Wohnmobilstellplätze genutzt, sodass durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nur geringe bauliche Erweiterungen und nur im geringen Maße Neuversiegelungen mit Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung zu erwarten sind.

Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als gering erachtet.

## **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**

Gegenüber der rechtskräftigen Darstellung als Fläche für Landwirtschaft mit Konkretisierung „Streuobstbestände“ kann es durch die geplante Darstellung als Sonstiges Sondergebiet für „Wohnmobil- und Wohnwagenstellplatz“ sowie „Ferienwohnen“ zu einer zusätzlichen Versiegelung und somit ggf. zu einer Erwärmung im Gebiet kommen. Gemäß den Ausführungen im Bebauungsplan, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, dient die Planung vordergründlich der baurechtlichen Sicherung des über Jahrzehnte gewachsenen Bestandes und einer geringen baulichen Weiterentwicklung des Weingutes zu touristischen Zwecken. Da das Plangebiet im aktuellen Bestand 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 Plangebiet großflächig weitere Grünflächen 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.

### **Auswirkung und Bewertung**

Gegenüber der rechtskräftigen Darstellung als Fläche für Landwirtschaft mit Konkretisierung „Streuobstbestände“ lässt die geplante Darstellung als Sonstiges Sondergebiet für „Wohnmobil- und Wohnwagenstellplatz“ sowie „Ferienwohnen“ eine zusätzliche Versiegelung und somit eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im Gebiet vermuten. Gemäß den Ausführungen im Bebauungsplan, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, dient die Planung vordergründlich der baurechtlichen Sicherung des über Jahrzehnte gewachsenen Bestandes und einer geringen baulichen Weiterentwicklung des Weingutes zu touristischen Zwecken. Aufgrund der Vorbelastung durch die bestehende Bebauung und die vorbeiführende Bundesstraße B19 sind zusätzliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nicht zu erwarten. Auf Ebene des Bebauungsplanes werden zudem Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen, die sich an der bestehenden Bebauung des Weingutes orientieren, getroffen und Eingrünungen entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Grundstücksgrenzen als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen sind in der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Dadurch kann ein Sichtschutz und eine Eingliederung in die freie Landschaft gewährleistet werden.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches und in der näheren Umgebung befinden sich keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler. Auf Ebene des Bebauungsplanes ist zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit Bodendenkmälern 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 (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) an.

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

Wird der Flächennutzungsplan nicht geändert, entspricht die Darstellung im Flächennutzungsplan auch weiterhin nicht dem aktuellen Bestand als Weingut und Obstplantage und der über Jahrzehnte gewachsene Bestand könnte nicht baurechtlich gesichert werden. Zudem wären künftige bauliche Erweiterungen auf dem Grundstück des Weingutes zu touristischen Zwecken nicht möglich. Somit würde sich der Versiegelungsgrad nicht erhöhen und die aktuelle Funktion der Freiflächen für den Boden-/Wasserhaushalt und als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten würde somit erhalten bleiben. Allerdings haben die betroffenen Freiflächen aufgrund ihrer intensiven Nutzung eine größtenteils geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

### **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 Schutzgüter so weit ausreichend, sodass bei der Bearbeitung keine nennenswerten Schwierigkeiten festzustellen sind. Die Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter 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**

Der Ausgleichsbedarf für den Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt wird auf der Ebene des Bebauungsplanes entsprechend 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 ermittelt.

### **5.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Die Darstellung der bestehenden Obstplantage in der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes als Grünfläche vermindert den Versiegelungsgrad im Plangebiet. Konkrete Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen zur qualitativ hochwertigen Gestaltung der Grün- und Freiflächen sind im parallel aufzustellenden Bebauungsplan enthalten. Auf Ebene des Bebauungsplanes können auch Maßnahmen zum Erhalt wertvoller Baumbestände und zum Artenschutz festgesetzt werden.

### **5.3 Ermittlung Ausgleichsumfang und Ausgleichsmaßnahmen**

Auf Ebene des Bebauungsplanes wurde für das Vorhaben ein Kompensationsbedarf von 2.178 WP ermittelt, der durch interne Maßnahmen im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung auf Teilflächen des Grundstücks Flur-Nr. 1154 Gemarkung Bergtheim vollständig ausgeglichen werden kann.

Geeignete Maßnahmen zum Ausgleich sind auf Ebene des Bebauungsplanes formuliert.

In der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes sind die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt.

### **5.4 Maßnahmen zur Überwachung und zum Monitoring**

Da die Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene des Bebauungsplans kann ein Monitoring der dort festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sinnvoll sein.

## 6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Da die Planung der Sicherung des Bestandes des Weingutes und der Wohnmobilstellplätze sowie der künftigen baulichen Weiterentwicklung auf dem Grundstück des Weingutes dient, wurden keine alternativen Standorte geprüft.

Zudem würde die Entwicklung eines alternativen Standortes eine Verlagerung der Nutzung und somit eine Nutzungsaufgabe am bestehenden Standort bedeuten. Mögliche Standortalternativen innerorts, als auch am Ortsrand sind somit weder wirtschaftlich noch städtebaulich vertretbar und sinnvoll.

## 7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

*Tabelle 1: Zusammenfassende Darstellung der Wirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter*

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch	geringe Erheblichkeit
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	geringe Erheblichkeit
Boden	geringe Erheblichkeit
Fläche	geringe Erheblichkeit
Wasser	geringe Erheblichkeit
Luft und Klima	nicht betroffen
Landschaftsbild	nicht betroffen
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

## 8. Quellen

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2020): GeoFachdatenAtlas Bodeninformationssystem 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