

UMWELTBERICHT

zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung vom 07.07.2026

Anlage 1

VORHABEN

Bebauungsplan „Am Schäferweg“
Gemarkung Opferbaum

LANDKREIS

Würzburg

VORHABENSTRÄGER

Gemeinde Bergtheim
Am Marktplatz 8
97241 Bergtheim

VERFASSER

BAURCONSULT Architekten Ingenieure
Adam-Opel-Straße 7
97437 Haßfurt

Haßfurt, 07.07.2026

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 und Landschaftsplan	5
1.2.3	Bebauungsplan.....	6
1.2.4	Biotopkartierung Bayern	6
1.2.5	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.....	6
1.2.6	Schutzgebiete nach Denkmalschutz	6
2.	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei der Durchführung der Planung	6
2.1	Schutzgut Mensch	7
2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	8
2.3	Schutzgut Boden	10
2.4	Schutzgut Fläche	11
2.5	Schutzgut Wasser.....	12
2.6	Schutzgut Luft und Klima.....	13
2.7	Schutzgut Landschaftsbild.....	14
2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	14
2.9	Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter	14
2.10	Auswirkungen durch schwere Unfälle, Katastrophen, die für das Projekt relevant sind oder werden können	14
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung...	15
4.	Beschreibung der verwendeten Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	15
5.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	15
5.1	Eingriffsermittlung	16
5.2	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	17
5.3	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	19
5.4	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	20
5.5	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 Gemeindegebietes 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.

Im nördlichen Gebiet der Gemeinde Bergtheim im Landkreis Würzburg befindet sich der Ortsteil Opferbaum. Am südlichen Ortsrand auf dem bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzten Flurstück 914 beabsichtigt die Firma Holzbau Arnold GmbH & Co KG für ihre betriebliche Weiterentwicklung die Anlage von Montagehallen mit Sozialräumen und Lagerbereichen sowie Stellplatz-, Frei- und Erschließungsflächen. Der Geltungsbereich des Eingriffsbebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 0,6 ha.

Da für diesen Bereich weder ein rechtskräftiger Bebauungsplan noch eine Gewerbeflächenausweisung im gültigen Flächennutzungsplan vorliegt, ist ein Bebauungsplan aufzustellen und parallel dazu der Flächennutzungsplan zu ändern, so dass sich der vorliegende Bebauungsplan „Am Schäferweg“, Fl. Nr. 914 Ortsteil Opferbaum gem. § 8 Abs. 3 BauGB aus der 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bergtheim entwickelt (vgl. Pkt. 1.1 in der Begründung zum Bebauungsplan).

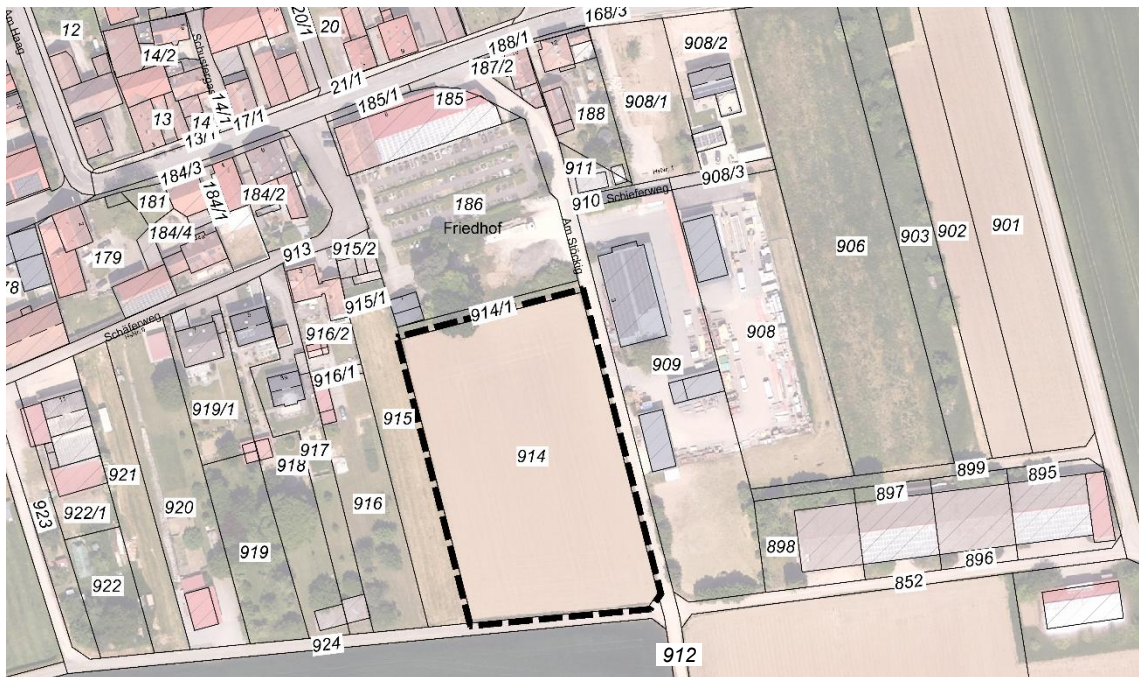


Abb. 1: Kataster und Luftbild, Geltungsbereich „Am Schäferweg“, Geltungsbereich schwarz (Karten-
grundlage: VG Bergtheim, Bayerische Vermessungsverwaltung)

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, BImSchG, BImSchG, BImSchG, BImSchG und BImSchG). Des Weiteren sind die übergeordneten Fachpläne zu berücksichtigen.

1.2.1 Regionalplan

Bergtheim ist Teil des Regionalplanes Region Würzburg (2). Das Plangebiet liegt außerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete oder anderweitiger Vorrang-/Vorbehaltsgebiete.

Folgende festgelegte Grundsätze des Regionalplans (Stand vom 27.10.2023) zu Natur und Landschaft sind für den vorliegenden 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.

→ Mit der hier vorliegenden Bauleitplanung werden Ackerflächen in Anspruch genommen. Es entfallen keine anderweitigen Grün- und Freiflächen oder Baumbestände. Durch die Eingrünung im Norden, Süden und Westen entstehen neue Baumbestände und es ergibt sich eine klare Trennung zwischen dem geplanten Gewerbe sowie den angrenzenden Nutzungen. 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 und Landschaftsplan

Bergtheim verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Flächennutzungsplan 5. Änderung (Gesamtänderung) mit integriertem Landschaftsplan; genehmigt am 28.02.2002). 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 im Bereich des Eingriffsbebauungsplanes erforderlich, die gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt wird. Dabei handelt es sich um die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Bereich der Ausgleichsfläche (Fl.-Nr. 958) werden im Landschaftsplan verschiedene Maßnahmen dargestellt. Die Fläche selbst wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Da der Landschaftsplan behördenverbindlich ist und sich die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan/Grünordnungsplan) aus dem Flächennutzungsplan bzw. Landschaftsplan ergeben muss, ist auch die Gestaltung der Ausgleichsmaßnahme an diesen anzupassen.

Der Landschaftsplan stellt im Norden die Anlage von Streuobstwiesen und im Süden die Renaturierung des Baches bzw. die Schaffung von Retentionsraum dar.

Gem. Rückmeldung der Unteren Naturschutzbehörde kann von den Angaben des Landschaftsplanes in begründeten Fällen und mit naturschutzfachlich sinnvollerer Maßnahmen abgewichen werden. Im vorliegenden Fall bestehen auf dem Flurstück 958 keine konkreten Planungen und Absichten gem. dem Landschaftsplan. Daher wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine extensive Ackernutzung mit Pufferstreifen zum Brummbach festgesetzt. Damit kann die Fläche größtenteils für die Produktion von Nahrungsmitteln erhalten bleiben und gleichzeitig ein wertvoller Lebensraum, z. B. für Feldbrüter, bereitgestellt werden.

1.2.3 Bebauungsplan

Im Planbereich sind keine bestehenden Bebauungspläne vorhanden. Auf Kapitel 4.3 der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

1.2.4 Biotopkartierung Bayern

Biotopkartierte Flächen sind im Geltungsbereich des Eingriffsbebauungsplanes und der direkten Umgebung nicht vorhanden.

Östlich der Ausgleichsfläche befindet sich die Teilfläche 004 des Biotops „Streuobst im Umfeld und am Ortsrand von Opferbaum“ (ID 6026-0138).

1.2.5 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

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

1.2.6 Schutzgebiete nach Denkmalschutz

Innerhalb vom Opferbaum bestehen mehrere Baudenkmale, u.a. die Kirche sowie Bildstöcke und Statuen. Es finden sich auch Bodendenkmale im Siedlungsbereich sowie in der freien Landschaft. Ca. 50 m nördlich des Eingriffsbebauungsplanes besteht das Bodendenkmal „Bestattungen der Schnurkeramik und der Merowingerzeit sowie Siedlung der Hallstatt- und der frühen Latènezeit“ (D-6-6026-0144).

Zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern wird in der Begründung zum Bebauungsplan (Kap. 2.2 und 5.12.1) und im Planteil (V Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, Ziffer 1.0) auf die Vorgaben des BayDSchG hingewiesen.

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

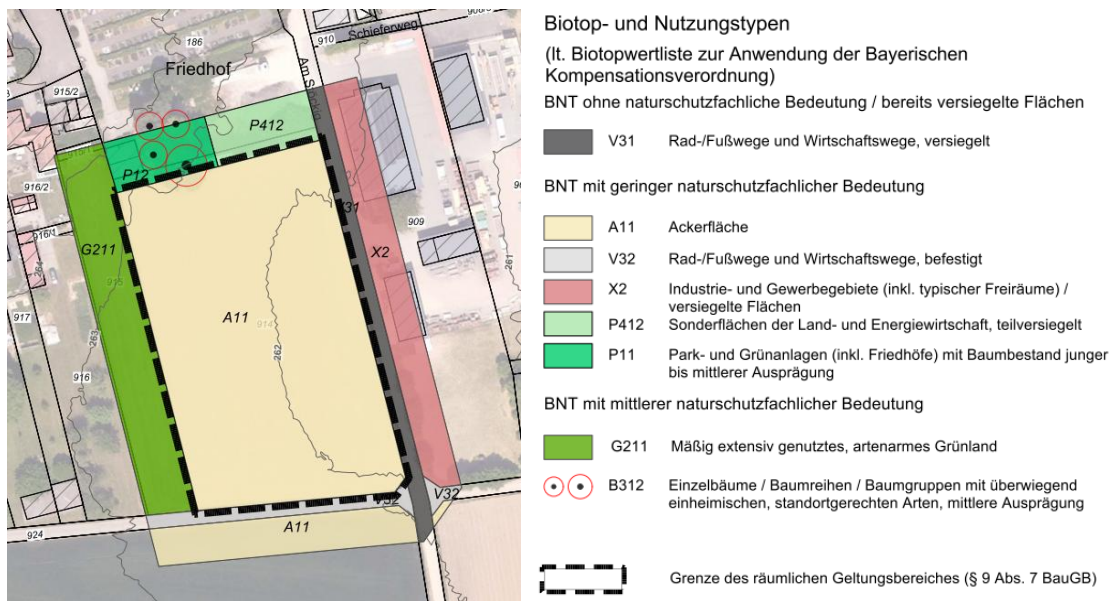


Abb. 2: Bestandsplan Grünordnung, Geltungsbereich schwarz (Kataster und Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab)

2.1 Schutzgut Mensch

Immission und Emissionen

Zur Vorbeugung etwaiger Konflikte zum Immissionsschutz wurde eine Schallimmissionsprognose von Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, vom 03.07.2026 (siehe Anlage 3 der Begründung zum Bebauungsplan) erstellt. Auf Nr. 6.4 in der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Auf die von den benachbarten landwirtschaftlichen Hofstellen und landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub und Geruch) wird gem. Nr. 5.12.2 in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.

Erholung

Die Ackerfläche dient nicht der touristischen Nutzung und Naherholung. Es verlaufen keine Wander- oder Radwege im Gebiet oder angrenzend.

Auswirkung und Bewertung

Baubedingt können sich erhöhte Immissionen ergeben, die jedoch nur temporär sind.

Betriebsbedingt sind gem. Schallimmissionsprognose keine Überschreitungen der Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte zu erwarten. Unzulässige Überschreitungen der Richtwerte durch Spitzenpegelereignisse sind nicht zu erwarten.

„Im Hinblick auf mögliche Betriebswohnungen innerhalb des Plangebiets erfolgt die Vorgehensweise in der Regel derart, dass bei ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen im GE der Verursacher der Nutzung mit erhöhtem Schutzanspruch zur Nachtzeit (= der Betriebswohnung) für den Schutz der Wohnung selbst zu sorgen hat, also keine Nachbarnutzungen heranrückende Nutzung geschaffen wird, die den Bestand mehr einschränkt als zuvor.“

Nach derzeitigem Stand ist aus fachgutachterlicher Sicht bei Schaffung von Betriebswohnungen auf dem Gelände nicht davon auszugehen, dass aufgrund der Lage und gebietsgleichen Nutzungen östlich, auch bei eventuellem Nachtbetrieb, eine unzulässige Einschränkung der östlich benachbarten gewerblichen Nutzung hervorgerufen wird.“ (Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, 03.07.2026)

Durch das Vorhaben sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

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.

Der Geltungsbereich (vgl. Abb. 2, S. 7) unterliegt vollständig einer landwirtschaftlichen Nutzung als Acker (BNT A11). Im Süden wird die Fläche von einem geschotterten Wirtschaftsweg (BNT V32) begrenzt, an welchen weitere Ackerflächen anschließen. Im Westen schließen Handtuch-Grundstücke der Wohnbebauung am „Schäferweg“ an. Im direkt anschließenden Grundstück liegt eine Wiesennutzung (BNT G211) vor. In den weiter westlich gelegenen Grundstücken ist die Nutzung gärtnerisch mit Streuobstnutzung. Nördlich des Eingriffsbebauungsplanes besteht der Friedhof Opferbaum (BNT P12), mit älteren Baumbeständen. Die Grabfelder liegen im nördlicheren Bereich. Östlich davon besteht eine Lagerfläche (BNT P412). Östlich des Geltungsbereiches besteht der Weg „Am Stöckig“ (BNT V31) an den weitere Gewerbeflächen (BNT X2) anschließen.



Abb. 3: Blick entlang des Weges „Am Stöckig“ von Norden nach Süden über den Geltungsbereich (BAURCONSULT, 12.11.2024)



Abb. 4: Blick vom „Am Stöckig“ zu den Bäumen am Friedhof (BAURCONSULT, 12.11.2024)



Abb. 5: Blick von der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches nach Westen



Abb. 6: Zufahrt über "Am Stöckig"

Artenschutz

Der Geltungsbereich bietet aufgrund der Nutzung und der umgebenden intensiveren Nutzung, nur untergeordnet Lebensraum für besonders oder streng geschützte Arten/ Artengruppen. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Verbreitungsgebietes des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*). Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgten in der Aktivitätszeit 2025 faunistische Untersuchungen für Feldhamster und Brutvögel statt. Diese wurden im Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (FABION GbR, 27.03.2026; s. Anlage 4 zur Begründung zum Bebauungsplan) behandelt.

Brutvögel

Aufgrund der geringen Größe und der Lage des Baugrundstücks am Siedlungsrand zwischen einem bestehenden Gewerbegebiet, dem Friedhof und vorhandener Bebauung bzw. Gartengrundstücken mit nur im Süden Anschluss an die offenen Agrarlandschafts ist die Bedeutung des Areals für Feldvögel sehr gering. Bei keiner Begehung wurde ein Feldvogel im Eingriffsgebiet beobachtet. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Feldvögeln kann ausgeschlossen werden. Gehölz- und Gebäudebrüter des Umfeldes werden ebenso wenig beeinträchtigt, alle entsprechenden Habitatstrukturen bleiben erhalten.

Feldhamster

Bei der Feldhamster-Begehung am 08.05.2025 wurden insgesamt drei geöffnete Winterbaue gefunden, die aufgrund der Schwarzbrache auf dem Baugrundstück als auch der noch fehlenden Vegetationsbedeckung im Bereich der frisch gekeimten Zuckerrübe voraussichtlich unmittelbar nach der Öffnung abwanderten. Dennoch ist das Baugrundstück aufgrund dieser eindeutigen Nachweise als Teil einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Feldhamstern einzustufen.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung, der angrenzenden Bebauung sowie der relativ geringen Fläche als gering einzustufen.

Auswirkung und Bewertung

Aufgrund der relativ geringen Ausdehnung und den angrenzenden Nutzungen eignet sich der Geltungsbereich nur bedingt als Lebensraum.

Durch das Vorhaben geht Lebensraum des europarechtlich geschützten Feldhamsters durch Überbauung verloren. Betroffen ist ein etwa 0,6 ha großer Acker. Die Größe der Ausgleichsfläche muss mindestens 50 % des Lebensraumverlustes bei Zielgröße einer 3-fachen Baudichte im Vergleich zu herkömmlich bewirtschafteten Referenzflächen. Als Lebensraumverlust gilt die beanspruchte Ackerfläche. Im Falle des Bauvorhabens der Fa. Holzbau Arnold GmbH & Co. KG werden ca. 6.050 m² Acker überbaut, so dass die Ausgleichsfläche mindestens 3.025 m² umfassen muss. Durch eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme 1A_{CEF}) mit feldhamsterfördernder Bewirtschaftung im räumlichen Zusammenhang sowie eine Beschränkung des Baufeldes (1V) und eine fachgerechte Baufeldfreistellung (2V) kann das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für den Feldhamster vermieden werden.

Diese Vermeidungsmaßnahmen wirken sich auch positiv auf die Brutvögel aus. Für diese wird zudem zur Vermeidung von negativen Auswirkungen eine Insektenfreundliche Beleuchtung (3V) sowie Maßnahmen zur Reduktion des Kollisionsrisikos von Vögeln vorgesehen (4V).

Bei Umsetzung der beschriebenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen stehen dem Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

Es werden grünordnerische Festsetzungen gemacht, welche den Lebensraum für wenig störungsempfindliche Tiere, v.a. Vögel der ökologischen Gilde der Siedlungsbrüter erweitern.

Mit der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme wird ein ortstypischer Agrarlebensraum erhalten und aufgewertet, sodass die Lebensbedingungen für Tiere der Agrarlandschaft verbessert werden.

Die Erheblichkeit der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ist mit gering zu bewerten.

2.3 Schutzgut Boden

Geologie und Relief

Der Geltungsbereich liegt relativ eben auf einer Höhe von 263 – 262 m üNN.

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 mittlerer Zustandsstufe, die zwischeneiszeitlich aus Löß (L4Lö) entstanden sind, vor. Gemäß der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der Planung“ (Bayerisches Geologisches Landesamt, Bayerisches Landesamt für Umwelt 2003) weist diese Bodenausprägung ein mittleres Retentionsvermögen bei Niederschlägen und ein hohes Rückhaltevermögen für Schwermetalle auf. Die Ackerzahl liegt gem. Arbeitshilfe etwa zwischen 65 und 73, somit kann den Böden im Gebiet eine hohe Ertragsfähigkeit zugesprochen werden.

Die Ackerfläche unterliegt bereits längerfristig der ackerbaulichen Nutzung. Aus dieser ergeben sich regelmäßige wendende Bodenbearbeitungen sowie Stoffeinträge durch Dünger und Pesticide.

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 beschränkt sich auf den Siedlungsrand.

Die geplante Grundflächenzahl von 0,8 lässt bewusst verdichtetes Bebauen im Planungsgebiet zu. Für das Schutzgut Boden ist diese Festsetzung im direkten Bereich der Überbauung zwar negativ zu bewerten, da jedoch durch die verdichtete Bauweise die Gesamtgröße des Baugebietes für die Bereitstellung der erforderlichen Nutzfläche kleiner bemessen wird, schlussendlich wieder positiv zu sehen.

Baubedingt sind durch die Tatsache der späteren Überbauung durch Gewerbeflächen Auswirkungen geringer Erheblichkeit in Bezug auf das Schutzgut Boden anzunehmen. Mittlere Erheblichkeit wird dem Schutzgut Boden durch die anlagebedingte Versiegelung zugesprochen. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nur in geringem Ausmaß zu erwarten. Insgesamt sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit 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 6.023 m². Die Fläche liegt als Bucht innerhalb von ausgewiesenen Siedlungs- und Gewerbenutzungen. Mit dem Vorhaben wird der bestehende Siedlungsrand begradigt.

Für den Ausgleich werden gem. Kap. 5.3 und 5.4 zusätzlich ca. 0,3 ha Ackerfläche herangezogen, welche jedoch größtenteils für die Ackernutzung erhalten bleiben.

Auswirkungen und Bewertung

Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und die Innenentwicklung zu bevorzugen. Dies wird damit berücksichtigt, dass die Ausweisung innerhalb eines bereits größtenteils bebauten Umfeldes festgesetzt wird und keine neue Flächenausweisung außerhalb des Ortsrandes erfolgt.

Da es sich um die großflächige Versiegelung einer vollständig unversiegelten Fläche handelt, die jedoch innerhalb des Ortsrandes liegt, sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

2.5 Schutzgut 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 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.

Auswirkung und Bewertung

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

Anlagenbedingt ergeben sich Versiegelungen der Böden und somit eine Erhöhung der Oberflächenabflüsse sowie eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Zur Minimierung der Versiegelung wurden Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Belägen, sowie grünordnerische Festsetzung zur Gestaltung der nicht überbauten und versiegelten Flächen formuliert. Das Niederschlagswasser wird über eine unterirdische Rückhaltung gedrosselt in den bestehenden Mischwasserkanal abgeleitet.

Betriebsbedingt sind durch fachgerechte Nutzungen als „Gewerbefläche“ keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Aufgrund der Versiegelung, den Vermeidungsmaßnahmen und der geringen Bedeutung der Fläche für die Grundwasserneubildung, werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als gering erachtet.

2.6 Schutzgut Luft und Klima

Die unversiegelten Ackerflächen weisen eine geringe Funktion als Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebiet auf.

Gemäß der Schutzgutkarte Klima/Luft des LfU (Stand Oktober 2021) zählen die bebauten Bereiche von Opferbaum zum Wirkraum mit Belastungsstufe 3. Die Kaltluftfließrichtung erfolgt gem. der Topografie von Westen nach Nordosten.

In Seligenstadt b. Würzburg, ca. 8 km südöstlich von Opferbaum besteht eine Klimastation der Bayerischen Landesamtes für Umwelt (2025a). Gem. der Messdaten zwischen 01.01.2005-31.12.2024 ergibt sich folgendes:

- Mittlerer Jahresniederschlag 626 mm
- Jahresdurchschnittstemperatur 9,9°C

Der Bereich liegt damit unter dem Nordbayerischen Durchschnittswerten von 790 mm Niederschlag (LfU, 2025b) und über der bayerischen Jahresmitteltemperatur von 7,9°C (LfU, 2025c).

Auswirkung und Bewertung

Da das Plangebiet eine geringe Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet aufweist, sind durch die geplante Versiegelung keine erheblichen Auswirkungen auf das lokale Klima zu erwarten. Erhebliche Erwärmungen sind nicht gegeben, da 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 südlichen Ortsrand von Opferbaum.

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist durch den Ortsrand (Gartennutzung, Friedhof, Gewerbegebiet) anthropogen geprägt und vorbelastet. Die Höhenfestsetzungen orientieren sich an der geplanten Bebauung und der jeweiligen Nutzungsabsichten als Lager- und Montagehalle bzw. Magazin und Sozialräume. Die Gebäudehöhe darf dabei eine Höhe von 279,5 m ü. NHN (DHHN 2016) nicht überschreiten. Damit überschreitet die zulässige Höhe die Gebäude des angrenzenden Gewerbegebietes.

Aufgrund der in den Ortsrand „eingerückten“ Lage ergeben sich anlagenbedingt geringe Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Die geplante Eingrünung sieht die Fortführung des begrünten Ortsrandes vor und somit eine Trennung zwischen Siedlungsbereich und freie Landschaft.

Auswirkung und Bewertung

Aufgrund der Lage sowie den festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen ist von keiner erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes auszugehen.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler. Nördliche des Geltungsbereiches besteht ein Bodendenkmal (vgl. Kap. 1.2.6). Zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern ist ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit Bodendenkmälern in den Bebauungsplan aufgenommen.

Es sind die agrarstrukturellen Belange im Sinn von § 15 Abs. 3 Satz 1 BNatSchG zu berücksichtigen. Mit der Festsetzung der Ausgleichsfläche (< 3 ha) sind diese gem. §9 BayKompV nicht betroffen.

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

Die Ackerfläche würde bei Nichtdurchführung der Planung in ihrem aktuellen Bestand erhalten bleiben. Die aktuellen Funktionen der unversiegelten Fläche für den Boden-/Wasserhaushalt und als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten würde somit in diesem Bereich erhalten bleiben, ist aber insgesamt von mittlerer bis geringer Bedeutung. Hinzu kommen Einträge von Düngemitteln und Pestizide in den Boden sowie diffuse Einträge in das Umfeld.

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. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

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 (WP) der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) nach Biotopwertliste zur BayKompV).

Gemäß dem Leitfaden ermittelt sich die Eingriffsschwere aus der GRZ, sodass ein Beeinträchtigungsfaktor von 0,8 verwendet wird.

Tabelle 1: Berechnung Ausgleichsbedarf nach Leitfaden (STMUV 2021)

Ermittlung des Ausgleichsbedarfes					
nach Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Stand 12/2021)					
Code BNT	Bezeichnung BNT	WP BNT	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	Eingriffsfläche (m²)	Ausgleichsbedarf (WP)
Biotop- und Nutzungstypen geringer Bedeutung					
Biotoptypen mit einem Biotopwert zwischen 1 und 5 gemäß Biotopwertliste					
A11	Acker, intensiv genutzt	2	0,8	6.032	9.651
Summe Ausgleichsbedarf (WP)					9.651

Durch die Festsetzung interner, ökologischer Maßnahmen, kann der Eingriff vermindert werden und als Planungsfaktor vom Ausgleichsbedarf abgezogen werden.

Tabelle 2: Berechnung des Planungsfaktors nach Leitfaden (STMUV 2021)

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt / Wiederherstellung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens	Festsetzung in BP (IV Textliche Festsetzungen, Ziff. 1.5.3)
naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen durch autochthone Gehölze	Erhöhung Lebensraumstruktur, Weiterführung Ortsrand	Festsetzung in BP (IV Textliche Festsetzungen, Ziff. 2.1.3, 2.1.4)
Beschränkung der Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen	Verminderung der Störung von Flora und Fauna, sowie Menschen	Festsetzung in BP (IV Textliche Festsetzungen, Ziff. 5.4.2)
dauerhafte Begrünung von Flachdächern und/oder Anlage von PV-Anlagen	Schaffung von sekundärem Lebensraum, Abpufferung Niederschlagswasser / doppelte Nutzung versiegelter Flächen	Festsetzung in BP (IV Textliche Festsetzungen, Ziff. 5.3.2)
Summe (max. 20 %)		20,0% 1.930
Summe		7.721

Es verbleibt nach Abzug des Planungsfaktors ein Ausgleichsbedarf von 7.721 WP, die auszugleichen sind.

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

Vermeidungsmaßnahmen		Wirkung auf Schutzgut						
		Boden / Fläche	Wasser	Tiere, Pflanzen + biol. Vielfalt	Klima / Luft	Landschaft	Mensch	Kultur- und Sachgüter
M1	Die PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässigen herzustellen, soweit damit keine Gefährdung des Grundwassers oder andere wasserrechtliche Belange verbunden sind. (vgl. Festsetzung 1.5.3 im Bebauungsplan)	X	X		X			
M2	Um die nicht überbauten und versiegelten Flächen qualitativ hochwertig zu gestalten, werden Pflanzgebote festgesetzt und Angaben zu Artenauswahl und Pflege gemacht. (vgl. Festsetzungen 2.0 im Bebauungsplan). Durch die Maßnahmen können auch Lebensräume für wenig störungsempfindliche Tierarten neu geschaffen werden. Die Weiterführung des begrünten Ortsrandes sowie der nördlichen und westlichen Eingrünung führt zu Trennung zwischen den Siedlungseinheiten sowie dem Gewerbe und der freien Landschaft. Es verringert somit auch die Wirkungen auf das Landschaftsbild.	X	X	X	X	X		
M3	Zur Mehrfachnutzung der Gebäudeflächen, ist eine Festsetzung zur Nutzung der Dachflächen für Dachbegrünung und/oder Photovoltaikmodule. Die Belegung mit Begrünung und/oder PV ist dabei jedoch auf 60 % beschränkt. (vgl. Festsetzung 5.3.2 im Bebauungsplan) Mit der Anlage von Dachbegrünung ergeben sich positive Auswirkungen auf das Lebensraumangebot sowie den Niederschlagsrückhalt. Mit PV-Modulen kann erneuerbare Energie auf durch die Gebäude versiegelte Flächen erzeugt werden. Eine Belegung mit Gründach und PV-Anlage ist ebenfalls möglich.	X	X	X	X			
M4	Beschränkung der Beleuchtung, um Störwirkungen auf die Flora und Fauna sowie Anwohner zu vermindern.			X		X	X	
Ausgleichsmaßnahmen								
A1	Anlage eines Extensivackers und eines Pufferstreifens (Wiesenfläche mit Gehölzen) auf dem Flurstück 958, Gemarkung Opferbaum. (vgl. Festsetzung 4.0 im Bebauungsplan)			X		X		
Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen								
1V	Baufeldbeschränkung			X				
2V	Baufeldräumung unter Berücksichtigung ökologischer Lebensraumansprüche – Feldhamster (und Feldvögel)			X				
3V	Insektenfreundliche Beleuchtung			X				

4V	Vermeidung von anlagenbedingter Tötung oder Verletzung durch Kollision			X				
1A _{CEF}	Feldhamster fördernde Bewirtschaftung (Flur-Nr. 816, Gemarkung Opferbaum; Herstellung ab Juli 2027)			X				
1A _{CEF} TEMP	Interims-Feldhamsterausgleich: Feldhamster fördernde Bewirtschaftung (Flur-Nr. 817 und 818, Gemarkung Opferbaum; kann nach Herstellung 1A _{CEF})			X				

5.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch das Vorhaben ergibt sich nach Abzug des Planungsfaktors ein Ausgleichsbedarf von 7.721 WP (ca. 6.032 m²), der aufgrund der festgesetzten GRZ nicht intern erbracht werden kann. Daher erfolgt der Ausgleich auf dem Flurstück 958, Gemarkung Opferbaum.

Im rechtskräftigen Landschaftsplan der Gemeinde Bergtheim (genehmigt 2002) sind für den Bereich zwischen Bundesstraße B19 und Brummbach/Samiggraben, in dem auch das Flurstück 958 liegt, Maßnahmen zur Anlage von Feucht- und Wasserrückhaltegräben sowie Biotopvernetzungen von Feuchtstandorten und die Anlage von Streuobstbeständen dargestellt. Gem. Rückmeldung der Unteren Naturschutzbehörde kann von den Angaben des Landschaftsplanes in begründeten Fällen und mit naturschutzfachlich sinnvollerer Maßnahmen abgewichen werden. Im vorliegenden Fall bestehen auf dem Flurstück 958 keine konkreten Planungen und Absichten gem. dem Landschaftsplan. Daher wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine extensive Ackernutzung mit Pufferstreifen zum Brummbach festgesetzt. Damit kann die Fläche größtenteils für die Produktion von Nahrungsmitteln erhalten bleiben und gleichzeitig ein wertvoller Lebensraum, z. B. für Feldbrüter, bereitgestellt werden.

Bei sachgemäßer Umsetzung der folgenden Ausgleichsmaßnahmen A1 kann auf der Fläche von ca. 3.336 m² ein Ausgleichsumfang von 7.610 WP erreicht werden. Dies ergibt ein Defizit von 111 WP. Jedoch kann dies aufgrund der Bedeutung der Maßnahme für die ortstypischen Tiere der Agrarlandschaft sowie der Verbesserung für die Schutzgüter Wasser und Boden, vernachlässigt werden.

A1: Extensivierung Ackerfläche

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Ausgleichsfläche A1 (Grundstück Flur-Nr. 958 Gemarkung Opferbaum) ist entlang der südlichen Grundstücksgrenze ein ca. 6 m breiter Wiesenstreifen mit Wiesensaatgut gebietseigener Herkunft anzusäen. Innerhalb dessen sind zwei Silber-Weiden (*Salix alba*; gebietseigene Herkunft, Pflanzmindestqualität verpflanzte Heister, ohne Ballen, Höhe 150-200 cm, ab 6 cm Umfang) zu pflanzen. Die restliche Fläche ist als Extensiv-Acker (Fruchtfolge Wintergetreide, Sommergetreide, Blühfläche) zu bewirtschaften. Es ist eine lichte Bodendeckung durch doppelten Saatreihenabstand (mind. 20 cm) bzw. reduzierte Saatgutmenge anzustreben.

Für die Pflege ergeben sich folgende Einschränkungen:

- Keine Düngung
- Keine Pflanzenschutzmittel (ausgenommen in Rücksprache mit UNB)
- Verzicht auf Bewässerung
- Bearbeitungsruhe zwischen 15.03. und 01.07. auf der Ackerfläche
- 1- bis 2-schürige Mahd des Wiesenstreifens

Die derzeit als Wiese bewirtschaftete Fläche innerhalb der biotopkartierten Fläche im Osten ist zu erhalten.

Tabelle 4: Berechnung des Ausgleichsumfangs nach Leitfaden (STMUV 2021)

Ermittlung des Ausgleichsumfangs									
nach Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Stand 12/2021)									
Bestand		Planung		Abschlag		WP	Fläche	Ausgleich	
BNT		WP	BNT		WP	(time-lag)	Berechn.	(m²)	(WP)
Ausgleichsfläche (Fl.-Nr. 958, Gemarkung Opferbaum)									
A11	Acker	2	A12	Acker, extensiv	4	0	2	2.959	5.918
A11	Acker	2	B112	Wiese, mäßig extensiv genutzt, artenreich	8	0	6	282	1.692
B432	Streuobstbestände (biotopkartierte Fläche)	10	B432	Streuobstbestände (biotopkartierte Fläche)	10	0	0	95	0
Summe Ausgleichsflächen (m²)								3.336	
Summe Ausgleichsumfang (WP)									7.610
Summe Ausgleichsbedarf (WP)									7.721
ausstehender Ausgleichsbedarf (WP)									-111

5.4 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen

1V: Baufeldbeschränkung

Das Baufeld bleibt auf das Baugrundstück beschränkt. Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sollten innerhalb oder auf bereits versiegelten bzw. beeinträchtigten Flächen angelegt. Eine zusätzliche temporäre Beanspruchung von bisher unversiegelten Flächen außerhalb des Baugrundstücks ist nicht zulässig.

Die Gehölze im Umfeld dürfen nicht geschädigt werden.

2V: Baufeldräumung unter Berücksichtigung ökologischer Lebensraumansprüche – Feldhamster (und Feldvögel)

Vor Beginn der Bauarbeiten, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, ist sicherzustellen, dass keine belaufenen Feldhamsterbaue und keine Vogelbruten vorhanden sind. Eine Baufeldfreigabe kann nur erfolgen, wenn dies fachgutachterlich bestätigt werden kann.

- Ansaat der CEF-Flächen bereits im Vorjahr oder bei einem Baubeginn im Sommer im Frühjahr des gleichen Jahres. Bei geplantem Baubeginn im Frühjahr: Im Baufeld muss spätestens ab 01. März bis zum Beginn der Baumaßnahmen eine Schwarzbrache hergestellt werden (vegetationsfreier, eingeebneter Zustand). Diese muss bis Baubeginn oder maximal bis zum 30. September vegetationsfrei gehalten werden (mindestens alle vier Wochen fein geeggte Schwarzbrache), um ein Ansiedeln von Vögeln und eine Einwanderung von Feldhamstern zu vermeiden. Die Herstellung der Schwarzbrache ist nur möglich, wenn nachweislich keine Feldhamster im Baufeld überwintern – fachgutachterliche Kontrolle.
- Bei geplantem Baubeginn im Sommer: Ansaat des Baufeldes inkl. aller Nebenflächen im Jahr des Baubeginns mit einer für Feldhamster unattraktiven Feldfrucht: Raps, Silagemais oder Hirse als Energiepflanze.
Ernte günstiger Weise bis Mitte Juli zu Beginn der Getreideernte im Umfeld mit Belassen der Stoppel. Eine Ernte zu einem späteren Zeitpunkt ist auch bis spätestens Anfang September möglich, dann besteht jedoch die geringe Gefahr einer Einwanderung von Feldhamstern, da die Felder in der Umgebung nach der Ernte keine Deckung mehr bieten und Tiere abwandern müssen. Nach der Ernte der Feldfrucht ist keine Bodenbearbeitung zulässig.
- Kontrolle des Baufeldes vor Baubeginn auf Feldhamsterbaue und Vogelbruten Kann ein belauener Feldhamsterbau oder eine Vogelbrut vor dem Baubeginn nicht sicher ausgeschlossen werden, muss in Absprache mit den Naturschutzbehörden das weitere Vorgehen festgelegt werden.

3V: Insektenfreundliche Beleuchtung

- Einsatz von abgeschirmten, insektenfreundlichen Lampen im Außenbereich nach Stand der Technik deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist (z.B. LED mit einer Lichtfarbe von 1800 bis
- 2200 K, maximal von 3.000 K, möglichst geringer Lichtintensität (BayStMUV 2020), geschlossenen Gehäusen, geringer Oberflächentemperatur und einer möglichst geringen Masthöhe).
- Die Leuchtkörper sind so auszurichten, dass der Lichtkegel nur auf den zu beleuchtenden Bereich und nicht auf die Flugrouten, Quartiere und Jagdhabitate von Fledermäusen gerichtet ist (MEINIG et al. 2020).
- Zur Minimierung der eingesetzten Lichtmenge sind automatische Lichtschaltanlagen im Außenbereich mit Bewegungs- und Präsenzsensoren zu empfehlen.

4V: Vermeidung von anlagenbedingter Tötung oder Verletzung durch Kollision

Berücksichtigung von baulichen Maßnahmen zur Reduktion des Kollisionsrisikos von Vögeln bei der Gestaltung der Gewerbegebäude, v.a. an Glasscheiben und spiegelnden Materialien

(z.B. Verwendung von reflexionsarmem Glas, Vermeidung von Durchsichten. Siehe SCHMID et al. 2012, www.vogelglas.info).

Ausgleichsmaßnahme CEF

CEF-Maßnahmen haben das Ziel, die betroffenen Lebensräume der Arten in einen Zustand zu versetzen, der es den Populationen ermöglicht, einen geplanten Eingriff schadlos zu verkraften. Damit CEF-Maßnahmen eine durchgehende ökologische Funktionsfähigkeit leisten können, muss mit ihrer Umsetzung rechtzeitig, d.h. vor dem Eingriff begonnen werden und ihre Wirksamkeit muss vor dem Eingriff gegeben sein. Außerdem müssen sie in einem räumlichen Funktionszusammenhang zum Vorhaben liegen.

1A_{CEF}: Feldhamster fördernde Bewirtschaftung

Es ist ein Lebensraumverlust für Feldhamster von ca. 6.000 m² zu kompensieren. Als Ausgleichsfläche ist die Flur-Nr. 816, Gemarkung Opferbaum vorgesehen. Die Fläche erfüllt die fachlichen Voraussetzungen:

- Lößlehmboden mit Bodenwerten über 70 (L4Lö 72/72).
- Größe mindestens 50 % des Lebensraumverlustes bei Zielgröße einer 3-fachen Baudichte im Vergleich zu herkömmlich bewirtschafteten Referenzflächen. Als Lebensraumverlust gilt die beanspruchte Ackerfläche. Im Falle des Bauvorhabens der Fa. Holzbau Arnold GmbH & Co. KG werden ca. 6.050 m² Acker überbaut, so dass die Ausgleichsfläche mindestens 3.025 m² umfassen muss.
- Die genaue Lage auf dem etwa 0,6 ha großen Flurstück kann in Abstimmung mit dem Bewirtschafter festgelegt werden.
- Ausreichender Abstand von Gefährdungsfaktoren:
 - Zu Siedlungen 100 m
 - Zu Straßen und Bahnlinien, stark befahren 250 m, wenig befahren 100 m
 - Zu permanent wasserführenden Gräben bzw. Entwässerungsgräben 50 m
 - Zu Wäldern 100 m
 - Streifen nicht längs von Hecken
- Wahrung des räumlichen Zusammenhangs:

Die Ausgleichsfläche liegt etwa 100 m außerhalb des für CEF-Maßnahmen angenommenen 350 m-Radius, wird aber mit folgender Begründung aus fachgutachterlicher Sicht dennoch als geeignet angesehen, um den räumlichen Funktionszusammenhang für die lokalen Vorkommen zu bewahren.

Das Baugrundstück am Ortsrand von Opferbaum hat nur im Süden Anschluss an Ackerfläche, dem Lebensraum des Feldhamsters. Es befindet sich aufgrund dieser Lage am äußersten Rand anzunehmender Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Feldhamsters südlich der Ortslage. Die 2024/2025 überwinternden Hamster sind im Frühjahr 2025 abgewandert. Auch wenn deren Verbleib letztlich nicht nachvollzogen werden kann,

können sie sich aber wegen der räumlichen Gesamtsituation nur Richtung Süden bewegen haben und somit in die Richtung zur empfohlenen Ausgleichsfläche.

In dieser räumlichen Situation kann aus fachgutachterlicher Sicht um etwa 100 m von der Vorgabe abgewichen werden, da die Fläche dennoch im räumlichen Zusammenhang der Feldhamstervorkommen im Eingriffsbereich liegt.

Betrachtet man die Nachweise aus den letzten Jahren stellt sie zudem räumlich eine sinnvolle Ergänzung der letztjährigen Maßnahmenflächen dar und kann sich zu einem wertvollen Trittstein entwickeln.

- Es werden folgende Bewirtschaftungsauflagen für die einzelnen Streifen und für die Gesamtfläche festgesetzt:
- Misanbau in nebeneinander liegenden Streifen. Die Streifen müssen ca. 6-15 m breit sein, nebeneinanderliegen und dürfen nicht parallel zu evtl. vorhandenen Gehölzgruppen oder Hecken verlaufen. Die Vorgewender können zu einfacherer Bewirtschaftung mit einer einheitlichen Feldfrucht angesät werden.
- Ansaat des **Getreidestreifens** mit reduzierter Saatgutmenge (max. 50 – 70% der regulären Saatgutmenge).
 - Ernteverzicht der Getreidestreifen bis zum 01.10. Anschließend kann nach dem 01. Oktober gemulcht oder flach gegrubbert werden. Ab dem 15. Oktober ist auch flaches Pflügen bis ca. 25 cm Tiefe gestattet.
 - Bei starkem Auftreten von Problemunkräutern oder –gräsern darf eine Herbizidmaßnahme mit einem problemunkrautspezifischen Herbizid maximal einmal pro Jahr, aber nur im Bereich der auftretenden Problemunkräuter, durchgeführt werden. Diese Maßnahme muss während des Getreideaufwuchses erfolgen.
 - Der Getreidestreifen wird regelmäßige jährlich nachgesät, wobei sowohl Winter- als auch Sommergetreide verwendet werden darf. Entsprechend der neuen GAP-Reform muss spätestens im dritten Jahr ein Fruchtwechsel erfolgen. Folgt in einem Jahr ein Sommergetreideanbau auf ein Wintergetreide, so wird empfohlen, das Wintergetreide über den Winter stehen zu lassen, um Rebhühnern und Feldhasen Schutz zu bieten.
- Ansaat der **Luzerne** bzw. Luzernegras (maximaler Grasanteil von 40 %) möglichst bereits im Vorjahr als Untersaat anlegen
 - Im Laufe des Jahres müssen je nach Witterungsbedingungen zwei bis drei Schnitte, frühestens ab dem 15. Mai (Voraussetzung Getreide ist bereits mind. 20 cm hoch) durchgeführt werden, wobei die Luzerne mindestens einmal im Jahr blühen muss. Der Luzerne-Streifen wird 3 bis 4 Jahre stehen gelassen. Sofern eine zweite Ansaat nötig ist, sollte die Luzerne im Frühjahr gesät werden. Der Umbruch vor einer Neuansaat darf erst ab dem 15. Oktober und nur bis zu einer Tiefe von 25 cm erfolgen.

- Der **Blühstreifen** ist mit einer standortspezifischen Saadmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segetalvegetation mit reduzierter Saatgutmenge (mx. 50-70 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands einzusäen.
 - Die Aussaat erfolgt im Frühjahr oder Herbst. Ein Schröpschnitt im Ansaatjahr ist erlaubt. Ab dann darf nur im Herbst nach dem 01. Oktober bis zum 15. November (so spät wie möglich) und nicht mehr als 50 % der Fläche des Blühstreifens gemulcht werden (zur Erfüllung der staatlichen Vorgaben zur Mindestbewirtschaftung von Ackerflächen; Code 918).
 - Ein entsprechender Antrag auf Befreiung von der jährlichen Pflegeverpflichtung muss vom Landwirt beim zuständigen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) gestellt werden.
 - Bei einer Neuanlage des Blühstreifens darf der Umbruch erst ab dem 15. Oktober und nur bis zu einer Tiefe von maximal 25 cm erfolgen.
- Auf der gesamten Ausgleichsfläche ist ganzjährig auf das Ausbringen von Rodentiziden, Insektiziden, Herbiziden (Sonderregelung für Getreidestreifen siehe oben) und Wachstumsregulatoren sowie von Klärschlamm zu verzichten. Die Ausbringung von flüssigen organischen Wirtschaftsdüngern ist nur nach Ende der Sperrfrist im Winterausgang und bis zum 15. April standortangepasst gestattet. Feldarbeiten, insbesondere die Ernte, dürfen nur am Tag durchgeführt werden, nicht in der Dämmerung oder in der Nacht.
- Im ersten Jahr ist eine Ansaat von Wintergetreide mit Ernteverzicht bis zum 01.10. auf etwa 50% der Fläche möglich in Kombination mit einer verlängerten Stoppelbrache bis zum 15.10. bei hohem Schnitt.
- Im Rahmen der landwirtschaftlichen Praxis ist ein regelmäßiger Fruchtfolgewechsel der Streifen erforderlich.

1A_{CEF}TEMP: Interims-Feldhamsterfläche

Die für den Feldhamsterausgleich vorgesehene Flur-Nr. 816 ist ein Acker, der aktuell in einem Stilllegungsprogramm ist. Durch die Stilllegung hat sich eine lockere Brachvegetation eingestellt, die sehr gut für Feldhamster geeignet ist. Ab Juli 2027, wenn die Förderung ausgelaufen ist, wird dort eine für den Feldhamster optimierte Bewirtschaftung nach dem 3-Streifen-Modell (s. 1A_{CEF}) etabliert werden, die dauerhaft die Ausgleichsverpflichtung erfüllen kann.

Da jedoch voraussichtlich bereits im Spätjahr bzw. Winter 2026 mit dem Bau begonnen werden soll, bedarf es eine Interimslösung für die CEF-Maßnahme:

Nördlich der künftigen Maßnahmenfläche befindet sich auf den Flur-Nrn. 817 und 818 ein 2026 mit Winterweizen angesätes Feld. Das Feld verfügt genau wie die derzeitige Brachfläche über für Feldhamster sehr gut geeignete Bodenverhältnisse mit hochwertigem Lössboden (L4Lö 72/72).

Durch einen Ernteverzicht auf einem mindestens 12 m breiten Streifen plus beidseits einer verlängerten Stoppelbrache kann – gerade in Verbindung mit der angrenzenden Brache - ein wirkungsvoller Feldhamsterausgleich für die Zwischenzeit geschaffen werden. Die Interims-Ausgleichsmaßnahme hat eine Flächengröße von ca. 3.600 m² und ist somit geeignet den Lebensstättenverlust von ca. 6.050 m² zu kompensieren.

- Mindestens 12 m breiter Ernteverzichtstreifen: keine Ernte des Getreides bis zum 01.10.
- Verlängerte Stoppelbrache bis zum 15.10. – 2 Streifen à 12 m
- Umbruch (Bodenbearbeitung) ab dem 16.10. zulässig

Die Fläche ist so lange vorzuhalten, bis die Maßnahmenfläche 1A_{CEF} auf Flur-Nr. 816, Gemarkung Opferbaum funktionsfähig hergestellt ist.

5.5 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

Bei dem Vorhaben handelt sich um eine Verlagerung des Betriebsstandortes der Firma Holzbau Arnold aus Erbshausen-Sulzwiesen (Gemeinde Hausen b. Würzburg) nach Opferbaum im Rahmen der künftigen betriebliche Ausrichtung. Der Bauherr ist bereits Eigentümer des beplanten Grundstücks. Das Baugebiet fügt sich in die bereits bestehende Bebauung (u.a. gewerblicher Dachdeckerbetrieb im Osten) am Ortsrand ein. Somit kann zum Teil auf vorhandene Infrastrukturen zurückgegriffen werden, wodurch sich gegenüber anderen Standorten Kostenvorteile durch eine bessere Auslastung der bestehenden technischen Infrastrukturen ergeben.

Weitere Alternativen wurden daher nicht betrachtet.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan „Am Schäferweg“ umfasst eine Ackerfläche am Ortsrand von Opferbaum. Die Fläche ist im Norden, Osten und Westen bereits von Siedlungsstrukturen (Friedhof, Gewerbefläche, Wohngebiet mit Gartengrundstück) umgeben. Im Süden schließen weitere Ackerflächen an.

Der Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft kann intern nicht erfolgen. Er wird daher extern auf dem Flurstück 958, Gemarkung Opferbaum erbracht. Dieses Flurstück liegt ebenfalls als Ackerfläche vor. Um mit der Ausgleichsmaßnahme v.a. den Ackerlebensraum zu verbessern und die typischen Tierarten zu fördern, erfolgt die Festsetzung einer Extensivierung der Fläche

sowie die Anlage eines Pufferstreifens zum südlich angrenzenden Bach. Mit der Maßnahme kann der Eingriff im ausreichenden Umfang ausgeglichen werden.

Die faunistischen Kartierungen haben eine Betroffenheit von Feldvögeln und Feldhamster festgestellt (vgl. Anlage 4 zur Begründung des Bebauungsplanes). Durch Vermeidungsmaßnahmen können für die Feldvögel Verbotstatbestände ausgeschlossen werden. Auch für den Feldhamster werden Vermeidungsmaßnahmen formuliert. (vgl. Kap. 5.4) Diese sind jedoch nicht ausreichend, um Verbotstatbestände zu verhindern. Aufgrund des Lebensraumverlustes des Feldhamsters ist daher eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (1_{ACEF}/1_{ACEF}TEMP) notwendig. Als dauerhafter Feldhamsterausgleich wird die Flur-Nr. 816, Gemarkung Opferbaum (Teilfläche mindestens 3.025 m²) festgelegt. Hier ist eine Feldhamster fördernde Bewirtschaftung mit 3-Streifen-Modell vorgesehen. Da die Fläche jedoch erst nach geplantem Baubeginn zur Verfügung steht wird zudem eine Interims-Maßnahme auf den Flur-Nrn. 817 und 818 (1_{ACEF}TEMP) festgesetzt. Die Maßnahme entfällt nach Umsetzung der Ausgleichsfläche 1_{ACEF}.

Bei Umsetzung der beschriebenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen stehen dem Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch den Bebauungsplan zu erwarten.

Tabelle 5: 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	mittel	mittel	keine	mittel
Luft und Klima	gering	keine	keine	keine
Landschaftsbild	keine	gering	keine	keine
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine

8. Quellen

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2025a): Gewässerkundlicher Dienst Bayern, Meteorologie, Stammdaten Seligenstadt. URL: <https://www.gkd.bayern.de/de/meteo/niederschlag/bayern/seligenstadt-200007> (aufgerufen 04.2025)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2025b): Wasser, Niederschlag. URL: https://www.lfu.bayern.de/wasser/hydrometeorologische_parameter/hydrometeorologie_auswertung/niederschlag/index.htm (aufgerufen 04.2025)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2025c): Klima, Lufttemperatur. URL: <https://www.lfu.bayern.de/klima/klimawandel/klimazukunft/lufttemperatur/index.htm> (aufgerufen 04.2025)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2025): UmweltAtlas Bayern, Augsburg. URL: www.umweltatlas.bayern.de; (aufgerufen 04.2025)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2020): FIS Natur Online (FIN-Web), Augsburg URL: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm (aufgerufen 04.2025)

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

FABION GBR (2026): Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Bauvorhaben Holzbau Arnold GmbH & Co. KG OT Opferbaum, Gemeinde Bergtheim, Lkr. Würzburg, Fassung vom 27.03.2026.

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

AUFGESTELLT

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

Haßfurt, 07.07.2026

Anna Roßmanith
Abteilung Landschaftsarchitektur