

UMWELTBERICHT

Zum Entwurf der 21. Änderung des Flächennutzungsplans vom 07.07.2026

Anlage 1

VORHABEN

21. Änderung Flächennutzungsplan
Bereich „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	Flächennutzungs- und Bebauungsplan	5
1.2.3	Sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte ISEK, VU-Sanierungsgebiet	5
1.2.4	Biotopkartierung Bayern und Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	5
1.2.5	Schutzgebiete nach Denkmalschutz	5
2.	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei der Durchführung der Planung	5
2.1	Schutzgut Mensch	6
2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	6
2.3	Schutzgut Boden	8
2.4	Schutzgut Fläche	9
2.5	Schutzgut Wasser	9
2.6	Schutzgut Luft und Klima	10
2.7	Schutzgut Landschaftsbild	10
2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	10
2.9	Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter	11
2.10	Auswirkungen durch schwere Unfälle, Katastrophen, die für das Projekt relevant sind oder werden können	11
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ...	11
4.	Beschreibung der verwendeten Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	11
5.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	12
6.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	12
7.	Quellen	12

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 südlichen Ortsrand von Opferbaum (Gemeinde Bergtheim) 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 Änderungsbereich 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 im Parallelverfahren erstellte 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 zur Änderung des Flächennutzungsplans).

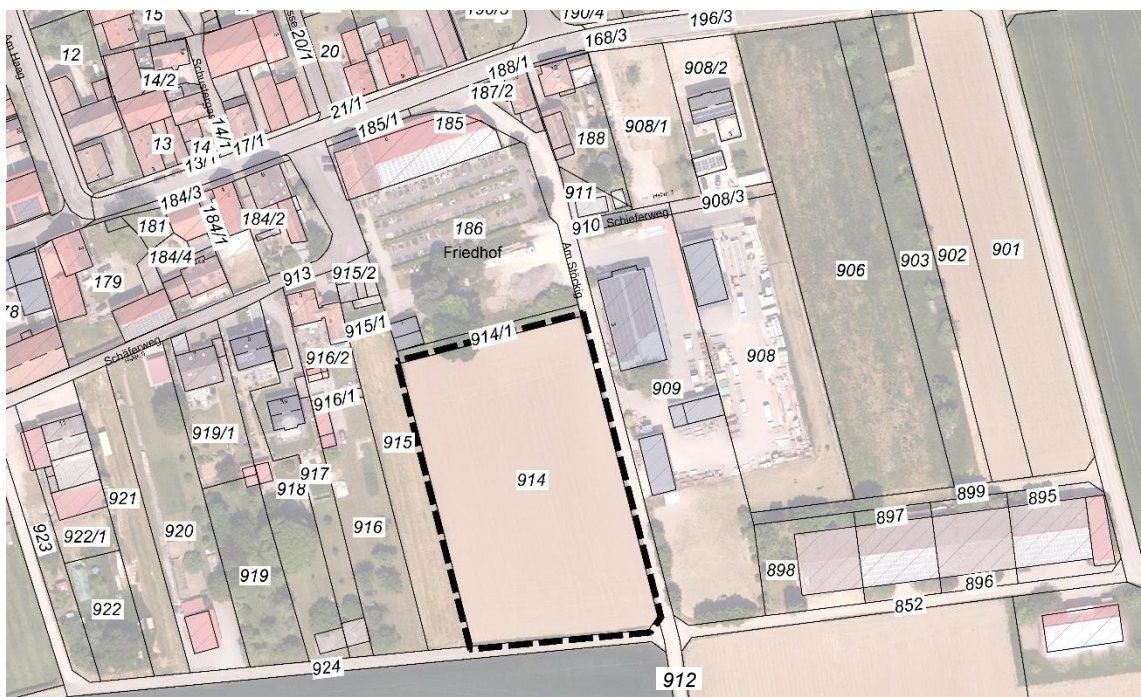


Abb. 1: Kataster und Luftbild, Änderungsbereich (Kartengrundlage: VG Bergtheim, Bayerische Vermessungsverwaltung)

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, BAYNatSchG, WHG, BImSchG, BAYWG und BAYDSchG). 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 auf Ebene des Bebauungsplanes festgesetzte 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 Flächennutzungs- und Bebauungsplan

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 zur Änderung des Flächennutzungsplanes, Kapitel 4.3 aufgeführt.

Im Planbereich sind keine bestehenden Bebauungspläne vorhanden. Auf Kapitel 4.4 der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird verwiesen.

1.2.3 Sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte ISEK, VU-Sanierungsgebiet

Die Gemeinde Bergtheim hat sich am 17.04.2015 zusammen mit neun weiteren Gemeinden im Landkreis Würzburg zur Kommunalen Allianz „Würzburger Norden“ zusammengeschlossen und verfügt über ein Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) (rechtskräftig seit 07.11.2016). Es wird auf Kapitel 4.4 der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen.

1.2.4 Biotopkartierung Bayern und Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Biotopkartierte Flächen sind im Änderungsbereich und der direkten Umgebung nicht vorhanden. Schutzgebiete gemäß BNatSchG sind ebenfalls nicht ausgewiesen.

1.2.5 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).

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 Ergebnisse der Bestandsaufnahme sind im Bestandsplan (siehe Abb. 2) dargestellt und nachfolgend beschrieben.

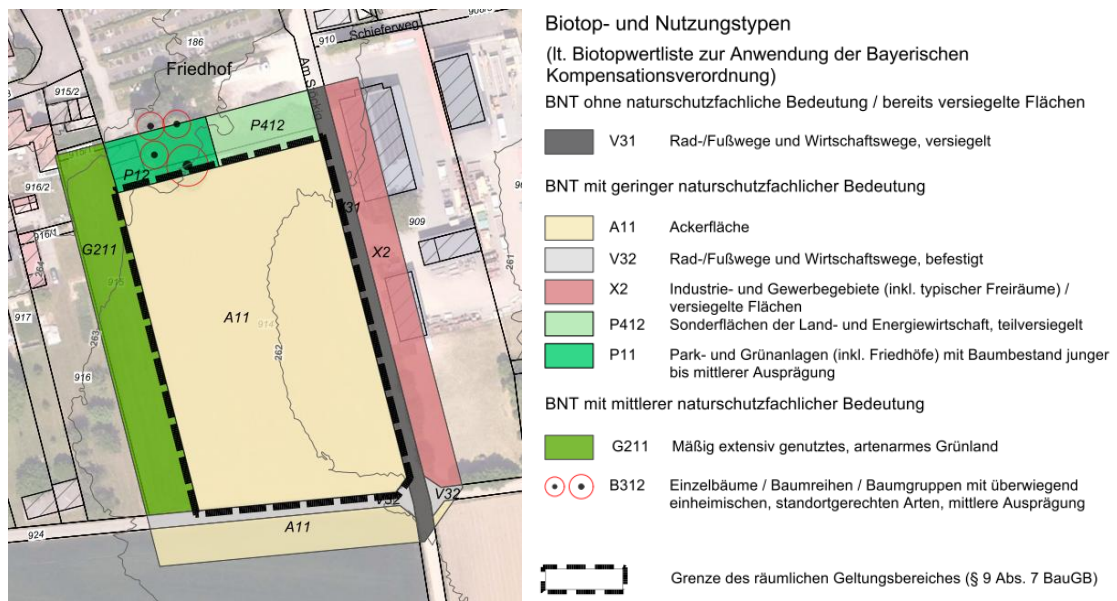


Abb. 2: Bestandsplan Grünordnung, Änderungsbereich schwarz (Kataster und Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab)

2.1 Schutzgut Mensch

Im Osten grenzt ein bestehendes Gewerbegebiet an, im Norden der Friedhof und im Westen Gartengrundstücke eines Mischgebietes.

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

Auswirkung und Bewertung

Die Umwandlung von „Fläche für die Landwirtschaft“ zu Gewerbegebiet bringt eine höhere Frequentierung des Plangebietes mit sich, was sich einerseits durch erhöhte Schadstoffemissionen, aber auch durch eine höhere Lärmkulisse auswirkt. Im Osten des Plangebietes erfolgt bereits eine lärmintensivere gewerbliche Nutzung. Die Nutzungsänderung im Änderungsbereich ist aufgrund der umgebenden Nutzungen sinnvoll.

Zur Vorbeugung etwaiger Konflikte zum Immissionsschutz wurde im parallelen Bebauungsplanverfahren „Am Schäferweg“ eine Schallimmissionsprognose von Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, vom 03.07.2026 (siehe Anlage 3 zur Begründung des parallelen Bebauungsplanverfahren) erstellt. Diese zeigt, dass durch die Anlage weder die Orientierungswerte der DIN 18005 noch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten werden.

Der Beeinträchtigungsgrad wird daher als gering eingestuft.

2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

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

Der Änderungsbereich (vgl. Abb. 2, S. 6) besteht aus Ackerfläche (BNT A11). Diese gelten als bekannter Brutstandort der Feldlerche sowie Lebensräume von Feldhamster. Aufgrund der geringen Ausdehnung der Fläche und dem nahen Ortsrand, ist die Eignung aber als verringert einzuschätzen.



Abb. 3: Blick entlang des Weges „Am Stöckig“ von Norden nach Süden über den Änderungsbereich (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 Änderungsbereiches nach Westen



Abb. 6: Zufahrt über „Am Stöckig“

Auswirkung und Bewertung

Mit der Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche zu Gewerbefläche geht potenzieller Lebensraum für Tiere der Agrarlandschaft verloren. Aufgrund der relativ geringen Ausdehnung und den angrenzenden Nutzungen eignet sich der Änderungsbereich jedoch nur bedingt als Lebensraum. Darüber hinaus kann es durch die Schaffung einer neuen Kulisse durch Gebäude und Gehölze zu negativen Wirkungen kommen, die über den Änderungsbereich hinauswirken. Der Lebensraumverlust wurde auf Ebene des weiterführenden Bebauungsplanes „Am Schäferweg“ untersucht und geeignete artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Des Weiteren wurden auf Ebene des Bebauungsplanes grünordnerische Festsetzungen aufgenommen, durch welche Lebensraum im Gewerbegebiet sowie auf geeigneten Ausgleichsflächen geschaffen wird.

Der Beeinträchtigungsgrad, der von der vorliegenden Nutzungsänderung ausgeht, wird schlussendlich als gering eingeschätzt.

2.3 Schutzgut Boden

Geologie und Relief

Der Änderungsbereich 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 Ausweisung einer Gewerbefläche geht gem. § 17 Baunutzungsverordnung mit einem Orientierungswert Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 einher.

Auf Ebene des Bebauungsplanes sind Vermeidungsmaßnahmen festzusetzen, durch welche Teile der natürlichen Bodenfunktion erhalten werden können.

Die Beeinträchtigungen der Flächennutzungsplanänderung in Bezug auf das Schutzgut Boden werden mit mittlerer Erheblichkeit für den Naturhaushalt eingestuft.

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 Änderungsbereich 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.

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

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

Die gewerbliche Nutzung des Plangebietes mit einer hohen Nutzungsdichte und einem höheren Versiegelungsgrad bedingt ein verändertes Abflussverhalten.

Eine Minderung der Beeinträchtigungen in Bezug auf das Schutzgut Wasser ist auf Ebene des Bebauungsplanes durch Festsetzungen möglich, weshalb die durch die Änderung des Flächennutzungsplans hervorgerufenen Beeinträchtigungen mit mittlerer Erheblichkeit eingeschätzt werden.

2.6 Schutzgut Luft und Klima

Das Planungsgebiet kann entsprechend der jährlichen Durchschnittstemperaturen (9,9 °C; 2005-2024, vgl. Anlage 1 zur Begründung zum Bebauungsplan) und mittleren Niederschlagswerten (ca. 626 mm; 2005-2024, vgl. Anlage 1 zur Begründung zum Bebauungsplan) als warm und niederschlagsarm beschrieben werden.

Die unversiegelte Ackerfläche weist eine geringe Funktion als Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebiet auf.

Auswirkung und Bewertung

Die Darstellung des Plangebietes als gewerbliche Fläche ermöglicht eine hohe Nutzungsdichte und einem hohen Versiegelungsgrad. Erhebliche Auswirkungen auf das lokale Klima sind jedoch nicht zu erwarten. Eine Minderung der Beeinträchtigungen in Bezug auf das Schutzgut Klima und Luft ist auf Ebene des Bebauungsplanes durch Festsetzungen möglich, weshalb die durch die Flächennutzungsplanänderung hervorgerufenen Beeinträchtigungen mit geringer Erheblichkeit eingeschätzt werden.

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. Der Änderungsbereich liegt in den Ortsrand „eingerrückt“ und hat damit geringe Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Auswirkung und Bewertung

Durch spezielle Festsetzungen im Bebauungsplan sollte die Bebauungsstruktur (maximale Traufhöhe, Dachneigung, etc.) geregelt werden, um eine Einbindung in die Landschaft zu gewährleisten. Des Weiteren sind grünordnerische Festsetzungen vorzunehmen, um eine Gestaltung des Ortsrandes sowie eine optische Trennung der verschiedenen Nutzungen zu erreichen.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben wird mit geringen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes gerechnet.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler. Nördliche des Änderungsbereiches besteht ein Bodendenkmal (vgl. Kap. 1.2.5).

Die agrarstrukturellen Belange im Sinn von § 15 Abs. 3 Satz 1 BNatSchG sind auf Ebene des Bebauungsplanes bei der Festlegung von Ausgleichsflächen zu berücksichtigen.

Es 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

Geeignete Vermeidungsmaßnahmen sind auf Ebene des Bebauungsplanes nach Überlagerung von Planung und Bestands und der daraus resultierenden Beeinträchtigungen zu definieren. Unter Berücksichtigung dieser ist der Ausgleichsbedarf zu berechnen und auszugleichen. 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.

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

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

7. 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)

BAYERISCHEN 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

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