

GEMEINDE BERGRHEINFELD | 7. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Landkreis Schweinfurt

Darstellung von Wohnbauflächen
im Bereich des Bebauungsplans „Holderhecke Nord“

und Rücknahme von Wohnbauflächen
im Bereich „Wad 3“

Begründung mit Umweltbericht

Genehmigungsfassung 11.11.2025

PLANUNGSTRÄGER



Gemeinde Bergheinfeld
Hauptstraße 38
97493 Bergheinfeld

Vorentwurf: 16.07.2024

Entwurf: 14.01.2025

Genehmigungsfassung: 11.11.2025

.....
Werner, Erster Bürgermeister

ENTWURFSVERFASSEN

arc.grün | [landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh](https://www.landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh)

Steigweg 24
D- 97318 Kitzingen
Tel. 09321-26800-50
www.arc-gruen.de
info@arc-gruen.de

BEARBEITUNG

Gudrun Rentsch
Landschaftsarchitektin bdla. Stadtplanerin

Anja Hein
M.Sc. Angewandte Humangeographie

Bahareh Kalilzadeh Bejand
Technische Mitarbeit

INHALT

1	Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung	4
2	Rechtliche Rahmenbedingungen und Stand der Bauleitplanung	5
3	Lage, Abgrenzung und Größe der Änderungsbereiche	6
4	Übergeordnete Planungsvorgaben	10
5	Standortalternativen	15
6	Inhalt der Änderung	18
6.1	Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege	19
6.2	Erschließung, Ver- und Entsorgung, ÖPNV	19
6.3	Natur und Landschaft, Artenschutz	20
6.4	Belange der Landwirtschaft	21
7	Flächenbilanz	22
8	Umweltbericht	23
9	Hinweise zum Aufstellungsverfahren	24
10	Quellen- und Literaturverzeichnis	26
	Abbildungsverzeichnis	27
	Tabellenverzeichnis	27

1 ANLASS UND ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Bergrheinfeld hat in seiner Sitzung am 22.02.2024 beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 5. Änderung vom 26.08.2005 am nordwestlichen Siedlungsrand zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans „Holderhecke Nord“ zu schaffen.

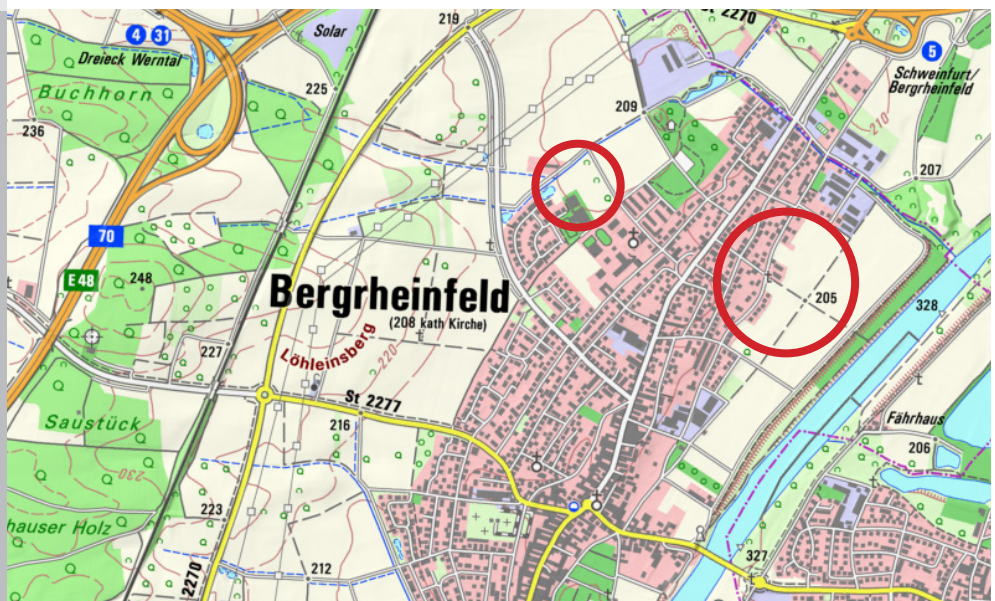
Mit der 7. Flächennutzungsplanänderung wird im Änderungsbereich 1 der bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Bereich in einer Flächengröße von ca. 1,02 ha als Wohnbaufläche bzw. Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit zu erhaltenden Gehölzstrukturen und erforderliche Ausgleichsflächen im Plangebiet sowie außerhalb dargestellt.

Durch die Neuausweisung der Wohnbauflächen am nordöstlichen Siedlungsrand im Umfeld bestehender Sportanlagen, Gemeinbedarfseinrichtungen und Wohngebiete beabsichtigt die Gemeinde Bergrheinfeld mittelfristig geeignete Wohnungsangebote insbesondere für ältere Bevölkerungsgruppen zu schaffen und so der Nachfrage der örtlichen Bevölkerung nachzukommen (vgl. auch Bedarfsbegründung, Kap. 1 der Begründung zum parallel aufzustellenden Bebauungsplan „Holderhecke Nord“).

Um dem Ziel des sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung Rechnung zu tragen, werden im Gegenzug in einem 2. Änderungsbereich noch nicht entwickelte Wohnbauflächen zurückgenommen und wieder als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Abb. 1: Auszug aus der topographischen Karte mit Umgrenzung der Änderungsbereiche, unmaßstäblich

Quelle: bayernatlas 2024



2 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND STAND DER BAULEITPLANUNG

Rechtliche Grundlagen für die Flächennutzungsplanänderung ergeben sich aus dem Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils aktuellen Fas-sung.

Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu ent-sprechen, ist es erforderlich den Flächennutzungsplan der Gemeinde Bergrheinfeld im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans „Holderhecke Nord“ einschließlich der zugeordneten Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) zu ändern (1. Änderungsbereich).

Damit unmittelbar zusammenhängend werden als 2. Ände-rung bisher als Wohnbauflächen dargestellte Teilflächen im Gebiet „Wad 3“ am östlichen Siedlungsrand von Bergrheinfeld als landwirtschaftliche Nutzflächen und Grünfläche zur Orts-randeingrünung dargestellt.

Außerhalb der dargestellten Änderungsbereiches behält der wirksame Flächennutzungsplan in der Fassung der 5. Ände-rung uneingeschränkt seine Wirksamkeit.

Die Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Bergrheinfeld am 22.02.2024 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungs-bereich als „landwirtschaftliche Nutzfläche“, die sich in nörd-licher und östlicher Richtung fortsetzt. Im Übergang zur offenen Feldflur ist der Erhalt bzw. die Entwicklung eines Gehölz-streifens aus Baumreihen, Hecken und Streuobstbeständen vorgegeben. Südlich angrenzend sind Gemeinbedarfsflächen und südöstlich Wohnbauflächen dargestellt.

3 LAGE, ABGRENZUNG UND GRÖSSE DER ÄNDERUNGSBEREICHE

Änderungsbereich 1

Der Änderungsbereich 1 mit einer Größe von ca. 1,02 ha befindet sich im Nordwesten der Ortslage von Bergheinfeld.

Er umfasst jeweils die südlichen Teilflächen der bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücke mit den FlurNrn. 1761, 1762, 1763, 1764, 1765 sowie Teilflächen des Flurweges Holderhecke am südlichen Rand des Plangebietes, FlurNr. 1759, alle Gemarkung Bergheinfeld.

Bis auf das bestehende Feldgehölz sowie einzelne Laub- und Obstbäume auf dem östlichen Grundstück (FlurNr. 1761) ist die Fläche ackerbaulich bewirtschaftet. Nach Norden und Osten schließt landwirtschaftliche Nutzung an. Der Änderungsbereich grenzt im Süden an die Sportfreiflächen der Mittelschule und den Kindergarten St. Georgen an. Im Westen wird der Änderungsbereich begrenzt durch zwei bestehende Tennis- und Sporthallen.

Die Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt über den befestigten Flurweg „Holderhecke“, der zur Erschließungsstraße zu ertüchtigen ist.

Die dem Änderungsbereich 1 zugeordnete Ausgleichsfläche (artenschutzrechtlich bedingte vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) liegt auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der neuen FlurNr. 7350 (vormals 1831), Gemarkung Bergheinfeld.

Abb. 2: Ausschnitt Luftbild mit Umgrenzung des Änderungsbereichs 1, unmaßstäblich

Quelle: bayernatlas 2024



Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 5. Änderung vom 26.08.2005 mit Umgrenzung des Änderungsbereichs 1 der 7. Änderung des Flächennutzungsplans, unmaßstäblich

Quelle: Gemeinde Bergrheinfeld 2005



Änderungsbereich 2

Der Änderungsbereich 2 umfasst 2,94 ha jeweils mit den östlichen Teilflächen der Grundstücke mit den FlurNrn. 739, 740, 740/1, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749 und 944, Gemarkung Bergrheinfeld im Osten der Ortslage von Bergrheinfeld. Die Flächen sind bisher landwirtschaftlich genutzt und grenzt östlich unmittelbar an den Maindeich an. Landwirtschaftliche Wege erschließen die Flur.

Weiter westlich schließen die von der Schweinfurter Straße erschlossenen Wohngebiete entlang der Goethe- und Lessingstraße sowie einzelne gewerbliche Nutzungen im Südwesten an.

Dazwischen erstrecken sich weitere noch unbebaute, als Wohnbauflächen ausgewiesene landwirtschaftliche Nutzflächen.

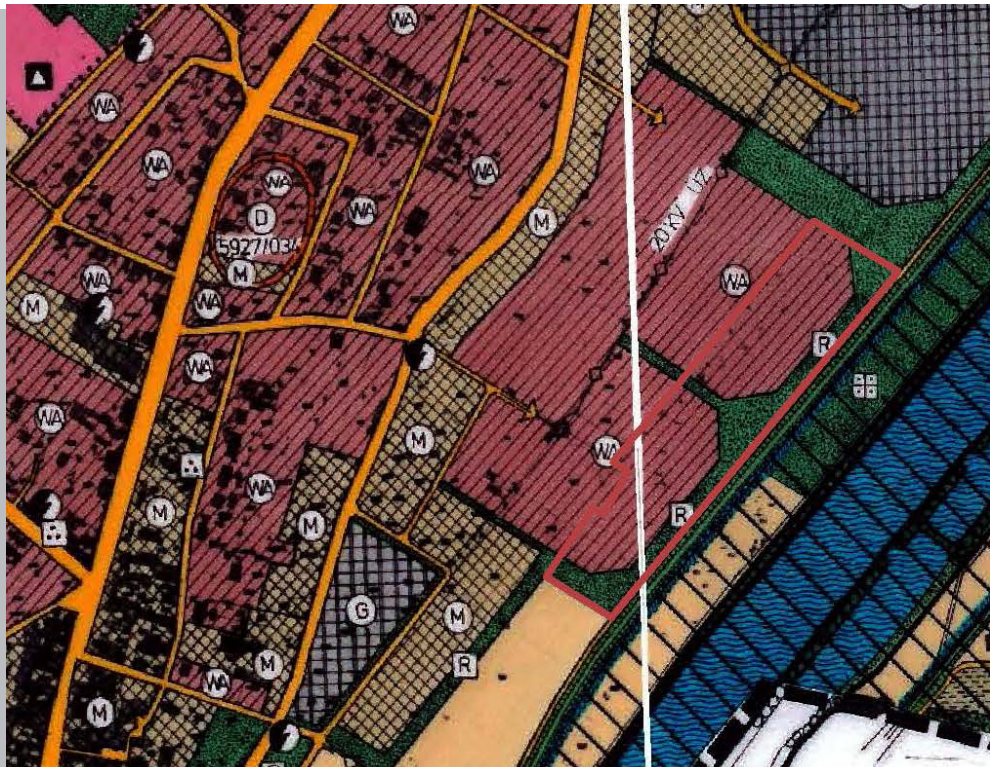
Abb. 4: Ausschnitt Luftbild mit Umgrenzung des Änderungsbereichs 2, unmaßstäblich

Quelle: bayernatlas 2024



Abb. 5: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 5. Änderung vom 26.08.2005 mit Umgrenzung des Änderungsbereichs 2 der 7. Änderung des Flächennutzungsplans, unmaßstäblich

Quelle: Gemeinde Bergheimfeld 2005



4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

nicht-amtliche Lesefassung des Landesentwicklungsprogrammes Bayern mit Stand 01.06.2023

Regionalplans der Region Main-Rhön (3) 2008, aktuelle Lesefassung mit Stand 30.01.2024

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist der Flächennutzungsplan den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Übergeordnete Ziele und Grundsätze der Raumordnung, ergeben sich aus dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** und dem **Regionalplan (RP)** der Region Main-Rhön (3) mit Landschaftsentwicklungskonzept. Darin enthalten sind nicht nur Vorgaben zur räumlichen Entwicklung und Siedlungsentwicklung, sondern auch Zielvorgaben für die landschaftliche Entwicklung und fachliche Ziele des Umwelt- und Naturschutzes für das Plangebiet, die für die Flächennutzungsplanänderung relevant sind.

Die Gemeinde Bergrheinfeld grenzt südwestlich unmittelbar an das Stadtgebiet des Oberzentrum Schweinfurt und ist gemäß Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan dem Ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen und besonderem Handlungsbedarf zuzuordnen. Als zentraler Doppelort nehmen Bergrheinfeld und Grafenrheinfeld zusammen zentralörtliche Versorgungsfunktionen eines Grundzentrums wahr.

Für das Planungsgebiet sind folgende allgemeine Ziele und Grundsätze für die **räumliche Entwicklung und Ordnung** sowie die **Siedlungsentwicklung** im Landesentwicklungsprogramm Bayern und im Regionalplan relevant:

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP G, 3.1.1)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. (LEP Z, 3.2)
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (LEP Z, 3.3)

- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (LEP G, 3.3)
- Auf eine Vermeidung der Landschaftszersiedlung ist hinzuwirken. [...] (RP 3 A.II 2.7 (G))
- (...) Auch eine kosten- und flächensparende Bauweise soll angestrebt werden. Vor Inanspruchnahme neuer Flächen am Rande bestehender Siedlungseinheiten sollen verstärkt Maßnahmen zur Entwicklung brachliegender oder mindergenutzter Gebiete im Innenbereich durchgeführt werden. (RP 3 B II 2.2 (Z))
- Im Oberzentrum Schweinfurt, (...) und in deren näherer Umgebung soll auf eine stärkere Siedlungsdichte in den Wohnbaugebieten hingewirkt werden. (RP 3 B II 2.3 (Z))

Mit der Planung im Änderungsbereich 1 wird eine an bestehende Siedlungseinheiten anbindende landwirtschaftliche Nutzfläche zu einem Wohnstandort umgenutzt; eingerahmt von den westlich angrenzenden Tennis- und Fitnesshallen und landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden im Norden wird trotz der Lage am Siedlungsrand eine Zersiedelung eines unberührten Landschaftsraumes vermieden. Darüber hinaus wird der vorhandene Gehölzbestand am östlichen Gebietsrand als landschaftliche Leitlinie erhalten und als grüner Ortsrand in das bauliche Konzept integriert. Die Flächen besitzen aktuell weder relevante Aufenthalts- und Freiraumfunktionen noch weisen sie eine besondere Biotopqualität auf. Die Erschließung des Areals erfolgt über den bisher nur einseitig bebauten Flurweg „Holderhecke“.

Da das geplante Wohnbaugebiet Wohnraum- und Betreuungsangebote sowie unterschiedliche Wohnformen v.a. für ältere Bevölkerungsschichten an einem siedlungsangebundenen, gut erreichbaren Standort bereithält, trägt es zum Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen bei.

Unabhängig von der geplanten Neuausweisung hält die Gemeinde Bergrheinfeld an ihren Bestrebungen zur Innenentwicklung fest. Das geplante Wohngebiet soll dabei vielmehr als „Motor“ für die Aktivierung vorhandener Innenentwicklungspotenziale im Segment der altersbedingt häufig mindergenutzten Einfamilienhäuser dienen, indem u. a. durch ein angemessenes Angebot an kleineren Wohneinheiten älteren Bewohnern der Wechsel aus dem Einfamilienhaus in eine kleinere Wohnung am bisherigen Wohnort ermöglicht wird (vgl. Kap. 1 der Begründung zum Bebauungsplan „Holderhecke Nord“).

Mit der Rücknahme von Wohnbauflächen im Änderungsbereich 2 wird den Zielen des Flächensparens und dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden

Damit wird ein Ausgleich für die Inanspruchnahme und Versiegelung landwirtschaftlicher Nutzflächen durch Siedlungsflächen im Änderungsbereich 1 (0,8 ha) sowie durch das Wohngebietes „Alter Sportplatz - Jahnpark“ (1,2 ha, gemäß Beschlussfassung vom 27.02.2020) erbracht und Fläche für die der landwirtschaftliche Produktion flächengleich wieder zur Verfügung gestellt.

Folgende Ziele und Grundsätze zur **Freiraumstruktur** und für eine **nachhaltige landschaftliche Entwicklung** sind zu nennen:

- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden. (LEP G, 7.1.1)
- Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. [...] (LEP G, 7.1.6)
- Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten. (LEP Z, 7.1.6)

- **Siedlungsrandbereiche** sollen an die freie Landschaft durch Gehölzpflanzungen angebunden werden. (RP B.I 3.1.5 (Z))
- Bei der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind folgende Erfordernisse in besonderer Weise zu berücksichtigen:
 - Den Belangen des Naturhaushalts und der Landschaft ist Rechnung zu tragen. [...]
 - [...] Die weitere Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung vor allem der im LEP aufgezeigten Möglichkeiten so flächensparend wie möglich erfolgen.
 - Die zusätzliche Versiegelung soll so gering wie möglich gehalten, eine Reduzierung bereits versiegelter Flächen angestrebt werden [...]. (RP B.II 1.1 (Z))

- Als Vorgabe für die **Grünordnung im Siedlungsbereich** gilt:
 - In innerörtlichen oder ortsnahen Bereichen (...) soll der Erhaltung vorhandener Grün- und Freiflächen - einschließlich wertvoller Baumbestände - (...) sowie der Entwicklung neuer Grünflächen im Zuge der Bauleitplanung verstärkt Rechnung getragen werden. (RP B I. 3.1.4 (Z))

- Es ist anzustreben, Ortsränder (...) so zu gestalten, dass sie das Landschafts- und Ortsbild nicht erheblich beeinträchtigen. (RP B I. 3.2.3 (G))
- **Regionale Grünzüge** - hier Gz 1 „Maintal zwischen Schonungen und Hirschfeld“ östlich von Bergheimfeld - sollen der Gliederung der Siedlungsräume (...), der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen, der Verbesserung des Bioklimas und des ausreichenden Luftaustausches, der Vernetzung ökologisch bedeutsamer Flächen v.a. im Verdichtungsraum Schweinfurt dienen (RP B I 3.2.4 (Z)).
- Das **Landschaftliche Vorbehaltsgebiet** „Schutzwürdige Waldgebiete und Kulturlandschaften im Schweinfurter Becken ...“ (04) liegt westlich von Bergheimfeld und wird vom Planungsgebiet nicht tangiert.

Den Zielen und Grundsätzen einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Entwicklung wird insbesondere durch die Darstellung des prägenden Gehölzbestandes am zukünftigen östlichen Gebietsrand „zum Erhalt und zur Entwicklung“ zusammen Rechnung getragen. Auch die nördlich an die Bauflächen angegliederten Ausgleichsflächen tragen zur landschaftsgerechten Einbindung des Baugebiets bei.

Zudem wird die Errichtung bedarfsgerechter Wohnangebote in flächensparender Weise ohne die Inanspruchnahme bisher unberührter landschaftlicher oder geschützter Freiräume vorbereitet. Weitere Möglichkeiten und Maßnahmen, um die Ziele der Biodiversitätsförderung und der Klimaanpassung zu verfolgen, werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes bspw. zur Begrünung, Wasserrückhaltung und Nutzung regenerativer Energien konkretisiert.

Zielvorgaben für die landschaftliche Entwicklung

Das Landschaftsentwicklungskonzept der Region Main-Rhön aus dem Jahr 2003 stellt im Bereich von Bergheimfeld folgende Funktionen heraus:

- Biotopverbund: Das Maintal soll in seiner Funktion als landesweit bedeutsame Biotopverbundachse (...) gestärkt werden. (...)
- Abschnitte des Maintals mit vorrangiger klimatischer Bedeutung: Die dargestellten Gebiete sollen v.a. wegen ihrer hervorragenden

Funktion als Frischlufttransportbahn für die Stadt Schweinfurt gesichert werden.

Weitere Zielvorgaben für die landschaftliche Entwicklung ergeben sich aus dem **Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)** für den Landkreis Schweinfurt (2007).

Darin wird die Bedeutung des Maintals östlich und des Werntals westlich von Bergheimfeld als bayernweite bzw. überregionale Entwicklungsschwerpunkte und Biotopverbundachsen, mit teils geschützten landschaftlichen Teilräumen, bestätigt.

Darüber hinaus wird für die landwirtschaftlich genutzten Lagen westlich des Siedlungsbereichs der Erhalt und die Vernetzung von i.d.R. linearen Vegetations- und Lebensraumstrukturen innerhalb der sonst intensiv bewirtschafteten Feldflur (Ranken, Raine) als Ziel formuliert.

Mit den Planänderungen im Änderungsbereich 2 wird der Freiraum zwischen Gewässer und Siedlung dauerhaft von Bebauung freigehalten und als zusammenhängender flussbegleitender Landschaftsraum gestärkt. Die Funktion des Maintals als Biotopverbundachse und als Frischluftleitbahn kann somit gesichert und weiterentwickelt werden.

Zudem werden durch die Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geeignete Flächen für Maßnahmen zur Förderung der gemeinschaftsrechtlich geschützten Tierart des Feldhamsters innerhalb seines Verbreitungsgebietes nordwestlich der Ortslage dauerhaft gesichert und der Bestand der Art gestützt.

Insgesamt entspricht die Planung den Zielen der Landes- und Regionalplanung, die Zielvorgaben für die landschaftliche Entwicklung werden berücksichtigt.

5 STANDORTALTERNATIVEN

Unter Berücksichtigung grundsätzlicher Überlegungen zur Standortwahl, wie

- möglichst unmittelbarer Anbindung an vorhandene Infrastruktur
- Fortführung der Siedlungsentwicklung an einem bereits erschlossenen Standort
- keine Schutzgebiete und Schutzgegenstände betroffen oder beeinträchtigt
- Schutz alternativer Wohnbauflächen-Potenziale, die größerer Eignung und Bedeutung für den Natur- und Landschaftsschutz aufweisen, die dem Erhalt und Wiederherstellung zusammenhängender Landschaftsräume und ihrer Funktionen dienen; z.B. an den östlichen zum Maintal orientierten Siedlungsrändern oder der offenen Feldflur im Verbreitungsgebiet des Feldhamsters nordwestlich der bestehenden Wohnbauflächen
- ausreichende Größe für die Einbindung seniorengerechter Betreuungs- und Dienstleistungsangebote (wie Tagespflege, ambulante Wohngemeinschaften)

weist das Planungsgebiet für die Entwicklung eines Wohnbaugebietes neben der Flächenverfügbarkeit wesentliche Eignungskriterien auf.

Die Prüfung von alternativ für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes geeigneten Standorten wurde im Hinblick auf das städtebauliche Ziel, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von bedarfsgerechten Wohnungsangeboten für ältere Bevölkerungsgruppen an ihrem bisherigen Wohnort zu schaffen (vgl. Kap. 1 der Begründung zum Bebauungsplan „Holderhecke Nord“) mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

- Als vorhandene Flächenpotenziale für Wohnbebauung sind die im wirksamen Flächennutzungsplan bereits dargestellten, noch unbebauten Wohnbauflächen an den Siedlungsrändern im Westen und Osten zu bewerten. Allerdings sind sie aufgrund ihrer Lage und der Umgebungsbebauung eher als locker bebaute Erweiterungsflächen bestehender Einfamilienhausgebiete geeignet. Ortsgestalterisch und städtebaulich sind sie nicht geeignet, die aktuellen Ansprüche an kompakte Bauweisen zur Errichtung von ca. 35 seniorengerechte Wohnungen flächensparend, bevorzugt im Geschosswohnungsbau, zu erfüllen.

- Zudem sind große Teile dieser Flächenpotenziale mangels eigener gemeindlicher Baugrundstücke und fehlender Verkaufsbereitschaft privater Grundstückseigentümer kurz- oder mittelfristig nicht für die Entwicklung eines Seniorenquartiers verfügbar.
- Mindergenutzte Baugrundstücke, Baulücken oder Leerstände innerhalb der bereits bebauten Siedlungsbereiche, die aufgrund der Nähe zum Ortskern und die mögliche Anbindung an bestehende Begegnungstätten (u.a. „Haus der Begegnungen“ in der Schweinfurter Straße, Treffpunkt v.a. für Senioren, auch mit generationenübergreifenden Nutzungen, eröffnet 2016) eine besondere Eignung aufweisen, sind nicht verfügbar oder für die kombinierte Nutzung mit ergänzenden Betreuungs-, Pflege- oder seniorengerechten Dienstleistungsangeboten nicht ausreichend groß oder wurden aus anderen Gründen verworfen.

Im Einzelnen wurden folgende Standorte in Betracht gezogen:

- Hauptstraße 30:
Das Anwesen befindet sich direkt neben dem Zehnthof, wo man

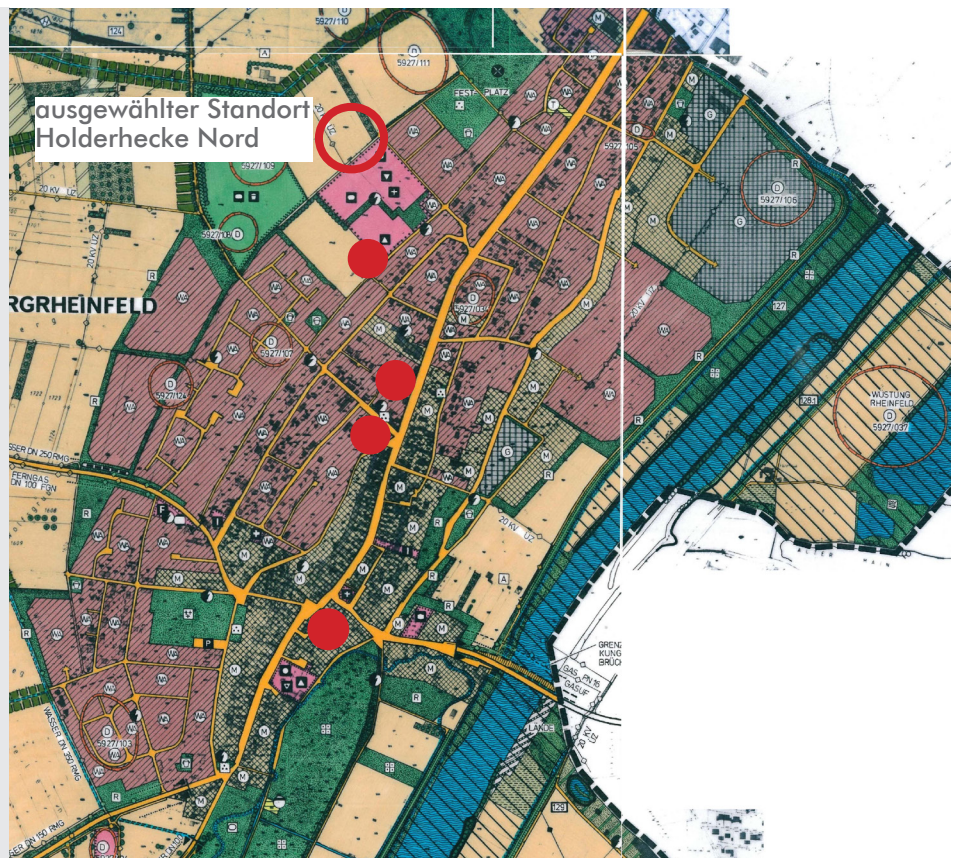


Abb. 6: Übersicht über geprüfte Alternativstandorte für seniorengerechtes Wohnen; wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Bergheinfeld, unmaßstäblich

Quelle: Gemeinde Bergheinfeld
2005 / 2024

das Rathaus, die Grundschule und die Bibliothek vorfindet. Die vorhandenen baulichen Anlagen müssten abgerissen werden. Die örtlichen Gegebenheiten lassen wenig Spielraum und Fläche für die beabsichtigten Nutzungen.

- Gartenstraße 31:
Das Anwesen ist unbebaut; es besteht keine Verkaufsbereitschaft für diesen Zweck.
- Kreuzstraße 57:
Auf dem Anwesen wird Landwirtschaft betrieben; es besteht keine Verkaufsbereitschaft.

Die Gemeinde verfügt nicht über geeignete Bestandsimmobilien.

Für den gewählten Standort „Holderhecke Nord“ am nördlichen Siedlungsrand im Änderungsbereich 1 der 7. Flächennutzungsplanänderung sprechen folgende Aspekte:

- Der Standort für das geplante Seniorenquartier grenzt unmittelbar an bestehende Siedlungsstrukturen und Sondernutzungen (Gemeinbedarf, Freizeit und Sport) an und ist hierüber unmittelbar an die vorhandene Infrastruktur (Holderhecke und St.-Georgen-Straße) angebunden. Der Standort besitzt bereits eine siedlungsstrukturelle Prägung.
- Durch die überschaubare Größe und die Lage angrenzend an bereits bestehenden Sonderbauten der Gemeinbedarfs-einrichtungen wie Kirche, Gemeindehaus, Kindergarten, der Sporthallen und die im Umfeld bestehende Wohnbebauung wird gewährleistet, dass sich das geplante Baugebiet an die bestehende Ortslage anfügt und eine organische städtebauliche Entwicklung erfolgt.
- Durch Anbindung und Nutzung vorhandener Infrastruktur kann eine Zersiedelung an anderer Stelle vermieden werden und ein Beitrag zum Flächensparen und den Zielen des § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) geleistet werden.
- Ein städtebauliches Konzept eines Projektentwicklers für die Entwicklung des Areals liegt bereits vor. Es sieht die Verwirklichung von bis zu 35 barrierefreien Wohneinheiten in unterschiedlichen Wohnungsgrößen im Geschosswohnungsbau vor, in Kombination mit Tagespflege u.a. seniorengerechten Dienstleistungsangeboten.

- Die Integration der Ausgleichsmaßnahmen ermöglicht eine angemessene landschaftliche Einbindung des Baugebiets.
- Die benötigten Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Bergheimfeld, so dass nach Schaffung des Baurechts eine zeitnahe Umsetzung des Projektes erfolgen kann.

6 INHALT DER ÄNDERUNG

Die 7. Flächennutzungsplanänderung sieht in 2 Änderungsbereichen vor

- Umwidmung von bisher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Flächen unmittelbar nördlich der Gemeinbedarfsnutzungen an der St. Georgen-Straße (Kindergarten, Schulsportanlagen) und in direkter Nachbarschaft zu den bestehenden Tennis- und Fitnesshallen am nordwestlichen Siedlungsrand zu Wohnbauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO vor (vgl. Abb. 3).
- Rücknahme von dargestellten Wohnbauflächen und dauerhaftes Freihalten der derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen (vgl. Abb. 5)

Im Sinne der planerischen Vorsorge und mit dem Ziel, Planungs- und Nutzungskonflikte frühzeitig zu vermeiden, werden private und öffentliche Belange, die den geplanten Flächennutzungen entgegenstehen könnten, im Folgenden geprüft und zur Beurteilung der Standorteignung und zur Verbesserung der öffentlichen Akzeptanz für die geplante Nutzung in die Planungsüberlegungen einbezogen. Dabei gibt § 1 Abs. 6 BauGB den Rahmen für die bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen zu berücksichtigenden Belange vor. Die für die vorliegende Planung wesentlichen Aspekte werden wie folgt behandelt bzw. im Rahmen des Umweltberichts (Kap. 6 der Begründung zum Bebauungsplan) erläutert.

Siedlung und Wohnen, Immissionsschutz

Die nächstgelegenen sensiblen Wohnnutzungen befinden sich in den Wohnbaugebieten „Holderhecke“ westlich der Tennisplätze, „Am Roten Kreuz Teil II“ südlich der Holderhecke sowie unmittelbar südöstlich „An der St.-Georgen-Straße“. Mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen infolge der Bebauung des Areals auf die Nachbarnutzungen ist nicht zu rechnen.

Auch die von Außen auf die geplante Wohnbebauung einwirkende Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärmpegel sowie verkehrsbedingte Immissionen halten die einschlägigen Immissionsrichtwerte für die geplanten Wohnnutzungen ein zuhalten und nachteilige Auswirkungen und Störungen durch vorsorgliche Maßnahmen auszuschließen.

Zudem rückt die geplante Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet) nicht näher an maßgebliche Emissionsorte, wie benachbarte landwirtschaftliche Betriebe und Nutzungen, heran als bereits bestehende bzw. im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen (vgl. auch Kap. 4.8 Begründung Bebauungsplan „Holderhecke Nord“).

Im Plangebiet liegen demnach gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vor.

6.1 Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler. Etwa 150 m östlich und nordöstlich des geplanten Baugebietes befinden sich zwei Bodendenkmäler, unbekannter räumliche Ausdehnung. Nachteilige Auswirkungen können durch frühzeitige Einbeziehung der zuständigen Fachbehörde und durch Berücksichtigung einschlägiger Schutzvorgaben bei Bodeneingriffen vermeiden werden.

6.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung, ÖPNV

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs 1 erfolgt über den im Süden des Plangebiets verlaufenden Flurweg „Holderhecke“, der als Erschließungsstraße auszubauen ist und an die St-Georgen-Straße anbindet.

Über die in dem Flurweg verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen kann die Ver- und Entsorgung des Plangebiets gewährleistet werden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem; Niederschlagswasser soll innerhalb des Baugebiets

zurückgehalten und bewirtschaftet werden; es ist allenfalls ein gedrosselter Abfluss in einen Vorfluter im Norden oder den Kanal im Süden beabsichtigt (vgl. auch Kap. 4.7 und 4.8 Begründung Bebauungsplan „Holderhecke Nord“).

Das geplante Seniorenquartier ist fußläufig ca. 400 Meter von der nächsten Bushaltestelle (Stadtbus Schweinfurt) entfernt, so dass die Erreichbarkeit des Ortskerns mittels ÖPNV gegeben ist. Da gerade Senioren die für das Straßendorf typischen, oft langen Wege zum Einkaufen, zu Ärzten oder Veranstaltungen im Dorf nur schwerlich fußläufig zurücklegen können, unterstützt die Gemeinde Bergrheinfeld insbesondere Senioren mit dem bezuschussten sogenannten „Bergrheinfeld Ticket“.

Änderungsbereich 2 ist durch landwirtschaftliche Flurwege erschlossen; weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

6.3 Natur und Landschaft, Artenschutz

Naturräumlich gehört Bergrheinfeld dem Naturraum „Schweinfurter Becken“ (136) an; das Plangebiet nordwestlich der Ortslage ist dem „Nördlichen Schweinfurter Becken“ (136A), zuzuordnen, das durch vorwiegend lössbedeckte, flachwellig ausgedehnte und weitgehend strukturarme Ackerflächen und ein sehr trockenes Klima mit geringen durchschnittlichen Jahresniederschlägen (550 mm) gekennzeichnet ist.

Der Änderungsbereich 1 am nördlichen Siedlungsrand ist flach nach Norden geneigt (211 bis 209 m üNN) und der tatsächlichen Nutzung entsprechend im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Am östlichen Gebietsrand befindet sich ein zu erhaltender Gehölzriegel der den Änderungsbereich zur landwirtschaftlichen Nutzung abschirmt.

Erhaltenswerte landschaftliche Teilräume und Schwerpunktgebiete des Naturschutzes („Schweinfurter Becken“, Maintal, vgl. Arten- und Biotopschutzprogramm) östlich und südlich der Ortslage in der „Maintalau“ (136B) werden vom Änderungsbereich 2 tangiert. Durch die dauerhafte Entnahme der potentiellen Wohnbauflächen in den östlichen Teilbereichen

des Siedlungsbereiches „Wad 3“ werden die landschaftlichen Potentiale gesichert und langfristig gestärkt.

Es werden weder Schutzgebiete gemäß §§ 23-30 BNatSchG noch Trinkwasser- oder Überschwemmungsgebiete durch die Änderungsbereiche berührt. Besonders oder streng geschützte Artenvorkommen innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt und wurden nicht nachgewiesen. Allerdings ist der Änderungsbereich 1 aufgrund der räumlichen Nähe von nachgewiesenen nordwestlich der Ortslage Feldhamstervorkommen als potenzieller Feldhamsterlebensraumes zu bewerten.

Durch die feldhamsterfördernde vorgezogene Kompensationsmaßnahmen in dem Änderungsbereich 2 zugeordneten Maßnahmenflächen wird die kontinuierliche ökologische Funktionsfähigkeit des Feldhamsterlebensraumes im räumlichen Zusammenhang sichergestellt. Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierarten können ausgeschlossen werden.

Die Umweltauswirkungen der Planung sind im Umweltbericht (vgl. Kap. 8 der Begründung zum Bebauungsplan „Holderhecke Nord“) umfassend behandelt und zusammengefasst.

6.4 Belange der Landwirtschaft

Bis auf die randlichen Gehölzstrukturen ist der Änderungsbereich 1 ackerbaulich bewirtschaftet. Die vorherrschenden Lössböden weisen mit einer Ackerzahl von 61 eine überdurchschnittlich hohe natürliche Ertragsfähigkeit für die landwirtschaftliche Nutzung auf. Durchschnittswerte im Landkreis Schweinfurt betragen für Acker 49, für Grünland 44).

Durch die Rücknahme von Wohnbauflächen innerhalb des Änderungsbereichs 2 und die Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche wird dem Schutz der landwirtschaftlichen Böden Rechnung getragen.

Forstwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.

7 FLÄCHENBILANZ

Nutzungen im Änderungsbereich 1 (2 Teilflächen)	vor der Änderung	nach der Änderung	Veränderung
Flächen für die Landwirtschaft	1,23 ha	0,0 ha	- 1,23 ha
Flächen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (PIK-Maßnahmen)	0,0 ha	0,4 ha	+ 0,4 ha
Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet)	0,00 ha	0,69 ha	+ 0,69 ha
Flächen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Hecken, Gehölze, Streuobst)	0,15 ha	0,26 ha	+ 0,11 ha
Verkehrsflächen	0,04 ha	0,07 ha	+ 0,03 ha
Gesamtfläche	1,42 ha	1,42 ha	0,00 ha

Nutzungen im Änderungsbereich 2	vor der Änderung	nach der Änderung	Veränderung
Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet)	2,02 ha	0,00 ha	- 2,02 ha
Grünfläche	0,92 ha	0,43 ha	- 0,49 ha
Flächen für die Landwirtschaft	0,00 ha	2,51 ha	+ 2,51 ha
Gesamtfläche	2,94 ha	2,94 ha	0,00 ha

Tab. 1: geplante Flächennutzungen in den Änderungsbereichen 1 und 2

8 UMWELTBERICHT

Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und in das Regelverfahren für die Aufstellung und Änderung von Flächennutzungsplänen integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht dar. Dieser ist Teil der Begründung der Flächennutzungsplanänderung.

Da die 7. Änderung des Flächennutzungsplans im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Holderhecke Nord“ einhergeht, wird auf den Umweltbericht in Kap. 6 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen (§ 2 Abs. 4 S. 5 BauGB).

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bergheinfeld werden die Voraussetzungen für die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets „Holderhecke Nord“ geschaffen. Die Gemeinde Bergheinfeld kann mit dem Wohnstandort das Angebot an seniorenrechtlichen Wohnungen in Verbindung mit entsprechenden Betreuungs-, Pflege- und Dienstleistungsangeboten verbessern und trägt damit der zunehmenden Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung und der demographischen Entwicklung Rechnung.

Auf einer Fläche von 1,02 ha wird im Änderungsbereich 1 u.a. die bauleitplanerische Vorbereitung für die Aufstellung des Bebauungsplans „Holderhecke Nord“ im Parallelverfahren geschaffen.

Im Änderungsbereich 1 sind mit der Ausweisung der Wohnbauflächen auf den bisher für die Landwirtschaft ausgewiesenen Flächen bezogen auf die meisten Schutzgüter, aufgrund der wenig empfindlichen Bestandssituation, geringe bis mittlere zusätzliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten.

Durch Ausgleichsflächen und -maßnahmen innerhalb (0,12 ha) und außerhalb des Änderungsbereiches 1 (0,4 ha) werden unvermeidbare Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft kompensiert und Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote infolge der Inanspruchnahme von potentiellen Feldhamsterlebensräumen vermieden.

Mit der Rücknahme von Wohnbauflächen (2,0 ha) im Änderungsbereich 2 werden landwirtschaftliche Böden dauerhaft gesichert und landschaftliche Funktionen im Maintal erhalten.

9 HINWEISE ZUM AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Gemeinderat der Gemeinde Bergheinfeld hat am 22.02.2024 beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 5. Änderung vom 26.08.2005 im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplan „Holderhecke Nord“ zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Vorentwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Bergheinfeld in der Fassung vom 16.07.2024 werden die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 09.08.2024 bis zum 20.09.2024 frühzeitig beteiligt:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Schweinfurt
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schweinfurt
- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
- Autobahndirektion Nordbayern
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayernwerk Netz GmbH
- Bund Naturschutz, Kreisgruppe Schweinfurt
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Flurbereinigungsgenossenschaft Bergheinfeld e. V.,
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Bamberg
- Ferngas Nordbayern
- Gemeinde Geldersheim
- Gemeinde Grafenheinfeld
- Gemeinde Waigolshausen
- Handwerkskammer Unterfranken
- IHK Würzburg-Schweinfurt
- Immobilien Freistaat Bayern
- Kreisheimatpfleger des Landkreises Schweinfurt
- Kreisjugendring Schweinfurt
- Landratsamt Schweinfurt, Kreisbauamt
- Landratsamt Schweinfurt, Bauamt Technik
- Landratsamt Schweinfurt, Untere Immissionsschutzbehörde
- Landratsamt Schweinfurt, Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde
- Landratsamt Schweinfurt, Kreisbrandrat
- Landratsamt Schweinfurt, Gesundheitsamt
- Landratsamt Schweinfurt, Untere Wasserbehörde
- Landratsamt Schweinfurt, Abfallwirtschaft
- Marktgemeinde Werneck

- PLE doc GmbH
- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
- Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
- Regierung von Unterfranken, SG Raumordnung und Landesplanung
- Regionaler Planungsverband Main-Rhön
- Staatliches Bauamt Schweinfurt, Straßenbau
- Stadt Schweinfurt
- Stadtwerke Schweinfurt
- TenneT TSO GmbH Suedlink
- TransnetBW GmbH Suedlink
- Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (BNetzA)
- Überlandzentrale Mainfranken, Lülsfeld
- Wasserversorgung Rhön-Maintal-Gruppe
- Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
- Zweckverband Fernwasserversorgung Franken

Der Vorentwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 16.07.2024 wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 19.08.2024 bis 20.09.2024 im Internet veröffentlicht und im Bauamt zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Zum Vorentwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 16.07.2024 wurden die o.g. Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 09.08.2024 bis zum 20.09.2024 beteiligt.

Der Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 14.01.2025 wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.02.2025 bis 14.03.2025 im Internet veröffentlicht und im Bauamt zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Zu dem Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 14.01.2025 wurden die o.g. Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.02.2025 bis zum 14.03.2025 beteiligt.

Die Gemeinde Bergheimfeld hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.11.2025 die 7. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 11.11.2025 festgestellt.

10 QUELLEN- UND LITERATURVERZEICHNIS

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE (Hrsg.) (2023): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). Stand: 01.06.2023 (nicht-amtliche Lesefassung). München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (HRSG.) (2021a): P20/21 Planungshilfen für die Bauleitplanung in der Reihe Arbeitsblätter für die Bauleitplanung: Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen. München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (Hrsg.) (2007): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. Landkreis Schweinfurt. Aktualisierter Textband. Freising.

BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG (Mai 2024): BayernAtlas plus.

GEMEINDE BERGRHEINFELD (2005): Flächennutzungsplan in der Fassung der 5. Änderung vom 26.08.2005.

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254).

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I S. 323)

REGIONALER PLANUNGSVERBAND MAIN-RHÖN (2008): Regionalplan der Region Main-Rhön (3), zuletzt geändert und fortgeschrieben durch die 8. Verordnung. Nichtamtliche Lesefassung, Stand: 30.01.2024.

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:	Auszug aus der topographischen Karte mit Umgrenzung der Änderungsbereiche, unmaßstäblich	4
Abb. 2:	Ausschnitt Luftbild mit Umgrenzung des Änderungsbereichs 1, unmaßstäblich	7
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 5. Änderung vom 26.08.2005 mit Umgrenzung des Änderungsbereichs 1 der 7. Änderung des Flächennutzungsplans, unmaßstäblich	7
Abb. 4:	Ausschnitt Luftbild mit Umgrenzung des Änderungsbereichs 2, unmaßstäblich	9
Abb. 5:	Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 5. Änderung vom 26.08.2005 mit Umgrenzung des Änderungsbereichs 2 der 7. Änderung des Flächennutzungsplans, unmaßstäblich	9
Abb. 6:	Übersicht über geprüfte Alternativstandorte für seniorenrechtliches Wohnen; wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Bergheinfeld, unmaßstäblich	16

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1:	geplante Flächennutzungen in den Änderungsbereichen 1 und 2	22
---------	---	----

