



BERGRHEINFELD

**BEBAUUNGSPLAN „DIE WAD NR. 3“
MIT JEWEILS 1. ÄNDERUNGEN DER BEBAUUNGSPLÄNE
„DIE WAD NR. 1“ UND „DIE WAD NR. 2“
FÜR EINEN TEILBEREICH
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
BERGRHEINFELD**

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

gem. § 2a BauGB

Vorentwurf

Aufgestellt: 24.03.2026

Aufstellungsbeschluss vom: 16.01.2024

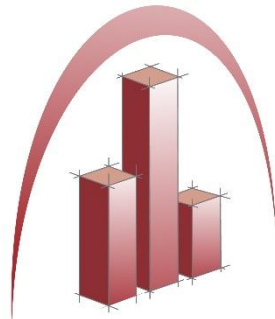
Billigungsbeschluss vom:

Satzungsbeschluss vom:

Gemeinde Bergheinfeld, Gemeindeteil Bergheinfeld

Landkreis Schweinfurt

Regierungsbezirk Unterfranken



▪ **Bautechnik - Kirchner** ▪
Planungsbüro für Bauwesen

Aufgestellt:

Gemeinde Bergheinfeld
vertreten durch
1. Bürgermeister U. Werner
Hauptstraße 38
97493 Bergheinfeld

Tel.: 09721 / 9700 - 0
Fax: 09721 / 9700 - 30

.....
Ulrich Werner
1. Bürgermeister

Bearbeitung:

BAUTECHNIK - KIRCHNER
Planungsbüro für Bauwesen
Raiffeisenstraße 4
97714 Oerlenbach

Tel.: 09725 / 89493 - 0

.....
Matthias Kirchner
Inhaber



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 ALLGEMEINES	5
1.1 Planungsanlass und Verfahren.....	5
1.2 Planungsauftrag	6
1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
1.4 Lage, Größe und bisherige Nutzung des Plangebietes	7
1.5 Übersichtslageplan (unmaßstäblich).....	8
1.6 Luftbildausschnitt	8
1.7 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.....	10
1.8 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption	10
1.8.1 Städtebau	10
1.8.1.1 Bedarfsnachweis	13
1.8.1.2 Ortsentwicklung	22
1.8.2 Art der baulichen Nutzung	23
1.8.3 Maß der baulichen Nutzung	23
1.8.4 Bauweise, Baugrenzen	24
1.8.5 Bebauung / gestalterische Vorgaben	24
1.8.6 Eingrünung.....	26
1.8.7 Natur- und Landschaftsschutz.....	26
1.8.8 Klimaschutz.....	27
1.8.9 Artenschutz	28
1.8.10 Erschließung	28
1.8.11 Umweltbelange	31
1.9 Bodenordnende Maßnahmen	31
1.10 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB)	31
1.11 Abwägung öffentlicher und privater Belange	32
2 GRÜNORDNUNG	33
2.1 Leitbild der Grünordnung	33
2.2 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches	33
2.2.1 Pflanz- und Saatgebote	33
2.2.2 Flächenbefestigungen	34
3 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	35
3.1 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter.....	35
3.2 Eingriff und Ausgleich.....	35
3.2.1 Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume.....	35
3.2.2 Ermittlung der Eingriffsschwere.....	36
3.2.3 Ausgleichsumfang und Bilanzierung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	38
3.2.3.1 Bilanzierung Ausgleich Naturhaushalt	40



3.2.4	Ausgleichsumfang und Bilanzierung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes	40
3.2.4.1	Vermeidung Landschaftsbild	40
3.2.4.2	Ausgleich Landschaftsbild	41
3.3	Zusammenfassung	41
4	ARTENSCHUTZ	41
4.1	Betroffenheit von Arten	41
4.1.1	Maßnahmen zur Vermeidung	41
4.1.2	Zusammenfassung	42
5	HINWEISE	42
5.1	Kostenträger grünordnerischer Maßnahmen	42
5.2	Wasserwirtschaftliche Belange	42
5.3	Landwirtschaftliche Belange	43
5.4	Altlasten und Bodenschutz	43
5.5	Baugrundverhältnisse	44
5.6	Denkmalschutz	44
5.7	Immissionsschutz	44
6	UMWELTBERICHT	44
6.1	Einleitung	44
6.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes	45
6.1.2	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung	46
6.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen	48
6.2.1	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	48
6.2.2	Schutzgüter Bevölkerung und menschliche Gesundheit	49
6.2.3	Schutzgüter Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume – Artenvielfalt	49
6.2.4	Schutzgüter Luft und Klima	50
6.2.5	Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild	51
6.2.6	Schutzgüter Fläche und Boden	51
6.2.7	Schutzgut Wasser	52
6.2.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	53
6.2.9	Schutzgebiete Natur- und Landschaftsschutz	53
6.2.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	53
6.3	Erhebliche Umweltauswirkungen aus schweren Unfällen und/oder Katastrophen	54
6.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung	54
6.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	55
6.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	56
6.7	Zusätzliche Angaben	56
6.7.1	Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)	56
6.7.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung	57



Literaturverzeichnis 58

Anlage 1: Artenauswahlliste für Bäume und Sträucher

Anlage 2: Bestandsplan Bewertung, M. 1 / 1000

Anlage 3: Bestandsplan Eingriff, M. 1 / 1000



1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und Verfahren

Um entlang bestehender Wohnbebauung im Bereich der Lessing- und Goethestraße am östlichen Ortsrand von Bergheinfeld, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Allgemeinen Wohnbaugebietes im derzeitigen Außenbereich zu schaffen, ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB¹ vorgesehen.

Die Gemeinde Bergheinfeld hat sich im Rahmen ihrer Beteiligung an der interkommunalen Allianz Oberes Werntal, in der „Oerlenbacher Erklärung“ dazu verpflichtet, gemeinsam Maßnahmen zur Förderung bzw. Aktivierung der in den Ortschaften gegebenen Innenentwicklungspotenziale zu ergreifen. Seit Beginn der Allianz im Jahr 2008 wurden verschiedene Modellprojekte und Konzepte zur Stärkung der Innenbereiche entwickelt und in konkreten Maßnahmen auch umgesetzt. Parallel gilt es zum aktuellen Zeitpunkt aber auch, die in diesem Zeitraum stetig wachsende Baulandnachfrage in allen Gemeindeteilen wieder verstärkt zu beachten. Die in den zurückliegenden Jahren erfolgte Ausschöpfung der Potenziale, hat in den Ortschaften dazu geführt, dass der Bauland- oder Grundstücksbedarf im Innenbereich nicht mehr in ausreichendem Maß zur Verfügung steht.

In den Gemeindeteilen Bergheinfeld und Garstadt herrscht seit geraumer Zeit eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Die Anfragen stammen zu einem großen Teil von Ortsbürgern. Die räumliche Nähe zur Industriestadt Schweinfurt führt zu dem Umstand, dass die Gemeinde, aufgrund der dort zur Verfügung stehenden Arbeitsplätze, auch als Wohnort für die arbeitende Bevölkerung attraktiv ist.

Deshalb hat sich der Gemeinderat, auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes dazu entschieden, am Ortsrand von Bergheinfeld ein Baugebiet für Wohnzwecke auszuweisen.

Zur Realisierung des Wohnbaugebiets bzw. zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Die Wad Nr. 3“ mit jeweils 1. Änderungen der Bebauungspläne „Die Wad Nr. 1“ und „Die Wad Nr. 2“ für einen Teilbereich mit integrierter Grünordnung (im Folgenden nur „Die Wad Nr. 3“ genannt) im Sinne des § 30 BauGB erforderlich.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bergheinfeld stellt den Planbereich bereits als Wohnbaufläche (W-Fläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO²) dar, sodass dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen wird. Der aufzustellende Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

¹ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025

² Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023



1.2 Planungsauftrag

Bereits in seiner Sitzung vom 02.11.2021 hat der Gemeinderat von Bergheinfeld die Aufstellung des Bebauungsplanes „Die Wad Nr. 3“ für den Gemeindeteil Bergheinfeld im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen.

Mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen und der Durchführung des Bauleitplanverfahrens wurde das Planungsbüro für Bauwesen, Bautechnik-KIRCHNER, beauftragt.

Die Einführung des § 13b BauGB im Jahr 2017 hatte das Ziel die Ausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich zu erleichtern, um dem Wohnungsmangel entgegenzuwirken. Das 2021 begonnene beschleunigte Verfahren wurde nach der Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens im Jahr 2023 jedoch gestoppt, da durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023 der § 13b BauGB ersatzlos entfallen ist. Durch Beschluss des Gemeinderates vom 16.01.2024 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes in ein Regelverfahren überführt. Mit dem Regelverfahren soll aus Gründen der Rechtssicherheit von vorne gestartet werden.

In der Gemeinderatsitzung vom 24.03.2026 wurde der Planentwurf anerkannt und die frühzeitige Beteiligung beschlossen.

1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der § 13b BauGB, der eine befristete Möglichkeit für beschleunigte Bebauungsplanverfahren im Außenbereich bot, ist zum 01. Januar 2024 ausgelaufen. Das Baulandmobilisierungsgesetz hatte diese Regelung ursprünglich bis zum 31. Dezember 2022 befristet, mit der Möglichkeit, Verfahren bis zu diesem Datum einzuleiten und bis Ende 2024 abzuschließen. Die Befristung wurde dann im Zuge des Baulandmobilisierungsgesetzes verlängert, aber nach einer Klage des BUND (Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland) und dem entsprechenden Gerichtsurteil nicht weiter fortgeführt.

Aus Gründen der Rechtssicherheit wurde deshalb das gemäß § 13b BauGB begonnene beschleunigte Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Die Wad Nr. 3“ gestoppt und in das sog. „Regelverfahren“ überführt (sh. Ziffer 1.2).

Bebauungsplan

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird im Sinne des § 19 BauNVO, eine Grundfläche von ca. 3.855 m² für eine Überdeckung mit baulichen Anlagen im derzeitigen Außenbereich vorbereitet.

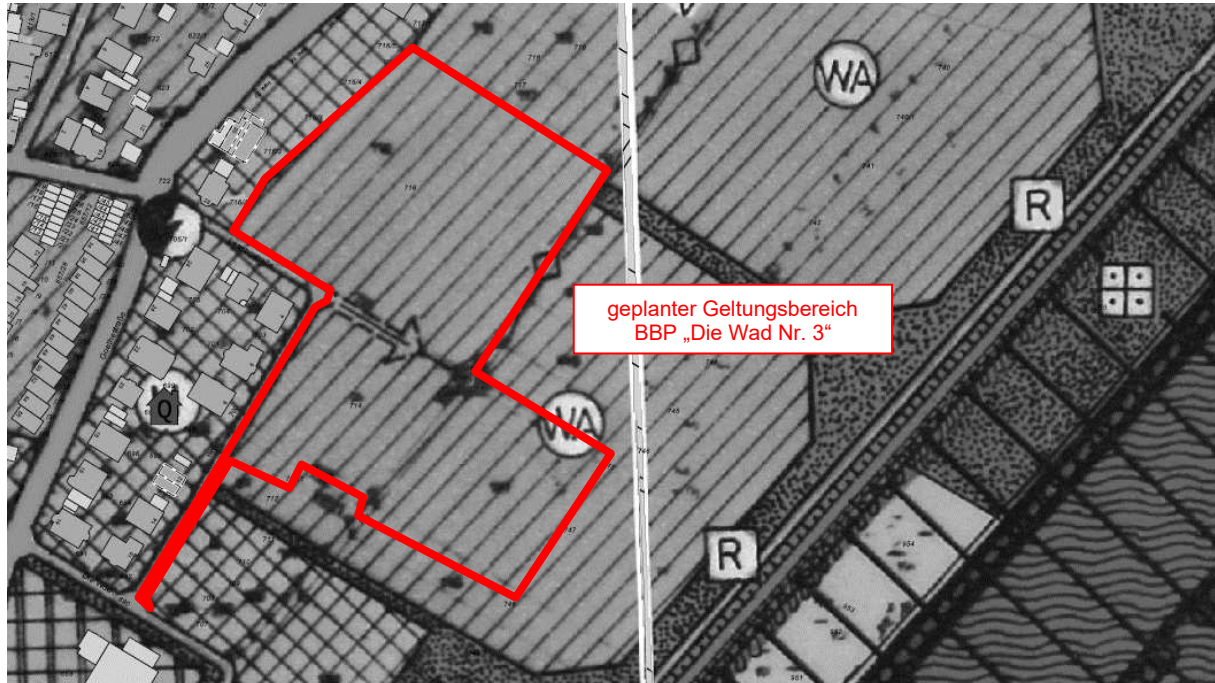
Am nordwestlichen Gebietsrand zur bestehenden Ortslage, überlagern die Flächen des Bebauungsplanes kleinräumig die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne „Die Wad Nr. 1“ und „Die Wad Nr. 2“ der Gemeinde Bergheinfeld (sh. Darstellung im Planteil des Bebauungsplanes).

Zur Realisierung des Wohnareals „Die Wad Nr. 3“, ist die Anpassung (jeweils 1. Änderung) des Bebauungsplanes „Die Wad Nr. 1“ sowie des Bebauungsplanes „Die Wad Nr. 2“ im jeweils betroffenen Teilbereich notwendig.



Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bergheinfeld ist das Areal als W-Fläche (Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dargestellt.



Planauszug wirksamer Flächennutzungsplan, Gemeinde Bergheinfeld³

Durch den konkreten städtebaulichen Entwurf des Bebauungsplanes, wird den Darstellungen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Bergheinfeld vollumfänglich entsprochen. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (Entwicklungsgebot § 8 Abs. 2 BauGB).

1.4 Lage, Größe und bisherige Nutzung des Plangebietes

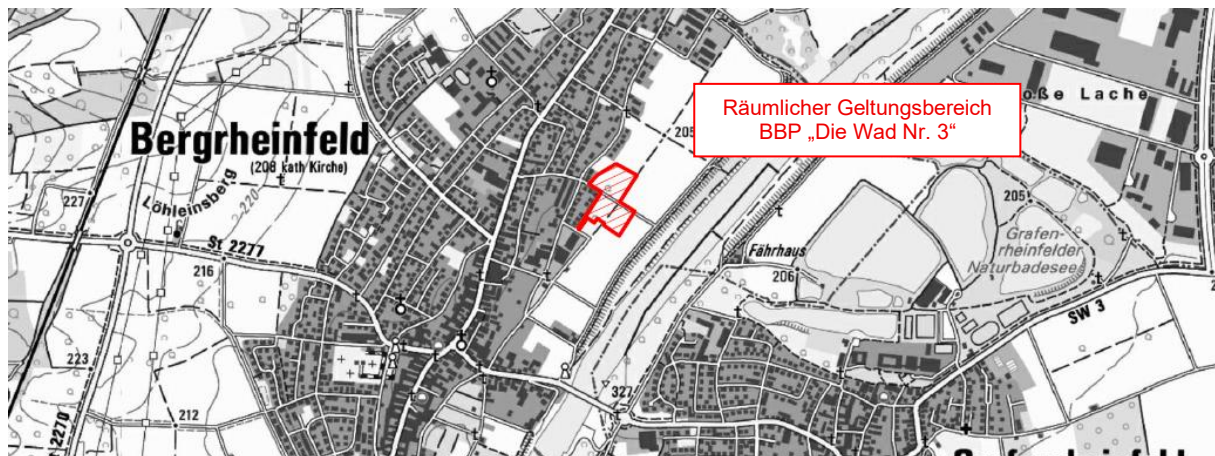
- Größe: ca. 19.860 m² (1,986 ha)
- Lage: am östlichen Ortsrand von Bergheinfeld, zwischen der Ortsbebauung und dem Main
- seitlich begrenzt durch
- im Südosten: Ackerfläche, bestehender Erdweg
 - im Südwesten: Ackerfläche, Wiese mit Obstgehölzen, Öffentliche Verkehrsfläche
 - im Nordwesten: öffentliche Verkehrsfläche, bisheriger Ortsrand – Baugebiete „Die Wad Nr. 1“ und „Die Wad Nr. 2“
 - im Nordosten: Ackerfläche (mögliche Erweiterungsfläche)
- Geländehöhen von ca. 206 - 207 m ü. NHN
- Gemarkung: Bergheinfeld

³ Quelle: Gemeinde Bergheinfeld



Grundstücke:	Fl. Nrn. 714, 714/1 und 716 sowie Teilflächen Fl. Nrn. 690, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 712/1, 713, 715, 729, 747
Bestehende Nutzung:	Öffentliche Straßenverkehrs- und Straßennebenflächen, Ackerflächen, Wiesenflächen, Anwandwege
Geplante Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet (WA), Öffentliche Straßenverkehrsflächen, Anwandwege, Öffentliche und Private Grünflächen, Rand- und Gebietseingrünung, Ver- und Entsorgungsleitungen, Entsorgungsflächen Schmutz- und Regenwasser (SW-Hebeanlage, RRB)

1.5 Übersichtslageplan (unmaßstäblich)



Topographische Karte⁴

1.6 Luftbildausschnitt



Luftbild mit Parzellarkarte⁵

⁴ Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

⁵ Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



Bestandsfotos⁶



Einmündungsbereich Lessingstraße und Planstraße A,
Blickrichtung best. Ortsrand



Nördlicher Geltungsbereich (Blick auf Fl. Nr. 716)



weiterführender Flurweg (Fl. Nr. 715) entlang des
geplanten Grundstücks zur Regenrückhaltung



Lessingstraße, Blickrichtung Südwesten



Lessingstraße, Blickrichtung Südwesten



bestehende Nutzung inkl. Gehölzbestand entlang
Lessingstraße



Kreuzungsbereich der Ortsstraßen „Lessingstraße“
und „Die Wad“



Lessingstraße, Blickrichtung Nordosten

⁶ Quelle: Bautechnik-Kirchner, Aufnahme datum 18. Februar 2026



1.7 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Begründung: Bergrheinfeld liegt gemäß dem LEP⁷ im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen. Dieser „soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktionen als regionaler Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann und er als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördert“. Als ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen werden zusammenhängende Gebiete des ländlichen Raums bestimmt, die vom allgemeinen ländlichen Raum umschlossen sind, jedoch selbst eine überdurchschnittliche Verdichtung aufweisen. Bergrheinfeld ist, unter anderem aufgrund der direkten Nähe zum Oberzentrum Schweinfurt, gut mit Versorgungsinfrastruktur ausgestattet und günstig in das regionale sowie in das überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Diese gute Ausgangslage soll im Interesse einer nachhaltigen Entwicklung des gesamten Landes so genutzt werden, dass die für Bayern charakteristische polyzentrale Struktur erhalten werden kann und die Voraussetzungen für gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen geschaffen werden.

Ähnlich wie in den Verdichtungsräumen, sind auch die Gemeinden der ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen, wegen der Entwicklungsdynamik und der Verdichtung, in besonderem Maße auf eine ausgewogene und abgestimmte gemeinsame Entwicklung angewiesen. Die betroffenen Gemeinden können sich wechselseitig in ihren Funktionen ergänzen und entlasten.

Aufgrund des höheren Siedlungsdrucks in verdichteten Räumen sind dort verbleibende, kleinere Frei- und Grünflächen besonders wertvoll. Ihr Erhalt und ihre Entwicklung zu zusammenhängenden Grünstrukturen tragen auch zu einer Verbesserung des Siedlungsklimas, zur Naherholung und zur Biodiversität bei.

Bergrheinfeld grenzt an das Oberzentrum Schweinfurt an. Der Raum um Berg- rheinfeld ist zudem als Raum mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sind die Ziele und Grundsätze „Flä- chensparende Siedlungsentwicklung“ des Regionalplanes der Region Main-Rhön (RP 3)⁸ zu beachten.

Aus städtebaulicher bzw. ortsplanerischer Sicht, ist die vorliegend geplante Flä- cheninanspruchnahme im Außenbereich, zum aktuellen Zeitpunkt dringend erfor- derlich. Der Bedarfsnachweis wird nachstehend erbracht (vgl. Ziffer 1.8.1 und 1.8.1.1 der Begründung).

1.8 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

1.8.1 Städtebau

Durch die direkte Nähe zur Stadt Schweinfurt, hat sich die Gemeinde Berg- rheinfeld in den letzten Jahrzehnten zu einem attraktiven Wohn- und Gewerbestandort entwickelt. Die angrenzende landschaftliche und touristische Gesamtlage, bietet zahlreiche Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren und Erholen.

Als Mitgliedsgemeinde der Interkommunalen Allianz „Oberes Werntal“, versucht

⁷ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01. Juni 2023

⁸ Regionalplan der Region Main-Rhön (3) vom 30. Januar 2024



die Gemeinde seit Jahren aktiv die Entwicklung ihrer Gemeindeteile weiter voranzutreiben und somit die Lebensqualität im Ortskern zu erhalten. So wurden in den vergangenen Jahren keine Baugebiete zu Wohnzwecken im Außenbereich der Gemeinde Bergrheinfeld ausgewiesen. Zur Unterstützung einer geordneten und zukunftsfähigen städtebaulichen Weiterentwicklung, haben die Mitgliedsgemeinden ein *Integriertes ländliches Entwicklungskonzept (ILEK)*⁹ erstellt. Im Jahr 2019 wurde ein Abschlussbericht über die Evaluierung der Innenentwicklungsaktivitäten in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal¹⁰ erstellt. Im Jahr 2022 wurde das ILEK erneut evaluiert bzw. fortgeschrieben¹¹. Den besonderen Schwerpunkt der interkommunalen Kooperation bilden die gemeinsamen Aktivitäten zur Stärkung der Innenentwicklung in den Gemeinden. Seit Beginn der Kooperation wurden zahlreiche Modellprojekte, Konzepte und Bausteine zur Stärkung der Innenentwicklung entwickelt und in konkreten Maßnahmen umgesetzt. Der Fokus der Evaluierung lag auf der Beurteilung der baulichen Innenentwicklungsaktivitäten und deren Folgeeffekte, u. a. im Sinne von funktionalen, sozialen oder finanziellen Effekten. Ziel war es, eine aktuelle Einschätzung darüber zu bekommen, wie künftig die Innenentwicklung in der Praxis und als Schwerpunktthema der Interkommunalen Allianz sichergestellt und weiterentwickelt werden kann.

Der Tag der Innenentwicklung findet seit dem Jahr 2012 alle zwei Jahre im September statt und stellt an jeweils zwei Tagen mehrere Beispiele der Innenentwicklung vor. Im Rahmen der Bauhütte Obbach werden jährlich an sechs Terminen kostenlose Vorträge zu verschiedenen Themen der Innenentwicklung angeboten. Die Termine werden hauptsächlich von Bürger/-innen aus der Region angenommen, insbesondere dann, wenn konkretes Interesse für Umbau, Neubau oder Vermarktung eines Objektes besteht. Auch in der Presse wurden die guten Beispiele und Aktivitäten des Oberen Werntals sowie weiterer Gemeinden des Landkreises in diversen Artikeln gewürdigt.

Durch das bayernweit einzigartige Modellprojekt FLIZ (Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit) wurden alle Baulücken und leerstehenden Gebäude im gesamten Gemeindegebiet erfasst und in einer Datenbank eingespeichert.

Desweiteren werden die Grundstückseigentümer von unbebauten Grundstücken hinsichtlich einer Verkaufsbereitschaft ihrer Parzellen angefragt, wenn Bauanfragen an die Gemeinde gerichtet werden.

In diesem Rahmen hat die Gemeinde Bergrheinfeld bisher nach den sich ihr bietenden Möglichkeiten versucht, den städtebaulichen bzw. landesplanerischen Planungsgrundsätzen zur Förderung der Innenentwicklung, unter dem Aspekt des allgemeinen demographischen Wandels, zu genügen.

Die Gemeinde ist bestrebt, auf diesem Wege auch weiterhin für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und den Erhalt der örtlichen Strukturen Sorge zu tragen.

⁹ Integriertes ländliches Entwicklungskonzept Oberes Werntal (ILEK Oberes Werntal), Stand Mai 2006, Ulfert Frey, Dipl. Geograph aus Frensdorf

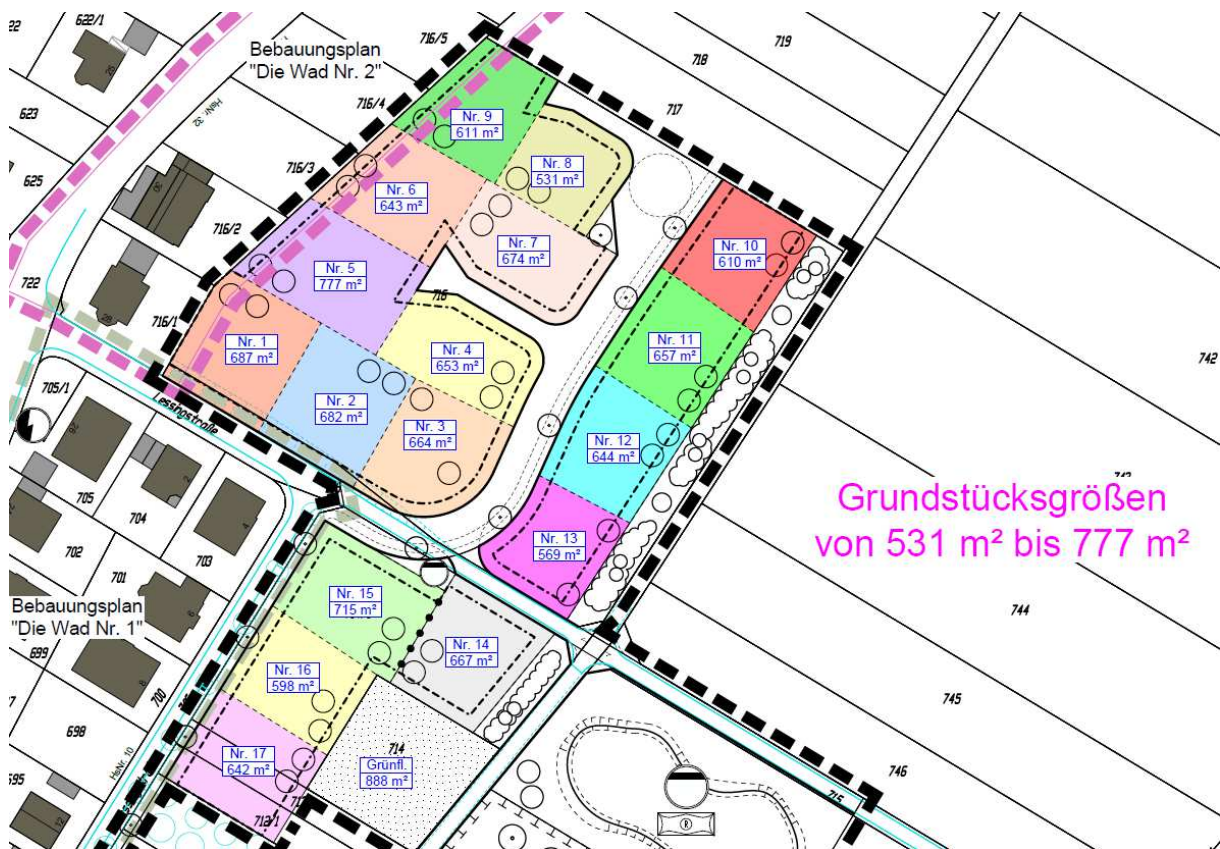
¹⁰ Abschlussbericht „Evaluierung der Innenentwicklungsaktivitäten in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal, Stand 2019, Baader Konzept GmbH aus Gunzenhausen und Gertz Gutsche Rümenapp aus Hamburg

¹¹ „Evaluierung und Fortschreibung des ILEK“, Architektur + Ingenieurbüro Perleth aus Schweinfurt; Oktober 2022



Auf längere Sicht muss derzeit aber festgestellt werden, dass Potenziale für eine Innenentwicklung, die den anhaltend hohen Wohnlandbedarf decken können, in Bergheinfeld nicht vorhanden sind. Entwicklungsräume für das Wohnen müssen deshalb durch die Arrondierung des Ortsrandes geschaffen werden.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen in der Verwaltung etwa 150 (!) Bauvoranfragen für eine Wohnbebauung vor. Von den Bauwilligen ist mehrheitlich zwar die Errichtung von Einzelhäusern vorgesehen, jedoch sieht sich die Gemeinde Bergheinfeld in der Pflicht, auch andere Gebäudeformen zuzulassen, um die städtebaulichen Strukturen zu optimieren. Vor diesem Hintergrund soll im gesamten Baugebiet auch die Errichtung von Doppelhäusern/Doppelhaushälften zugelassen werden. Auf eine weitere Öffnung für davon abweichende Bauweisen (z.B. Reihenhausbauweise, Hausgruppen) möchte die Gemeinde allerdings verzichten, um den dörflichen Charakter von Bergheinfeld aufrecht zu erhalten. Um ein einheitliches Ortsbild von außerhalb beizubehalten, wird die Hauptfirstrichtung traufseitig zum Ortsrand festgesetzt (zwingend) und die Errichtung von Dacheinschnitten und Gauben auf den zur freien Landschaft gerichteten Dachseiten untersagt. Im Zusammenwirken der städtebaulichen Regelungen, kann die Gemeinde infolge der Bauleitplanung, kurz- bis mittelfristig dem Wohnbaubedarf entsprechen. Die städtebauliche Konzeption ermöglicht gemäß den Bebauungsplandarstellungen, die Verwirklichung von 17 Baugrundstücken mit Grundstücksgrößen von ca. 530 – 775 m². Damit ist ein ausgewogenes Grundstücksangebot vorhanden.



Lageplan Grundstücksgrößen¹²

¹² Quelle: Bautechnik-Kirchner, Planstand 23.05.2022



Etwaige Alternativstandorte, die eine stärkere Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur von Bergrheinfeld aufweisen, oder weniger in die freie Landschaft hineinragen, können aufgrund fehlenden Grunderwerbes oder wegen ungünstiger Standortvoraussetzungen, nicht überplant werden.

Die Gemeinde sieht sich vorliegend somit in der Pflicht, neues Bauland im östlichen Außenbereich von Bergrheinfeld zu generieren. Beim Verkauf der Bauparzellen, wird diesen eine Bauverpflichtung auferlegt, sodass langfristige Leerstände oder ein Bevorraten von Grundstücken ausgeschlossen werden können.

Vorgesehen ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Bebauungsplanfestsetzungen ermöglichen eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern. Die städtebauliche Planung ist so ausgerichtet, dass die sich in Abhängigkeit von den geplanten Bauformen jeweils benötigten Grundstückspartellen, jederzeit angepasst werden können. Die verbindlichen Festlegungen zu den Grundstücksabmessungen, werden über die Kaufverträge geregelt.

Da es sich bei den derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Grundstücksflächen um einen Außenbereich handelt, ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung, die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.8.1.1 Bedarfsnachweis

Die vom Bayerischen Landesamt für Statistik veröffentlichte Bevölkerungsprognose für den Landkreis Schweinfurt, erwartet bis zum Jahr 2043 gegenüber dem Jahr 2023 eine leichte Bevölkerungszunahme von ca. 0,1 %¹³. Bei einer Bevölkerungsentwicklung zwischen -2,5% und +2,5% spricht man von einer stabilen Entwicklung.

Im Gebiet der Gemeinde Bergrheinfeld zeigt sich eine stabile Entwicklung bzw. eine leichte Zunahme in den letzten 11 Jahren (ca. +1,0 % zwischen 2014 und 2024). Laut dem Bayerischen Landesamt für Statistik wird die Bevölkerung Bayerns in den nächsten Jahren stark zunehmen, bedingt durch Fertilität, Migration und Fluchtzuwanderung. Diese Entwicklung wird sich in den kommenden Jahren deutlich bemerkbar machen. Im Jahr 2043 kann man mit 13,74 Millionen Einwohner rechnen, was etwa 560 000 Personen mehr sind als im Jahr 2023 (+4,3 %). Das Zieljahr der Planung ist Ende 2026. Bis dahin geht das Bayer. LfStat von keiner signifikanten Änderung aus, und die Bevölkerungszahl bleibt voraussichtlich stabil.

1. Strukturdaten

Bei den nachstehenden Einwohnerzahlen handelt es sich um die amtlichen Einwohnerzahlen des Einwohnermeldeprogramms der Gemeinde Bergrheinfeld.

a) Einwohnerzahlen in der Gemeinde Bergrheinfeld: Stand 31.12.2025¹⁴

Ort	Einwohnerzahl
Begrheinfeld	4.992
Garstadt	407

In der Genesis-Onlinedatenbank des Bayerischen Landesamt für Statistik sind die Strukturdaten in der Gemeinde Bergrheinfeld unter der Kennzahl 09 678 115 zu finden.

¹³Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2043, Demographisches Profil für den Landkreis Schweinfurt, Hrsg. im Mai 2025

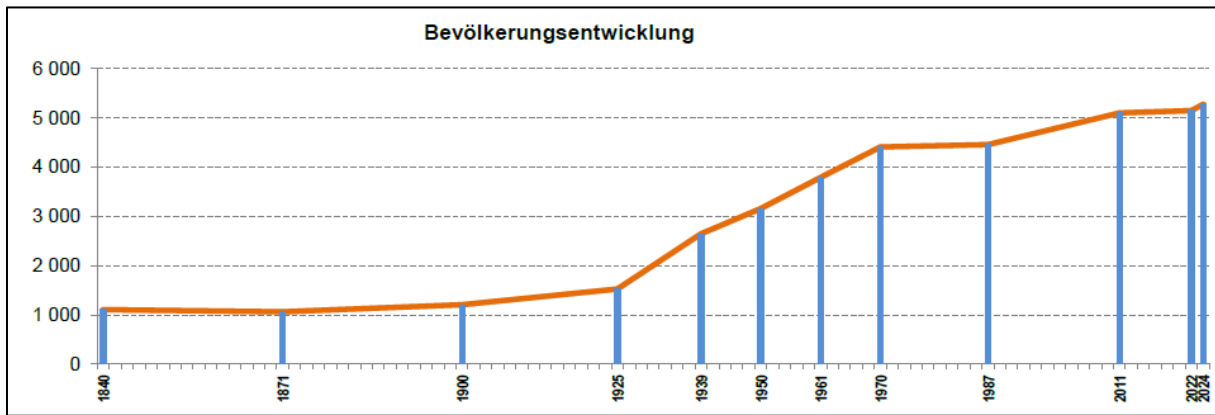
¹⁴ Quelle: Gemeinde Bergrheinfeld, vom 11.03.2026



b) Einwohnerentwicklung in den Ortsteilen Bergrheinfeld und Garstadt in den letzten 10 Jahren:

Stand	Einwohnerzahlen Bergrheinfeld	Einwohnerzahlen Garstadt	Einwohnerzahlen Gesamt
31.03.2016	4.934	437	5.371
31.03.2017	4.935	428	5.363
31.03.2018	4.916	415	5.331
31.03.2019	4.932	411	5.343
31.03.2020	4.927	418	5.345
31.03.2021	4.903	416	5.319
31.03.2022	4.963	424	5.387
31.03.2023	5.071	410	5.481
31.03.2024	5.054	413	5.467
31.03.2025	4.992	407	5.399

Aus der Einwohnerentwicklung der letzten 10 Jahre geht hervor, dass Bergrheinfeld ein leichtes Wachstum von 1,18 % verzeichnet hat. Das bedeutet, in den letzten 10 Jahren war die Bevölkerungsentwicklung stabil.



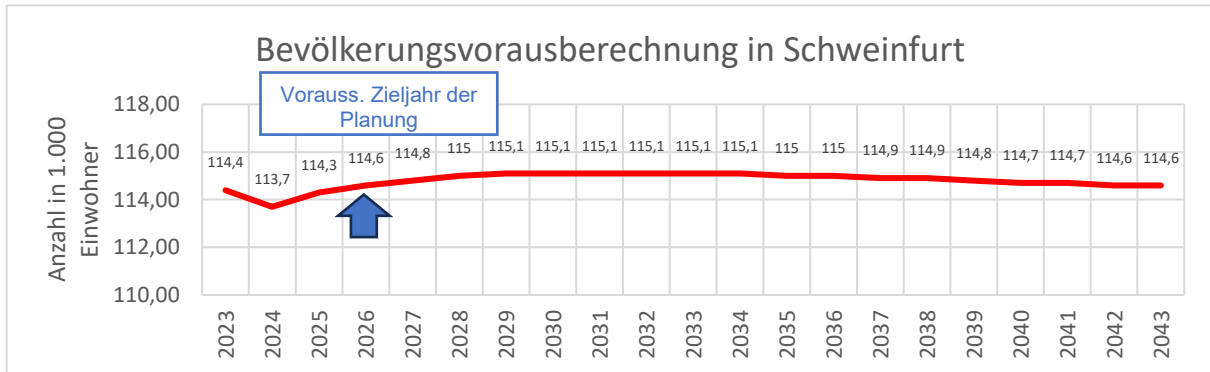
Bevölkerungsentwicklung von 1840 bis 2024¹⁵

c) Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat

Im Landkreis Schweinfurt wird bis zum Zieljahresende 2026 eine sehr leichte Zunahme der Bevölkerung erwartet: Die Einwohnerzahl steigt von 114.300 auf 114.600 (0,26%).

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Bayer. Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung prognostiziert für Ende des Jahres 2026 (Zieljahr) eine Bevölkerung von 5.400 Einwohnern. Der Wert wurde auf 100 Personen gerundet. Die Gemeinde Bergrheinfeld geht davon aus, dass die Attraktivität der Gemeinde und die verkehrsgünstige Lage im Ballungsraum Schweinfurt, den aktuellen Bevölkerungsstand festschreibt bzw. sich dieser weiterhin erhöht. Zudem wird in Bayern bis zum Jahr 2043 eine deutliche Zunahme erwartet.

¹⁵ Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2025; Gemeinde Bergrheinfeld 09 678 115, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten, Hrsg. im Dezember 2025



Entwicklung der Bevölkerung von 2023 bis 2043¹⁶

Datenblatt 09 678 115 Bergheinfeld

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	5 328	890	3 318	1 120
2020	5 300	900	3 300	1 100
2021	5 300	900	3 300	1 200
2022	5 300	900	3 300	1 200
2023	5 300	900	3 300	1 200
2024	5 300	900	3 200	1 200
2025	5 300	900	3 200	1 200
2026	5 300	900	3 200	1 200
2027	5 300	900	3 100	1 300
2028	5 300	900	3 100	1 300
2029	5 300	900	3 100	1 400
2030	5 300	900	3 000	1 400
2031	5 300	900	3 000	1 400
2032	5 300	900	3 000	1 400
2033	5 300	900	2 900	1 500
2034	5 300	900	2 900	1 500
2035	5 300	900	2 900	1 500
2036	5 300	900	2 900	1 500
2037	5 300	900	2 900	1 500
2038	5 300	800	2 900	1 500
2039	5 300	800	2 900	1 500

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2039 wurden jeweils auf 100 Personen gerundet. Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Demographie-Spiegel für Bayern Gemeinde Bergheinfeld¹⁷

Laut der vom Bayerischen Landesamt für Statistik veröffentlichten Bevölkerungsvorausberechnung ist die Bevölkerungszahl der Gemeinde Bergheinfeld in den letzten Jahren stagnierend. Für das Zieljahr 2026 prognostiziert das Landesamt eine Bevölkerung von rund 5.300 Einwohnern in der gesamten Gemeinde Bergheinfeld. Derzeit liegt die Einwohnerzahl jedoch bei rund 5.400 Einwohnern – das sind etwa 2 % mehr als prognostiziert.

¹⁶ Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2025; Landkreis Schweinfurt 09 678, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten, Hrsg. im Dezember 2025

¹⁷ Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Bergheinfeld, Berechnungen bis 2039, Hrsg. im August 2021

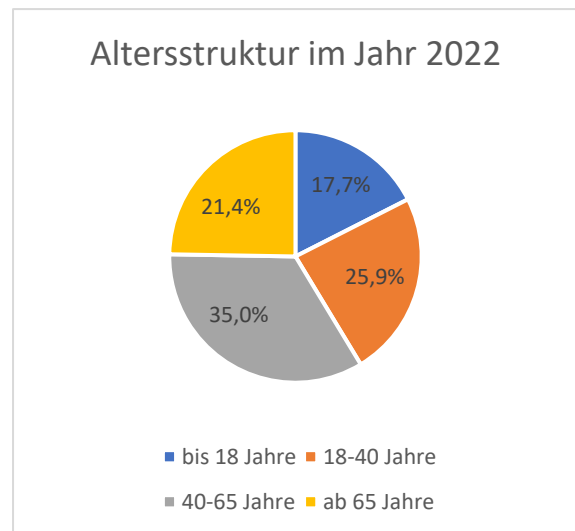
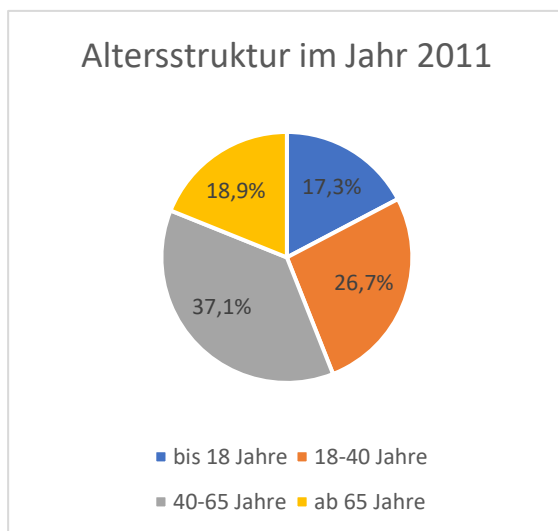


d) Bevölkerungsprognose des Landkreises

In der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für die Region 3, wird die Entwicklung des Landkreises Schweinfurt als stabil dargestellt. Innerhalb des Zeitraums vom 31.12.2023 bis 31.12.2043 wird für den Landkreis ein leichtes Bevölkerungswachstum von 0,08 % erwartet.

Des Weiteren geht aus dem Demographie-Spiegel des Bayerischen Landesamtes für Statistik hervor, dass sich der Anteil der über 65-Jährigen bis zum Jahr 2026 weiter erhöhen wird. Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde Bergheinfeld den Bebauungsplan „Holderhecke Nord“ aufgestellt. Der Satzungsbeschluss wurde am 11.11.2025 gefasst. Die Fläche wurde für die Entwicklung eines Seniorenquartiers vorgesehen. Das Areal wurde von einer Baufirma erworben, die zugleich als Bau-träger fungiert. Die AWO Unterfranken übernimmt die pflegerische Betreuung. Auf dem Areal sind drei Wohn- und Betreuungsformen vorgesehen: (1) ambulant betreute Wohngemeinschaften für 12 Personen, (2) eine Tagespflegeeinrichtung für 20 Personen sowie (3) 18 Seniorenwohnungen.¹⁸

Die Altersstruktur in den Jahren 2011 und 2022 zeigt deutlich, dass die Gemeinde altert. Mit der Ausweisung eines neuen Baugebietes hat die Gemeinde die Möglichkeit, diesen Prozess zu verlangsamen und ihm entgegenzuwirken. Die Interessenten sind überwiegend junge Familien sowie Paare mit Kinderwunsch, die aufgrund der vorhandenen Infrastruktur, der guten verkehrlichen Anbindung und der attraktiven Wohnlage ein besonderes Interesse an einer Wohnsitznahme in der Gemeinde Bergheinfeld aufweisen und damit zur Stabilisierung der Altersstruktur beitragen können.



Altersstruktur in den Jahren 2011 und 2022 in der Gemeinde Bergheinfeld¹⁹

¹⁸ Quelle: Gemeinde Bergheinfeld, vom 11.03.2026

¹⁹ Quelle: Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2025; Gemeinde Bergheinfeld 09 678 115, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten, Hrsg. im Dezember 2025



e) Durchschnittliche Haushaltsgröße

16. Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen seit 2021

Gegenstand der Nachweisung	Bestand am 31. Dezember							
	2021		2022		2023		2024	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Wohngebäude ¹⁾	1 452	100,0	1 454	100,0	1 464	100,0	1 425	100,0
darunter mit 1 Wohnung	818	56,3	819	56,3	826	56,4	816	57,3
2 Wohnungen	391	26,9	391	26,9	393	26,8	338	23,7
3 oder mehr Wohnungen	243	16,7	244	16,8	245	16,7	271	19,0
Wohnungen ²⁾ in Wohngebäuden	2 672	100,0	2 676	100,0	2 693	100,0	2 651	100,0
darunter in Wohngebäuden mit								
2 Wohnungen	782	29,3	782	29,2	786	29,2	676	25,5
3 oder mehr Wohnungen	1 072	40,1	1 075	40,2	1 081	40,1	1 159	43,7
Wohnungen ²⁾ in Wohn- und Nichtwohngebäuden	2 738	100,0	2 742	100,0	2 766	100,0	2 713	100,0
davon								
1 Raum	45	1,6	45	1,6	46	1,7	56	2,1
2 Räumen	112	4,1	112	4,1	116	4,2	164	6,0
3 Räumen	400	14,6	400	14,6	409	14,8	527	19,4
4 Räumen	817	29,8	817	29,8	815	29,5	724	26,7
5 Räumen	584	21,3	584	21,3	588	21,3	557	20,5
6 Räumen	386	14,1	388	14,2	392	14,2	314	11,6
7 oder mehr Räumen	394	14,4	396	14,4	400	14,5	371	13,7
Wohnfläche der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in m ²	273 748	X	274 465	X	277 383	X	280 537	X
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m ²	100,0	X	100,1	X	100,3	X	103,4	X
Räume der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	13 169	X	13 198	X	13 306	X	12 469	X
Durchschnittliche Raumzahl je Wohnung	4,8	X	4,8	X	4,8	X	4,6	X

Wohngebäude und Wohnungen seit 2021, in Bergheimfeld²⁰

Die Entwicklung des Bestands an Wohngebäuden und Wohnungen seit 2021 zeigt insgesamt ein weitgehend stabiles Niveau mit leichten Veränderungen. Während die Anzahl der Wohngebäude bis 2023 leicht anstieg, ist im Jahr 2024 ein Rückgang erkennbar. Gleichzeitig bleibt die Gesamtzahl der Wohnungen relativ konstant, mit einer leichten Zunahme bis 2023 und einem moderaten Rückgang im Jahr 2024. Auffällig ist die Verschiebung innerhalb der Wohnungsstruktur: Der Anteil an Wohnungen in Gebäuden mit drei oder mehr Wohneinheiten nimmt zu, während Wohnungen in kleineren Gebäuden tendenziell abnehmen. Zudem steigt die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung leicht an, während die durchschnittliche Raumzahl geringfügig sinkt. Insgesamt deutet dies auf eine Nachverdichtung und eine effizientere Nutzung des vorhandenen Wohnraums hin.

Die Menschen in Deutschland leben heutzutage auf immer größeren Wohnflächen als in den Jahrzehnten zuvor. Seit etwa 1950 hat sich die Wohnfläche pro Person nahezu verdreifacht – von rund 15 m² auf etwa 47 bis 48 m². Zuletzt standen den Menschen durchschnittlich rund 48 m² Wohnfläche pro Person zur Verfügung.

In einem sich wandelnden gesellschaftlichen Umfeld benötigt die einzelne Person beispielsweise für das Homeoffice zusätzliche Nutzfläche. Ebenso hat sich das Familienmodell verändert, da junge Erwachsene zunehmend nicht mehr dauerhaft mit ihren Eltern in einer Hausgemeinschaft leben, sondern eine eigenständige Wohnung anstreben.²¹

²⁰ Quelle: Quelle: Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2025; Gemeinde Bergheimfeld 09 678 115, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten, Hrsg. im Dezember 2025

²¹ Quelle: <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/wohnflaeche#wohnflaeche-pro-kopf-gestiegen>



Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Bergheimfeld beträgt etwa 103,4 m². Legt man die Mindestgrößen für einen vierköpfigen Haushalt mit eigenen Zimmern für zwei Kinder oder ein Kind und einen Großelternanteil zugrunde, werden 87 m² Grundfläche benötigt. Berücksichtigt man auch die Wohnqualität (z.B. Hauswirtschaftsraum, Gästezimmer, Büro) summiert sich der Bedarf auf etwa 109 m². Um diesem Bedarf zu genügen, soll gemäß der Nachfrage vorliegend auch überwiegend eine Einfamilienhausbebauung vorgesehen werden. Für kleineren Wohnraumbedarf können bei Bedarf auch Mehrfamilienhäuser und Doppelhaushälften errichtet werden.

Wohndichte:

In der Gemeinde Bergheimfeld wurden im Jahr 2024 insgesamt 1.425 Wohngebäude erfasst. Der Wohnraum verteilte sich auf 2.651 Wohnungen. Pro Wohneinheit leben durchschnittlich 2,0 Einwohner.

Bergheimfeld:

Anzahl der Einwohner: 4.992 E²²
Siedlungsfläche: ca. 166,3 ha²³
Wohndichte: $4.992 : 166,3 = 30 \text{ E/ha}$

Garstadt:

Anzahl der Einwohner: 407 E
Siedlungsfläche: ca. 37,5 ha
Wohndichte: $407 : 37,5 = 11 \text{ E/ha}$

Die Wad Nr. 3:

Es entstehen 17 Bauplätze, die voraussichtlich mit Einfamilien- und Zweifamilienhäusern bebaut werden, wobei die Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf zwei begrenzt ist. Es wird von durchschnittlich 1,5 Wohneinheiten je Bauplatz ausgegangen, die entsprechend dem individuellen Wohnen mit etwa drei Einwohnern je Wohneinheit belegt sind.

Einzel- und Doppelhäuser: $17 \text{ WG} \times 1,5 \text{ WE} / \text{WG} = 26 \text{ WE}$
Anzahl der Einwohner: $26 \text{ WE} \times 3 \text{ E} / \text{WE} = 78 \text{ E}$
Bruttobauland: 1,98 ha
Nettobauland: 1,10 ha
Wohndichte Brutto: $78 \text{ E} : 1,98 \text{ ha} = 39 \text{ E/ha}$
Wohndichte Netto: $78 \text{ E} : 1,1 \text{ ha} = 70 \text{ E/ha}$

Fazit:

Die Auswertung der bestehenden Wohnverhältnisse in der Gemeinde Bergheimfeld zeigt eine insgesamt ausgewogene und flächenschonende Entwicklung und eindeutige Nachverdichtung. Mit einer durchschnittlichen Wohndichte von rund 30 Einwohnern pro Hektar in Bergheimfeld, 12 E/ha in Garstadt, befindet sich die Gemeinde in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Bebauungsintensität und Lebensqualität.

²² Quelle: Gemeinde Bergheimfeld, vom 11.03.2026

²³ Quelle: https://www.citypopulation.de/de/germany/settlements/bayern/schweinfurt/09678128x0__maßbach/



Die Nachverdichtung im Baugebiet „Die Wad Nr. 3“ erfolgt im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Mit einer geplanten Wohndichte von rund 39 E/ha (brutto) wird das Vorhaben so umgesetzt, dass der ortstypische Charakter nicht beeinträchtigt wird.

f) Gebietskategorie gem. LEP + Einstufung im Zentrale Orte-System

Die Gemeinde ist im Regionalplan Main-Rhön als Gemeinde im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen zugeordnet und liegt im Umfeld des Oberzentrums Schweinfurt.

Bergheinfeld besitzt keine zentralörtliche Funktion, die nächstgelegenen Grund-, Mittel- und Oberzentren befinden sich alle in der Umgebung.

Über das örtliche Straßennetz sowie die Staatsstraße St 2272 besteht eine gute Anbindung an die Stadt Schweinfurt (Oberzentrum, ca. 5–7 km).

Über die Bundesstraße B 26 sowie die Autobahnen A 70 und A 71 bestehen zudem leistungsfähige Verbindungen in die Region. Dadurch sind die Städte Bad Kissingen (Oberzentrum, ca. 25–30 km), Gerolzhofen (Mittelzentrum, ca. 20 km), Haßfurt (Mittelzentrum, ca. 30 km), Hammelburg (Mittelzentrum, ca. 35 km) sowie Würzburg (Regionalzentrum) gut erreichbar.

Darüber hinaus ist die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel möglich, wodurch eine zusätzliche Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz gewährleistet ist.

Im Landkreis Schweinfurt befinden sich in der Nähe von Bergheinfeld mehrere Grundzentren, wie zum Beispiel der Markt Werneck (ca. 10–12 km), die Gemeinde Poppenhausen (ca. 8–10 km) sowie die Gemeinde Gochsheim (ca. 5–7 km).

g) Verkehrsanbindung

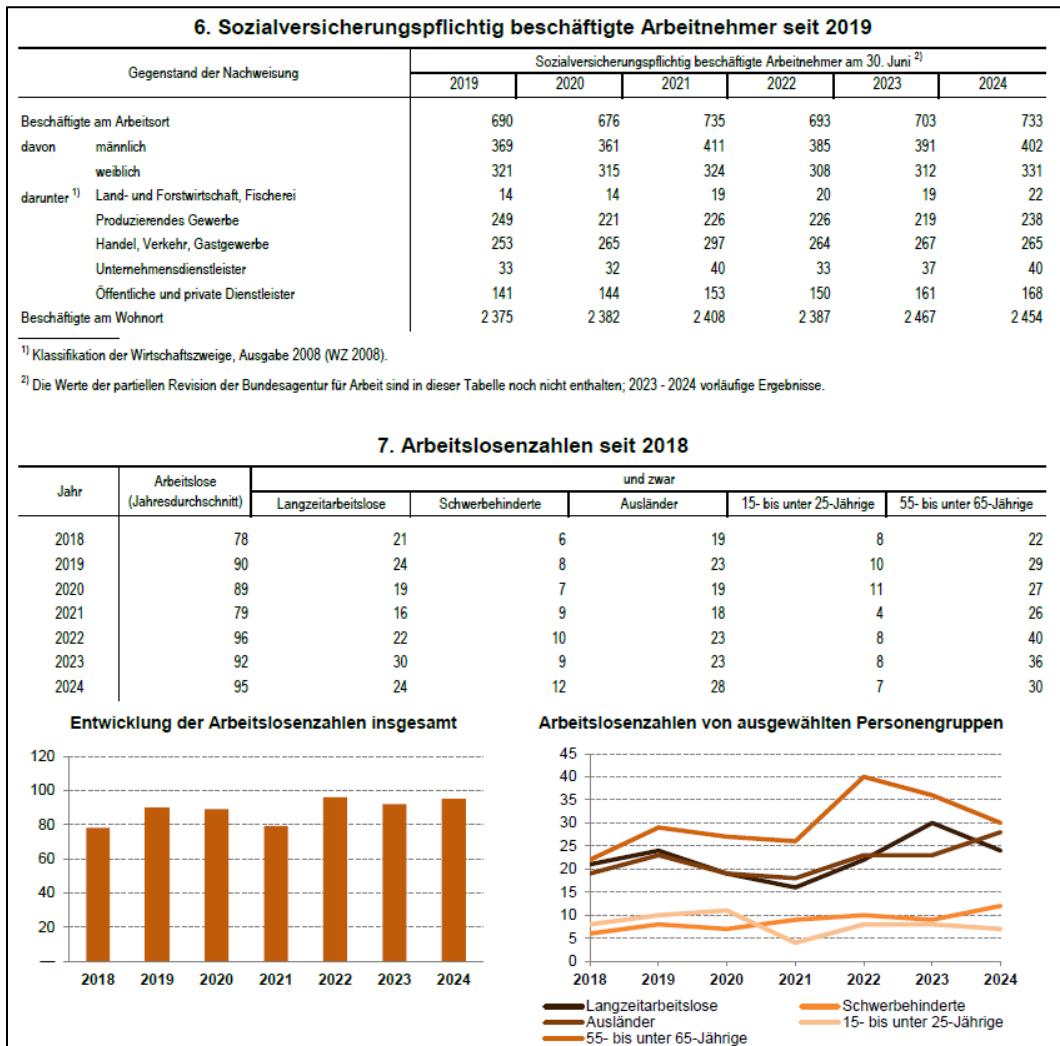
Die Gemeinde Bergheinfeld ist über die Bundesautobahnen A 70 und A 71 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Durch die Gemeinde verläuft die Bundesstraße B 26 sowie die Staatsstraße St 2272. Die Staatsstraße St 2270 führt um die Gemeinde herum und mündet in direkter Nähe in den Knotenpunkt zur Autobahnauffahrt A 70.

Durch die verkehrsgünstige Lage ist insbesondere das Oberzentrum Schweinfurt in kurzer Zeit erreichbar. Darüber hinaus bestehen über das übergeordnete Straßennetz gute Verbindungen zu den umliegenden Städten Bad Kissingen, Gerolzhofen, Haßfurt, Hammelburg sowie zum Oberzentrum Würzburg.

Der öffentliche Personennahverkehr ist sichergestellt. Der Bahnhof in Schweinfurt ist nur wenige Kilometer von der Gemeinde entfernt und gewährleistet eine Anbindung an das regionale und überregionale Schienennetz.



h) Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde



Entwicklungsdaten des Bay. Landesamtes für Statistik²⁴

Fazit:

Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zeigt im Zeitraum von 2019 bis 2024 insgesamt eine leichte Zunahme. Gleichzeitig weist die Gemeinde mit deutlich höheren Beschäftigtenzahlen am Wohnort als am Arbeitsort eine typische Pendlerstruktur auf.

Die Arbeitslosenzahlen unterliegen im betrachteten Zeitraum gewissen Schwankungen, zeigen insgesamt jedoch einen moderaten Anstieg. Besonders auffällig ist die Zunahme einzelner Personengruppen, während die Jugendarbeitslosigkeit auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau verbleibt. Insgesamt lässt sich eine stabile Arbeitsmarktsituation mit leichten strukturellen Herausforderungen feststellen.

²⁴ Quelle: „Statistik kommunal 2025“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik, herausgegeben im Dezember 2025



2. Flächenpotenziale

a) Allgemeines

Im Jahr 2011 (Satzungsbeschluss) wurde das Baugebiet „An der Wolfsgrube“ von der Gemeinde Bergrheinfeld zu Wohnzwecken ausgewiesen. Bereits im Jahr 2017 waren alle 29 Bauplätze bebaut. Im Jahr 2020 wurde zudem der Bebauungsplan "Am Jahnpark", in Zusammenarbeit mit einem Bauträger als Grundstückseigentümer des alten Sportplatzes, in Bergrheinfeld aufgestellt. Es werden dort drei Mehrfamilienhäuser und 8 Einfamilienhäuser errichtet.

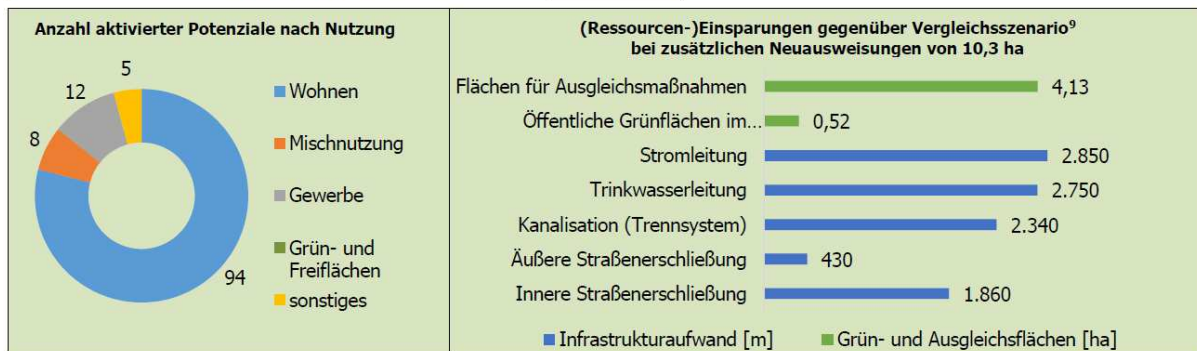
Die Gemeinde ist Mitglied der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal. Sie war maßgeblich an der Erstellung der sogenannten „Oerlenbacher Erklärung“ beteiligt und hat sich bereits seit 2008 vorrangig mit der Innenentwicklung und den sich hieraus bietenden Potenzialen beschäftigt.

In diesem Zusammenhang hat die Gemeinde an der Entwicklung der Flächenmanagementdatenbank mitgewirkt und frühzeitig die Eigentümer der Potenzialflächen angesprochen. Daneben hat die Gemeinde allen interessierten Eigentümern in der Gemeinde eine kostenlose Bauberatung angeboten.

Die Gemeinde hat im Rahmen eines vom Landkreis initiierten Leader-Projekts einen Innenentwicklungslotsen bestellt. Dieser berät Bau- und Sanierungswillige bei allen Fragen rund um die Innenentwicklung.

Die Erfolge dieser Strategie zeigen sich im Bericht über die Evaluierung der Innenentwicklung im Oberen Werntal. Im Zeitraum von 2008 bis 2017 hat die Gemeinde Bergrheinfeld 119 Innenentwicklungspotenziale (ca. 26 %) aktiviert.²⁵

Aktiviere Potenziale (2008 – 2017) ⁷	gesamt: 119	Auswahl aktivierter Potenziale je 1000 EW (2008-2017)
... davon klassische Baulücken	82	Leer. Hofstellen 0,9
... davon Hofstellen leerstehend	8	Hofstellen Restnutzung 2,8
... davon Hofstellen mit Restnutzung	15	Leer. Wohngebäude 0,8
... davon Wohngebäude leerstehend	4	Klassische Baulücke 15,3
Aktivierungsquote zu 2008 (Basis 465 Potenziale)	26 %	Gesamt 22,2
Aktiviere Fläche	17,2 ha	
Aktiviere Potenziale je 1000 EW	22,2	
Anzahl der neu hinzugekommenen Potenziale	9	
Anzahl neu ausgewiesener Bauplätze (2008 – 2017) ⁸	29	



+5,5 %	70-160 €/m²	29	119	17,2 ha	22,2	4:1 (3:1)
Einwohnerentwicklung	Bodenpreis 2016 (§ 30 Gebiete)	Neu ausgewiesene Bauplätze	Aktiviere Potenziale	Aktiviere Fläche	Aktiviere Potenziale pro 1000 EW	Verhältnis Innen-Außenentwicklung (Baulücken)

²⁵ Quelle: Evaluierung der Innenentwicklungsaktivitäten in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal, 2019



b) Beseitigung von Baulücken und Leerständen im Gemeindegebiet Berggrheinfeld sowie Maßnahmen zur Innenentwicklung seit 2019²⁶

Die Gemeinde Berggrheinfeld war seit 2019 bemüht, die Innenentwicklung innerhalb des Gemeindegebiets zu fördern und umzusetzen.

Zwischen 2019 und März 2026 hat die Gemeinde Berggrheinfeld insgesamt 101 Innenentwicklungsmaßnahmen erfasst. Davon wurden 18 Bauplätze an neue Eigentümer veräußert. 66 % der Grundstücke sind bereits bebaut und bewohnt, 28 % sind noch unbebaut und 6 % verfügen über eine Baugenehmigung, sind jedoch noch nicht bebaut.

Die Leerstände, die in den letzten sieben Jahren einen Eigentümerwechsel erfahren haben, belaufen sich auf insgesamt 16 Fälle. Davon wurden im betrachteten Zeitraum 5 Objekte saniert und wieder bewohnt, während 11 weiterhin unbewohnt sind.

Von den insgesamt 101 erfassten Grundstücken und Gebäuden wurden rund 18 % reaktiviert, d. h. wieder bewohnt oder neu bebaut. Bei 58 % der Fälle blieb die Nutzung unverändert. Darüber hinaus entfallen 6 % auf Hofstellen bzw. Restnutzungen, bei denen teilweise Nutzungsänderungen erfolgt sind. Die verbleibenden 18 % der Objekte sind derzeit entweder leerstehend oder unbebaut.

Im BayernAtlas sind für die Gemeinde Berggrheinfeld rund 70 unbebaute Baugrundstücke bzw. Baulücken verzeichnet. Die Grundstückseigentümer wurden von der Gemeinde angeschrieben, um eine Aktivierung zu erreichen. Diese Grundstücke stehen aktuell nicht dem freien Markt zur Verfügung.

Weiterhin konnten 16 Leerstände identifiziert werden, die grundsätzlich nutzbar wären.

Dem gegenüber stehen etwa 150 Interessenten, die in der Gemeinde bauen oder Wohnraum erwerben möchten.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan können 17 neue Baugrundstücke bereitgestellt werden. Der bestehende Bedarf lässt sich damit lediglich geringfügig decken.

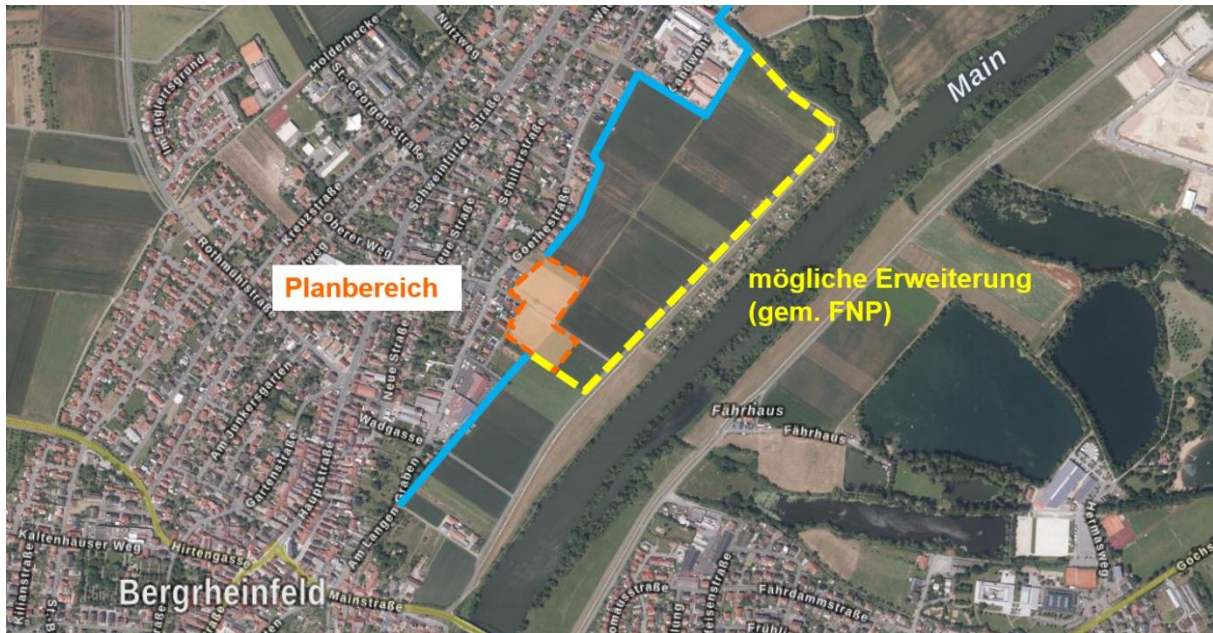
1.8.1.2 Ortsentwicklung

Für die Siedlungsentwicklung von Berggrheinfeld bestehen unterschiedliche Einschränkungen und Zwänge hinsichtlich Topographie, Schutzgebiete, Gewässer, Verkehrswegen, Verträglichkeiten, sowie vorhandener Freiflächen in geeigneter Größe.

Als Grundlage für die Standortbewertung der geplanten Siedlungserweiterung, wurden maßgebende Kriterien, wie ausgewiesene Flächen im gemeindlichen Flächennutzungsplan, verkehrliche Anbindung, Ver- und Entsorgung, Schutzgebietenlagen oder die örtliche Lage herangezogen.

Zusammenfassend zeigt sich, dass sich nahezu alle Wohngebiete von Berggrheinfeld bereits bis an ihre natürlichen bzw. möglichen Entwicklungsgrenzen ausgedehnt haben.

²⁶ Quelle: Gemeinde Berggrheinfeld, Stand 11.03.2026



Übersicht Planbereich/Ausweisung FNP Bergrheinfeld²⁷

1.8.2 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Über das vorliegende Bauleitplanverfahren soll die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Für die angestrebte bauliche Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Planungsziel ist die Realisierung eines Wohngebietes mit hoher Aufenthalts- und Erholungsqualität. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden diejenigen Nutzungen ausgeschlossen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – Nr. 5 BauNVO i.V. mit § 31 Abs. 1 BauGB in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zugelassen werden können. Dies betrifft vorliegend *Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen*.

Die Zahl der Wohnungen wird auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

- vgl. Buchstabe B, Ziffer 1.1.1 und Ziffer 1.2 der Bebauungsplanfestsetzungen

1.8.3 Maß der baulichen Nutzung

Es wird im gesamten Geltungsbereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 für die zur Wohnnutzung vorgesehenen Grundstücke festgesetzt.

Für die vorgesehenen Wohngebäude ist eine zwingend II-geschossige Bauweise vorgeschrieben, sodass die Errichtung von Gebäuden mit Erd- und Obergeschossen ermöglicht wird. Allgemein zulässig sind Kellergeschosse (als wasserdichte Wanne). Als Geschossflächenzahl (GFZ) gilt ein Höchstwert von 0,7. Bei II-geschossigen Bauweisen mit Flach-, Pult- oder flachgeneigten Sattel- bzw. Walm-dach, muss über die Höheneinstellung des Gebäudes gewährleistet werden, dass

²⁷ Quelle: Bautechnik-Kirchner



sich aufgrund der künftigen Geländesituation kein drittes oberirdisches Geschoss ergeben kann. Weiterhin wurde die Zahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Zur vertikalen Begrenzung der Baukörper, wurde eine Gebäudehöhe von max. 8,50 m über Oberkante Fertigfußboden festgesetzt. Als maßgeblicher Bezugspunkt gilt jeweils der für das Einzelgrundstück maßgebende Straßenrand, welcher durch die Fertigfußbodenhöhe um max. 0,20 m überschritten werden darf. Der zur Höheneinstellung der Gebäude maßgebliche Bezugspunkt, wurde im Planentwurf markiert. Sofern sich die natürliche Geländeoberfläche unterhalb der Höhe der zugeordneten Verkehrsfläche befindet, kann diese durch Auffüllung auf max. 0,20 m über Hinterkante Verkehrsfläche angehoben werden.

Mit den vorstehenden Festsetzungen wird gewährleistet, dass eine nutzungstypische Bebauung im Sinne einer Allgemeinen Wohnnutzung möglich ist. Weitere Einzelheiten hierzu sind in § 19 BauNVO geregelt.

- Details sh. Buchstabe B, Ziffern 2.1 bis 2.4.3 der Bebauungsplanfestsetzungen

1.8.4 Bauweise, Baugrenzen

Für die Wohngebäude im gesamten WA-Gebiet, wird die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt, d.h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäude dürfen eine Gesamtlänge von 50 m nicht überschreiten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und enthalten einen Spielraum, um Flexibilität für die Bebaubarkeit zu gewährleisten und das städtebauliche Konzept zu sichern.

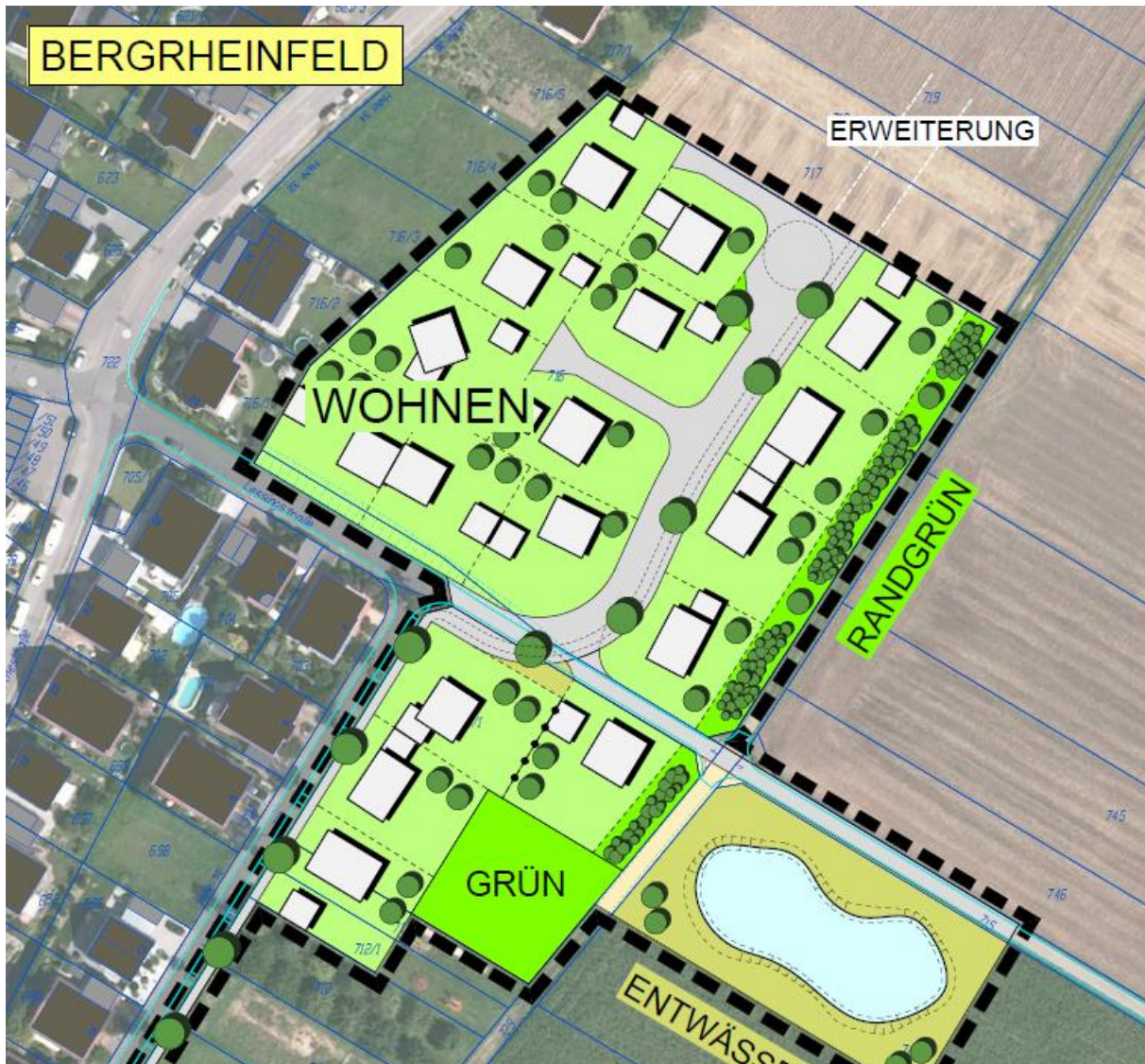
- Details sh. Buchstabe B, Ziffern 3.1 bis 3.3 der Bebauungsplanfestsetzungen

1.8.5 Bebauung / gestalterische Vorgaben

Die für die Errichtung der Wohngebäude maßgeblichen Regelungen des Bebauungsplanes werden so gestaltet, dass eine den derzeitigen Ansprüchen genügende Architektur ermöglicht wird. So wird infolge der Bebauungsplanfestsetzungen eine breit gefächerte Gebäudegestalt realisierbar.

Innerhalb des Geltungsbereiches können gemäß Planentwurf 17 neue Baugrundstücke für eine Wohnbebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern entstehen. Die Grundstücke wurden in Größen von ca. 530 – 775 m² vorkonzipiert. Die vorgeschlagenen und unverbindlichen Grundstücksgrenzen können - abhängig von der Nachfrage - angepasst werden, sodass sich Grundstückszahl und Grundstücksgrößen auch noch ändern können.

Eine beispielhafte Bebauung und Gestaltung des Areals ist im nachfolgend abgebildeten Plankonzept dargestellt.



Gestaltungsplan beispielhaft (ohne Rechtswirkung)²⁸

Der städtebauliche Entwurf gibt dem Nutzer eine klare Straßenzuordnung vor, die den Charakter von Wohnstraßen stärkt. Infolge zusätzlicher Gestaltungsmaßnahmen der Straßen und Wege, ergeben sich Möglichkeiten zur optischen Aufwertung der Straßenzüge. Über partielle Baumpflanzungen wird das Areal grüngestalterisch gegliedert.

Durch großräumige Baufenster steht ein großer Gestaltungsspielraum bei der Planung bzw. Errichtung der Gebäude zur Verfügung. Dennoch möchte die Gemeinde das charakteristische Ortsbild von Bergheinfeld, vor allem von außen betrachtet, beibehalten. Über zusätzliche „einschränkende“ Regelungen zur Firststrichtung, zur Dachgestalt und sowie zur Geschossigkeit, werden gestalterische Vorgaben zur Aufrechterhaltung des bisherigen Ortsbildes, entsprechend den sonstigen Randlagen von Bergheinfeld getroffen.

Aus diesem Grund wird, für die äußere Häuserzeile die Hauptfirststrichtung sowie

²⁸ Quelle: Bautechnik-Kirchner



die zwingende Errichtung von Gebäuden mit Satteldach festgesetzt. Weiterhin ist, bei Gebäuden mit vorgegebener Hauptfirstrichtung, auf den Dachseiten, die zur freien Landschaft gerichtet sind, die Errichtung von Dacheinschnitten und Gauben unzulässig.

Bei den innenliegenden Grundstücken sind neben dem Satteldach, auch andere Dachformen wie Flach-, Pult- oder Walmdach zulässig. Versetzte Pultdächer dürfen hingegen nicht errichtet werden.

Die Dacheindeckung aller Hauptgebäude ist in Rot- und Grautönen auszuführen.

Es sind nur Flachdachgaragen zulässig (mit Empfehlung als Gründach). Auf Standortbindungen für Garagen wurde verzichtet. Vor den Garagen oder vor Stellplätzen auf den Grundstücken, muss ein Stauraum von 5 m zum anliegenden Straßenrand freigehalten werden. Entsprechend Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO wird geregelt, dass pro Wohneinheit mind. 2 Stellplätze/Garagen herzustellen sind. Im Übrigen wird auf die Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Berggrheinfeld verwiesen (vgl. Buchstabe B, Ziffer 10.5 der Bebauungsplanfestsetzungen).

Weiterhin wurde festgesetzt, dass je Grundstück die Errichtung von ausschließlich einem untergeordneten Nebengebäude (gem. § 14 Abs. 1 BauNVO) zulässig ist (vgl. Buchstabe B, Ziffer 10.6 der Bebauungsplanfestsetzungen).

Für die Hausfassaden sind ausschließlich landschaftsbezogene Farben zu wählen (vgl. Buchstabe B, Ziffer 10.7 der Bebauungsplanfestsetzungen).

1.8.6 Eingrünung

Der planerische Leitgedanke beinhaltet die Entwicklung eines durchgrünten Baugebietes. Zudem ergehen Festsetzungen zur Begrünung des Ortsrandes, um das Areal landschaftlich in die Umgebung einzufügen.

Um die angestrebte Wirkung zu erreichen, werden spezifische grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Diese beinhalten Pflanz- bzw. Saatgebote für die öffentlichen und privaten Freiflächen.

Die Artenzusammenstellung der potenziellen natürlichen Vegetation und der realen Vegetation, bildet das Leitgerüst bei der Pflanzenauswahl für die künftigen Neupflanzungen (vgl. Artenauswahlliste, Anlage Begründung).

Ergänzende Festsetzungen zur Reduzierung von Flächenversiegelung und den Wasserabfluss, optimieren die Planung unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten bzw. unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung von nachhaltig negativen Umweltauswirkungen.

1.8.7 Natur- und Landschaftsschutz

Der auf Basis des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“²⁹ ermittelte naturschutzrechtliche Bedarf an Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen, wird am Rand des Baugebietes im südlichen Bereich neben dem Regenrückhaltebecken in Berggrheinfeld zur Verfügung gestellt. Details hierzu sind Ziffer 3 der Begründung zu entnehmen.

²⁹ Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, Fassung Dezember 2021, herausgegeben vom Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr



Im Zuge der Grünordnungsplanung werden zahlreiche öffentliche und private Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt, die eine adäquate Durchgrünung des gesamten Siedlungsareals gewährleisten.

Am östlichen Baugebietsrand, der im Übergang zur freien Feldflur bzw. zur Mainaue liegt, tragen die Regelungen des Bebauungsplanes dazu bei, einen naturnahen Saum aus Gehölzen, Gräsern und Kräutern zu etablieren. Sukzessive sorgen die Strukturen für die Integration des Areals in die unmittelbare Landschaft und stellen im Verbund einen neuen Lebensraum für Insekten, Vögel und Kleintiere dar.

Der dahinterliegende, bestehende Erdweg bleibt erhalten und kann zur Unterhaltung der öffentlichen Grünfläche genutzt werden. Er dient gleichzeitig als Puffer zu den anliegenden Ackerflächen, sodass deren Bewirtschaftung nicht beeinträchtigt wird.

Der Obstbaumbestand am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches wird erhalten und dient der landschaftlichen Einbindung des Areals.

Anders stellt sich die Situation am Nordostrand des Baugebietes dar, bei der es zu berücksichtigen galt, dass auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes eine Siedlungsausdehnung nach Norden weiterhin uneingeschränkt gewährleistet bleibt. Sowohl das straßenbauliche als auch das grüngestalterische Konzept wurde deshalb so ausgerichtet, dass ein direkter Anschluss für Straßen und Grundstücke sichergestellt ist. Der künftige Ortsrand soll erst im Falle der Gebietserweiterung abschließend festgesetzt und begrünt werden.

1.8.8 Klimaschutz

Die Gemeinde Bergheinfeld ist um eine nachhaltige Bauleitplanung bemüht. In diesem Rahmen sollen künftig auch die zur Verfügung stehenden Instrumente für eine klimaangepasste Bauweise Berücksichtigung finden. Zum städtebaulichen Einstieg in dieses Thema, soll der vorliegende Bebauungsplan „Die Wad Nr. 3“ herangezogen werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe b BauGB ermächtigt Gemeinden, bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten baulichen Anlagen, nicht nur bauliche, sondern auch technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien vorzuschreiben oder zu empfehlen. Die Festsetzungsmöglichkeit erfasst lediglich Neubauten. Unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit, kann konkret vorgeschrieben werden, welche erneuerbare Energie genutzt werden muss. Zu beachten ist jedoch, dass § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe b BauGB, keine Rechtsgrundlage für einen Anschluss- und Benutzungszwang darstellt.

Auch sind, gemäß dem Rundschreiben des Bayer. Staatsministeriums für Wohnen, Bauen und Verkehr vom 27.07.2021, Festsetzungen für einen klimasensiblen Umgang mit Niederschlagswasser als „Anpassungsmaßnahme“ an den Klimaschutz in der Bauleitplanung, möglich.

Zur Klimaanpassung „vor Ort“, werden deshalb die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Hauptgebäuden sowie ein Verbot von Schottergärten festgesetzt. Zusätzlich ergehen Empfehlungen zum Bau von Regenwasserzisternen und die Begrünung von Garagendächern.



- Details sh. Buchstabe **B**, Ziffern 8.4 und 10.3.5 der Bebauungsplanfestsetzungen sowie Buchstabe **C**, Ziffern 13 und 15 der Hinweise

1.8.9 Artenschutz

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), wurden keine unzulässige Beeinträchtigungen von Lebensräumen europarechtlich streng geschützter Tierarten festgestellt.

Durch das Vorhaben sind jedoch potentiell baumbesiedelnde Fledermausarten und höhlenbrütende Vogelarten betroffen, sodass hierzu spezifische Vermeidungsmaßnahmen innerhalb der Bauleitplanung festgesetzt werden müssen. Gemäß saP kann durch die Umsetzung dieser Maßnahmen die Erfüllung von Verbotstatbeständen vermieden werden. Details hierzu können dem beiliegenden Fachbeitrag (saP)³⁰ entnommen werden.

Weitere Informationen zum Artenschutz können der **Ziffer 4 der Begründung** entnommen werden.

1.8.10 Erschließung

Der überwiegende Teil des neuen Plangebietes wird verkehrlich im Kurvenbereich der „Lessingstraße“, über neue Stichstraßen und -wege erschlossen. Zur Erschließung des südwestlichen Teilgebietes, ist eine Verbreiterung der hier nur ca. 3 m breiten Lessingstraße, inklusive verkehrsrechtlicher Neuregelung vorgesehen.

Straßenbau

Als Haupterschließungsstraße dient die Straße A, die im Bereich der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes „Die Wad Nr. 1“ an die Bestandsstraße anbindet. Die Straße A erhält einen Ausbaquerschnitt von 9,5 m, der als Raum für straßengestalterische Maßnahmen ausreichend Spielraum bietet. Sie endet nach ca. 125 m Ausbaulänge in einer Wendeanlage mit angegliedertem Stichweg (Weg II). Im Bereich der Wendeanlage ist künftig eine straßenbauliche Gebietserweiterung in nordöstliche Richtung realisierbar.

Die von der Straße A abzweigenden Wohnwege I und II, erhalten an ihren jeweiligen Ausbauen eine Fahrbahnaufweitung für die Grundstückszufahrten der innen gelegenen Grundstücke. Aufgrund ihrer untergeordneten Erschließungsfunktion werden Ausbaubreiten von 4 m bzw. 4,50 m vorgesehen.

Für die Zufahrt zum im Bereich des RRB vorgesehenen Wohngrundstückes, ist der großzügige Ausbau der Anwandwegeinmündung an dieser Stelle vorgesehen. Der mit 4 m Ausbaubreite vorgesehene Anwandweg, sichert in seinem weiteren Verlauf die Erreichbarkeit der angrenzenden Nutzflächen und dient dem Unterhalt des RRB sowie als Leitungstrasse.

³⁰ artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Die Wad 3“ mit jeweils 1 Änderung der Bebauungspläne „Die Wad 1“ und „Die Wad 2“ für Teilbereiche, Gemeindeteil Bergheinfeld; Landschaftsplanung Grüne-Akzente, Haßfurt, Stand März 2026



Für insgesamt 3 Plangrundstücke, ist der Ausbau und die Verbreiterung der Lessingstraße (sh. Foto³¹) geplant. Die Ausbaumaßnahme wird erforderlich, um adäquate Zufahrtsbereiche im Bereich der Grundstücke zu erhalten und um die Voraussetzung für die Aufhebung der derzeitigen Einbahnstraßenregelung, in Verbindung mit dem Ermöglichen von Begegnungsverkehr zu erlangen.



Ausbaubereich Lessingstraße

Im gesamten Straßenzug ist hierzu ein Fahrbahnquerschnitt von 5 m vorgesehen (Begegnungsfall Pkw/Lkw). Ausgehend vom Bestand, wird dem neuen Fahrbahnrand ein Mehrzweckstreifen (für Parken, Zufahren, Straßengrün) von 2 m Breite angegliedert.

Durch partiell vorgesehene Baumpflanzungen sollen die Haupterschließungsstraßen beschattet und gegliedert werden.

Auf bindende Festsetzungen für die Straßengestaltung im Bebauungsplan wird verzichtet. Es ist vorgesehen das Baugebiet als verkehrsberuhigten Bereich auszuweisen. Die verkehrlich entstehende „Mischfläche“, steht künftig sowohl für den Fahrverkehr als auch für den Fußgängerverkehr gleichberechtigt zur Verfügung. Im Rahmen der straßenbaulichen Erschließungsplanung sollen optische und bauliche Lösungen für Parken, Fahren und Gehen Einfluss finden. In Wohngebieten hat sich die Anlage derartiger Straßenräume etabliert, da sich durch die fehlende räumliche Gliederung der Straße, die gefahrenen Geschwindigkeiten merklich reduzieren.

Sämtliche angrenzende Anwandwege werden aufrechterhalten. Diese stehen somit weiterhin zum Erreichen und zur Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen zur Verfügung. Am Ostrand dienen diese zudem dem Unterhalt des öffentlichen Randgrünstreifens.

Ver- und Entsorgung

In den bestehenden Ortsstraßen und -wegen liegen alle für die Ver- und Entsorgung des Gebietes erforderlichen Leitungen. Ein Anschluss hieran ist grundsätzlich gewährleistet. Die entwässerungstechnisch erforderliche Regenrückhaltung erfolgt auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 747 der Gemeinde Bergheinfeld.

Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Bergheinfeld verfügt über eine Ortskanalisation im Mischsystem. In der Lessingstraße wurde ein Mischwasserkanal (DN 300) verbaut. Aus der Ortslage führt ein Regenwasserkanal (DN 1200 – 1400) in östliche Richtung zum Main

³¹ Quelle: Bautechnik-Kirchner



(sh. Planentwurf Entwässerungsschema). Das Abwassersystem steht für den Anschluss des geplanten Baugebietes zur Verfügung.

Die abwassertechnische Entsorgung des Neubaugebietes „Die Wad Nr. 3“ ist, aufgrund der hierfür gegebenen Voraussetzungen, im Trennsystem vorgesehen. Zur Realisierung erfolgt die Verlegung eigenständiger Schmutz- und Regenwasserkanäle innerhalb des Baugebietes. Aufgrund ungenügender Einbautiefen im Bereich der Lessingstraße, ist zur Übergabe des Schmutzwassers an die Mischwasserkanalisation, die Errichtung einer Hebeanlage vorgesehen. Das Schmutzwasser wird über die bestehende Ortskanalisation der Kläranlage der Gemeinde Bergrheinfeld zugeleitet.

Die Ableitung und Zwischenspeicherung des gesammelten Regenwassers, ist mittels der Errichtung eines Regenrückhaltebeckens am Gebietsrand (topographischer Tiefpunkt) vorgesehen.

Die Dimension der Regenrückhaltung wird im Rahmen der Erschließungsplanung durch Anwendung des Bewertungsverfahrens entsprechend dem Merkblatt ATV-M 153 und fiktive Berechnungen des erforderlichen Stauvolumens ermittelt. Der gedrosselte Beckenabfluss erfolgt durch Anschluss an den Bestandskanal in den Vorfluter „Main“.

Für die Einleitung des Regenwassers aus dem Wohngebiet in den Main wird, rechtzeitig vor dem Beginn der Baugebietserschließung, eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Schweinfurt beantragt.

Das geplante Entwässerungskonzept kann dem Planentwurf entnommen werden.

Wasserversorgung

Die Frischwasserversorgung von Bergrheinfeld erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Rhön-Maintal-Gruppe, Poppenhausen. Die Wasserversorgung des Planbereiches kann durch die Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes aus dem Ortsgebiet sichergestellt werden.

Nachteilige Auswirkungen auf die derzeitige Versorgungssituation sind nicht zu erwarten. Wasserdruck und Wassermengen sind nach derzeitigem Kenntnisstand hierfür ausreichend.

Strom- und Gasversorgung, Fernmelde- und Telekommunikationseinrichtungen

Die Gemeinde Bergrheinfeld wird über die ÜZ Mainfranken, Lültsfeld mit Strom und über die Bayernwerk Netz GmbH, Würzburg mit Erdgas versorgt.

Die Fernmeldekommunikation wird durch die Deutsche Telekom GmbH sowie die Vodafone Deutschland GmbH sichergestellt. Die Breitbandversorgung erfolgt ebenfalls durch die Deutsche Telekom GmbH sowie über Kabel Deutschland. Darüber hinaus wurde in den vergangenen Jahren der Glasfaserausbau bis an das Neubaugebiet herangeführt; die Ausführung erfolgt durch die Telekom im Rahmen der Bayerischen Gigabitrichtlinie.

Die für das Baugebiet notwendigen Versorgungsleitungen werden im öffentlichen Straßenraum unterirdisch verlegt. Die Versorgungsunternehmen werden am Bauverfahren beteiligt. In diesem Zuge erteilte Leitungsauskünfte werden nachrichtlich übernommen. Die konkrete Maßnahmenabstimmung zur Gebietsversorgung, erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung für die tiefbautechnische Erschließung des Baugebietes.



1.8.11 Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Belange der Umwelt besonders berücksichtigt. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter können dem Umweltbericht entnommen werden.

Gemäß Anlage 1, Nr. 18.7.2 UVPG³², gilt für den Bau eines Städtebauprojektes und sonstiger baulichen Anlagen bis zu 20.000 m² überbaubare Grundfläche, eine Allgemeine Vorprüfungspflicht für den Einzelfall, sofern dieses im bisherigen Außenbereich errichtet wird.

Der Schwellenwert zur Vorprüfungspflicht wird durch das geplante Allgemeine Wohngebiet nicht erreicht ($11.025 \text{ m}^2 \times 0,35 \text{ GRZ} = \text{ca. } 3.860 \text{ m}^2$). Eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne der Umweltverträglichkeit ist somit nicht erforderlich.

1.9 Bodenordnende Maßnahmen

Als Planungsgrundlage wurde die aktuelle amtliche digitale Flurkarte (DFK) verwendet.

Alle für die Realisierung des Erschließungsgebietes „Die Wad Nr. 3“ benötigten Grundstücksflächen befinden sich im Besitz der Gemeinde Bergheinfeld. Die künftigen Grundstücksgrenzen werden durch eine Vermessung neu gebildet.

1.10 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB)

- 1) Landratsamt Schweinfurt, Bauamt, Bauleitplanung
- 2) Landratsamt Schweinfurt, Bauamt, Bauamt Technik
- 3) Landratsamt Schweinfurt, Bauamt, Untere Immissionsschutzbehörde
- 4) Landratsamt Schweinfurt, Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde
- 5) Landratsamt Schweinfurt, Umweltamt, Untere Wasserrechtsbehörde
- 6) Landratsamt Schweinfurt, Abfallwirtschaft
- 7) Landratsamt Schweinfurt, Schwerbehindertenbeauftragte
- 8) Landratsamt Schweinfurt, Kreisbrandrat
- 9) Landratsamt Schweinfurt, Gesundheitsamt
- 10) Landratsamt Schweinfurt, Amt für Jugend, Familie und Senioren
- 11) Regionaler Planungsverband Main-Rhön im Landratsamt Bad Kissingen
- 12) Regierung von Unterfranken, Sachgebiete Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Würzburg
- 13) Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
- 14) Staatliches Bauamt Schweinfurt
- 15) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Schweinfurt
- 16) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- 17) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schweinfurt

³² Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025



- 18) Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
- 19) Flurbereinigungsgenossenschaft Bergheinfeld
- 20) Bayerischer Bauernverband, Würzburg
- 21) Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
- 22) Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
- 23) Handwerkskammer Unterfranken, Würzburg
- 24) Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
- 25) Immobilien Freistaat Bayern, Würzburg
- 26) Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Bonn
- 27) Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Bamberg
- 28) Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Nürnberg
- 29) ÜZ Mainfranken, Lülsfeld
- 30) Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Fuchsstadt
- 31) PLEdoc GmbH, Essen
- 32) Ferngas Nordbayern GmbH
- 33) Zweckverband zur Wasserversorgung der Rhön-Maintal-Gruppe
- 34) Zweckverband Fernwasserversorgung Franken
- 35) Autobahndirektion Nordbayern, Nürnberg
- 36) Bundesnetzagentur, Berlin
- 37) TransnetBW, Stuttgart
- 38) Tennet TSO GmbH, Berlin
- 39) Seniorenbeirat Bergheinfeld
- 40) Kreisjugendring Schweinfurt
- 41) Jagdgenossenschaft Bergheinfeld
- 42) Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Schweinfurt
- 43) Kreisheimatpfleger des Landkreises Schweinfurt
- 44) Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Main, Schweinfurt
- 45) Benachbarte Kommunen: Markt Werneck, Gemeinde Geldersheim, Stadt Schweinfurt, Gemeinde Grafenheinfeld, Gemeinde Waigolshausen, Gemeinde Röhlein

1.11 Abwägung öffentlicher und privater Belange

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist die Schaffung von Wohnbaugrundstücken im derzeitigen Außenbereich. Kurz- oder mittelfristig geeignete Potenziale für eine Innenentwicklung sind in Bergheinfeld nicht vorhanden. Die im Verfahren vorgelegten fachlichen Stellungnahmen und sonstige sachdienliche Anregungen werden in die Planung eingebunden, um die Gesamtmaßnahme auf ihre Zulässigkeit zu prüfen und den Belangen der Öffentlichkeit gerecht zu werden. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Als öffentlicher Belang kann zum jetzigen Zeitpunkt, das landesplanerische Ziel der Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung angeführt werden. Die Gründe



sowie der Bedarfsnachweis für die vorliegend angestrebte Wohngebietsentwicklung im Außenbereich, wurden unter den Ziffern 1.8 und 1.8.1 der Begründung dargelegt.

Bei der Abwägung aller Belange wird derzeit dem öffentlichen Interesse an der Planung mehr Gewicht beigemessen, als den öffentlichen und privaten Belangen, die gegen die Planung insgesamt oder gegen einzelne Festsetzungen sprechen könnten.

Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass sich der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der in der Begründung zusammengefassten öffentlichen und privaten Belange, wie auch der städtebaulichen Ziele, als eine sachgerechte Planung darstellt.

2 GRÜNORDNUNG

2.1 Leitbild der Grünordnung

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist es, über die Festsetzungen auf den privaten Grundstücken, ein Mindestmaß an Durchgrünung des Baugebietes zu gewährleisten, das durch die Maßnahmen auf den öffentlichen Flächen (Randeingrünung, Straßenbegleitgrün) ergänzt wird. Die festgesetzten Pflanz- und Saatgebote tragen zur Einbindung des Planbereiches in die freie Landschaft Sorge. Die künftigen randlichen Strukturen, übernehmen zudem Funktionen als Wind- und Emissionsschutz (Landwirtschaft) sowie als Lebensraum für Pflanzen, Insekten, Vögel und Kleintiere.

Eine Übersicht der gewählten grünordnerischen Maßnahmen wurde zeichnerisch in einem separaten Planfenster des Bebauungsplanes dargestellt (Planausschnitt „Grünordnung“).

2.2 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

2.2.1 Pflanz- und Saatgebote

- Privatgrundstücke

Zur inneren Durchgrünung des Baugebietes, sowie zur Kaschierung der künftigen Gebäudekubaturen, wird bei Einzelhausbebauung die Anpflanzung mind. 2 Laubbäumen oder hochstämmigen Obstbäumen festgesetzt. Bei einer Doppelhausbebauung ist je Grundstück mind. 1 Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Der Pflanzstandort ist innerhalb des Grundstückes frei wählbar.

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch zu gestalten oder mit einer Gebrauchsrasenmischung breitflächig anzusäen, um die Offenporigkeit des Bodens zu erhalten.

- Details sh. Ziffer B.8.3 und B.8.4 der Bebauungsplanfestsetzungen

- Öffentlicher Straßenraum / Straßennebenflächen

Im Bereich der Haupterschließungsstraße A sowie der zum Ausbau vorgesehenen Lessingstraße, werden punktuell Pflanzbindungen für Laubbäume mit et-



waiger Standortvorgabe festgesetzt. Sie sorgen für eine Begrünung und Beschattung sowie die optische Auflockerung des Straßenzuges. Bei der Baumauswahl ist auf geeignete Straßenbaumarten zurückzugreifen, um eine entsprechende Wuchsentwicklung zu gewährleisten. Durch kleinkronige und fruchtlose Arten, werden unerwünschte Beeinträchtigungen des Fahr- oder Parkverkehrs minimiert. Geeignete Straßenbaumarten wurden der Artenauswahlliste beigefügt (sh. Anlage Begründung).

Im Übrigen sind die straßen- bzw. wegbegleitenden Grünstreifen und sonstigen Grünflächen offenporig zu gestalten (z.B. Rasenansaat, Staudenbepflanzung).

- Details sh. Ziffer **B.8.1** und **B.8.4** der Bebauungsplanfestsetzungen

- Öffentliche Randeingrünung

Für den Ostrand des Baugebietes, werden am Übergang zur freien Landschaft, öffentliche Pflanzgebote für die Anlage drei- bis vierreihiger Baum-/Strauchhecken, sowie Ergänzungspflanzung mittels hochstämmiger Laubbäume festgesetzt. Die Pflanzungen schirmen das geplante Baugebiet zur angrenzenden Feldflur hin ab und sorgen für die landschaftliche Einbindung des Siedlungsareals. Im Besonderen die geschlossenen Heckenstrukturen übernehmen dabei auch Funktionen als Windschutz, sowie als Schutz gegen landwirtschaftliche Staubemissionen aus dem Umfeld des Baugebietes. Die Randsäume und unbepflanzten Bereiche werden mit einer Extensivrasenmischung eingegrünt. Geeignet ist die Einsaat einer artenreichen, autochthonen Saatgutmischung (Regiosaatgut), um die Artenvielfalt zu erhöhen. Aufgrund der geplanten Ausprägung sowie ausreichender Entwicklungsbreite, wird durch die Randeingrünung sukzessive ein natürlicher und wertvoller Lebensraum für zahlreiche Pflanzen, Vögel, Kleintiere und Insekten geschaffen. Damit werden wichtige Zielsetzungen, im Sinne von Natur- und Landschaftsschutz, im Rahmen der Bauleitplanung umgesetzt.

- Details sh. Ziffer **B.8.2.1** bis **B.8.2.3** der Bebauungsplanfestsetzungen

- Regenrückhaltebecken

Für die als Erdbecken geplante Regenrückhalteanlage, ist die Einsaat einer extensiven Rasenmischung für Feuchtlagen vorgesehen. Auf eine naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens ist zu achten. Anpflanzungen sind nur außerhalb der Beckenufer und von Leitungstrassen als Ergänzung vorgesehen.

- Details sh. Ziffer **B.8.5** der Bebauungsplanfestsetzungen

2.2.2 Flächenbefestigungen

Eine offenporige Befestigung im privaten Bereich, mindert die Oberflächenversiegelung durch Überbauung, sodass ein beschleunigter Oberflächenwasserabfluss reduziert werden kann. Die Befestigung der privaten Zufahrten und Hofflächen soll deshalb in versickerungsgünstiger Bauweise erfolgen.

Der Versiegelungsgrad im sonstigen Grundstücksbereich sollte auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden.

Auf den privaten Freiflächen sind flächenhafte Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen um die künftigen Haupt- und Nebengebäude.

- sh. Ziffer **B.8.4** der Bebauungsplanfestsetzungen und Ziffer **C.22** der Hinweise



3 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

In Zusammenhang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (vgl. § 9 Abs. 1a BauGB), sind Baugebiete gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ausgleichspflichtig.

Auf der Grundlage des im Umweltbericht beschriebenen Umweltzustandes werden, unter Anwendung des Leitfadens, die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild bewertet und der erforderliche Ausgleichsbedarf ermittelt.

3.1 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter

Die Beschreibung der Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter erfolgt im Rahmen des Umweltberichts.

Voraussichtliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (nach § 1a Abs. 3 BauGB) sind durch Überbauung und Versiegelung (Gebäude, Zufahrten, Verkehrsflächen) zu erwarten.

3.2 Eingriff und Ausgleich

3.2.1 Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Für den Geltungsbereich erfolgte eine Bestandsaufnahme mit Bewertung der Schutzgüter und eine Einstufung der Beeinträchtigungsintensität.

Die vorhandene Natur- und Landschaftsausstattung wird im Bestandsplan (Anhang Begründung) dokumentiert, der die verschiedenen Nutzungen und Strukturen des Geltungsbereichs erfasst und zugleich die Grundlage für die Bewertung des Eingriffscharakters bildet. Hierbei werden nur die ausgleichspflichtigen Flächen des Bebauungsplanes bewertet. Die gewählten grünordnerischen Maßnahmen mindern den bauleitplanerischen Eingriff.

Das Bebauungsplangebiet „Die Wad Nr. 3“ liegt am östlichen Rand von Bergrheinfeld. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von Acker- und Grünlandflächen dominiert. In einem Acker steht ein abgestorbener Apfelbaum, der Höhlen und Spalten aufweist.



Plangebiet nördlich des Flurweges³³

³³ Quelle: Bautechnik-KIRCHNER, Aufnahmedatum Oktober 2021



Plangebiet östlich der Lessingstraße³⁴

Gemäß Leitfaden überlagert das künftige Baugebiet in der Gesamtbetrachtung Flächen mit geringer (bzw. keiner) und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

In der Biotopwertliste³⁵ sind die Flächen den folgenden Biotop/Nutzungstypen (BNT) bzw. Wertigkeiten in Wertpunkten (WP) zuzuordnen:

⇒ Asphaltfläche – Verkehrsfläche versiegelt	BNT V11	0 WP
⇒ Aufschüttung – Deponie (Bodenlager)	BNT 0652	1 WP
⇒ Ackerland – Intensiv bewirtschaftete Äcker	BNT A11	2 WP
⇒ Verkehrsfläche – Wirtschaftsweg	BNT V332	3 WP
⇒ Verkehrsfläche – Grünfläche entl. Verk.	BNT V51	3 WP
⇒ Grünland - Intensivgrünland	BNT G11	3 WP
⇒ Baumreihe – gebietsfremde Arten	BNT B321	4 WP
⇒ Grünland – extensiv genutztes	BNT G211	6 WP
⇒ Einzelbaum – mittlere Ausprägung	BNT B312	9 WP

3.2.2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Alle bereits vollversiegelten Flächen (Bestandsstraße), die zukünftige Randeingrünung am östlichen Rand des Baugebietes, die öffentliche Grünfläche im Süden sowie die zukünftige Ausgleichsfläche werden nicht in die weitere Betrachtung einbezogen, da auf diesen kein ausgleichspflichtiger bauleitplanerischer Eingriff erfolgt. Diese „Flächen ohne Eingriff“ umfassen insgesamt ca. **4.160 m²**.

Von der Planung betroffen sind somit noch ca. **15.630 m²** Fläche mit geringer und ca. **70 m²** Fläche mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Die Bewertung des Ausgangszustandes der Biotop- und Nutzungstypen in Wertpunkten kann aufgrund der teils erheblichen Unterschiede zwischen Flächen geringer und mittlerer Bedeutung nicht im vereinfachten Verfahren erfolgen. Stattdessen ist eine differenzierte Einzelbewertung erforderlich, da pauschale Ansätze zu einer fachlich ungenauen Ergebnissituation führen würden (hier **1, 2, 3, 4** bzw. **6** und **9 WP**).

³⁴ Quelle: Bautechnik-KIRCHNER, Aufnahmedatum Oktober 2021

³⁵ Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand 28.02.2014



Gemäß Leitfaden ist für Flächen geringer und mittlerer Bedeutung als Beeinträchtigungsfaktor die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) heranzuziehen. Damit wird im Folgenden der **Beeinträchtigungsfaktor 0,35** in Ansatz gebracht.

Als eingriffsminimierend wirksame Maßnahmen erfolgen zur inneren Durchgrünung Festsetzungen für private und öffentliche Baumpflanzgebote. Daneben müssen öffentliche und private Freiflächen begrünt werden und es ergehen Empfehlungen zur Reduzierung der Versiegelung sowie zur Dachbegrünung von Nebengebäuden. Zudem wird die Errichtung von Zisternen zum Wasserrückhalt festgesetzt. Diesen Regelungen kann im Rahmen der Eingriffsermittlung durch den Ansatz eines **Planungsfaktors** (bis zu minus 20 %) Rechnung getragen werden. Vorliegend wird aufgrund der grünordnerischen bzw. eingriffsminimierenden Festsetzungen des Bebauungsplanes, ein Abschlag von **10 %** bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfes berücksichtigt.

Der Ausgleichsbedarf berechnet sich wie folgt:

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche} \times \frac{\text{Wertpunkte BNT} / \text{m}^2 \text{ Eingriffsfläche}}{\text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)}} - \text{Planungsfaktor}$$

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Fläche (m ²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
O652 - Aufschüttungsfläche	30	1	0,35	11
A11 - Ackerland, intensiv bewirtschaftet	11.800	2	0,35	8.260
V332, V51, G11 - Grünweg, Grünfläche an Verkehrsfläche, Intensivgrünland	3.750	3	0,35	3.938
B321 - Baumreihe, außerhalb	50	4	0,35	70
G211 - extensiv Grünland	45	6	0,35	95
B312 - Obstbaum	25	9	0,35	79
Summe des Ausgleichsbedarf in Wertpunkten				12.451

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
naturnahe Gestaltung privater und öffentlicher Grün- und Freiflächen; Dachbegrünung; Empfehlungen für Rückhalte- und Versickerungsmaßnahmen	Grünflächen können mit ihren Wiesen, Beeten, Sträuchern und Bäumen für Tiere und Pflanzen einen wichtigen Lebensraum darstellen. Die urbaneren Grünflächen stellen außerdem vielfältige Ökosystemleistungen für den Menschen bereit. Sie sorgen für frische Luft, bieten Möglichkeit zur Naturerfahrung oder dienen zur Erholung; Dachbegrünungsmaßnahmen tragen zur Speicherung und Verdunstung des Regenwasser bei und bieten zusätzlichen Lebensraum für Kleinstlebewesen, Insekten und Pflanzen. Die Versickerung und Rückhaltung des Niederschlagswassers sorgt für einen verzögerten Abfluss. Die Grundwasserbildung wird unterstützt.	Festsetzungen im Bebauungsplan auf Grundlage von § 9 BauGB
Summe (max. 20 %)		10%
Summe Ausgleichsbedarf		11.206

Somit ergibt sich ein rechnerisches Ausgleichserfordernis von **11.206** Wertpunkten (WP).



3.2.3 Ausgleichsumfang und Bilanzierung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes

Als Ausgleich soll baugebietsintern ein Ackerfläche südlich des geplanten Regenrückhaltebeckens herangezogen werden. Die Eignung der Fläche sowie die Möglichkeiten zur naturschutzfachlichen Aufwertung wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde vorabgestimmt.

Ausgleichsfläche A1, „Streuobstwiese“, Grundstücksteilfläche Fl. Nr. 747 (Gemarkung Bergheinfeld), Größe ca. 1.740 m²



Lageplan Ausgleichsfläche A1 (rote Umrandung)³⁶

Am Südostrand des geplanten Baugebietes soll ein Extensivwiesenstreifen im Umfang von ca. 1.740 m² Fläche entwickelt und mit zwei Obstbaumreihen bepflanzt werden. Der Grundstückstreifen ist durch extensive Mahd dauerhaft zu pflegen und unterhalten. Die Obstbäume sind einer regelmäßigen Pflege zu unterziehen und vor Verbiss zu schützen.

Bestand:

Intensiv bewirtschaftetes Ackerland (BNT A11)

Entwicklungsziele:

Entwicklung einer landschaftstypischen Streuobstwiese als Gliederungsstruktur und Nahrungs- oder Nisthabitat für Vögel, Fledermäuse und Insekten

Einzelmaßnahmen:

- 1: Ansaat mit der RSM UG11 Grundmischung (Saaten-Zeller oder gleichwertig) zur Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland; hierzu Umbruch und breitflächige Ansaat durch Ablage auf feinkrümeligem Saatbett, anschließend Walzen der Saatfläche, Saatstärke 3-5 g/m², Saatzeitpunkt April bis Ende Mai;

³⁶ Quelle: Luftbild mit Parzellarkarte, BayernAtlas



- Dauerhafte Pflege und Unterhaltung durch zweimalige Mahd/Jahr mit Belassen von wechselnden Altgrasstreifen über die Winterperiode (ca. 20 % der Fläche)
- 2: Anpflanzung von insgesamt 13 hochstämmigen, heimischen Wildobstbäumen (2xv, StU 8-10 cm) verschiedener Sorten mit etwaiger Standortbindung gem. Plandarstellung, Pflanzabstand in der Reihe mind. 10 m; Pflege und Erhalt durch regelmäßige Entlastungs- und Auslichtungsschnitte; ausfallende Bäume sind wertgleich zu ersetzen; Schutz (Drahtosen o.ä.) vor Baum- oder Astverbiss durch Weide- und Wildtiere;

Ergänzung durch Aufstellung einer Ansitzstange für Greifvögel am östlichen Rand der Ausgleichsfläche.

Durch die Maßnahmen wird die Ausgleichsfläche zu einem ökologisch wertvollen Komplex für Tiere und Pflanzen entwickelt. Damit ist die Aufwertung einer Fläche mit geringer Bedeutung (intensiv bewirtschaftetes Ackerland, A11) um 10 Wertpunkte (WP) möglich.

Nachweis Ausgleich:

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung(WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung(WP)	Fläche (m ²)	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segelvegetation	2	B441	Streuobstwiese im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (junge bis alte Ausbildung)	12	1.740	10	-	17.400
Summe Ausgleichsumfang Ausgleichsflächen in Wertpunkten									17.400	

Durch die Ausgleichsmaßnahmen können **17.400 WP** zur Kompensation des Eingriffes herangezogen werden.

Somit können innerhalb der hierfür räumlich festgesetzten Flächen die voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vollständig ausgeglichen werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach der Erschließung des Baugebietes umzusetzen.

Die Ausgleichsfläche ist mit dem einschlägigen Meldebogen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, an das Bayerische Ökoflächenkataster beim Bayer. Landesamt für Umwelt (LfU) zu melden. Die erfolgte Meldung ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.



3.2.3.1 Bilanzierung Ausgleich Naturhaushalt

Bilanzierung	
Summe Ausgleichsumfang	17.400 WP
Summe Ausgleichsbedarf	11.206 WP
Überschuss	6.194 WP

Somit können innerhalb der hierfür räumlich festgesetzten Fläche die voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vollständig ausgeglichen werden.

Im Rahmen der Bilanzierung ergibt sich ein Überschuss von 6.194 WP. Hiervon werden der Gemeinde Bergrheinfeld 5.000 WP auf dem Ökokonto (für künftige Ausgleichsmaßnahmen) gutgeschrieben. Die verbleibenden 1.194 WP werden dem Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zugeordnet (sh. Ziffer 3.2.4.2 der Begründung).

3.2.4 Ausgleichsumfang und Bilanzierung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes

Aufgrund ihrer Eigenart sind Baugebiete landschaftsfremde Objekte, die das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Entscheidendes Kriterium für das Ausmaß erheblicher Beeinträchtigungen, ist der durch die Sichtbarkeit des Baugebietes in der Landschaft bestimmte Wirkraum (unter Einbeziehung etwaiger Vorbelastungen).

Blickbeziehungen auf den östlichen Ortsrand der Gemeinde Bergrheinfeld bestehen aufgrund der überwiegend ebenen Topographie sowie der großflächig intensiv landwirtschaftlich genutzten Umgebung nur in eingeschränktem Maße. Prägende visuelle Strukturen sind lediglich in Form randlicher Gehölzbestände am Übergang zur offenen Feldflur vorhanden. Darüber hinaus fehlen markante landschaftsbildprägende Elemente sowie ausgeprägte Fern- oder Sichtbeziehungen. Der östliche Ortsrand ist daher im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild von geringer Empfindlichkeit gegenüber visuellen Veränderungen.

3.2.4.1 Vermeidung Landschaftsbild

Landschaftsoptische Vorbelastungen ergeben sich durch die landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen im unmittelbaren Umfeld sowie die best. Ortsbebauung. Die am Ortsrand gelegenen Bauflächen verfügen daher über keine hohe Wertigkeit für das unmittelbar wahrnehmbare Landschaftsbild. Aufgrund der geplanten randlichen Gehölzstrukturen und der Obstbaumwiese (Ausgleichsfläche) werden künftige landschaftliche Blickbeziehungen zusätzlich vermieden. Um die landschaftsoptische Negativwirkung weiter zu minimieren und eine Innendurchgrünung der Bauflächen zu erreichen, wurden private Pflanzgebote für Hecken und Einzelbäume festgesetzt, über die die künftigen Gebäudekonturen und Dachflächen wirkungsvoll kaschiert werden können. In der Gesamtbetrachtung ist durch diese Maßnahmen eine wirkungsvolle Integration des Areals in die örtliche Landschaft möglich.



3.2.4.2 Ausgleich Landschaftsbild

Der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild wird aufgrund seiner spezifischen Eigenart verbal-argumentativ ermittelt. Hierbei bemisst sich der Bedarf an Art und Umfang der Landschaftsbildfunktionen.

Durch die Bebauung wird das Landschaftsbild an dieser Stelle neugestaltet. Die Einbindung des Plangebietes gelingt im Zusammenhang mit den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes jedoch nahezu vollständig. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft können durch die Maßnahmen zur Innendurchgrünung vermieden bzw. auf ein akzeptables Maß reduziert werden. Für die verbleibenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wird ein Teil (1.194 WP) des Wertpunkteüberschusses für den Naturhaushalt zugeordnet.

Der Eingriff in das Landschaftsbild gilt damit als ausgeglichen.

3.3 Zusammenfassung

Gemäß dem Planungsstand kann durch die vorbeschriebenen Ausgleichsmaßnahmen sowie die Maßnahmen zur Innendurchgrünung den voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes wirksam begegnet und diese damit ausgeglichen werden. Ebenso können dadurch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht-flächenbezogenen Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume, sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden.

4 ARTENSCHUTZ

4.1 Betroffenheit von Arten

Für das Plangebiet wurden durch das Landschaftsplanungsbüro Grüne-Akzente, Haßfurt die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und in einem Fachbeitrag dargestellt.

Das Planungsbüro hat im Zeitraum von März bis Juli 2023 insgesamt fünf Begehungen durchgeführt. Diese fanden jeweils bei sonnigen bis leicht bewölkten Witterungsverhältnissen -zu unterschiedlichen Tageszeiten- statt.

Das Gutachten wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgestimmt und aufgrund von fachlichen Hinweisen ergänzt.

Insgesamt zeigt die Prüfung, dass im Plangebiet die Belange geschützter Fledermaus- und Vogelarten betroffen sein können, sodass artenspezifische Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt und verbindlich beachtet werden müssen.

Das Gutachten liegt den Bebauungsplanunterlagen bei.

4.1.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG sicher auszuschließen, enthält der Bebauungsplan folgende Festsetzungen zu konfliktvermeidenden Maßnahmen im Zusammenhang mit der vorgesehenen Fällung des im Baufeld befindlichen Apfelbaumes:



- V1: Im Zeitraum von 11.09 bis 31.10 (vorrangig) oder vom 16.03 bis 30.04 (wenn nicht anders möglich und falls keine Vogelbruten betroffen sind) dürfen auch Bäume, die als Quartier dienen können ohne fledermauskundliche Begleitung gefällt werden (Koordinationsstelle für Fledermausschutz in Bayern).
- V2: Vor einer Fällung außerhalb der in V1 genannten Zeiträume müssen Bäume mit Quartierstrukturen durch Fledermauskundige auf aktuellen Besatz kontrolliert werden.

4.1.2 Zusammenfassung

Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zum Bebauungsplan „Die Wad Nr. 3“ wurden die potenziellen Auswirkungen des Vorhabens auf geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG untersucht. Das Plangebiet umfasst überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen am östlichen Ortsrand von Bergheinfeld mit insgesamt geringer Lebensraumeignung für geschützte Arten.

Im Ergebnis konnten keine prüfungsrelevanten Pflanzenarten sowie keine relevanten Vorkommen von Amphibien, Reptilien, Libellen, Tagfaltern oder Käfern festgestellt werden. Auch für Säugetiere besteht überwiegend keine Betroffenheit; das Gebiet dient lediglich eingeschränkt als Nahrungshabitat, insbesondere für Fledermäuse.

Für europäische Vogelarten wurden im Plangebiet selbst keine Brutvorkommen nachgewiesen, sondern lediglich typische Siedlungsarten im Umfeld beobachtet. Lediglich für baumbewohnende Fledermäuse und höhlenbrütende Vögel besteht eine potenzielle Betroffenheit im Zusammenhang mit der Fällung eines Apfelbaumes.

Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere zeitliche Vorgaben für Gehölzfällungen und gegebenenfalls fachliche Kontrollen, können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden. Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der festgelegten Maßnahmen als artenschutzrechtlich zulässig zu bewerten.

5 HINWEISE

5.1 Kostenträger grünordnerischer Maßnahmen

Sämtliche Aufwendungen in Zusammenhang mit der fachgerechten Anpflanzung und Gestaltung im öffentlichen Bereich (wie Erd- und Pflanzarbeiten, Ansaaten), werden von der Gemeinde Bergheinfeld erbracht.

In der Pflicht der Kommune stehen dabei auch alle erforderlichen Pflegemaßnahmen, zur Gewährleistung einer ungestörten Entwicklung der Gehölze und Grünflächen.

5.2 Wasserwirtschaftliche Belange

Es wird empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Die Mindestgröße der Zisterne sollte 9 m³ je Grundstück betragen. In jedem



Fall ist in der Zisterne ein Überlauf vorzusehen, der an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen ist (vgl. **Ziffer C.13** der Bebauungsplanfestsetzungen).

Eine Regenwasserspeicherung bzw. -nutzung als Brauch- und Beregnungswasser, ist bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften, z.B. keine Verbindungen zum Trinkwassernetz, zulässig. Die gemeindliche Satzung hierzu ist zusätzlich zu beachten.

Informationen zum natürlichen Umgang mit Regenwasser, können von den Bauherren unter folgenden Adressen abgerufen werden:

1. Naturnaher Umgang mit Regenwasser – Verdunstung und Versickerung statt Ableitung
https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf
2. Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen - Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer
Als PDF im Publikationsshop zum Download zur Verfügung gestellt:
<https://www.bestellen.bayern.de>
 - weitere Hinweise sh. **Ziffer C.11** und **C.22** der Bebauungsplanhinweise

Für die Einleitung des Regenwassers in den Main, muss rechtzeitig vor Baubeginn die dafür notwendige wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Schweinfurt eingeholt werden.

5.3 Landwirtschaftliche Belange

Die gesetzlichen Grenzabstände nach Art. 48 AGBGB³⁷, für Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken – 4 m mit Bäumen, 2 m mit Sträuchern – sind einzuhalten.

Alle ans Baugebiet angrenzenden Felderschließungswege werden weiterhin für den landwirtschaftlichen Verkehr freigehalten. Die an den Geltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, können somit weiterhin ordnungsgemäß genutzt werden.

Mit gelegentlichen Geruchs-, Lärm- oder Staubbelaustigungen des WA-Gebietes, durch die ortsübliche Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen, ist zu rechnen. Diese sind von den Anwohnern hinzunehmen.

Es wird den künftigen Eigentümern der WA-Grundstücke, deren Baugrenzen bis an die landwirtschaftlichen Grundstücke Fl.Nrn. 712 und 717 festgesetzt sind empfohlen, privatrechtliche Regelungen gegenüber den landwirtschaftlichen Grundstücken zu treffen.

- vgl. Buchstabe **C**, **Ziffer 23** des Bebauungsplanes

5.4 Altlasten und Bodenschutz

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten,

³⁷ Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) vom 20. September 1982, zuletzt geändert durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022



ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

- vgl. Buchstabe C, Ziffer 20 des Bebauungsplanes

5.5 Baugrundverhältnisse

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Das Gebiet befindet sich im Bereich von quartären Sedimenten. Dabei stehen zunächst holozäne Auelehme an, unter denen Pleistozäne Terrassensande und -schotter folgen. Die Verkarstung des Untergrunds ermöglicht grundsätzlich die Entstehung von Dolinen oder Erdsenken. Die Entstehung von Dolinen oder Erdfällen, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume, ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht auszuschließen.

Aus diesem Grund wird empfohlen, die Ergreifung besonderer baulicher Sicherungsmaßnahmen für die baulichen Anlagen zu prüfen.

Zudem wird empfohlen, aufgrund des starken Grundwasserdrangs durch den Main, Kellergeschosse von Einzelvorhaben als wasserdichte Wanne auszubilden.

- vgl. Buchstabe C, Ziffer 12 und 14 des Bebauungsplanes

5.6 Denkmalschutz

Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet oder dessen Umfeld nicht bekannt. Evtl. bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 BayDSchG³⁸ der Mitteilungspflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Schweinfurt.

- vgl. Buchstabe C, Ziffer 21 des Bebauungsplanes

5.7 Immissionsschutz

Im Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelästigungen innerhalb des Plangebietes durch Luftwärmepumpen, kann mit dem Interaktiven Assistenten zum LAI Leitfaden des Landes Sachsen-Anhalt eine Beurteilung durchgeführt werden: <http://lwpapp.webyte.de/>

- vgl. Buchstabe C, Ziffer 24 des Bebauungsplanes

6 UMWELTBERICHT

6.1 Einleitung

Der Umweltbericht ist ein zentrales Instrument und unverzichtbarer Teil der Begründung zum Bauleitplanentwurf. Die umweltschützenden Belange werden durch eine „integrative Umweltprüfung“ in der Bauleitplanung berücksichtigt.

Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem so genannten „Umweltbericht“ (§ 2a BauGB) den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vor.

³⁸ Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG) vom 25. Juni 1973, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025



6.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Bergheinfeld plant am östlichen Ortsrand des Gemeindeteiles Bergheinfeld das Allgemeine Wohngebiet „Die Wad Nr. 3“. Mit dem geplanten Angebot soll die anhaltende Baulandnachfrage in Bergheinfeld befriedigt werden.

Am gewählten Standort des Baugebietes bieten sich geeignete Voraussetzungen zur Ortsabrundung, bei gleichzeitig kompakter Siedlungsentwicklung. Die Abwasserbeseitigung ist im Trennsystem vorgesehen. Das hierzu erforderliche Regenrückhaltebecken soll als offene Erdmulde innerhalb des Plangebiets entstehen.

Die Eingrünung und landschaftliche Einbindung des Baugebietes, wird durch grünordnerische Festsetzungen für die privaten und öffentlichen Flächen geregelt. Die zum Naturschutz erforderliche Ausgleichsfläche stellt die Gemeinde innerhalb des Geltungsbereiches durch Festsetzung einer Streuobstwiese zur Verfügung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,986 ha. Von der Bauleitplanung betroffene artenschutzrechtliche Belange wurden gutachterlich geprüft. Zum Artenschutz sind konfliktvermeidende Maßnahmen hinsichtlich baumbesiedelnder Fledermaus- und höhlenbrütender Vogelarten zu beachten.

Art und Umfang der Planung werden aktuell charakterisiert durch:

- insgesamt 17 neue Baugrundstücke für Allgemeines Wohngebiet (WA, ca. 1,103 ha Fläche); Die geplante Baufläche orientiert sich am östlichen Ortsrand. Die Planung sieht für alle Baugrundstücke die Möglichkeit einer Einzel- oder Doppelhausbebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 vor.
- Verkehrsflächen (Neubau mit ca. 2.405 m² Fläche; Bestand mit ca. 250 m²); Die verkehrliche Erschließung ist über die Errichtung neuer öffentlicher Verkehrsflächen vorgesehen. Die Zufahrt zum Baugebiet wird über die Ortsstraßen „Lessingstraße“ und „Die Wad“ gewährleistet. Weiterhin erfolgt eine Anbindung an den bestehenden Flurweg Fl. Nr. 715, Gemarkung Bergheinfeld
- Öffentliche Grün- sowie Entsorgungsflächen (gesamt ca. 4.435 m² Fläche) stehen zur randlichen Eingrünung und Angleichung sowie zur Unterbringung einer Regenrückhalteanlage (Erdbecken) zur Verfügung.
- Ausgleichsfläche (ca. 1.740 m²); Die Fläche südlich des geplanten Bereiches zur Regenrückhaltung deckt den ermittelten naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarf. Zur naturschutzfachlichen Aufwertung ist die Anlage einer Streuobstwiese vorgesehen (Obstbaumpflanzung auf Extensivgrünland).
- grünordnerische Festsetzungen für öffentliche und private Pflanz-, Saat und Erhaltungsgebote; diese bilden die Grundlage zur inneren Durch- und randlichen Eingrünung des Areals und minimieren den bauleitplanerischen Eingriff im Sinne von Natur- und Landschaftsschutz

Übersicht der derzeit geplanten Realflächen des Geltungsbereiches in ha:

Nettobaufläche WA-Gebiet	ca. 1,103 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,266 ha
Ausgleichsfläche	ca. 0,174 ha
Grün- und Entsorgungsflächen	ca. 0,443 ha
<u>Gesamtfläche Geltungsbereich</u>	<u>ca. 1,986 ha</u>



6.1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung

Die zu beachtenden Fachziele ergeben sich aus den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, dem Naturschutzgesetz, dem Immissionsschutzgesetz, dem Wassergesetz, aus dem Regionalplan Region Main-Rhön (3) sowie weiteren Fachplanungen, wie dem Flächennutzungsplan und dem Landschaftsplan der Gemeinde Bergheinfeld.

➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan Region Main-Rhön (3)

In den Strukturkarten des LEP Bayern und des Regionalplanes Main-Rhön liegt die Gemeinde Bergheinfeld im „allgemeinen ländlichen Raum“ sowie im „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“, in dem die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wohn-, Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert werden sollen. Die Planungen sollen dem Prinzip der Nachhaltigkeit folgen, und unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Inanspruchnahme von Flächen und Ressourcen gestaltet werden.

Der gewählte Standort ist über die bestehenden infrastrukturellen Einrichtungen erschließbar. Die Planung ermöglicht auf einer moderaten Anzahl von Baugrundstücken eine standortverträgliche Wohnnutzung, für die örtliche Nachfrage besteht. Die Innenentwicklungspotenziale sind in Bergheinfeld zum gegenwärtigen Zeitpunkt nahezu ausgeschöpft bzw. nicht verfügbar.

Die Notwendigkeit für die Aufstellung des Bebauungsplanes wird unter **Ziffer 1.8.1** der Begründung dargestellt.

➤ Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bergheinfeld stellt das betreffende Plangebiet als „Wohnbaufläche (W)“ dar. Die im Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ entspricht dieser Darstellung. Somit steht die Planung im Einklang mit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

➤ Naturschutz

Die Ausweisung von neuen Baugebieten kann durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt, Bodenstruktur und Nutzung, sowie durch Änderungen des Kleinklimas, zu nachhaltigen Veränderungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen. Sie sind daher grundsätzlich als Eingriffe in Natur und Landschaft zu werten.

Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. In den Fällen, in denen ein Ausgleich nicht möglich ist und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege keinen Vorrang erhalten, sind entsprechende Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Die Art und den Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, regelt im Rahmen dieser Bebauungsplanung der integrierte Grünordnungsplan. Er trifft die er-



forderlichen Festsetzungen nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und besitzt gemäß Art. 4 Abs. 2 und 3 BayNatSchG³⁹, dieselbe Rechtswirkung wie ein Bebauungsplan.

➤ **Artenschutz**

In der Planungspraxis sind immer wieder geschützte Arten und Biotope betroffen und die resultierenden artenschutzrechtlichen Aspekte in den Bauleitplanverfahren und bei der Genehmigung von Vorhaben zu berücksichtigen. Die Komplexität der Anforderungen hat in den vergangenen Jahren vor dem Hintergrund der geltenden europarechtlichen Vorschriften und deren Umsetzung in das nationale Recht sowie durch die Rechtsprechung deutscher Verwaltungsgerichte und des Europäischen Gerichtshofes deutlich zugenommen. In der Folge hat sich der Artenschutz als fester Prüfungsbestandteil in der Bauleitplanung, der Zulassung von Vorhaben und der Fachplanung etabliert. Hierbei sind die Anforderungen des Artenschutzes frühzeitig zu beachten, um einen geregelten Verfahrensablauf sicherzustellen und letztlich auch die Realisierbarkeit vor dem Hintergrund der natur- schutzfachlichen, wirtschaftlichen und kommunalen Interessen gewährleisten bzw. abschätzen zu können.

Vorliegend wurde von einem hierfür qualifizierten Planungsbüro ein Artenschutzgutachten erstellt. Sich daraus ergebende Festsetzungen zum besonderen Artenschutz, wurden ermittelt und in die Planunterlagen integriert. Das Gutachten liegt dem Bebauungsplan bei.

➤ **Immissionsschutz**

Der vorbeugende Immissionsschutz ist regelmäßiger Bestandteil der Bauleitplanung. Stets sind einzelfallbezogen die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zu Lärm, zu Gerüchen, zu Luftschadstoffen oder zu störfallrelevanten Stoffen im Planverfahren sachgerecht und rechtssicher zu bewältigen.

Die Planungsleitlinie zur „Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt“ verlangt für die Lärmvorsorge die Berücksichtigung von Lärmbelastungen, insbesondere im Rahmen des in die Zukunft gerichteten planerischen Gestaltungsauftrags der Bauleitplanung. Grundsätzlich gilt, dass die betroffenen Nachbarn vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen sind. Soweit gewerbliche oder industrielle Gebiete im Laufe der Zeit unmittelbar an Wohngebiete heranwachsen, können Überschreitungen der jeweiligen Immissionsrichtwerte, nach Maßgabe der konkreten Schutzwürdigkeit in einem angemessenen Rahmen zugelassen werden.

Einwirkungen durch Lärm, Geruch und Staub durch die Bewirtschaftung der im Umfeld gelegenen landwirtschaftlichen Flächen, sind allgemein zu dulden.

➤ **Bodenschutz**

Der vorsorgende Bodenschutz ist ein wesentlicher Bestandteil der Bauleitplanung. Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Belange des Bodens als natürliche Ressource sowie als Baugrund sachgerecht zu berücksichtigen. Hierzu zählen insbesondere die Bodenbeschaffenheit, die Tragfähigkeit sowie mögliche geogene Risiken, die sich aus den örtlichen Untergrundverhältnissen ergeben können.

³⁹ Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert durch § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026



In Gebieten mit quartären Sedimenten und potenziell verkarstungsfähigem Untergrund ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass es zu Setzungserscheinungen oder lokalen Bodenbewegungen, etwa in Form von Erdsenken oder Dolinen, kommen kann. Vor diesem Hintergrund ist im Einzelfall zu prüfen, ob besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind, um die Standsicherheit baulicher Anlagen dauerhaft zu gewährleisten.

Darüber hinaus sind die hydrogeologischen Verhältnisse, insbesondere mögliche Einflüsse durch oberflächennahe Grundwasserstände oder Grundwasserströmungen, in der Planung zu berücksichtigen. Zum Schutz baulicher Anlagen kann es erforderlich sein, unterirdische Gebäudeteile entsprechend gegen drückendes Wasser auszubilden.

Grundsätzlich gilt, dass Beeinträchtigungen des Bodens möglichst zu vermeiden bzw. zu minimieren sind und unvermeidbare Eingriffe durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind.

➤ **Denkmalschutz**

Durch das Bayerische Denkmalschutzgesetz sind die Kommunen verpflichtet, im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes Rücksicht zu nehmen. Diese Belange können es je nach den tatsächlichen Gegebenheiten in der konkreten Planungssituation rechtfertigen, Grundstücke, deren Flächen oder Gebäude unter Denkmalschutz stehen, aus städtebaulichen Gründen besonderen Beschränkungen zu unterwerfen.

Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet bzw. in dessen Umfeld nicht bekannt.

6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

6.2.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, unter teilweiser Einbeziehung der unmittelbar angrenzenden Nutzungen. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ, auf der Basis der für das Gebiet bekannten Daten. Bezüglich der Eingriffs- und Ausgleichsthematik orientiert sich die vorgenommene Bewertung des Bestands sowie der Neuplanung, an dem vom Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegebenen Leitfaden zum „Bauen im Einklang mit der Natur – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. Das Vorkommen geschützter Tierarten wurde artenschutzfachlich geprüft, um Verbotstatbestände im Sinne des Naturschutzgesetzes zu vermeiden. Zur Untersuchung der Schutzgüter und des Umweltzustandes im Planungsgebiet wurden herangezogen:

Allgemeine Datengrundlagen

- LEP Bayern
- Regionalplan Main-Rhön (3)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Bergheinfeld
- Denkmalliste



- Amtliche Biotopkartierung (LfU)
- Artenschutzkartierung (LfU)
- Geobasis-/Geofachdaten

Detailkenntnisse wurden im Rahmen einer Ortsbegehung mit Fotodokumentation erlangt. Als wissenschaftliche Grundlage wurde das Artenschutzgutachten herangezogen. Zudem wurden umweltbezogene Informationen aus den TÖB-Stellungnahmen des abgebrochenen 13b-Verfahrens entnommen (vgl. Ziffer 1.2 der Begründung). Darüber hinaus gehende Informationen, werden aus den Stellungnahmen im Rahmen der weiteren Bürger- und Behördenbeteiligungen erwartet.

6.2.2 Schutzgüter Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Bestand:

Der vorliegende Planbereich am Ortsrand wird überwiegend von landwirtschaftlicher Nutzung überprägt. Aufgrund der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen sowie Verkehrswegen im gesamten Umfeld, ist das Erholungspotenzial der Fläche eher gering.

Prognose von Auswirkungen:

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung Auswirkungen auf das häusliche Umfeld von Bedeutung.

Aufgrund der angestrebten Entwicklung des Baugebietes, sind lärmintensive Nutzungen im Plangebiet selbst nicht zu erwarten, sodass die Wohnbevölkerung im bestehenden Ortsbereich und innerhalb des Plangebietes diesbezüglich keinen negativen Beeinträchtigungen unterliegen wird. Mit periodischen und kurzzeitigen Beeinträchtigungen der Bewohner des Baugebietes, in Form von Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen, ist aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zu rechnen. Außer den durch Verkehr und Heizung bedingten Emissionen im Rahmen der Gebietsnutzung, treten keine weiteren Beeinträchtigungen auf. Diese sind jedoch zu tolerieren und hinzunehmen.

Eine umweltverträgliche Realisierung im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist aufgrund der planerischen Vorgaben nach aktuellem Kenntnisstand grundsätzlich gegeben. Weitere Erkenntnisse werden im Rahmen des Verfahrens erwartet.

⇒ **voraussichtlich keine erheblich negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch**

6.2.3 Schutzgüter Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume – Artenvielfalt

Bestand:

Die reale Natur- und Landschaftsausstattung wird im Bestandsplan (Anhang der Begründung) dokumentiert. Im erweiterten Planungsgebiet wurden keine Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-RL festgestellt. Störungen ergeben sich durch die aktuellen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes (Landwirtschaft, Wohnen, Freizeit und Verkehr).

Das Gelände befindet sich am östlichen Rand von Bergheinfeld, in der Nähe des Mains und schließt direkt an die vorhandene Bebauung an. Die Flächen werden überwiegend ackerbaulich genutzt, ein Grundstück wird als Grünland (aktuell Bra-



che) bewirtschaftet. In einem Acker steht ein abgestorbener Apfelbaum, der Höhlen und Spalten aufweist (sh. Artenschutzgutachten). Andere Strukturen sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Bestehende Obstgehölze südlich des Geltungsbereiches bleiben erhalten.

Prognose von Auswirkungen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von intensiv genutzten Acker- und Grünlandflächen dominiert. Bis auf den Apfelbaum sowie die straßenbegleitenden Laubbäume an der Lessingstraße fehlen Gehölzbestände vollständig. Aus artenschutzfachlicher Sicht ist das Gebiet eher als gering geeignetes Nahrungshabitat denn als Fortpflanzungs- und Ruhestätte einzuschätzen.

Laut Artenschutzgutachten kann eine Schädigung, Störung und Verletzung oder Tötung von Fledermäusen oder Höhlenbrütern bei Fällung des Apfelbaums nicht ausgeschlossen werden. Mit Umsetzung der vorgegebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann die Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden. Alle anderen nach § 44 BNatSchG prüfungsrelevanten Arten sind aufgrund fehlender Lebensraumeignung nicht betroffen.

Eine umweltverträgliche Realisierung im Hinblick auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume, ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand grundsätzlich möglich.

⇒ **voraussichtlich keine erheblich negativen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

6.2.4 Schutzgüter Luft und Klima

Bestand:

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Bergrheinfeld und wird aufgrund der örtlichen Verhältnisse gut durchlüftet. Die Hauptwindrichtung ist Westen.

Kleinklimatisch wirksame Strukturen bilden vorliegend die bestehenden Gehölze außerhalb des Plangebietes. Die Bewirtschaftung der verbreiteten landwirtschaftlichen Flächen löst kurzzeitig Geruchs-, Staub- und Abgasbelastungen aus.

Prognose der Auswirkungen:

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima, sind grundsätzlich aufgrund von erfolgter Bebauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Durch die räumliche Lage des Plangebietes ist davon auszugehen, dass die Frischluftzufuhr für den Planbereich nicht unterbrochen oder nachhaltig negativ beeinträchtigt wird.

Zusätzliche Luftschadstoffe, über mögliche Heizungs- und Verkehrsabgase hinaus, sind durch die festgesetzte Art der baulichen Nutzung nicht zu erwarten.

Durch die geplanten Neupflanzungen können die Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima minimiert werden. Die bestehenden und künftigen Gehölzstrukturen sorgen sukzessive für eine Verbesserung der Sauerstoffproduktion und Staubbindung.



⇒ **keine erheblich negativen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima**

6.2.5 Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild

Bestand:

Die Baugebietsflächen liegen am östlichen Ortsrand von Bergheinfeld und werden im unmittelbaren Umfeld geprägt von der bestehenden Bebauung, den Verkehrswegen und der Feldflur entlang des Mains.

Das Plangebiet zeigt sich durch die bestehenden Nutzungen ausschließlich anthropogen beeinflusst.

Blickbeziehungen auf den östlichen Ortsrand der Gemeinde Bergheinfeld bestehen aufgrund der überwiegend ebenen Topografie sowie der intensiv landwirtschaftlich genutzten Umgebung nur in eingeschränktem Maße. Prägende visuelle Strukturen sind lediglich in Form randlicher Gehölzbestände vorhanden. Darüber hinaus fehlen markante landschaftsbildprägende Elemente sowie ausgeprägte Fern- oder Sichtbeziehungen. Der östliche Ortsrand ist daher im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild von geringer Empfindlichkeit gegenüber visuellen Veränderungen.

Prognose der Auswirkungen:

Durch die geplante Bebauung sind visuelle Veränderungen des Landschaftsbildes in keinem erheblichen Ausmaß zu erwarten. Zur Minimierung möglicher Beeinträchtigungen ist insbesondere am Ostrand eine Randeingrünung mit standortgerechten, heimischen Baum- und Straucharten vorgesehen. Darüber hinaus tragen festgesetzte Pflanzgebote für öffentliche und private Einzelbäume zur inneren Durchgrünung des Baugebietes bei und mindern die optische Wirkung der Baukörper sowie der Dachflächen. Insgesamt ist durch die vorgesehenen Eingrünungs- und Begrünungsmaßnahmen eine verträgliche Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet. Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Eine umweltverträgliche Realisierung im Hinblick auf die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild, ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand grundsätzlich möglich.

⇒ **keine erheblich negativen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild**

6.2.6 Schutzgüter Fläche und Boden

Bestand:

Der Geltungsbereich erstreckt sich am Ortsrand, der hier Beginn der landwirtschaftlich genutzten Flur ist. Die ökologischen Funktionen liegen generell in den Filtereigenschaften sowie in der Versickerungsleistung des Bodens. Vorbelastungen in Form von Altlasten/Ablagerungen oder Kampfmittelresten sind nicht bekannt. Grundsätzliche Vorbelastungen des Schutzgutes Boden sind aus den Bewirtschaftungsmaßnahmen ableitbar.

Insgesamt sind die Böden des Geltungsbereiches einer mittleren Wertigkeit zuzuordnen.



Prognose der Auswirkungen:

Die geplante Nutzung des Baugebietes führt zu einer Inanspruchnahme von bisher nicht versiegelter bzw. un bebauter Fläche. Im un bebauten Bereich besitzt der Boden eine hohe Durchlässigkeit, damit besteht hier eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung. Folge daraus ist z.B. eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung. Im Rahmen der Bautätigkeit sind Beeinträchtigungen des Bodens durch Verdichtung, Bodenauf- und -abtrag, sowie Schadstoffeintrag durch Baumaschinen möglich.

Mit dem Bebauungsplan wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet, der aber durch verschiedene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert wird.

Im Bereich der privaten und öffentlichen Grünflächen werden die natürlichen Bodenfunktionen gestärkt. Minimierungsmaßnahmen (z.B. Verwendung versickerungsgünstiger Beläge) sorgen für den Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens. Damit wird den Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden entgegengewirkt. Die bereits vorhandenen Beeinträchtigungen durch die derzeitige Nutzung entfallen.

Auf Grund der Versiegelung des Bodens durch Gebäude und Zufahrten, sind Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden nicht zu vermeiden. Durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden diese minimiert und im Sinne des Naturschutzes ausgeglichen.

⇒ **Es verbleiben Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Fläche und Boden.**

6.2.7 Schutzgut Wasser

Bestand:

Oberflächengewässer

Das Oberflächenwasser fließt natürlicherweise dem Gefälle des Geländes folgend zum Gewässerlauf des Mains ab. Zur Oberflächenentwässerung dienen die Gräben entlang angrenzenden Feldwege. Diese bleiben künftig weiterhin vollständig erhalten.

Grundwasser

Die Textur der Böden ist im Allgemeinen ausreichend durchlässig, um anfallendes Niederschlagswasser zu versickern. Das Plangebiet befindet sich in räumlicher Nähe zum Main (ca. 200 m Entfernung) und liegt damit im Einflussbereich eines größeren Fließgewässers. Vor diesem Hintergrund ist grundsätzlich von relativ hohen Grundwasserständen sowie möglichen Grundwasserschwankungen auszugehen, die in Abhängigkeit von Wasserständen des Mains sowie von Niederschlagsereignissen variieren können.

Die Grundwasserfließrichtung ist in der Regel zum Vorfluter hin ausgerichtet, sodass von einer hydraulischen Verbindung zum Main ausgegangen werden kann. Lokale Abweichungen infolge von geologischen Schichtungen sind jedoch nicht auszuschließen.

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.



Prognose der Auswirkungen:

Die durch neue Versiegelung und Überbauung bedingten Auswirkungen auf Wasserrückhalt und Wasserabfluss, können teilweise durch Wasser rückhaltende Maßnahmen oder Versickerung kompensiert werden (z.B. Empfehlung Dachbegrünung, Bau von Zisternen, Kanalbau im Trennsystem).

Verschmutzungen des Grundwassers müssen im Rahmen der allgemeinen rechtlichen Anforderungen vermieden werden.

Aufgrund des starken Grundwasserdrangs und des hohen Grundwasserspiegels bei Mainhochwässern, sind Keller von Einzelvorhaben als wasserdichte Wannen auszubilden. Sollte zur Errichtung der Gebäude eine Bauwasserführung notwendig sein, so ist vor der Umsetzung der Maßnahme eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Es sind jedoch grundsätzlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Grundwasservorkommen zu erwarten.

⇒ **keine erheblich negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

6.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung darstellen (z.B. Bau- und Bodendenkmäler oder archäologische Schätze) und deren Nutzbarkeit durch die konkrete Bauleitplanung eingeschränkt werden könnte.

Bestand:

Bau- und Bodendenkmale sind im Planbereich bzw. in dessen Umfeld nicht kartiert.

Prognose der Auswirkungen:

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein allgemeiner Hinweis auf die Meldepflicht von Bodendenkmälern gemäß BayDSchG aufgenommen. Negative Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind grundsätzlich nicht zu erwarten.

⇒ **keine erheblich negativen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

6.2.9 Schutzgebiete Natur- und Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von Natur- oder Landschaftsschutzgebieten. Nach § 39 BNatSchG besonders geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen.

6.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sind größtenteils naturgegeben und maßgeblich verantwortlich für das ökologische Gleichgewicht.

Die Oberflächenversiegelung beeinflusst in unterschiedlicher Weise die vorhandene landschaftliche Ausstattung. Die vielfältigen Funktionen des Bodens gehen verloren und die Grundwasserneubildungsrate wird vermindert. Durch die Erschließung bzw. Bebauung des Areals, gehen landwirtschaftliche Produktionsflächen verloren.



Durch die integrierte Grünordnungsplanung wird eine adäquate landschaftsbildoptische Einbindung des Gebietes gewährleistet. Ebenso wird dafür Sorge getragen, dass Teile des Gebietes als offenporige, versickerungsfähige Bereiche verbleiben.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung und der Größe des Plangebietes, sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen.

6.3 Erhebliche Umweltauswirkungen aus schweren Unfällen und / oder Katastrophen

Zu ermitteln sind

- ⇒ die „Anfälligkeit“ (Gefährdung und Widerstandsfähigkeit) des durch die Bebauungsplanung ermöglichten Bauprojektes für schwere Unfälle und/oder Katastrophen,
- ⇒ das Risiko des Eintretens solcher Unfälle und/oder Katastrophen und
- ⇒ deren Auswirkungen in Bezug auf die „Wahrscheinlichkeit erheblicher nachteiliger Folgen für die Umwelt“ (UVP-ÄndRL vom 15. Mai 2014 im BauGB).

Bestand/Eingriff:

Wasser/Überschwemmung: Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsbereichen oder Trinkwasserschutzgebieten.

Nutzung des Allgemeinen Wohngebietes: Besondere Risiken, die von der zugelassenen Nutzung der Areale ausgehen können, sowie besondere Risiken angrenzender Gewerbebetriebe durch Unfälle sind nicht bekannt. Eine Lagerung oder Verarbeitung gesundheitsgefährdender oder explosiver Stoffe ist nicht vorgesehen.

Georisiken: Es sind keine konkreten Georisiken bekannt.

Kampfmittel: Es sind keine konkreten Kampfmittelrisiken bekannt.

Altlasten: Für das Areal besteht kein Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast. Bei organoleptischen Störungen/Auffälligkeiten des Bodens sind die Behörden zu informieren.

Verbleibende Auswirkungen:

Keine; für durch den Bebauungsplan ermöglichte Vorhaben wird innerhalb des Geltungsbereiches im Vergleich zum bisherigen Standort, weder die Anfälligkeit (Gefährdung, Widerstandsfähigkeit) für schwere Unfälle und/oder Katastrophen, noch das Risiko des Eintretens solcher Unfälle und/oder Katastrophen erhöht.

6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Davon ausgehend, dass innerhalb des Planbereiches die landwirtschaftliche Nutzung mit der derzeit vorherrschenden Bewirtschaftungsintensität erhalten wird, ergeben sich für das überplante Areal, kurz- bis mittelfristig keine wesentlichen Veränderungen in Bezug auf den ökologischen Zustand.

Gehölze und Grünland stellen Refugien und Nahrungshabitate verschiedener Pflanzen, Tierarten und Insekten dar. Vorbelastungen bezüglich der Arten ergeben sich aus den tangierenden Verkehrs-, Siedlungs- und Agrarflächen. Eine Störung der Artenvorkommen, über das bestehende Maß hinaus, könnte vermieden werden.



6.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Gemäß § 1a (3) des Baugesetzbuches sind Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln. Dabei ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft erreicht werden kann. Das gemeindliche Planungsziel als solches kann durch das Vermeidungsgebot nicht in Frage gestellt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung des Eingriffs

Schutzgüter Bevölkerung und menschliche Gesundheit:

- Ausschluss gewerblicher oder nicht zu Wohnbauzwecken geeigneter Nutzungen im Plan-
gebiet
- Empfehlung zur Beurteilung von Geräuschbelästigungen durch Luftwärmepumpen

Schutzgüter Arten- und Lebensräume:

- Durchgrünung des Baugebiets mit standortgerechten Gehölzen
Mit der Pflanzung neuer Gehölze in den entstehenden privaten Gärten und öffentlichen
Grünflächen, wird der Übergangsbereich zwischen Ort und freier Landschaft durchgrünt
und die Standortvielfalt erhöht.
- Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen
Gutachterliche Relevanzprüfung; konfliktvermeidende Artenschutzmaßnahmen für im
Plangebiet potenziell vorkommende Fledermaus- und Vogelarten

Schutzgut Wasser:

- Allgemeine Vorkehrungen bei der Behandlung von Niederschlagswasser nach dem Stand
der rechtlichen und fachlichen Vorgaben
- Festsetzung und Empfehlung zu Wasserrückhalt durch Versickerungsmaßnahmen und
zur Errichtung von Zisternen
- Empfehlung zur Dachbegrünung als zusätzlicher Retentionsraum
- Trennsystem (Wasserrückhalt)

Schutzgüter Fläche und Boden:

- Flächensparende Erschließung und Nutzung vorhandener infrastruktureller Einrichtungen
- Hinweise zum allgemeinen Bodenschutz bei Baumaßnahmen

Schutzgut Klima/Luft:

- Festsetzungen zur Bepflanzung privater und öffentlicher Flächen, zur Verbesserung des
Mikroklimas
- Festsetzung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Hauptgebäude

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

- Hinweis auf Meldepflicht von zu Tage tretenden Bodendenkmälern und Beobachtungen
und Funden

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:

- Anreicherung des öffentlichen und privaten Raumes mit Großgrün
- Spezifische gestalterische Festsetzungen zur Sicherung des Ortsbildes

Ausgleichsmaßnahmen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Die Wad Nr. 3“ nimmt eine naturschutz-
fachliche Eingriffsfläche von ca. 15.700 m² in Anspruch. Dieser Eingriff wurde ge-
mäß der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung bewertet. Das sich daraus erge-
bende naturschutzfachliche Ausgleichserfordernis wird innerhalb des Plangebietes
durch die Herstellung einer Streuobstwiese kompensiert.

Der Flächennachweis erfolgt unter Ziffer 3 der Begründung.



Konfliktvermeidende Artenschutzmaßnahmen sind aufgrund der potentiell betroffenen Lebensräume von baumbesiedelnden Fledermausarten und höhlenbrütende Vogelarten erforderlich und wurden in die Bebauungsplanunterlagen integriert. Vorgezogene Ersatz- oder Ausgleichsflächen sind nicht erforderlich.

6.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternativstandorte für die dringend erforderliche wohnbauliche Entwicklung in Bergheinfeld stehen derzeit nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Innerörtliche Entwicklungspotenziale (Baulücken, Nachverdichtungsflächen oder Konversionsflächen) sind entweder nur in geringem Maße vorhanden, aus städtebaulichen oder eigentumsrechtlichen Gründen nicht verfügbar oder kurzfristig nicht aktivierbar.

Vor diesem Hintergrund wurde die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich geprüft. Der gewählte Standort entspricht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans und ist dort bereits als zukünftige Siedlungsentwicklungsfläche vorgesehen. Insofern wird die Planung gemäß der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde entwickelt.

Im Rahmen der planerischen Vorbereitung wurden mehrere Erschließungs- und Bebauungsvarianten untersucht und hinsichtlich Flächeneffizienz, Erschließbarkeit, Umweltbelangen sowie städtebaulicher Integration bewertet. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf stellt dabei die aus Sicht der Gemeinde die vorzugswürdige Lösung dar.

Der Standort ermöglicht eine sinnvolle Ortsabrundung und trägt zu einer kompakten Siedlungsentwicklung bei, indem bestehende Siedlungsstrukturen logisch ergänzt und Zersiedelungstendenzen vermieden werden. Gleichzeitig können vorhandene Infrastrukturen effizient mitgenutzt werden.

6.7 Zusätzliche Angaben

6.7.1 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)

Ziel des sogenannten Monitorings ist es, die erheblichen Umweltauswirkungen, die infolge der Durchführung des Bebauungsplans eintreten können, zu überwachen und unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen, um gegebenenfalls geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Auf Basis der bisherigen Untersuchungen ist davon auszugehen, dass Auswirkungen auf das Schutzgut Boden nicht vollständig vermeidbar sind. Den Auswirkungen der Planung wird durch Festsetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen begegnet.

Nach Durchführung der Planung ist zu überprüfen, ob unvorhergesehene oder nicht hinreichend prognostizierte Beeinträchtigungen eingetreten sind.

Ein zentraler Bestandteil des Monitorings ist die Überwachung der Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen. Dabei sind sowohl die zeichnerischen als auch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die zugehörige Begründung zu beachten. Alle Maßnahmen sind im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde umzusetzen. Diese ist frühzeitig einzubinden und über den Umsetzungsstand zu informieren.



Darüber hinaus ist im Rahmen der Bauantragsverfahren zu überprüfen, ob die grünordnerischen Festsetzungen eingehalten und ordnungsgemäß umgesetzt werden.

6.7.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Bergrheinfeld plant auf der Grundlage des gemeindlichen Flächennutzungsplanes, die Entwicklung eines Wohnbaugebietes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Die Wad Nr. 3". Das künftige Bauland liegt im derzeitigen Außenbereich, am östlichen Ortsrand des Gemeindeteiles Bergrheinfeld. Auf einer Gesamtfläche von etwa 1,986 ha ist die Entwicklung von insgesamt 17 Baugrundstücken inkl. Erschließungsanlagen für ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO vorgesehen.

Die Entwässerung ist im Trennsystem geplant. Das hierzu erforderliche Regenrückhaltebecken soll am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches realisiert werden.

Der Umweltbericht zeigt auf, dass durch die Verwirklichung der Planung vor allem Eingriffe in Form von Bodenversiegelung zu erwarten sind. Der bauleitplanerisch bedingte Eingriff in Natur und Landschaft, kann durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im naturschutzrechtlichen Sinn ausgeglichen werden. Die artenschutzrechtliche Relevanz der Vorhabenfläche wurde gutachterlich geprüft. Es sind artenschutzrechtlich wirksame Maßnahmen zur Konfliktvermeidung erforderlich. Der Bebauungsplan trifft die hierzu erforderlichen Festsetzungen.

Aufgrund der aktuellen Kenntnisse und nach Abwägung möglicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter, ist bei einer Verwirklichung der Planung nicht mit erheblichen oder dauerhaft negativen Auswirkungen für die Umwelt zu rechnen.

Anerkannt: Gemeinde Bergrheinfeld
Ulrich Werner, 1. Bürgermeister

.....

ANLAGEN BEGRÜNDUNG:

- Anlage 1: Artenauswahlliste für Bäume und Sträucher
- Anlage 2: Bestandsplan, M. 1 / 1000
- Anlage 3: Bewertung Eingriff, M. 1 / 1000



Literaturverzeichnis

- **Architektur+Ingenieurbüro Perleth, Schweinfurt**, Evaluierung und Fortschreibung des Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzeptes der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal, Stand Oktober 2022
- **Baader Konzept GmbH, Gunzenhausen und Gertz Gutsche Rümenapp, Hamburg**, Abschlussbericht „Evaluierung der Innenentwicklungsaktivitäten in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal, Stand 2019
- **Bautechnik-Kirchner, Planungsbüro für Bauwesen, Raiffeisenstraße 4, 97714 Oerlenbach/Ebenhausen**, Fotos Bestand, 18.02.2026; unverbindlicher Gestaltungsplan, Stand 16.10.2025; Übersicht Planbereich / Ausweisung FNP Bergheinfeld; unverbindlicher Lageplan Grundstücksgrößen
- **Bayer. Landesamt für Statistik**, Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Bergheinfeld, Berechnungen bis 2039, Stand August 2021
- **Bayer. Landesamt für Statistik**, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2043, Demographisches Profil für den Landkreis Schweinfurt, Stand Mai 2025
- **Bayer. Landesamt für Statistik**, Statistik kommunal 2025, Gemeinde Bergheinfeld 09 678 115, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten, Stand Dezember 2025; Landkreis Schweinfurt 09 678, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten, Stand Dezember 2025
- **Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr**, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden, Dezember 2021
- **Bayer. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie**, Landesentwicklungsprogramm Bayern, LEP, 01.06.2023
- **Bayer. Vermessungsverwaltung**, BayernAtlas, 2026
- **Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**, Stellungnahmen aus abgebrochenem 13b-Bebauungsplanverfahren, 2023
- **Biotopwertliste** zur Anwendung der Bayer. Kompensationsverordnung. BayKompV, Stand 28.02.2024 (mit red. Änd. vom 31.03.2014)
- **Gemeinde Bergheinfeld**, Ortsentwicklung/Baurecht, Strukturdaten, wirksamer Flächennutzungsplan
- **Grüne Akzente Landschaftsplanung, Hohe-Wart-Straße 16, 97437 Haßfurt**, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (saP) zum Bebauungsplan „Die Wad 3“ mit jeweils 1. Änderung der Bebauungspläne „Die Wad 1 „ und „Die Wad 2“ für Teilbereiche, Gemeinde Bergheinfeld, Stand März 2026
- **Regionaler Planungsverband Main-Rhön**, Regionalplan der Region Main-Rhön (3), 30.01.2024
- **Ulfert Frey, Dipl. Geograph aus Frensdorf**, Integriertes ländliches Entwicklungskonzept Oberes Werntal (ILEK Oberes Werntal), Stand Mai 2006



ANLAGE BEGRÜNDUNG

Artenauswahlliste für Gehölzpflanzungen im privaten und öffentlichen Bereich, in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation

Bäume

Großkronige Arten:

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Betula pendula	-	Weiß-Birke
Quercus petraea	-	Trauben-Eiche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	-	Sommer-Linde
Ulmus (resistente Arten / Sorten)	-	Ulmen

Mittel- und kleinkronige Arten / Sorten:

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer monspessulanum	-	Französischer Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	-	Holz-Birne
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus domestica	-	Speierling
Sorbus torminalis	-	Elsbeere

Es werden außerdem geeignete Baumarten und -sorten der Straßenbaumliste aus den Empfehlungen der GALK (deutsche Gartenamtsleiterkonferenz) zugelassen, u.a. Ginkgo, Gleditschie, Purpurerle, Hopfenbuche, Amerikanische Eschen, Blumenesche, Amberbaum, sonstige Ahorne, Linden und Eichen. Nicht verwendet werden sollen Nadelgehölze, Kugel- oder Hängeformen von Laubbäumen.

Obstbäume i. Sorten (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss, usw.)

Sträucher / Heister

Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha - zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hundsröse
Salix caprea - Salweide
Sambucus racemosa - Traubenholunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Rhamnus frangula - Faulbaum
Rhamnus catharticus - Kreuzdorn
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball








Gemeinde Bergrheinfeld, Bebauungsplan "Die Wad Nr. 3" mit jeweils 1. Änderungen der Bebauungspläne "Die Wad Nr. 1" und "Die Wad Nr. 2" für einen Teilbereich, GT. Bergrheinfeld - Bestandsplan





Einstufung Bestand

Nutzungen - Einstufung gem. Leitfaden und Biotopwertliste


Schutzgüter mit keiner bzw. geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Liste 1a Leitfaden) - ca. 18.935 m² / 41.260 Wertpunkte (WP)

-  ca. 435 m² Asphaltfläche - Einstufung als BNT V11, Verkehrsfläche, versiegelt, 0 WP
-  ca. 30 m² Aufschüttungsfläche - Einstufung als BNT O652, Deponie (Bodenlager), sich selbst überlassen, 1 WP = 30 WP
-  ca. 14.230 m² Ackerland - Einstufung als BNT A11, Intensiv bewirtschaftete Äcker, 2 WP = 28.460 WP
-  ca. 130 m² Verkehrsfläche - Einstufung als V332, Wirtschaftsweg, bewachsen (Grünweg), 3 WP = 390 WP
-  ca. 505 m² Verkehrsfläche - Einstufung als BNT V51, Grünflächen entlang von Verkehrsflächen, 3 WP = 1.515 WP
-  ca. 3.555 m² Grünland - Einstufung als BNT G11, Intensivgrünland, 3 WP = 10.665 WP
-  ca. 50 m² straßenbegleitende Baumreihe außerhalb Geltungsbereich (10 St. x 5 m²) - Einstufung als B321, Baumreihe (Allee) mit überwiegend gebietsfremden Arten, 4 WP = 200 WP

Schutzgüter mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Liste 1b Leitfaden) - ca. 925 m² / 5.625 Wertpunkte

-  ca. 900 m² Grünland - Einstufung als BNT G211, Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland, 6 WP = 5.400 WP
-  25 m² Einzelbaum auf Ackerland (1 St. x 25 m²) - Einstufung als B312, Obstbaum (Apfel), mittlere Ausprägung, 9 WP = 225 WP

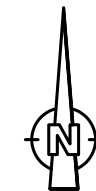
Sonstiges

-  Habitatbaum mit Quartierstrukturen für Fledermäuse oder höhlenbrütende Vogelarten

Planlegende

-  Geltungsbereich Bebauungsplan - Gesamtfläche real 19.860 m²
-  best. Nutzungen (Straßen, Böschungen, Gräben etc.)
-  Höhengichtlinien
-  Baumbestand (außerhalb)
-  Kanalbestand (Misch- bzw. Regenwasser)
-  Bestand Versorgungsleitungen
-  best. Transformatorstation

Bebauungsplan "Die Wad Nr. 3" mit jeweils 1. Änderungen der Bebauungspläne "Die Wad Nr. 1" und "Die Wad Nr. 2" für einen Teilbereich, GT. Bergrheinfeld	
Bestandsaufnahme	
Auftraggeber Gemeinde Bergrheinfeld	
Maßstab 1 / 1000	Stand Februar 2026
Planfertiger  Bautechnik - Hirschner Planungsbüro für Bauwesen	Anlage 2 Begründung



Gemeinde Bergrheinfeld, Bebauungsplan "Die Wad Nr. 3" mit jeweils 1. Änderungen der Bebauungspläne "Die Wad Nr. 1" und "Die Wad Nr. 2" für einen Teilbereich, GT. Bergrheinfeld - Bewertung Eingriff



Einstufung Nutzung

Beeinträchtigung - Einstufung gem. Leitfaden

Flächen ohne Eingriff - ca. 4.160 m²
(best. Asphaltflächen, best./gepl. Grünweg, gepl. Grünfläche, gepl. Randeingrünung, gepl. Ausgleichsfläche)

Flächen mit Beeinträchtigungsfaktor 0,35 - ca. 15.700 m²

BNT mit geringer Bedeutung - Eingriffsschwere = GRZ 0,35

- O652 (Aufschüttungsfläche)
- ca. 30 m², 1 WP
- A11 (Ackerland)
- ca. 11.800 m², 2 WP
- V332, V51, G11 (Grünweg, Grünflächen an Verkehrsflächen, Intensivgrünland)
- ca. 3.750 m², 3 WP
- B321 (straßenbegleitende Baumreihe, außerhalb)
- ca. 50 m², 4 WP

BNT mit mittlerer Bedeutung - Eingriffsschwere = GRZ 0,35

- G211 (mäßig extensiv genutztes Grünland)
- ca. 45 m², 6 WP
- B312 (Obstbaum)
- ca. 25 m², 9 WP

Ermittlung Ausgleichsbedarf in Wertpunkten (WP):

Fläche x WP x Beeinträchtigungsfaktor - Planungsfaktor = Ausgleichsbedarf

BNT geringe Bedeutung

O652	30 m ² x 1 x 0,35 - 10%	=	9 WP
A11	11.800 m ² x 2 x 0,35 - 10%	=	7.434 WP
V332, V51, G11	3.750 m ² x 3 x 0,35 - 10%	=	3.544 WP
B321	50 m ² x 4 x 0,35 - 10%	=	63 WP

BNT mittlere Bedeutung

G211	45 m ² x 6 x 0,35 - 10%	=	85 WP
B312	25 m ² x 9 x 0,35 - 10%	=	71 WP

Gesamt: 15.700 m² = 11.206 WP

Planlegende

- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Gesamtfläche real 19.860 m²
 - städtebauliche Planung
 - Hebeanlage/Regenrückhaltebecken
 - Baumpflanzung
 - Heckenpflanzung
 - gepl. Grünfläche
 - Baumrodung
 - best. Nutzungen
(Straßen, Böschungen, Gräben etc.)
 - Hörschichtlinien
 - Baumbestand (außerhalb)
 - Kanalbestand
(Misch- bzw. Regenwasser)
 - Bestand Versorgungsleitungen
- } = Planungsfaktor (10 %)

Bebauungsplan "Die Wad Nr. 3" mit jeweils 1. Änderungen der Bebauungspläne "Die Wad Nr. 1" und "Die Wad Nr. 2" für einen Teilbereich, GT. Bergrheinfeld

Eingriffsbewertung

Auftraggeber
Gemeinde Bergrheinfeld

Maßstab 1 / 1000 Stand Februar 2026

Planfertiger
Anlage 3 Begründung

Bautechnik - Hirschner
Planungsbüro für Bauwesen

