



**B  
E  
R  
G  
R  
H  
E  
I  
N  
F  
E  
L  
D**

**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**

Aufstellungsverfahren gemäß § 13b BauGB;  
Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

**BEGRÜNDUNG**

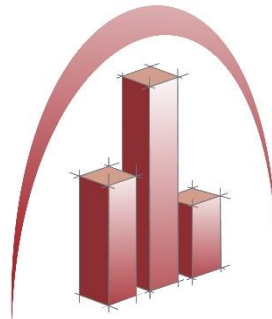
gem. § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

**Vorentwurf**

Aufgestellt: 23.05.2022

Aufstellungsbeschluss vom: 02.11.2021  
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
<b>1 ALLGEMEINES .....</b>	<b>3</b>
1.1 Planungsanlass und Verfahren.....	3
1.2 Planungsauftrag .....	4
1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	4
1.4 Lage, Größe und bisherige Nutzung des Plangebietes .....	5
1.5 Übersichtslageplan (unmaßstäblich).....	6
1.6 Luftbildausschnitt .....	7
1.7 Bestandsfotos .....	7
1.8 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.....	8
1.9 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption .....	9
1.9.1 Städtebau .....	9
1.9.1.1 Bedarfsnachweis .....	11
1.9.1.2 Ortsentwicklung.....	14
1.9.2 Art der baulichen Nutzung.....	14
1.9.2.1 Wohnen .....	15
1.9.3 Maß der baulichen Nutzung .....	15
1.9.4 Bauweise, Baugrenzen .....	15
1.9.5 Bebauung.....	16
1.9.6 Eingrünung.....	16
1.9.7 Natur- und Landschaftsschutz.....	17
1.9.8 Klimaschutz.....	17
1.9.9 Erschließung .....	18
1.10 Bodenordnende Maßnahmen .....	21
1.11 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) .....	21
1.12 Abwägung öffentlicher und privater Belange .....	22
<b>2 GRÜNORDNUNG .....</b>	<b>22</b>
2.1 Leitbild der Grünordnung .....	22
2.2 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches .....	23
2.2.1 Pflanz- und Saatgebote.....	23
2.2.2 Flächenbefestigungen .....	24
<b>3 HINWEISE .....</b>	<b>24</b>
3.1 Kostenträger grünordnerischer Maßnahmen .....	24
3.2 Wasserwirtschaftliche Belange .....	24
3.3 Landwirtschaftliche Belange .....	25
3.4 Altlasten und Bodenschutz.....	25
3.5 Baugrundverhältnisse.....	25
<b>4 ARTENSCHUTZ.....</b>	<b>26</b>



---

<b>5</b>	<b>EINGRIFFSREGELUNG .....</b>	<b>26</b>
<b>6</b>	<b>UMWELTBERICHT/UMWELTPRÜFUNG .....</b>	<b>26</b>
6.1	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls .....	27

Anlage: Artenauswahlliste für Gehölze

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Planungsanlass und Verfahren**

Um entlang bestehender Wohnbebauung im Bereich der Lessing- und Goethestraße am östlichen Ortsrand, 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 BauGB<sup>1</sup> durch die Gemeinde Bergrheinfeld vorgesehen.

Die Gemeinde Bergrheinfeld 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 angewachsene 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 Bergrheinfeld 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 Bergrheinfeld ein Baugebiet für Wohnzwecke auszuweisen.

Bebauungspläne im Außenbereich, für die bis zum 31.12.2022 ein Aufstellungsbeschluss gefasst wird, können analog § 13a BauGB im *beschleunigten Verfahren* durchgeführt werden (befristeter § 13b BauGB). Voraussetzung hierfür ist, dass es sich dabei um einen Bebauungsplan mit einer *Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> im Sinne des § 19 Absatz 2 der BauNVO<sup>2</sup>* handelt, durch die eine Zu-

---

<sup>1</sup> Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022

<sup>2</sup> Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), 2. Abschnitt – Maß der baulichen Nutzung, i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021



*lässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.* Diesem planungsrechtlichen Grundsatz wird durch das Siedlungsvorhaben der Gemeinde Bergrheinfeld entsprochen.

## **1.2 Planungsauftrag**

Der Gemeinderat der Gemeinde Bergrheinfeld hat am 02.11.2021 die *Aufstellung des Bebauungsplanes „Die Wad Nr. 3“* beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im „beschleunigten Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen“ (gem. § 13b BauGB).

Mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen und der Durchführung des Bauleitplanverfahrens wurde das Planungsbüro für Bauwesen, Bautechnik-Kirchner, beauftragt. In der Sitzung vom 28.06.2022 wurde der vom Planungsbüro ausgearbeitete Entwurf des Bebauungsplanes vom Gemeinderat Bergrheinfeld anerkannt.

## **1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Die Bauleitplanung entspricht aufgrund des räumlichen Umfanges und der geplanten Art der baulichen Nutzung, den planungsrechtlichen Voraussetzungen im Sinne des § 13b BauGB.

*Der § 13b BauGB wurde ursprünglich vom Gesetzgeber bis zum 31.12.2021 (Satzungsbeschluss) befristet. Die Möglichkeit zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren, wurde jedoch über das Baulandmobilisierungsgesetz vom 23.06.2021 wieder eingeführt. Voraussetzung ist nunmehr, dass das Verfahren nach § 13b (neu) BauGB, bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet, und der Satzungsbeschluss bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird.*

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird im Sinne des § 19 BauNVO, eine Grundfläche von ca. 3.855 m<sup>2</sup> für eine Überdeckung mit baulichen Anlagen im derzeitigen Außenbereich vorbereitet. Es handelt sich zudem um die städtebauliche Planung zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Anschluss an den Siedlungsrand von Bergrheinfeld, welches „*der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum*“ dient (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung<sup>3</sup> oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes<sup>4</sup> zu beachten sind.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB entfallen Umweltprüfung und Umweltbericht. Die bauleitplanerischen Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als zulässig, sodass auch Ausgleichsflächen hierfür nicht erforderlich sind (vgl. § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB).

<sup>3</sup> Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. März 2021, zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021

<sup>4</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022

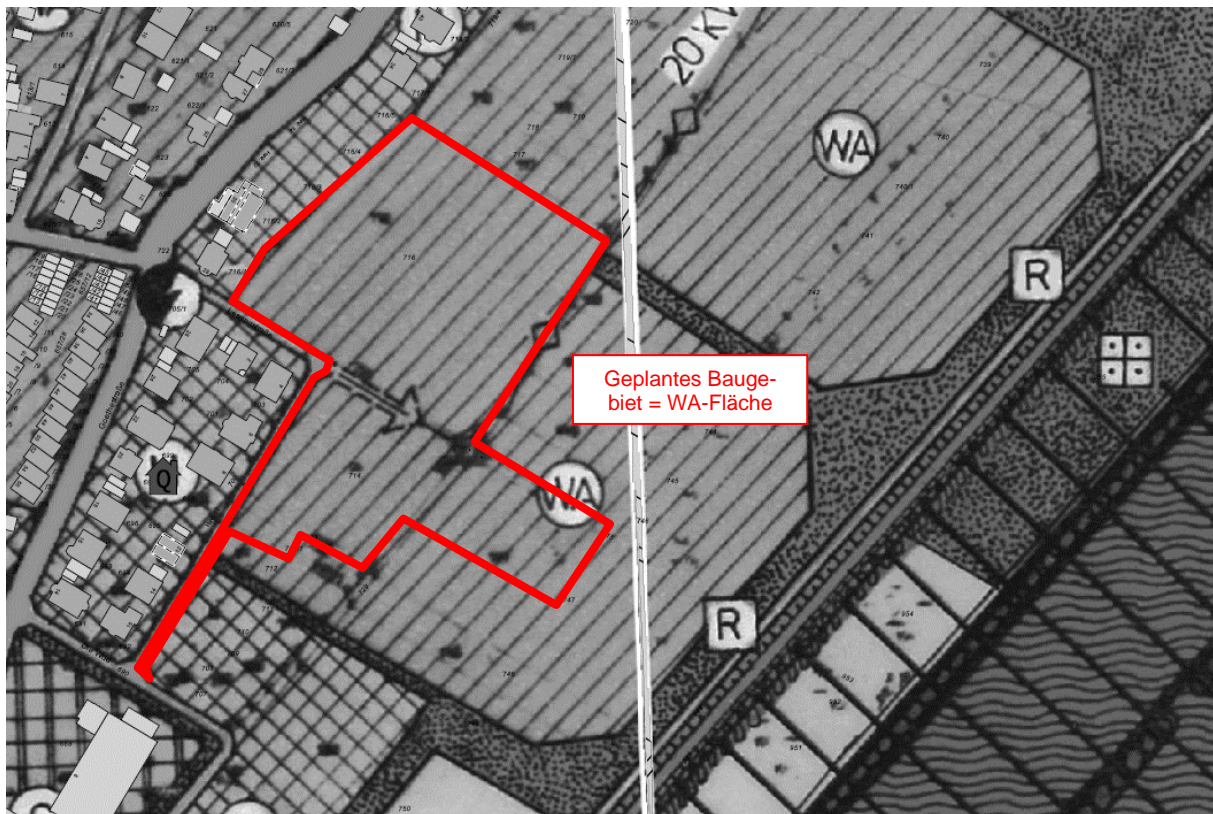


Am nordwestlichen Gebietsrand zur bestehenden Ortslage, überlagern die Flächen des Bebauungsplanes kleinräumig die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne „Die Wad Nr. 1“ und „Die Wad Nr. 2“ der Gemeinde Bergheinfeld. Zur Realisierung des Wohnareals „Die Wad Nr. 3“, ist die Anpassung (je 1. Änderung) des Bebauungsplanes „Die Wad Nr. 1“ und des Bebauungsplanes „Die Wad Nr. 2“ im jeweils betroffenen Teilbereich notwendig.

### Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan für die Gemeinde Bergheinfeld, ist das Areal als W-Fläche (Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dargestellt, womit die planungsrechtliche Voraussetzung, für die über die konkrete Bebauungsplanung angestrebte Gebietsentwicklung gegeben ist.

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



Planauszug wirksamer Flächennutzungsplan, Gemeinde Bergheinfeld<sup>5</sup>

## **1.4 Lage, Größe und bisherige Nutzung des Plangebietes**

Größe: ca. 18.020 m<sup>2</sup> (1,802 ha)

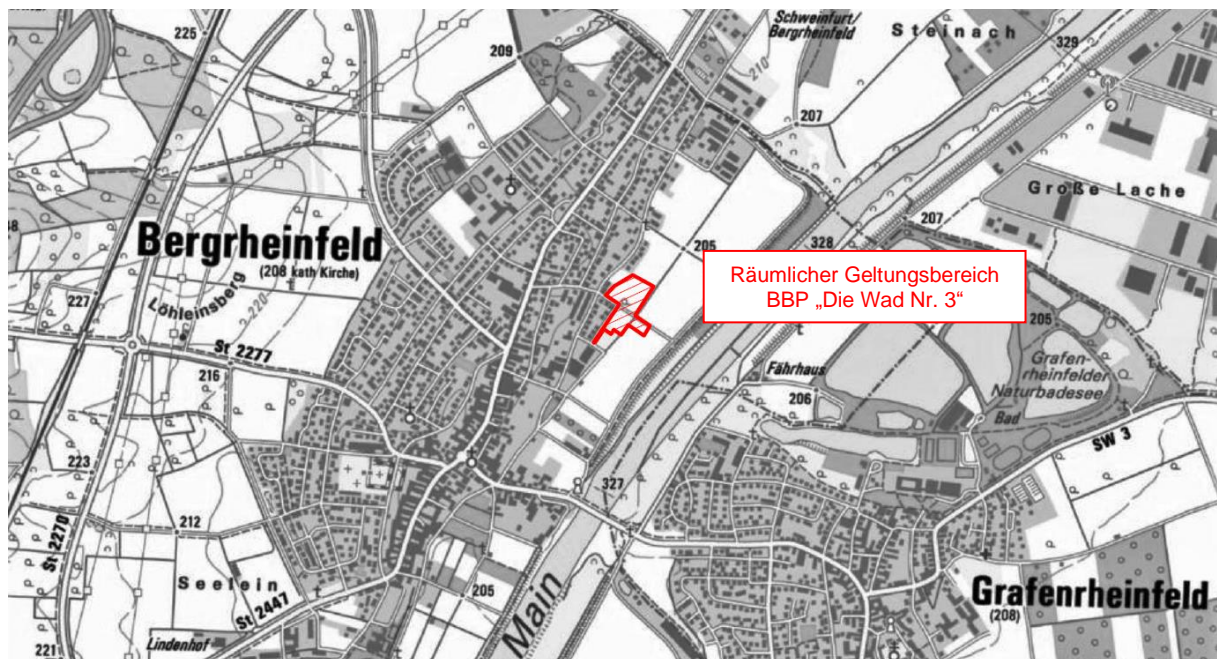
Lage: östlich Bergheinfeld, zwischen Ortsrand und Main

<sup>5</sup> Quelle: Gemeinde Bergheinfeld



	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
Grundstücke:	Fl. Nrn. 714 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 Karte<sup>6</sup>

<sup>6</sup> Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



## 1.6 Luftbildausschnitt



Luftbild mit Parzellarkarte<sup>7</sup>

## 1.7 Bestandsfotos<sup>8</sup>



Wegekreuzung im Bereich RRB, Blickrichtung best. Ortsrand, Fläche südlicher Geltungsbereich



Wegekreuzung im Bereich RRB, Blickrichtung best. Ortsrand, Fläche nördlicher Geltungsbereich

<sup>7</sup> Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

<sup>8</sup> Quelle: Bautechnik-Kirchner, Aufnahme datum 28.10.2021



Einmündungsbereich Lessingstraße und Planstrasse A,  
Blickrichtung best. Ortsrand



Lessingstraße, Blickrichtung Südwesten

## 1.8 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

### Landesentwicklungsprogramm Bayern

Bergheinfeld liegt gemäß dem LEP<sup>9</sup> 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. Bergheinfeld 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.

Bergheinfeld grenzt an das Oberzentrum Schweinfurt an. Der Raum um Bergheinfeld ist zudem als Raum mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt.

<sup>9</sup> Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01. September 2013, geändert am 01. Januar 2020





Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sind die Ziele und Grundsätze „Flächensparende Siedlungsentwicklung“ des Regionalplanes der Region Main-Rhön (RP 3)<sup>10</sup> zu beachten.

Aus städtebaulicher bzw. ortsplanerischer Sicht, ist die vorliegend geplante Flächeninanspruchnahme im Außenbereich, zum aktuellen Zeitpunkt dringend erforderlich. Der Bedarfsnachweis wird nachstehend erbracht (vgl. Ziffer 1.9.1 und 1.9.1.1 der Begründung).

## **1.9 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption**

### **1.9.1 Städtebau**

Durch die direkte Nähe zur Stadt Schweinfurt, hat sich die Gemeinde Bergheinfeld 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 Mitglied der Interkommunalen Allianz „Oberes Werntal“, versucht die Gemeinde seit Jahren aktiv die Entwicklung des Ortes weiter voranzutreiben und somit die Lebensqualität im Ortskern zu erhalten. So wurden in den vergangenen Jahren keine Baugebiete zu Wohnzwecken im Außenbereich der Gemeinde Bergheinfeld ausgewiesen. Zur Unterstützung einer geordneten und zukunftsfähigen städtebaulichen Weiterentwicklung, haben die Mitgliedsgemeinden ein *Integriertes ländliches Entwicklungskonzept (ILEK)*<sup>11</sup> erstellt.

Im Jahr 2019 wurde ein Abschlussbericht über die Evaluierung der Innenentwicklungsaktivitäten in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal<sup>12</sup> erstellt.

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.

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.

<sup>10</sup> Regionalplan der Region Main-Rhön (3), in Kraft getreten am 18. Januar 2008, geändert am 03.12.2020

<sup>11</sup> Integriertes ländliches Entwicklungskonzept Oberes Werntal (ILEK Oberes Werntal), Stand Mai 2006, Ulfert Frey, Dipl. Geograph aus Frensdorf

<sup>12</sup> Abschlussbericht „Evaluierung der Innenentwicklungsaktivitäten in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal, Stand 2019, Baader Konzept GmbH aus Gunzenhausen und Gertz Gutsche Rügenapp aus Hamburg



In diesem Rahmen hat die Gemeinde Bergheinfeld 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 natürlich bestrebt, auf diesem Wege auch weiterhin für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und den Erhalt der örtlichen Strukturen Sorge zu tragen.

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 140 (!) 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 ist im gesamten Baugebiet auch die Errichtung von Doppelhäusern/Doppelhaushälften zulässig. Auf eine weitere Öffnung für davon abweichende Bauweisen (z.B. Reihenhausbebauung, 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 noch 17 Baugrundstücken mit Grundstücksgrößen von ca. 530 – 775 m<sup>2</sup>. Damit ist ein ausgewogenes Grundstücksangebot vorhanden.

Etwaige Alternativstandorte, die eine stärkere Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur von Bergheinfeld 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 Bergheinfeld 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.



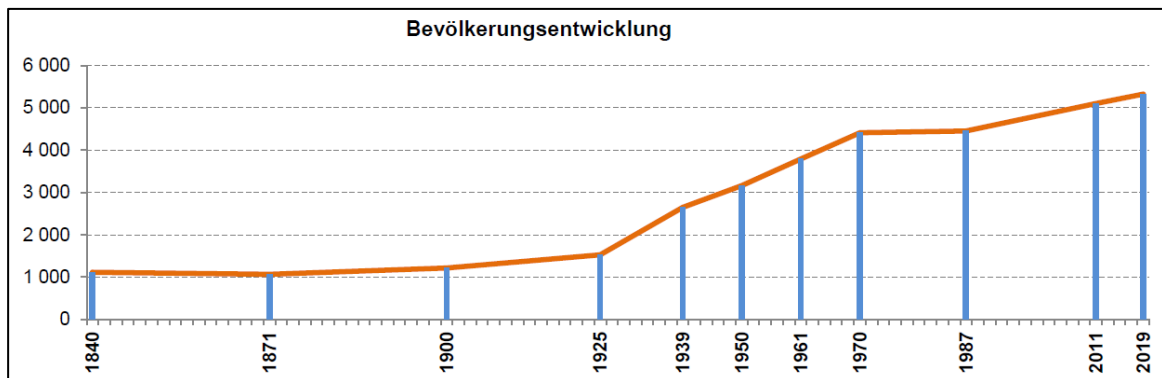
### 1.9.1.1 Bedarfsnachweis

#### 1. Strukturdaten

##### a) Einwohnerzahlen der Gemeinde

Bei den nachstehenden Einwohnerzahlen handelt es sich um die amtlichen Einwohnerzahlen des Bayer. Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung:

Stand	Einwohnerzahlen
31.03.2012	5.170
31.03.2013	5.141
31.03.2014	5.130
31.03.2015	5.228
31.03.2016	5.339
31.03.2017	5.340
31.03.2018	5.315
31.03.2019	5.325
31.03.2020	5.340
31.03.2021	5.331
31.03.2022	5.312



Bemerkenswert an der Einwohnerentwicklung ist die Konstanz in Anbetracht der Tatsache, dass keine neuen Wohngebiete in diesem Zeitraum ausgewiesen wurden.

##### b) Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Bayer. Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung prognostiziert für das Jahr 2023 (Zieljahr) eine Bevölkerung von 5.300 Einwohnern. Der Wert wurde auf 100 Personen gerundet. Die Gemeinde Bergheinfeld geht davon aus, dass die Attraktivität der Gemeinde und die verkehrsgünstige Lage im Ballungsraum Schweinfurt, den aktuellen Bevölkerungsstand festschreibt bzw. sich dieser leicht erhöht.

##### c) Regionale Bevölkerungsvorausberechnung

In der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für die Region 3, wird die Entwicklung des Landkreises Schweinfurt als stabil dargestellt. Innerhalb des Zeitraums vom 31.12.2019 bis 31.12.2039 wird für den Landkreis ein allenfalls leichter Bevölkerungsrückgang von 0,8 % erwartet.



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

Die Gemeinde ist im Regionalplan Main-Rhön als Gemeinde im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen dargestellt. Diese Einordnung entspricht dem LEP.

**e) Verkehrsanbindung**

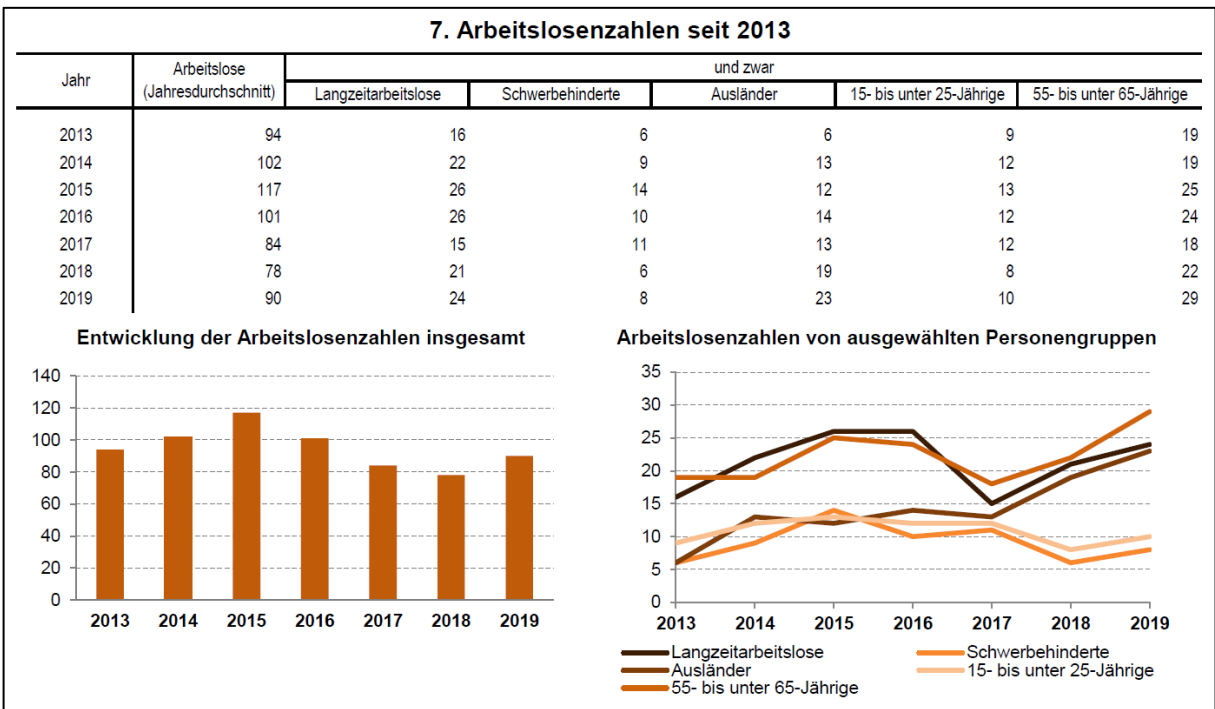
Die Gemeinde ist über die Bundesautobahnen A 70 und A 71 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Durch die Gemeinde verläuft die Bundesstraße B 26 sowie die Staatsstraße St 2277. Die Staatsstraße St 2270 führt um die Gemeinde herum und mündet in direkter Nähe der Gemeinde Bergheinfeld im Knotenpunkt zur Autobahn-auffahrt A 70.

Der öffentliche Personennahverkehr ist sichergestellt. Der Bahnhof in Schweinfurt ist nur wenige Kilometer von der Gemeinde entfernt.

**f) Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde**

6. Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer seit 2014						
Gegenstand der Nachweisung	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni <sup>2)</sup>					
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Beschäftigte am Arbeitsort	608	590	652	651	668	690
davon männlich	331	315	332	333	350	369
weiblich	277	275	320	318	318	321
darunter <sup>1)</sup> Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	8	9	8	10	.	14
Produzierendes Gewerbe	219	217	211	210	230	249
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	203	182	239	246	247	253
Unternehmensdienstleister	47	49	61	51	.	33
Öffentliche und private Dienstleister	131	133	133	134	132	141
Beschäftigte am Wohnort	2 226	2 248	2 353	2 338	2 358	2 375

<sup>1)</sup> Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).  
<sup>2)</sup> Bei den Ergebnissen 2014 – 2016 handelt es sich um revidierte Werte der Bundesagentur für Arbeit; 2018 – 2019 vorläufige Ergebnisse.



Entwicklungsdaten des Bay. Landesamtes für Statistik<sup>13</sup>

<sup>13</sup> Quelle: „Statistik kommunal 2020“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik, herausgegeben im Juni 2021



## 2. Flächenpotenziale

### a) Allgemeines

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

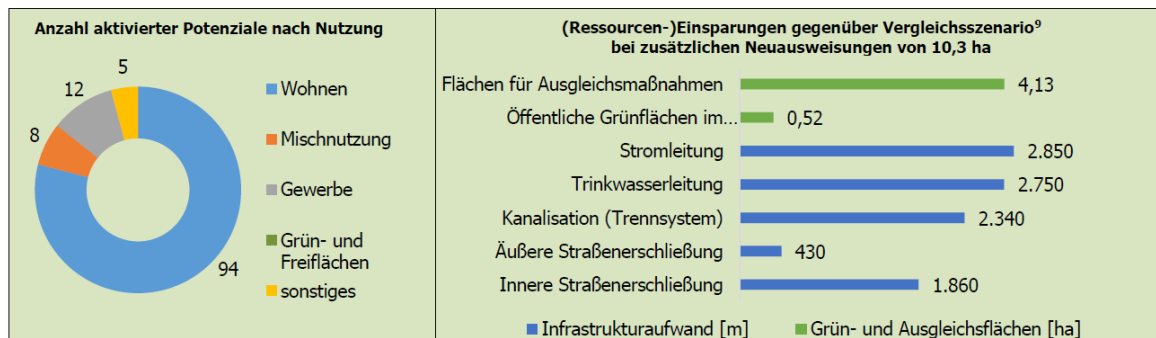
Die Gemeinde ist Mitglied der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal. Sie war maßgeblich an der Erstellung der sogenannten „Oerlenbacher Erklärung“ beteiligt und hat sich bereits seit 2008 vorrangig mit der Innenentwicklung und den sich hieraus bietenden Potenzialen beschäftigt.

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 Bergheinfeld 119 Innenentwicklungspotenziale (ca. 26 %) aktiviert.

Aktiviere Potenziale (2008 – 2017) <sup>7</sup>	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) <sup>8</sup>	29	



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

Wie aus den vorliegenden Kennzahlen ersichtlich ist, hat die Gemeinde mit ihrer Strategie Erfolg gehabt. Neben der Aktivierung zahlreicher Potentialflächen ist es gelungen, die Außenentwicklung gering zu halten.

Ein erheblicher Druck zur Schaffung neuer Baugebiete kommt aus der Bevölkerung. Zum einen streben junge Familien aus den Orten nach Wohneigentum, zum anderen ist die Rückkehrwilligkeit früherer Gemeindebürger angewachsen.



### 1.9.1.2 Ortsentwicklung

Für die Siedlungsentwicklung von Bergrheinfeld bestehen unterschiedliche Einschränkungen und Zwänge hinsichtlich Topographie, Schutzgebieten, 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, Schutzgebietlagen oder die örtliche Lage herangezogen.

Zusammenfassend wurde erkennbar, dass nahezu sämtliche Wohnareale von Bergrheinfeld, sich bereits bis an ihre natürlichen bzw. möglichen Grenzen entwickelt haben.



Übersicht Planbereich/Ausweisung FNP Bergrheinfeld<sup>14</sup>

### 1.9.2 Art der baulichen Nutzung

#### Allgemeines Wohngebiet

Über das vorliegende Bauleitplanverfahren gemäß § 13b BauGB, 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.

Aufgrund erfolgter Rechtsprechung des Bayer. Verwaltungsgerichtshofes sind die Gemeinden bei Bauleitplanverfahren gemäß § 13b BauGB gehalten, über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – Nr. 5 BauNVO i.V. mit § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können. Dies betrifft vorliegend *Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.*

- vgl. Buchstabe B, Ziffer 1.1.1 der Bebauungsplanfestsetzungen

<sup>14</sup> Quelle: Bautechnik-Kirchner



Den Bestimmungen des § 13b BauGB ist damit Rechnung getragen.

### **1.9.2.1 Wohnen**

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 m<sup>2</sup> vorkonzipiert. Die vorgeschlagenen und unverbindlichen Grundstücksgrenzen können - abhängig von der Nachfrage - angepasst werden, sodass sich Grundstückszahl und Grundstücksgrößen auch noch ändern können.

Durch großräumige Baufenster und die Reduzierung der Bebauungsplanfestsetzungen auf den städtebaulich erforderlichen Mindestumfang, steht ein großer Gestaltungsspielraum bei der Planung bzw. Errichtung der Gebäude zur Verfügung. Über zusätzliche „einschränkende“ Regelungen zur Firstrichtung, zur Dachgestalt und sowie zur Geschossigkeit, werden gestalterische Vorgaben zur Aufrechterhaltung des bisherigen Ortsbildes, entsprechend den sonstigen Randlagen von Bergrheinfeld getroffen.

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

### **1.9.3 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 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

### **1.9.4 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.

### **1.9.5 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.

Dennoch möchte die Gemeinde das charakteristische Ortsbild von Bergheinfeld, vor allem von außen betrachtet, beibehalten. Aus diesem Grund wird, für die äußere Häuserzeile die Hauptfirstrichtung sowie 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 Bergheinfeld verwiesen (vgl. Buchstabe B, Ziffer 8.4).

Weiterhin wurde festgesetzt, dass je Grundstück die Errichtung von ausschließlich einem untergeordneten Nebengebäude (gem. § 14 Abs. 1 BauNVO) zulässig ist (vgl. Buchstabe B, Ziffer 8.5).

Für die Hausfassaden sind ausschließlich landschaftsbezogene Farben zu wählen (vgl. Buchstabe B, Ziffer 8.6).

### **1.9.6 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.

### **1.9.7 Natur- und Landschaftsschutz**

Im beschleunigten Verfahren ist der bauleitplanerische Eingriff, gemäß den Bestimmungen des BauGB nicht ausgleichspflichtig. Auf die Festsetzung von Ausgleichs- oder Ersatzflächen im Sinne der Eingriffsregelung, wird deshalb verzichtet.

Die Gemeinde Bergheinfeld sieht sich jedoch auch im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung durchaus in der Pflicht, den grundsätzlichen Anforderungen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft gerecht zu werden. Durch die ökologische Konzeption des Baugebietes soll dem, soweit als möglich, Rechnung getragen werden.

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

Am südöstlichen Baugebietsrand, der im Übergang zur freien Feldflur 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.

### **1.9.8 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 des Rundschreibens 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 7.4 und 8.3.5 der Bebauungsplanfestsetzungen sowie Buchstabe C, Ziffern 12 und 14 der Hinweise

### **1.9.9 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 Ausbauquerschnitt 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 Anwandweeinmündung 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.



Für insgesamt 3 Plangrundstücke, ist der Ausbau und die Verbreiterung der Lessingstraße (sh. Foto<sup>15</sup>) 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 Haupteerschließungsstraßen 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 Südostrand 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

<sup>15</sup> 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 Bergheinfeld 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 Bergheinfeld 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 nachzeitigem Kenntnisstand hierfür ausreichend.

### Strom- und Gasversorgung, Fernmelde- und Telekommunikationseinrichtungen

Die Gemeinde Bergheinfeld wird über die ÜZ Mainfranken, Lülselfeld 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. In den kommenden Jahren (spätestens 2024) erfolgt auch ein Glasfaserausbau bis an das Neubaugebiet heran. Ausgeführt wird dieser 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.



### **1.10 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.

### **1.11 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
- 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, Lültsfeld
- 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 Röthlein

### **1.12 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. 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.

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 1.9 und 1.9.1 der Begründung dargelegt.

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.7.3 und B.7.4 der Bebauungsplanfestsetzungen

#### **- Öffentlicher Straßenraum / Straßennebenflächen**

Im Bereich der Haupteerschließungsstraße A sowie der zum Ausbau vorgesehenen Lessingstraße, werden punktuell Pflanzbindungen für Laubbäume mit etwaiger 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 beigelegt (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.7.1 und B.7.4 der Bebauungsplanfestsetzungen

#### **- Öffentliche Randeingrünung**

Für den Südostrand 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 überneh-



men 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.7.2.1 bis B.7.2.3 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.7.3 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.7.4 und C.21 des Bebauungsplanes

## **3 HINWEISE**

### **3.1 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.

### **3.2 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 m<sup>3</sup> je Grundstück betragen. In jedem





Fall ist in der Zisterne ein Überlauf vorzusehen, der an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen ist (vgl. Ziffer C.12 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](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 Puplicationsshop zum Download zur Verfügung gestellt: <https://www.bestellen.bayern.de>
- weitere Hinweise sh. Ziffer C.10 und C.21 des Bebauungsplanentwurfes

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

### **3.3 Landwirtschaftliche Belange**

Die gesetzlichen Grenzabstände nach Art. 48 AGBGB<sup>16</sup>, 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.

### **3.4 Altlasten und Bodenschutz**

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

### **3.5 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

---

<sup>16</sup> Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) vom 20. September 1982, zuletzt geändert durch Verordnung vom 26. März 2019



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.

#### **4 ARTENSCHUTZ**

Die Betroffenheit von Tier- und Pflanzenarten im Eingriffsbereich wird derzeit fachgutachterlich geprüft. Die Vorlage der Bewertung erfolgt im Laufe des weiteren Bauleitplanverfahrens. Bei Erfordernis werden spezifische fachliche Festsetzungen zum Artenschutz, in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde in die Planung integriert.

Infolge dieser Vorgehensweise kann sichergestellt werden, dass die Belange des Artenschutzes ausreichend im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt werden.

#### **5 EINGRIFFSREGELUNG**

Im vorliegenden Fall gelten die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft, als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4). Ein Ausgleich des bauleitplanerischen Eingriffes durch Überbauung und Versiegelung, ist unter Berücksichtigung des § 13a BauGB nicht notwendig.

Auf die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird folglich verzichtet.

Über die grünordnerischen Festsetzungen werden die Beeinträchtigungen durch Versiegelung und Überbauung im Sinne von Natur- und Landschaftsschutz reduziert.

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen ist eine naturnahe Entwicklung gewährleistet. Durch die integrierte Grünordnungsplanung wird dem bauleitplanerisch verursachten Eingriff soweit als möglich begegnet.

#### **6 UMWELTBERICHT/UMWELTPRÜFUNG**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Die Wad Nr. 3“ mit jeweils 1. Änderungen der Bebauungspläne „Die Wad Nr. 1“ und „Die Wad Nr. 2“, für jeweils einen Teilbereich, wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

Aufgrund der bestehenden Verhältnisse, sind nach aktuellem Kenntnisstand bzw. nach überschlüssiger Abwägung von grundsätzlich möglichen Beeinträchtigungen



der Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Luft, Klima, Ort- und Landschaftsbild, Boden, Wasser sowie Kultur- und sonstige Sachgüter, keine nachhaltig negativen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten.

Die grundsätzlich relevanten Umweltauswirkungen begründen sich durch die zu erwartende Bodenversiegelung im privaten und öffentlichen Grundstücksbereich. Diesen wird durch geeignete Festsetzungen zur Reduktion bzw. Beschränkung von Versiegelungen sowie die grünordnerischen Festlegungen soweit als möglich begegnet.

In der Gesamtbetrachtung ist eine umweltverträgliche Realisierung des Neubaugebietes „Die Wad Nr. 3“ möglich.

### **6.1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls**

Gemäß Anlage 1, Nr. 18.7.2 UVPG, gilt für den Bau eines Städtebauprojektes und sonstiger baulichen Anlagen bis zu 20.000 m<sup>2</sup> überbaubare Grundfläche, eine Allgemeine Vorprüfungspflicht für den Einzelfall, sofern dieses im bisherigen Außenbereich errichtet wird. Gleiches gilt gemäß Nr. 18.8, Anlage 1, für den Bau eines Vorhabens, für das in den sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, soweit der Prüfwert erreicht wird.

Der Schwellenwert zur Vorprüfungspflicht wird durch das geplante Wohnbaugebiet nicht erreicht (11.010 m<sup>2</sup> x 0,35 GRZ = ca. 3.855 m<sup>2</sup>).

Eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne der Umweltverträglichkeit ist somit nicht erforderlich.

Anerkannt: Gemeinde Bergheinfeld  
Ulrich Werner, 1. Bürgermeister

.....

### **ANLAGE BEGRÜNDUNG:**

#### **Anlage: Artenauswahlliste für Gehölze**



---

## 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