



19. Änderung des Flächennutzungsplanes

Entwurf

Begründung

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis	3
2.	Änderungsbeschluss und rechtliche Rahmenbedingungen	4
3.	Lage im Raum	5
3.1	Landes- und Regionalplanung	6
3.1.1	Landesplanung	6
3.1.2	Landesentwicklungsprogramm Bayern:	7
3.1.3	Regionalplan Region Würzburg (2)	9
3.2	Flächennutzungsplan	11
3.3	Landschaftsplan	11
4.	Planungsalternativen / Alternativflächenprüfung	11
5.	Städtebau und Planungskonzept	12
5.1	Straßenmäßige Erschließung und Verkehrsanlagen	12
5.2	Abwasserbeseitigung	12
5.3	Wasserversorgung	12
5.4	Energieversorgung	13
5.5	Abfallbeseitigung	13
5.6	Kommunikation	13
5.7	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung	13
5.8	Verwirklichung der Baumaßnahme	13
6.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ausgleichsmaßnahmen	13
7.	Umweltbericht	14
8.	Denkmalschutz	14
9.	Schallschutz	14
10.	Verfahren	15

Anlage 1 Umweltbericht



Abbildung 1: Lageskizze (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics: BayernAtlas, abgerufen am 19.09.2024 unter: <https://v.bayern.de>, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 19.09.2024)

1. Planungserfordernis

Mit der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Darstellung von Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO im Bereich der bestehenden gemischten bzw. ungeordneten Nutzung zwischen der Friedhofstraße und der Industriestraße am nordwestlichen Rand von Bergtheim plant die Gemeinde einen bisher überwiegend gewerblich geprägten Bereich einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Fläche eines Gewerbeunternehmens, das auf Grund der veränderten Betriebsstruktur den Gewerbestandort nicht mehr benötigt, sowie um Flächen die zwischenzeitlich einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt wurden. Somit ist, bei einer Nichtdurchführung, an dieser Stelle von der Entstehung einer Gewerbebrache im Anschluss an Wohnbaustrukturen auszugehen da durch die umliegenden Wohnbaustrukturen eine Fortführung der gewerblichen Nutzung als problematisch eingestuft werden muss.

Die im Rahmen der 19. Änderung des Bebauungsplanes überplante Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, als Mischgebietsfläche gemäß § 6 BauNVO und als gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Zwischenzeitlich werden bereits größere Teilbereiche der Änderungsfläche ausschließlich wohnbaulich genutzt, sodass es sich hier teilweise um eine Anpassung an die vorliegende Bestandssituation handelt.

Eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes ist daher notwendig.

Die geplante Gesamtgröße der Umwandlung in Wohnbauflächen beträgt ca. 1,20 ha.

Durch die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes, wird die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Wohnhof Herold“, die im Parallelverfahren durchgeführt wird, planungsrechtlich vorbereitet.

Bedarf und Allgemeines:

Für die Gemeinde Bergtheim ist gemäß den Erhebungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik ein erhebliches Bevölkerungswachstum anzunehmen. Im Rahmen des Demographiespiegels Bayern wird für den Zeitraum bis 2033 für die Gemeinde ein Bevölkerungszuwachs von 10 % und mehr prognostiziert. Somit ist grundsätzlich von einem gesteigerten Bedarf an Wohnbauflächen auszugehen. Da der Planungsbereich bereits zu mehr als der Hälfte mit wohnbaulichen Nutzungen belegt ist, kann nicht von einem wesentlichen Zuwachs an bisher ungenutzten Wohnbauflächen in der Gemeinde durch die vorliegende Änderung ausgegangen werden. Vielmehr handelt es sich überwiegend um eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an die zwischenzeitlich entstandene Nutzung. Durch die Art, der für die weitere Bebauung vorgesehenen Strukturen ist zudem von einer Bebauung in Form eines Geschoßwohnungsbaus auszugehen, der voraussichtlich überörtlich vermarktet wird. Somit ist anzunehmen, dass die Nutzung nicht vorrangig aus der organischen Entwicklung der Gemeinde Bergtheim entsteht, sondern vielmehr einen Pull-Effekt entwickelt, der zusätzlich zur prognostizierten Bevölkerungsentwicklung zu einer zusätzlichen Zunahme der Einwohnerzahl beiträgt. Durch die anzunehmende Art der Bebauung ist für den Änderungsbereich, über die bereits wohnbaulich genutzten Bereiche hinaus, von einer zusätzlichen Entstehung von 10 bis 12 Wohneinheiten mit einer durchschnittlichen Belegung von 2 bis 2,25 Bewohnern pro Wohneinheit auszugehen. Somit ist von einer Steigerung der Einwohnerzahl zwischen 20 und 27 Einwohnern auszugehen. Dem steht ein vom Bayerischen Landesamt für Statistik bis zum Jahr 2033 prognostiziertes jährliches organisches Bevölkerungswachstum von ca. 30 Einwohnern gegenüber. Somit ist durch die vorliegende Maßnahme die Abdeckung von ca. 66 % – 75 % des Bedarfs an Wohnbauflächen für ein Jahr anzunehmen. Durch den vorausgehend beschriebenen Pull-Effekt der anzunehmenden überörtlichen Vermarktung ist zusätzlich von einer Verringerung der Auswirkung auf den Wohnbauflächenbedarf in der Gemeinde Bergtheim auszugehen. Insofern liegt durch die geänderte Darstellung im Flächennutzungsplan nur eine geringe Auswirkung auf den langfristigen Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde Bergtheim vor.

2. Änderungsbeschluss und rechtliche Rahmenbedingungen

Das geplante Gebiet ist derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bergtheim als gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs 1 Nr. 3 BauNVO, als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO und Mischgebietsfläche gemäß § 6 BauNVO dargestellt. Somit liegt teilweise eine Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes an die zwischenzeitlich entstandene Nutzung und teilweise eine Änderung zur Nutzbarmachung einer ansonsten voraussichtlich entstehenden Konversionsfläche vor. Daher ist ein Bauleitplanverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Das Baugesetzbuch schreibt hierfür in § 2 Abs. 4 die Durchführung einer Umweltprüfung vor, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden müssen.

Die Gemeinde Bergtheim will mit der Änderung des Flächennutzungsplanes der in den letzten Jahren entstanden Wohnbaunutzungen innerhalb des Änderungsbereiches Rechnung tragen und gleichzeitig der drohenden Entstehung einer Gewerbebrache entgegenwirken.

Um die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung der geplanten Maßnahmen zu schaffen, hat der Gemeinderat Bergtheim am 10.10.2023 beschlossen, die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Wirksamer Flächennutzungsplan:

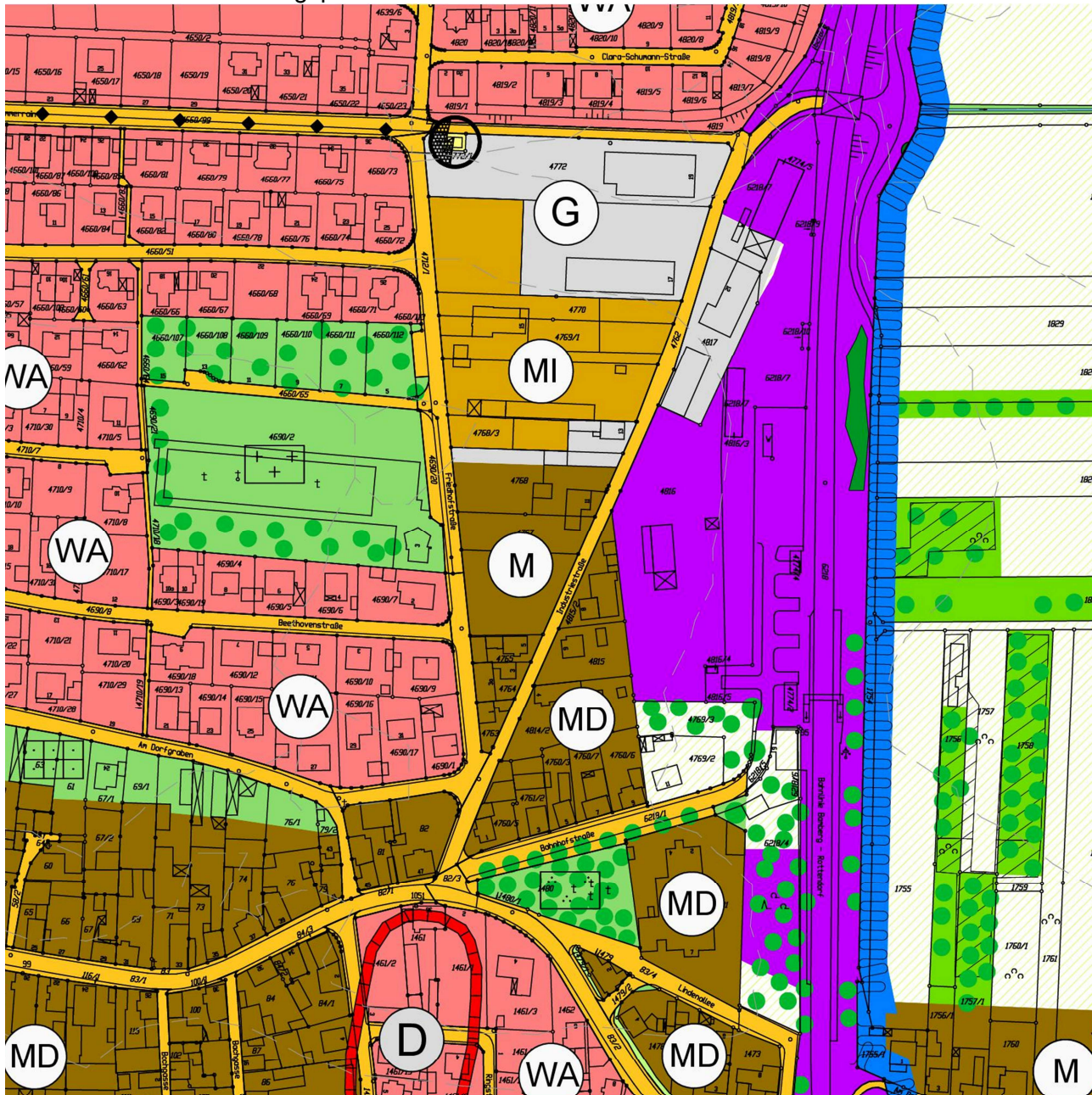


Abbildung 2: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Bergtheim; Quelle Gemeinde Bergtheim

Außerhalb des Änderungsbereiches behält der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bergtheim uneingeschränkt seine Wirksamkeit.

3. Lage im Raum

Die Gemeinde Bergtheim befindet sich im Landkreis Würzburg des Regierungsbezirkes Unterfranken, ca. 15 km nordöstlich des Regionalzentrums Würzburg.

Gemäß Regionalplan der Region Würzburg (2) ist die Gemeinde Bergtheim als Grundzentrum dargestellt und liegt im allgemeinen ländlichen Raum. Gleichzeitig ist dieser ländliche Raum als Raum mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet.¹

¹ Regionalplan Region Würzburg (2) Karte 1 „Raumstrukturen“ Stand 03.02.2023

Der Änderungsbereich liegt am nordwestlichen Rand der Gemeinde Bergtheim und wird in nördlicher Richtung von gewerblichen Bauflächen bzw. Mischgebietsflächen begrenzt. Westlich grenzt der Änderungsbereich an Wohnbauflächen sowie an den Friedhof der Gemeinde Bergtheim an. Südlich bzw. südöstlich grenzen Dorfgebietsflächen an den Änderungsbereich an die jedoch überwiegend wohnbaulich geprägt sind. Östlich wird der Änderungsbereich durch gewerbliche Bauflächen und Bahneinrichtungen begrenzt. Somit wird der gesamte Änderungsbereich von baulichen Einrichtungen umschlossen und besitzt keinen Kontakt zum Außenbereich der Gemarkung.

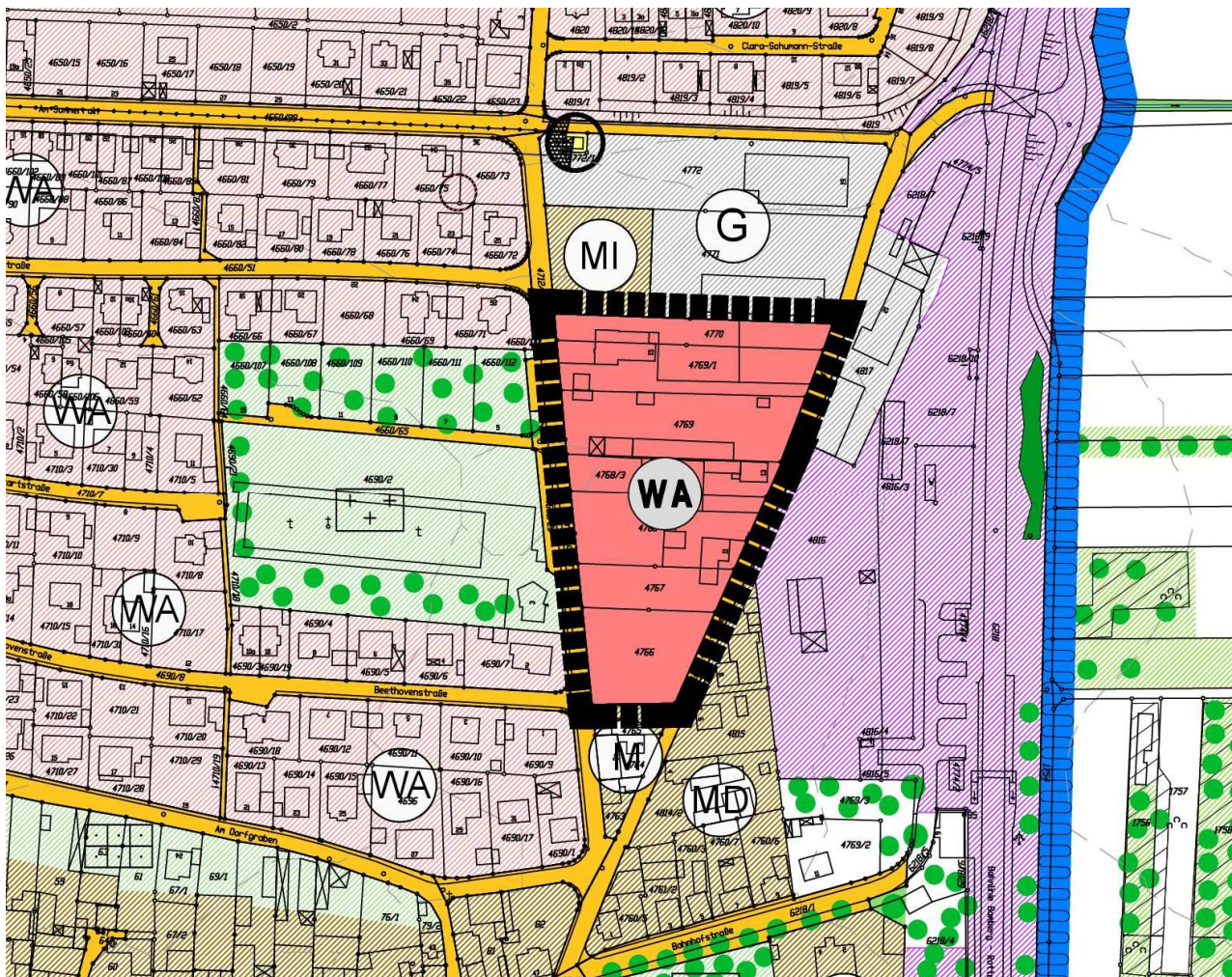


Abbildung 3: Vorentwurf der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes (befindet sich in Aufstellung), Auktor Ingenieur GmbH 20.09.2024

3.1 Landes- und Regionalplanung

3.1.1 Landesplanung

Im Weiteren werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wie folgt beachtet:

Baugesetzbuch

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte

Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach §1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll, begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken, und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können“.

Die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die Anpassung der Darstellung an die bereits erfolgte Entwicklung der Nutzungsstrukturen bzw. die Wiedernutzbarmachung bereits baulich genutzter Strukturen oder demnächst brachfallender Gewerbeflächen. Somit handelt es sich hier primär um eine Maßnahme zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und einer Wiedernutzbarmachung bereits bestehender aber nichtmehr vollumfänglich genutzter Flächen im Innerortsbereich.

3.1.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern:

Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.²

Die Gemeinde Bergtheim liegt vollständig in einem Bereich, der gemäß Regionalplan als Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt ist. Gleichzeitig ist Bergtheim als Grundzentrum eingestuft. Ebenso ist anzumerken, dass für die Gemeinde Bergtheim bis zum Jahr 2033 ein Bevölkerungszuwachs von 10% und mehr anzunehmen ist.³ Um diesen Herausforderungen zu begegnen ist eine ausreichende Bereitstellung an Wohnraum in allen Ortsteilen zwingend erforderlich. Hierzu wird auch auf die Aussagen unter 1 Planungserfordernisse dieser Begründung verwiesen.

Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.⁴

Bei den in der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes überplanten Flächen handelt es sich um bereits baulich genutzte Flächen. Somit ist nicht von erheblichen Auswirkungen auf natürliche Lebensräume auszugehen. Im Rahmen der Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes, die im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt wird, werden ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie ein Grünordnungsplan erstellt, in dem eine ausreichende Berücksichtigung der Umweltschutzbelange erfolgt.

Auf die Widerstandsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge insbesondere gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels soll hingewirkt werden.

² Landesentwicklungsprogramm Bayern, 01. Juni 2023 1.1.1 Gleichwertige Leben- und Arbeitsbedingungen

³ Karte Demographie - Spiegel Bayerns, Bayerisches Landesamt für Statistik, August 2021

⁴ Landesentwicklungsprogramm Bayern, 01. Juni 2023 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

Krisensituationen und der Bedarf an notwendigen Einrichtungen und Strukturen zu deren Bewältigung sollen unter Berücksichtigung der technologischen, ökonomischen, ökologischen und sozialen Rahmenbedingungen in raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einbezogen werden.⁵

Im Rahmen der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes werden gezielt Flächen überplant, die bereits einer baulichen Nutzung zugeführt wurden. Eine zusätzliche Versiegelung oder Schaffung von Wärmeinseln ist nicht beabsichtigt. Ebenso ist nicht von einer Entstehung von zusätzlichen Anlagen oder Einrichtungen auszugehen, die den Klimawandel verstärken oder potenziell eine Verschärfung von Krisensituationen herbeiführen.

Eine Gemeinde ist in der Regel dann als Grundzentrum festzulegen, wenn sie zentralörtliche Versorgungsfunktionen für mindestens eine andere Gemeinde wahrnimmt und einen tragfähigen Nahbereich aufweist.

Die als Grundzentrum eingestuften Gemeinden sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.⁶

Die Gemeinde Bergtheim ist gemäß den Darstellungen des Regionalplanes Würzburg (2) als Grundzentrum dargestellt. Die Gemeinde ist sich der daraus ergebenden Aufgaben bewusst und wird diese im Rahmen ihrer Planungen berücksichtigen. Durch die vorliegenden Übernahmen von bereits baulich genutzten Flächen in den Flächennutzungsplan sowie die Überplanung von Konversionsflächen ist nicht von einer Beeinträchtigung der Funktionen eines Grundzentrums auszugehen.

Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt.⁷

Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und
- der Verteilung der Finanzmittel,

soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.⁸

Die Bereitstellung von Wohnflächen in der Gemeinde Bergtheim als Gemeinde im ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf, unter Berücksichtigung einer innerörtlichen Nutzbarmachung von Konversionsflächen, ist ein wesentlicher Bestandteil zur Schaffung von gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen im ländlichen Raum gegenüber den städtischen Strukturen im inneren Kernbereich um die Stadt Würzburg. Somit entspricht die Maßnahme den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes.

⁵ Landesentwicklungsprogramm Bayern, 01. Juni 2023 1.1.4 Zukunftsfähige Daseinsvorsorge

⁶ Landesentwicklungsprogramm Bayern, 01. Juni 2023 2.1.6 Grundzentren

⁷ Landesentwicklungsprogramm Bayern, 01. Juni 2023 2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

⁸ Landesentwicklungsprogramm Bayern, 01. Juni 2023 2.2.4 Vorrangprinzip

3.1.3 Regionalplan Region Würzburg (2)

Die Gemeinde Bergtheim liegt im Planbereich der Planungsregion Würzburg (2), in einem Bereich der als allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet ist. Als Grundlage dient die Karte 1 „Raumstruktur“ in der aktuellen Fassung vom 03.02.2023. Hier ist die Gemeinde Bergtheim entsprechend dargestellt.

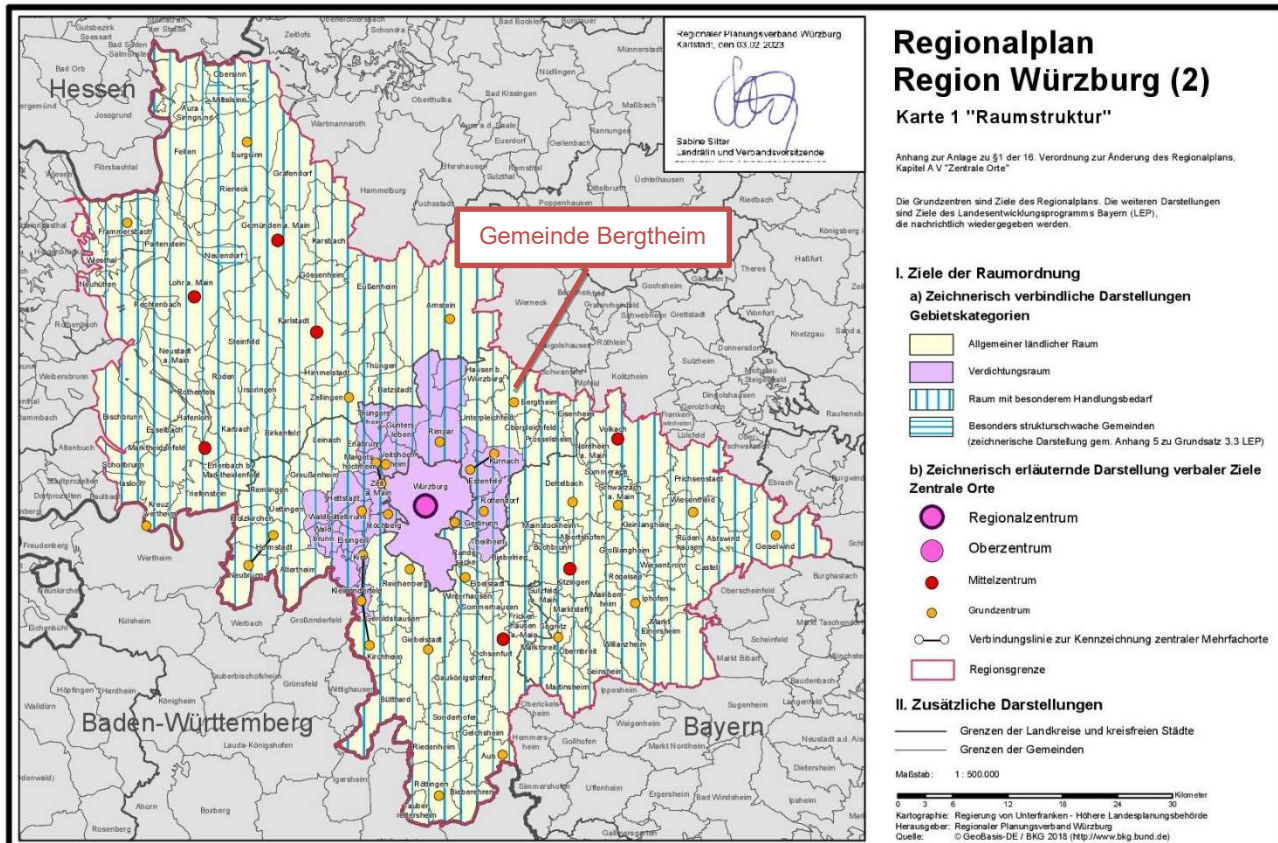


Abbildung 4: Regionalplan Würzburg (2) Karte 1 Raumstruktur Stand 03.02.2023, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH 16.11.2023

Grundlagen der regionalen Entwicklung

Zur Gewährleistung einer nachhaltigen Regionalentwicklung sollen die natürlichen Ressourcen und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts in allen Regionsteilen gesichert und möglichst verbessert werden. Die Entwicklung der Wirtschaft sowie der Siedlungs- und Infrastruktur sollen ohne wesentliche Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen und insbesondere möglichst flächensparend erfolgen. Dabei soll die gute kulturelle und soziale Ausstattung der Region gesichert und ausgebaut werden.⁹

Im Rahmen der Aufstellung der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der im Parallelverfahren aufzustellenden 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnhof Herold“ liegt eine Nutzung bereits bestehender und gut ausgebauter Infrastruktureinrichtungen vor.

Eine Auswirkung auf die Lebensgrundlagen der Bevölkerung von Bergtheim ist daher auch vor dem Hintergrund des geringen Umfangs des Eingriffs und der überwiegend bereits bestehenden Nutzung nicht anzunehmen. Durch die Nutzung bereits bestehender Bebauungsstrukturen bzw. deren Konversion wird die Flächeninanspruchnahme so gering wie möglich gehalten.

⁹ Regionalplan Region Würzburg (2) Aktuelle Lesefassung Stand 27.10.2023, A I Grundlagen der reg. Entwicklung Nr. 4

Es ist anzustreben, einer Zersiedlung der Landschaft vor allem im Rahmen der Bauleitplanung rechtzeitig vorzubeugen. Insbesondere zwischen Verkehrs- und Siedlungsachsen und zwischen den Siedlungseinheiten an den Verkehrs- und Siedlungsachsen kommt der Erhaltung und Vernetzung ausreichend großer, ungestörter Freiflächen eine besondere Bedeutung zu.¹⁰

Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um die Überplanung bereits bestehender Siedlungsräume, die vollständig in die Siedlungsstruktur der Gemeinde Bergtheim integriert sind. Somit liegt keine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen oder zusätzlichen Siedlungsräumen im Außenbereich vor.

Die in den letzten Jahren festzustellende Bevölkerungsabnahme im ländlichen Raum ist im Wesentlichen auf Wanderungsverluste zurückzuführen. Sie zu vermindern, ist die wichtigste Aufgabe zur Vermeidung einer passiven Sanierung. Dafür ist neben infrastrukturellen Verbesserungen ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Arbeitsplatzangebot erste Voraussetzung.¹¹

Die Gemeinde Bergtheim weist darauf hin, dass sie in den letzten Jahren ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum verzeichnen kann. Hierzu wird auch auf die entsprechenden Aussagen des Bayerischen Landesamtes für Statistik / Demographie-Spiegel Bayern 2021 verwiesen, wonach für die Gemeinde Bergtheim bis zum Jahr 2033 ein Bevölkerungswachstum von 10 % und mehr anzunehmen ist. Daher ist, neben einer allgemeinen Verbesserung der Infrastruktur, auch eine angemessene Bereitstellung von Wohnbauflächen in der Gemeinde Bergtheim erforderlich. Eine negative Auswirkung auf die angrenzenden gewerblichen Strukturen der Gemeinde Bergtheim und somit das örtliche Arbeitsplatzangebot ist nicht zu erwarten.

In der Region Würzburg soll die Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig in den zentralen Orten erfolgen. Die zentralen Orte gewährleisten, auch im Hinblick auf demographische Veränderungen, die flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge in zu-mutbarer Erreichbarkeit und sind daher zunächst am besten geeignet, den Siedlungsdruck raum-verträglich aufzufangen. Außerdem tragen sie durch die räumliche Nähe der zentralörtlichen Einrichtungen und zu Arbeitsplatzstandorten (Kopplungseffekte) sowie durch kurze Wege und gute ÖPNV-Anbindungen (gute verkehrliche Erreichbarkeit) zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei (Verringerung der Flächeninanspruchnahme). In begründeten Fällen können auch Nicht-Zentrale Orte, die über eine gute infrastrukturelle Ausstattung verfügen, Siedlungsdruck abfangen und durch angemessene Planung zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beitragen.¹²

Die Gemeinde Bergtheim ist im Regionalplan als Grundzentrum und somit als zentraler Ort dargestellt. Somit ist die Gemeinde primär mit der Bereitstellung von Wohnbauflächen im Rahmen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beauftragt. Die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt hierfür die förmliche Darstellung im Flächennutzungsplan dar, wobei durch die bereits vorhandene Wohnbau-Bestandssituation und die geringfügige zusätzliche Nutzungsfläche innerhalb des Änderungsbereiches nicht von einer erheblichen Auswirkung auf die Entwicklungsstrukturen der Gemeinde Bergtheim auszugehen ist. Der Änderungsbereich ist durch seine räumliche Nähe zum Bahnhof der Gemeinde Bergtheim gut an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden. Hier bestehen direkte Verbindungen mit dem Oberzentrum Schweinfurt und dem Regionalzentrum Würzburg. Somit liegt in Verbindung mit der kurzwegigen Anbindung an die Bundesstraße 19 als überregionaler Verkehrsstrasse eine sehr gute Verkehrsanbindung vor.

¹⁰ Regionalplan Region Würzburg (2) Aktuelle Lesefassung Stand 27.10.2023, A II Raumstruktur 2 Ländl. Raum Nr. 2.7

¹¹ Regionalplan Region Würzburg (2) Aktuelle Lesefassung Stand 27.10.2023, A II Raumstruktur 2 Ländl. Raum Begründung zu Nr. 2.1 Abs. 2

¹² Regionalplan Region Würzburg (2) Aktuelle Lesefassung Stand 27.10.2023, A V Zentrale Orte Begründung zu Nr. 2.1

3.2 Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Bergtheim besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan.

Zwischenzeitlich wurden 17 Änderungen des Flächennutzungsplanes durchgeführt.
Die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich derzeit in Aufstellung.

Die vorliegende Planung bildet die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bergtheim.

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan und begründet sich auf § 5 BauGB. In seiner direkten Wirkung ist er nur gegenüber den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wirksam.

In der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes werden gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO „Wohnbauflächen“ dargestellt.

Die Gemeinde Bergtheim führt im sogenannten Parallelverfahren zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes die 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes „Wohnhof Herold“ durch, in welchem die überplanten Grundstücke als allgemeine Wohnbauflächen gemäß § 4 BauNVO festgesetzt sind.

Die Größe der Änderungsfläche beträgt ca. 1,20 ha.

3.3 Landschaftsplan

Für die Gemeinde Bergtheim gibt es keinen Landschaftsplan.

Durch die Lage des Änderungsbereiches innerhalb geschlossene Wohnbaustrukturen sowie der Überplanung bereits baulich genutzter Einrichtungen ist nicht von einer Auswirkung auf die Landschaftsstrukturen und somit von der Notwendigkeit einer landschaftsplanerischen Bewertung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes auszugehen.

4. Planungsalternativen / Alternativflächenprüfung

Da es sich im vorliegenden Fall um die konkrete Wiedernutzbarmachung ansonsten brachfallender Gewerbestrukturen bzw. bereits baulich genutzte Wohnflächen handelt, ist eine alternative Standortwahl nicht zielführend. Absicht der Maßnahme ist es, bestehende örtliche Strukturen zu nutzen und die Entstehung bzw. Ausweitung einer Gewerbebrache zu verhindern. Somit erübrigt sich die Bewertung von Planungsalternativen oder die Prüfung alternativer Standortkonzepte.

Im Rahmen der im Parallelverfahren zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellten 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnhof Herold“ wird eine spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Diese ist als Anlage 3 Bestandteil des Bebauungsplanes.

Entsprechend der vorliegenden Unterlagen ist nicht von einer Konfliktsituation zu § 44 BNatSchG auszugehen.

Des Weiteren wird festgestellt, dass sich artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG auf Tathandlungen abzielen und die Aufstellung und den Erlass von Bauleitplänen nicht unmittelbar berühren. Eine mittelbare Bedeutung kommt den Verbotstatbeständen jedoch insoweit zu, als Bebauungsplänen, deren Festsetzungen nicht ausräumbare Hindernisse in Form artenschutzrechtlicher Verbote entgegenstehen, mangels Umsetzbarkeit die Erforderlichkeit im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB fehlen.

5. Städtebau und Planungskonzept

Für den Änderungsbereich liegt ein Nutzungskonzept vor, dass eine wohnbauliche Entwicklung des derzeit noch gewerblich genutzten Areals vorsieht. Dieses Konzept ist für den südlichen Teilbereich der Änderungsfläche bereits umgesetzt bzw. derzeit in Umsetzung. Für die dort bereits etablierte Wohnbaustruktur ist die Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes als Anpassung an die vorliegende Bestandssituation zu sehen, da hier bereits eine klassische Wohnsiedlungsstruktur ohne anderweitige Nutzung entstanden ist.

Der nördliche Teilbereich ist derzeit noch durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Hier ist jedoch eine zeitnahe Auflösung der Betriebsstrukturen vorgesehen. Bei einer Beibehaltung der aktuellen Darstellung ist hier von einer Entstehung einer Gewerbebrache, entsprechend der östlich angrenzenden an den Planungsbereich angrenzenden Nutzungsstruktur auszugehen. Daher ist die Nutzbarmachung der entstehenden Konversionsfläche entsprechend der bereits bestehenden Nutzungsstrukturen im südlichen Bereich im wesentlichen Interesse der Gemeinde Bergtheim.

Die anzunehmenden Konfliktsituationen bezüglich der Lärmemissionen aus den nördlich und östlich angrenzenden Gewerbebestrukturen sowie aus der östlich des Änderungsbereiches verlaufenden Bahntrasse Würzburg – Schweinfurt werden im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens beurteilt. Die Ergebnisse dieses Gutachtens fließen in die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnhof Herold“ ein, die im Parallelverfahren zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt wird. Dieses Gutachten ist als Anlage zum Bebauungsplan Bestandteil des Bebauungsplanes „Wohnhof Herold“ 2. Änderung.

5.1 Straßenmäßige Erschließung und Verkehrsanlagen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die bestehenden Trassen der „Friedhofsstraße“ sowie der „Industriestraße“ sichergestellt. Weitere Erschließungsmaßnahmen der einzelnen Grundstücke erfolgen über private Zufahrtswege, sodass eine Erstellung von zusätzlichen öffentlichen Verkehrswegen nicht erforderlich ist.

5.2 Abwasserbeseitigung

Der Änderungsbereich ist bereits vollständig an das örtliche Entsorgungsnetz angeschlossen. Eine Anbindung der zusätzlichen Wohnbauflächen an die bestehenden Kanalleitungstrassen ist möglich. Diese sind durch die Konzipierung für eine gewerblich Nutzung und den damit verbundenen hohen Versiegelungsgrad ausreichend dimensioniert, um die zusätzlich anfallenden Abwässer schadlos ableiten zu können. Eine Überlastung der bestehenden Kläranlage ist ebenfalls nicht anzunehmen.

Der überplante Teilbereich der Gemeinde Bergtheim wird im Mischsystem entwässert. Eine Umstrukturierung in ein Trennsystem für den Bereich der Änderung ist aus Kostengründen sowie im Hinblick auf eine sinnvolle Umsetzbarkeit nicht vorgesehen.

Eine Neustrukturierung des Entwässerungssystems ist derzeit nicht beabsichtigt.

5.3 Wasserversorgung

Die Gemeinde Bergtheim wird durch den Zweckverband Fernwasserversorgung mit Trinkwasser versorgt. Die öffentliche Versorgung des Änderungsbereiches mit Trink- und Löschwasser ist ausreichend sichergestellt. Durch die geänderte Nutzung ist nicht von einem gesteigerten Trink- oder Löschwasserbedarf auszugehen. Die Anbindung der zukünftigen baulichen Einrichtungen an das öffentliche Versorgungsnetz ist durch entsprechende Hausanschlüsse sicherzustellen.

5.4 Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz des örtlichen Energieversorgungsträgers. Dieser wird möglichst frühzeitig am Verfahren beteiligt.

5.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird durch das landkreiseigene Entsorgungsunternehmen „Team Orange“ sichergestellt. Die bestehenden Erschließungsstraßen sind ausreichend dimensioniert, um eine Befahrung mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug sicherzustellen. Mit der Entstehung von Abfällen, die ein haushaltsübliches Maß überschreiten, ist nicht zu rechnen.

5.6 Kommunikation

Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz soll über das bestehende Versorgungsnetze erfolgen. Die bestehenden Leitungstrassen auf öffentlichem Grund sind als ausreichend anzunehmen. Die Gebäudeanbindungen erfolgen über entsprechende Hausanschlussleitungen auf Privatgrund. Die Deutsche Telekom, als betroffener Leitungsträger, wird frühzeitig in die Planung eingebunden.

5.7 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Die Grundstücke innerhalb der 19. Flächennutzungsplanänderung befinden sich vollständig im Privatbesitz. Eine mögliche Grundstücksaufteilung erfolgt nach der Umsetzung der baulichen Maßnahmen.

5.8 Verwirklichung der Baumaßnahme

Der vorgesehene Baubeginn wird zeitnah nach Abschluss der notwendigen Bauleitplanverfahren erfolgen.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ausgleichsmaßnahmen

Die überplanten Flächen der 19. Flächennutzungsplanänderung beanspruchen ca. 1,20 ha. Nach einer ersten Grobabschätzung haben die überplanten Flächen der 19. Flächennutzungsplanänderung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild keine hohe Bedeutung, da es sich hier um bereits wohnbaulich genutzte Flächen bzw. Gewerbeflächen handelt. Für die Ausgleichsmaßnahmen wird auf den Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ verwiesen.

In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1 a Abs. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Artenschutz und Grünordnung

Durch die Auktor Ingenieur GmbH, 97080 Würzburg, wird im Zuge der parallel zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführten 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnhof Herold“ ein Grünordnungsplan erstellt. Der Artenschutz wird in Form eines speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrages abgehandelt. Erforderliche Vermeidungsmaßnahmen werden verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt. Auch die grünordnerischen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan integriert. Zu weiteren Angaben wird auf die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnhof Herold“ sowie auf den integrierten Grünordnungsplan verwiesen.

7. Umweltbericht

Zur vorliegenden 19. Flächennutzungsplanänderung wurde ein Umweltbericht erstellt, welcher Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung ist (Anlage 1).

8. Denkmalschutz

Im engeren Umfeld des Geltungsbereiches der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

Südlich der „Unteren Hauptstraße“ in einer Entfernung von ca. 140 m zum Änderungsbereich ist das Bodendenkmal D-6-6126-0015 (Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung) bekannt. Durch den Abstand sowie die Erkenntnisse aus den baulichen Maßnahmen zwischen dem Bodendenkmal und dem Änderungsbereich ist nicht von einer Ausdehnung des Bodendenkmals in den Änderungsbereich auszugehen. Das Baudenkmal des alten Friedhofes (D-6-79-117-20) wird durch bestehenden Bebauungsstrukturen vom Änderungsbereich abgeschirmt, sodass eine Beeinträchtigung des optischen Erscheinungsbildes des Baudenkmals ausgeschlossen werden kann.

9. Schallschutz

Durch die Lage der Änderungsfläche sind Auswirkungen durch Lärmemissionen auf die bestehende und zukünftige Wohnbebauung, ausgehend von den nördlich und östlich bestehenden Gewerbestrukturen und von der östlich verlaufenden Bahntrasse Würzburg – Schweinfurt anzunehmen. Daher wird im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnhof Herold“ ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Die Ergebnisse dieses Gutachtens bzw. die daraus erforderlichen Maßnahmen innerhalb des Planungsgebietes fließen entsprechend in die 2. Änderung des Bebauungsplanes ein, die im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt wird. Somit kann davon ausgegangen werden, dass bei Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen die maßgeblichen Orientierungs- und Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

10. Verfahren

Aufstellungsbeschluss / Änderungsbeschluss	vom	10.10.2023
Bekanntmachung an der Amtstafel	vom	
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis	28.05.2025 04.07.2025
Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit	vom	27.05.2025
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis	28.05.2025 04.07.2025
Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen	am	10.09.2025
Annahme- und Auslegungsbeschluss	am	10.09.2025
Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung	am	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	17.11.2025 19.12.2025
Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	am	
Feststellungsbeschluss	am	

Gemeinde Bergtheim,

Konrad Schlier
 1. Bürgermeister

Würzburg, 03.03.2025

Bearbeitung: Öchsner /Heil
 Prüfung: Rehbein

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931 – 79 44 - 0 | Fax 0931 – 79 44 - 30 | Mail info@r-auktor.de | Web www.r-auktor.de

Quellen-/ Bildnachweis

Abbildung 1: Lageskizze (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics: BayernAtlas, abgerufen am 19.09.2024 unter: https://v.bayern.de , bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 19.09.2024).....	3
Abbildung 2: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Bergtheim;.....	5
Abbildung 3: Vorentwurf der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes (befindet sich in Aufstellung), Auktor Ingenieur GmbH 20.09.2024	6
Abbildung 4: Regionalplan Würzburg (2) Karte 1 Raumstruktur Stand 03.02.2023, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH 16.11.2023.....	9