

Gemeinde: Bergtheim  
Kreis: Würzburg



## Bekanntmachung

### „2. Änderung des Bebauungsplanes ‘Wohnhof Herold‘ “ mit integriertem Grünordnungsplan

#### Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat Bergtheim hat am 04.07.2024 die die Aufstellung der „2. Änderung des Bebauungsplans ‘Wohnhof Herold‘“ beschlossen. Gegenstand der Änderung ist die Ausweisung von Wohnbauflächen, um innerörtlich neuen Wohnraum durch Nachverdichtung zu schaffen und gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Der Vorentwurf wurde am 10.09.2025 vom Gemeinderat gebilligt.

Der von der Auktor Ingenieur GmbH, Berliner Platz 9, 97080 Würzburg, ausgearbeitete Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Wohnhof Herold“ einschließlich der Begründung sowie dem Umweltbericht, der Begründung zur Grünordnung und dem speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag mit dem Datum vom 03.03.2025, zuletzt geändert am 10.09.2025 sowie dem Schallgutachten mit dem Datum vom 11.07.2023, geändert am 06.11.2024 und 03.03.2025, zuletzt geändert am 10.09.2025 wurde am 10.09.2025 vom Gemeinderat Bergtheim gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung sowie dem Umweltbericht, der Begründung zur Grünordnung, dem speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und dem Schallgutachten liegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

**vom 17.11.2025 bis einschließlich 19.12.2025**

öffentlich aus.

Die Planunterlagen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnhof Herold“ sowie der Inhalt der Bekanntmachung können in dieser Zeit unter folgendem Link abgerufen werden:

<https://vgem-bergtheim.de/home-bergtheim/oeffentliche-bekanntmachungen/>

Die Unterlagen in Papierform können zusätzlich im selben Zeitraum in der Verwaltungsgemeinschaft Bergtheim, Am Marktplatz 8, 97241 Bergtheim, während der allgemeinen Dienststunden

Montag bis Freitag	08:00 Uhr bis 12:00 Uhr
Montag und Dienstag	13:00 Uhr bis 16:00 Uhr
Donnerstag	13:00 Uhr bis 17:00 Uhr

im Zimmer 1 für jedermann eingesehen werden.



Die umweltbezogenen Informationen sind dabei:

### **Natur- und Artenschutz**

- Stellungnahme Landratsamt Würzburg (Naturschutz) vom 04.07.2025:  
Hinweis auf ausreichenden Detaillierungsgrad des Umweltberichtes;  
keine weiteren Untersuchungen erforderlich.

### **Wasserrecht**

- Stellungnahme Landratsamt Würzburg (Wasserrecht und Bodenschutz) vom 04.07.2025:  
Hinweis auf wassersensible Siedlungsentwicklung und nachhaltigen Umgang mit Wasser;  
Abwasserbeseitigung (Trennsystem, Anschluss an Schmutzwasserkanal);  
Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser; Errichtung von Rückhalteeinrichtungen  
und Speicheranlagen; wasserrechtliche Festsetzungen (wasserdurchlässige Beläge, Dach- und  
Fassadenbegrünung);  
Hinweis auf wasserrechtliche Genehmigungen;  
Hinweis auf Lage im Bereich in dem bei Starkregen mit mäßigem Abfluss und Aufstaubereichen  
gerechnet werden muss; Hinweis auf betroffene Einzugsgebiete der Wasserversorgung.
- Stellungnahme Landratsamt Würzburg (Klimaschutz, Energiewende und Verkehr) vom  
04.07.2025:  
Empfehlung von Dach- und Fassadenbegrünungen bei den Gebäuden (Binden  
Oberflächenwasser und Verbesserung Luft).
- Stellungnahme Zweckverband Fernwasserversorgung Franken vom 28.05.2025:  
Hinweis auf druck- und mengenmäßig ausreichende Wasserversorgung;  
Hinweis auf durchzuführende hydraulische Berechnung und eine entsprechende  
Leitungsdimensionierung; Hinweis auf ausreichende Löschwasserbereitstellung.
- Stellungnahme Deutsche Bahn AG Immobilien vom 28.05.2025:  
Hinweis auf Ableitung von Abwasser und Oberflächenwasser.

### **Bodenschutz**

- Stellungnahme Regierung von Unterfranken vom 01.07.2025:  
Hinweis auf nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung;  
Wiedernutzbarmachung von Konversionsflächen.
- Stellungnahme Landratsamt Würzburg (Wasserrecht und Bodenschutz) vom 04.07.2025:  
Aussage, kein Eintrag im Altlastenkataster ABuDIS.
- Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Umwelt vom 01.07.2025:  
Aussage, keine konkreten Geogefahren bekannt; Hinweis auf Untergrund mit verkarstungsfähigen  
Sulfatgesteinen (Grundgips);  
Hinweis auf mögliches Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. mögliche Erdfallgefahr.

### **Immissionsschutz**

- Stellungnahme Regierung von Unterfranken vom 01.07.2025:  
Schalltechnisches Gutachten mit Bahnlinie als Lärmquelle;  
Beachtung Stellungnahme Landratsamt Immissionsschutz.
- Stellungnahme Regionaler Planungsverband vom 02.07.2025:  
Schalltechnisches Gutachten mit Bahnlinie als Lärmquelle;  
Beachtung Stellungnahme Landratsamt Immissionsschutz.
- Stellungnahme Landratsamt Würzburg (Immissionsschutz) vom 18.07.2025:  
Hinweis auf zu berücksichtigenden höheren Schutzgrad eines allgemeinen Wohngebietes und  
zusätzliche Spitzenpegelkriterien;  
Hinweis auf fehlende Berücksichtigung der Vorgaben der TA Lärm A1.3 (maßgeblicher  
Immissionsort);

Hinweis auf nicht ausreichende Bauschalldämmmaße; Hinweis auf Gestaltung Fassadenbereiche mit überschrittenen Immissionsrichtwerten (keine Fenster, Festverglasung, nur zu Reinigungszwecken offenbare Fenster);

Empfehlung Festsetzungen bzgl. Überschreitungen Orientierungswerte Bahnlinie (Ausstattung Räume mit Schlaffunktion mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen).

- Stellungnahme Deutsche Bahn AG Immobilien vom 28.05.2025:

Hinweis auf mögliche Emissionen und Errichtung geeigneter Schutzmaßnahmen durch den Bauherrn; Hinweis auf Reflektionseffekte Lärmemissionen durch Photovoltaik- bzw. Solaranlagen; Hinweis auf Prüfung und Festsetzung aktiver und passiver Lärmschutzmaßnahmen.

## **Denkmalschutz**

- Stellungnahme des Landratsamtes Würzburg (Denkmalschutz) vom 04.07.2025:

Hinweis, dass denkmalschutzrechtliche Belange berücksichtigt wurden;  
keine weiteren Hinweise oder Einwendungen erforderlich.

## **Sonstige umweltbezogene Informationen:**

- Umweltbericht zum Bebauungsplan als Anlage 1 der Begründung vom 03.03.2025, zuletzt geändert am 10.09.2025;
- Begründung zur Grünordnung zum Bebauungsplan als Anlage 2 der Begründung vom 03.03.2025, zuletzt geändert am 10.09.2025;
- Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan als Anlage 3 der Begründung vom 03.03.2025, zuletzt geändert am 10.09.2025;
- Schallgutachten zum Bebauungsplan als Anlage 4 der Begründung vom 11.07.2023, geändert am 06.11.2024 und 03.03.2025, zuletzt geändert am 10.09.2025;
- Eingegangene Stellungnahmen (insbesondere die der Behörden in Bezug auf die umweltbezogenen Informationen) sowie die dazu gefassten Beschlüsse des Gemeinderates vom 10.09.2025.

Während der Zeit der Auslegung können Anregungen der Öffentlichkeit schriftlich oder zu Protokoll bei der Gemeinde Bergtheim vorgebracht werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

## **Datenschutz:**

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Bergtheim, den 11.11.2025



Konrad Schlier  
1. Bürgermeister

An der Amtstafel

angeheftet am: 11.11.2025

abgenommen am: 22.12.2025