

AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT des Gemeinderates Bergtheim vom 10.09.2025 – öffentlicher Teil –

- TOP 05** **2. Änderung des Bebauungsplans "Wohnhof Herold"; Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Beschluss 1 - Stellungnahme der Regierung von Unterfranken vom 01.07.2025

Der Gemeinderat stellt fest, dass die Ziele und Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes bei der Planung berücksichtigt wurden. Die Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens als Bestandteil des Bebauungsplanes sind entsprechend in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen. Somit kann eine Berücksichtigung der Schutzbedürfnisse der Wohnbebauung gegenüber den Auswirkungen der Verkehrsstrasse angenommen werden. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde vom 18.07.2025 und auf die daraus resultierende Beschlussfassung verwiesen. Ansonsten nimmt der Gemeinderat die Aussage zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis 1:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Beschluss 2 - Stellungnahme des regionalen Planungsverbandes vom 02.07.2025

Der Gemeinderat stellt fest, dass die Ziele und Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes bei der Planung berücksichtigt wurden. Die Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens als Bestandteil des Bebauungsplanes sind entsprechend in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen. Somit kann eine Berücksichtigung der Schutzbedürfnisse der Wohnbebauung gegenüber den Auswirkungen der Verkehrsstrasse angenommen werden. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde vom 18.07.2025 und auf die daraus resultierende Beschlussfassung verwiesen. Ansonsten nimmt der Gemeinderat die Aussage zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis 2:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Beschluss 3 - Stellungnahme des Landratsamtes Würzburg vom 04.07.2025 bzw. 18.07.2025 - Bauplanungsrecht/Städtebau

Die Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde liegt zwischenzeitlich vor und wird im Anschluss bearbeitet. Ansonsten nimmt der Gemeinderat die Aussagen zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis 3:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Beschluss 4 - Bauplanungsrecht/Städtebau zur Plandarstellung

Der Gemeinderat beschließt, dass die Farben der angesprochenen Darstellungen der Schallschutzfestsetzungen geändert werden sollen. Auf die angeregten Bemaßungen soll bewusst verzichtet werden, da durch eine derart exzessive Bemaßung, in Verbindung mit der bereits vorliegenden Informationsdichte und Kleinteiligkeit der Darstellung des Bebauungsplanes, eine erhebliche Unübersichtlichkeit der Planunterlagen entstehen würde. Die entsprechenden Maße und Abstände sind problemlos aus der Planung herauszumessen.

Die Darstellung der Baufenster wurde allgemein mit einem gewissen Spielraum für eine zukünftige Nutzung versehen. Gleichzeitig ist jedoch im Hinblick auf die Ermittlung der schalltechnischen Auswirkungen und der dadurch erforderlichen Maßnahmen eine relativ kleinteilige Strukturierung der Baufenster erforderlich.

Bezüglich der Bezugshöhe der Gebäude stellt der Gemeinderat fest, dass als unterer Bezugspunkt die Höhe der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenfläche in der Mitte der Grundstücksgrenze festgesetzt ist. Hiermit ist, auch im Hinblick auf die vorliegende nahezu ebene Grundstückssituation, ein ausreichender Höhenbezug gegeben. Eine zusätzliche Regulierung ist somit nicht erforderlich.

Die zulässige Höhe der Überschreitung der Wandhöhe durch technische Anlagen bezieht sich direkt auf die Wandhöhe, für die ein entsprechender Bezugspunkt festgesetzt ist. Somit ist hier kein gesonderter zusätzlicher Bezugspunkt erforderlich.

Die Art der zulässigen Nutzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ist in den zeichnerischen Festsetzungen eindeutig vorgegeben. Eine zusätzliche textliche Festsetzung ist nicht erforderlich.

Grundsätzlich gilt für einen Bebauungsplan die zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes gültige Fassung der BauNVO. Eine darüber hinausgehende Erläuterung ist nicht erforderlich.

Bezüglich der Anmerkung zum Immissionsschutz wird auf die Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde vom 18.07.2025 sowie auf die daraus resultierende Beschlussfassung verwiesen.

Abstimmungsergebnis 4:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Beschluss 5 - Wasserrecht und Bodenschutz

Der Gemeinderat weist darauf hin, dass es sich im vorliegenden Fall um ein bereits vollständig im Mischsystem erschlossenes Gebiet handelt. Eine Umstrukturierung in ein Trennsystem ist aus technischen und wirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll umsetzbar. Die Errichtung von Rückhalteeinrichtungen für Oberflächenwasser ist somit nicht vorgesehen. Hierzu wird auf die entsprechenden Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan sowie im Umweltbericht verwiesen. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg vom 17.06.2025 verwiesen, worin mitgeteilt wurde, dass gegen die Maßnahme keine Einwände vorgebracht werden.

Durch die überwiegend bereits bestehende Bebauung und die nur als geringfügig anzunehmenden zusätzlichen baulichen Entwicklungen ist nicht von einer Überlastung des Entwässerungsnetzes oder der Kläranlage auszugehen.

Der mäßige Abfluss von Oberflächenwässern bei Starkregereignissen ist durch die geologisch geringe Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und die relativ ebenen Geländestrukturen bedingt und trifft für die gesamte Gemeinde Bergtheim sowie die umliegenden Ortschaften zu.

Auf Grund der Geringfügigkeit der Änderung und den jeweiligen, teils erheblichen Abständen zu den aufgeführten Trinkwasserschutzgebieten ist nicht von einer gegenseitigen Beeinträchtigung auszugehen.

Abstimmungsergebnis 5:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Beschluss 6 - Naturschutz

Der Gemeinderat nimmt die Aussagen zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis 6:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Beschluss 7 - Gesundheitsamt

Der Gemeinderat nimmt die Aussagen zur Kenntnis und verweist auf die zwischenzeitlich vorliegende Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde vom 18.07.2025 sowie auf die daraus resultierende Beschlussfassung.

Abstimmungsergebnis 7:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Beschluss 8 - Denkmalschutz

Der Gemeinderat nimmt die Aussagen zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis 8:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Beschluss 9 - Klimaschutz, Energiewende und Verkehr (SFB7)

Der Gemeinderat nimmt die Aussagen, insbesondere zur Gebäudebegrünung, zur Kenntnis und verweist auf die entsprechenden Festsetzungen und Anregungen im Bebauungsplan.

Abstimmungsergebnis 9:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Beschluss 10 - Kreisentwicklung

Der Gemeinderat nimmt die Aussagen zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis 10:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Beschluss 11 - Stellungnahme des Landratsamtes Würzburg – Immissionsschutz vom 18.07.2025

Der Gemeinderat beschließt, dass die vorgebrachten Anregungen bezüglich der Festsetzung von nicht bzw. nur zu Reinigungszwecken offenbaren Fenstern und die Festsetzung von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in das schalltechnische Gutachten und in die Festsetzungen des Bebauungsplanes einfließen sollen.

Abstimmungsergebnis 11:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Beschluss 12 - Stellungnahme der Deutschen Telekom vom 25.06.2025

Der Gemeinderat stellt fest, dass die bestehenden Leitungstrassen innerhalb bestehender öffentlicher bzw. privater Straßentrassen verlaufen. Eine Überlagerung oder Beeinträchtigung der Leitungstrassen durch bauliche Maßnahmen ist nicht anzunehmen. Da im Umfeld der Leitungstrassen keine zusätzlichen Bepflanzungsmaßnahmen vorgesehen sind, kann auch eine entsprechende Beeinträchtigung durch die Änderung des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden. Die allgemeinen Vorgaben zum Leitungsschutz werden entsprechend beachtet. Die weitere Umsetzung der baulichen Maßnahmen in Bezug auf das Netz der Telekom ist ausschließlich auf die Erstellung der Hausanschlüsse beschränkt.

Abstimmungsergebnis 12:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Beschluss 13 - Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt vom 01.07.2025

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen bezüglich möglicher unterirdischer Hohlräume zur Kenntnis. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem vorliegenden Planungsbereich um ein bereits seit Jahrzehnten baulich genutztes Areal handelt. Entsprechende Erdsetzungen im Planungsbereich sind nicht bekannt. Bezüglich der Anmerkungen zu den Belangen der Natur- und Immissionsschutzbehörde sowie des Wasserwirtschaftsamtes wird auf die Stellungnahmen der genannten Fachbehörden sowie auf die daraus resultierenden Beschlussfassungen verwiesen.

Abstimmungsergebnis 13:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Beschluss 14 - Stellungnahme der PLEdoc vom 04.06.2025

Der Gemeinderat stellt fest, dass keine Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Leitungstrassen vorliegt, die in der Verantwortung der PLEdoc liegen. Eine externe Umsetzung von Eingriffskompensationen ist nicht vorgesehen, sodass auch hierdurch keine Überlagerungen mit Leitungstrassen entstehen.

Abstimmungsergebnis 14:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Beschluss 15 - Stellungnahme des Zweckverbandes Fernwasserversorgung Franken vom 28.05.2025

Der Gemeinderat weist darauf hin, dass das Planungsareal bereits vollständig an das Trinkwasserversorgungsnetz der Gemeinde Bergtheim angebunden ist. Somit ist, nach vorliegendem Kenntnisstand, von einer ausreichenden Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser auszugehen. Durch die Geringfügigkeit der zusätzlichen Wohnbaunutzung ist nicht von einer erheblichen Steigerung des Trinkwasserverbrauchs in der Gemeinde Bergtheim auszugehen.

Abstimmungsergebnis 15:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Beschluss 16 - Stellungnahme der ÜZ Lilsfeld vom 11.06.2025

Der Gemeinderat stellt fest, dass die bestehende 20 kV- Leitung mit Schutzstreifen im Bebauungsplan rechtswirksam festgesetzt wurde und somit rechtlich gesichert ist. Die übrigen Versorgungsleitungen befinden sich innerhalb bestehender öffentlicher bzw. privater Verkehrsflächen. Auswirkungen durch die zukünftigen baulichen Maßnahmen im Planungsbereich sind somit nur im Rahmen der Erstellung von Hausanschlüssen anzunehmen. In diesem Zusammenhang ist die ÜZ entsprechend zu kontaktieren. Der Investor wird hierauf ausdrücklich hingewiesen.

Abstimmungsergebnis 16:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Beschluss 17 - Stellungnahme der Deutschen Bahn AG DB Immobilien vom 28.05.2025

Der Gemeinderat stellt fest, dass durch den Abstand von ca. 80,00 m zu den Bahnanlagen und die bereits zwischenliegend vorhandenen Bebauungsstrukturen nicht von einer zusätzlichen Beeinträchtigung des gewöhnlichen Betriebes der bahnotwendigen Anlagen auszugehen ist. Aus diesem Grund können Beeinträchtigungen durch Emissionen aus Erschütterungen, Abgasen, Funkenflug, Bremsstaub und elektromagnetischen Strahlungen ebenfalls ausgeschlossen werden. Emissionen aus dem Bahnbetrieb in Form von Lärm wurden im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens berücksichtigt. Die daraus resultierenden Schutzmaßnahmen sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen. Die Anmerkung bezüglich der daraus resultierenden Kosten wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis 17:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Beschluss 18 - Immobilienrelevante Belange Deutschen Bahn AG DB Immobilien vom 28.05.2025

Der Gemeinderat weist darauf hin, dass weder eine Inanspruchnahme von bahneigenen Grundstücken angedacht noch eine Kreuzung von Flächen, die in der Verantwortung der Deutschen Bahn stehen, durch Leitungs- oder Verkehrstrassen vorgesehen ist.

Abstimmungsergebnis 18:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Beschluss 19 - Infrastrukturelle Belange Deutschen Bahn AG DB Immobilien vom 28.05.2025

Bedingt durch den räumlichen und strukturellen Abstand zwischen dem Planungsbereich und den Bahneinrichtungen ist nicht von einer verstärkten Beeinträchtigung durch Nutzungen oder bauliche Einrichtungen auszugehen, die Sicherheit und Nutzung des Bahnbetriebes beeinträchtigen könnten. Eine Beeinträchtigung der Wahrnehmbarkeit optischer Signale im Zuge des Bahnbetriebes kann durch den Abstand zur Bahntrasse grundsätzlich ausgeschlossen werden. Eine erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass sich Personen unbefugt im Bereich der Bahntrasse aufhalten, kann durch den Abstand und die zwischenliegende Nutzung ebenfalls nicht angenommen werden. Eine Bepflanzung im Umfeld der Bahneinrichtung ist nicht vorgesehen. Durch den Abstand von ca. 80,00 m zwischen dem Planungsbereich und den Bahnanlagen sind auch keine baulichen Maßnahmen im Umfeld der Schutzabstände der Bahntrasse vorgesehen. Ebenso ist auch nicht von einem Betreten der Bahnanlagen im Zuge der baulichen Maßnahmen oder der zukünftigen Nutzung auszugehen. Erdarbeiten im Stützbereich der Bahntrasse sind durch den Abstand zum Planungsbereich ebenfalls nicht anzunehmen.

Abstimmungsergebnis 19:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Beschluss 20 - Allgemeine Belange bei Bauten nahe der Bahn

Eine ungewollte Beschädigung oder Beeinträchtigung von Fahrzeugen oder Einrichtungen im Rahmen der baulichen Maßnahmen sowie eine Behinderung oder Beeinträchtigung des Betriebs der Bahneinrichtungen ist nicht vorgesehen und durch den Abstand zwischen den Bahnanlagen und dem Planungsbereich auch nicht anzunehmen. Eine Beeinträchtigung des Zugangs bzw. der Zufahrt zu den Bahneinrichtungen im Zuge der baulichen Maßnahmen oder der wohnbaulichen Nutzung ist nicht anzunehmen.

Eine Beeinträchtigung der Standsicherheit des Bahnkörpers kann durch den Abstand zu den Bahnanlagen ebenfalls ausgeschlossen werden. Eine Beeinträchtigung, Veränderung oder zusätzliche Belastung von bahneigenen Entwässerungsanlagen ist ebenfalls nicht vorgesehen. Der unmittelbare Umfeldbereich mit möglichen Leitungstrassen der Deutschen Bahn wird von der Planung nicht betroffen. Somit kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden. Zukünftige bauliche Maßnahmen im Umfeld der bestehenden Bahnanlagen werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Durch den Abstand des Änderungsbereiches zu den Bahnanlagen ist eine Überlagerung der Bahntrasse durch Krananlagen oder sonstige Baugeräte ausgeschlossen. Eine Lagerung von Baumaterialien im Umfeld der Bahntrasse ist ebenfalls nicht anzunehmen. Eine Beeinträchtigung durch Verwehungen aus der Baustelle kann somit ebenfalls ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Anmerkung zum Schallschutz wird auf die Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens verwiesen, das Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Bei einer Einhaltung der Festsetzungen ist nicht von einer Beeinträchtigung der bestehenden bzw. zukünftigen Wohnbebauung auszugehen.

Durch den Abstand zwischen der Bahntrasse, die Lage zum Trassenverlauf des Gleiskörpers sowie durch die teilweise zwischenliegende bereits bestehende Bebauung kann eine Beeinträchtigung durch Lichteffekte ausgeschlossen werden.

Da die Deutsche Bahn nicht direkter Anlieger zu den zukünftigen baulichen Maßnahmen ist, ist eine Beteiligung im Zuge der Eingabeplanung nicht erforderlich. Die Deutsche Bahn wird auch weiterhin am Verfahren beteiligt und zur gegebenen Zeit vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in Kenntnis gesetzt.

Abstimmungsergebnis 20:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Beschluss 21 - Annahme und Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat stellt fest, dass die vorgebrachten Anregungen wie zuvor beschlossen in den Bebauungsplan „Wohnhof Herold“ 2. Änderung aufgenommen wurden. Der Bebauungsplanvorentwurf „Wohnhof Herold“ 2. Änderung mit Begründung, Umweltbericht, Begründung zum Grünordnungsplan, speziellem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und schalltechnischem Gutachten vom 03.03.2025 wird gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 10.09.2025 geändert und erhält das Datum 10.09.2025. Der Bebauungsplanentwurf „Wohnhof Herold“ 2. Änderung und die dazugehörigen Textteile werden in geänderter Form vom Gemeinderat angenommen.

Der Bebauungsplanentwurf „Wohnhof Herold“ 2. Änderung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von mindestens 30 Tagen im Internet zu jedermanns Einsichtnahme zur Verfügung gestellt. Zusätzlich können die Planungsunterlagen in Papierform im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Bergtheim eingesehen werden.

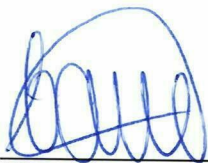
Gleichzeitig wird die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Bekanntmachung sowie die Durchführung der Beteiligung erfolgen durch die Verwaltung in Zusammenarbeit mit der Auktor Ingenieur GmbH aus Würzburg.

Abstimmungsergebnis 21:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Bergtheim, 11.09.2025



Unterschrift Schriftführer

