

BEGRÜNDUNG

zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
vom 21.10.2025

VORHABEN

Bebauungsplan „Weingut“
Gemarkung Bergtheim

LANDKREIS

Würzburg

VORHABENSTRÄGER

Gemeinde Bergtheim
Am Marktplatz 8
97241 Bergtheim

Bergtheim,

VERFASSER

BAURCONSULT Architekten Ingenieure
Adam-Opel-Straße 7
97437 Haßfurt

Haßfurt, 21.10.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	5
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	5
1.2	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes.....	6
1.3	Ziel und Zweck der Planung	7
2.	Bestandssituation	8
2.1	Bebauung und Nutzung.....	8
2.2	Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmäler).....	9
2.3	Grün- und Freiflächen, Natur- und Artenschutz	9
2.4	Wasserwirtschaft	10
2.5	Altlasten, Bodenschutz, Geologie.....	11
2.6	Fließender und ruhender Verkehr / ÖPNV	11
2.7	Ver- und Entsorgung.....	12
2.8	Geogefahren.....	13
3.	Verfahrenshinweise	13
3.1	Art des Verfahrens	13
3.2	Prüfung UVP-Pflicht.....	14
3.3	Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB.....	14
4.	Planungsvorgaben	14
4.1	Landesentwicklungsplan.....	14
4.2	Regionalplan.....	15
4.3	Flächennutzungsplan.....	16
4.4	Bestehende Bebauungspläne	17
5.	Planinhalte und Begründung	17
5.1	Art der baulichen Nutzung	17
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	19
5.3	Bauweise	20
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen	20
5.5	Stellplätze und Verkehrsflächen	21
5.6	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	22
5.7	Immissionsschutz	24
5.8	Grünordnerische Maßnahmen und Flächen.....	24
5.8.1	Zum Erhalt festgesetzte Bäume	24
5.8.2	Grünflächen und Pflanzgebote	24
5.8.3	Auswahlliste standortgerechter Gehölzarten.....	25
5.8.4	Pflegemaßnahmen	28
5.9	Ausgleichsmaßnahmen und -flächen	28

5.9.1	A1: Erweiterung bestehender Strauchhecken	28
5.9.2	A2: Neuanpflanzung Strauchhecke	29
5.9.3	Vollzugsfrist	29
5.10	Örtliche Bauvorschriften, bauliche und städtebauliche Gestaltung	29
5.10.1	Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen	29
5.10.2	Dachform, Dachneigung	29
5.10.3	Dacheindeckung und Fassadengestaltung	30
5.10.4	Einfriedungen	31
5.10.5	Abstandflächen	31
5.11	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	31
5.11.1	Landwirtschaftliche Emissionen	31
5.11.2	Pflanzabstände	31
5.11.3	Artenschutz	31
5.11.4	Insektenfreundliche Beleuchtung / Reduzierung der Lichtverschmutzung	32
5.11.5	Einsehbarkeit von Normen und Richtlinien	32
6.	Wesentliche Abwägungsgesichtspunkte	33
6.1	Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB	33
6.2	Umweltschutz	33
6.3	Klimaschutz	33
6.4	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	33
6.5	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	35
6.6	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung	36
6.7	Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile	36
6.8	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	36
6.9	Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften	36
6.10	Belange der Wirtschaft	36
6.11	Belange der Land- und Forstwirtschaft	37
6.12	Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	37
6.13	Belange des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus	37
6.14	Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit	37
6.15	Sicherung von Rohstoffvorkommen	37
6.16	Belange des Personen- und Güterverkehrs, Mobilität der Bevölkerung	37
6.17	Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes, zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	38
6.18	Ergebnisse städtebauliche Entwicklungskonzepte	38
6.19	Belange des Hochwasserschutzes	38

6.20	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung.....	38
6.21	Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	38
7.	Flächenbilanz.....	39
8.	Bodenordnerische Maßnahmen	39

ANLAGEN

Anlage 1: Umweltbericht (BAURCONSULT, i.d.F. vom 21.10.2025)

Anlage 2: Potenzialanalyse zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (BAURCONSULT, i.d.F. vom 21.10.2025)

1. Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Die Gemeinde hat Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Am südwestlichen Ortseingang von Bergtheim liegt das Weingut Schmitt. Während der vordere Bereich die Wirtschaftsgebäude des Weingutes sowie die beiden Wohnhäuser der Inhabersfamilie beherbergt, befindet sich auf dem rückseitigen Teil des Weingutes eine Obstplantage. Die Obstplantage wurde in den letzten Jahren um Flächen und der dazugehörigen Infrastruktur für Wohnmobilstellplätze ergänzt.

Da der Bereich weder Teil eines bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes noch im Flächennutzungsplan als Siedlungsfläche ausgewiesen ist, wird der vorliegende Bebauungsplan zur baurechtlichen Sicherung des gewachsenen Bestandes und der künftigen baulichen Weiterentwicklung auf dem Grundstück des Weingutes aufgestellt. Parallel dazu wird der Flächennutzungsplan geändert, sodass sich der hier vorliegende Bebauungsplan „Weingut“ gem. § 8 Abs. 3 BauGB aus der 20. Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt (Parallelverfahren).

Für die Darlegung und Begründung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen im Rahmen der Entwurfsfassung neuer Bauleitpläne ist für gewöhnlich die Auslegungshilfe zu „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ zu beachten. Bei der vorliegenden Planung ergibt sich jedoch die Situation, dass der Bedarf auf der baurechtlichen Sicherung und zukünftigen Weiterentwicklung eines Weingutes basiert. Es handelt sich somit nicht um eine Ausweisung von neuen Wohn- bzw. Gewerbebauflächen am Ortsrand oder um eine Nachverdichtung in Form von Neu- bzw. Umnutzungen brach- oder leerstehender Gebäude und Grundstücken im klassischen Sinne. Vielmehr wird als vorrangiges Ziel der Bauleitplanung die bereits oben genannte baurechtliche Bestandssicherung, sowie der Grundsatz einer behutsamen und auf das Grundstück des Weingutes begrenzten touristischen Weiterentwicklung ausgegeben. Die Ermittlung eines konkreten Bedarfs, basierend auf der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung ist daher nicht zielführend.

Außerdem würde die Entwicklung eines alternativen Standortes eine Verlagerung der Nutzung und somit eine Nutzungsaufgabe am bestehenden Standort bedeuten. Mögliche Standortalternativen innerorts, als auch am Ortsrand sind somit weder wirtschaftlich noch städtebaulich vertretbar und sinnvoll.

Somit erscheint eine weitere Betrachtung von Leerständen und Baulücken innerhalb des Gebietes der Gemeinde Bergtheim sowie der sich daraus ggf. ergebenden alternativen Standortpotenziale aus den bereits vorgenannten Gründen nicht zielführend. Daher wird in diesem konkreten Fall auf eine vertiefende Bedarfsbegründung verzichtet.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 3,06 ha und befindet sich am südwestlichen Ortseingang von Bergtheim. Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die Flurstücke des Weingutes Flurnrn. 1154, 1154/1 und 1154/2, jeweils Gemarkung Bergtheim. Das Plangebiet wird dabei wie folgt begrenzt:

-
- The map shows the village of Bergtheim (273) and its surroundings. Key features include:
 - Topography:** Elevation contours are shown, with labels like 'Höhe' (Height) and 'Lachgraben' (Graben).
 - Water Bodies:** The 'Dorfbach' (Village Stream) flows through the area.
 - Roads:** A network of roads is depicted, including a main road (19) and several smaller roads.
 - Buildings and Land Use:** Various buildings and green spaces are marked.
 - Red Dashed Rectangle:** A red dashed rectangle highlights a specific area in the southwest, near the 'Dorfbach' and 'Lachgraben'.

237416
Seite 6 von 39

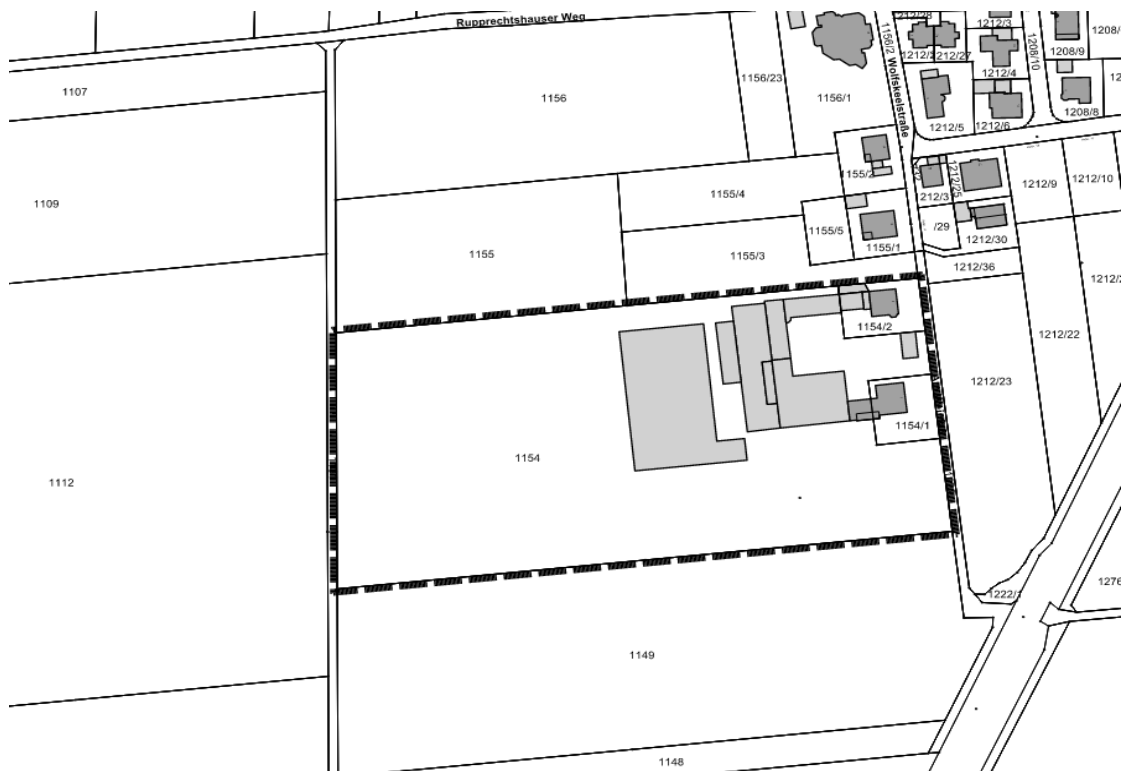


Abb. 2: Übersicht der Flurstücke im Geltungsbereich, Geltungsbereich schwarz (Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung)

1.3 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck des vorliegenden Bebauungsplanes ist die baurechtliche Sicherung des gewachsenen Bestandes und die künftige bauliche Weiterentwicklung auf dem Grundstück des Weingutes.

Dabei sind die Grundsätze des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. In diesem Fall sollen Bebauungspläne gemäß Baugesetzbuch dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bebauungspläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Gleichzeitig sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Weiterhin sind die Belange des Umweltschutzes und insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie gemäß § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe f BauGB zu berücksichtigen.

In Einklang mit dem Eingangs dargelegten Ziel und Zweck der Planung wird diesem Grundsatz entsprochen. Die baurechtliche Sicherung des Plangebietes einschließlich der Schaffung von neuen baurechtlichen Entwicklungsmöglichkeiten trägt, unter Berücksichtigung der Maßgabe der Innenentwicklung, zu einer langfristigen Sicherung der bestehenden gemischten Nutzung (Wohnen, Gewerbe und Tourismus) und deren behutsamer Weiterentwicklung bei. Die Maßgaben von Klimaschutz sowie der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlage werden darüber hinaus durch entsprechende gestalterische und grünordnerische Festsetzungen berücksichtigt.

2. Bestandssituation

2.1 Bebauung und Nutzung



Abb. 3: Kataster und Luftbild, Geltungsbereich schwarz (Kataster und Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Der östlich, dem Ort zugewandte Bereich beherbergt das Weingut mit Wirtschaftsgebäuden und den beiden Wohnhäusern der Inhaberfamilie. Auf der südwestlichen, dem Ort abgewandten Grundstücksseite, befindet sich eine Obstplantage mit darin integrierten Stellplätzen für Wohnmobile. Die Eigentums- und Nutzungssituation stellt sich wie folgt dar:

Flurstück	Beschreibung der Nutzung	Eigentumssituation
1154	Weingut	privat
1154/1	Wohnhaus	privat
1154/2	Wohnhaus	privat

2.2 Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmäler)

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern ist auf folgendes hinzuweisen:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

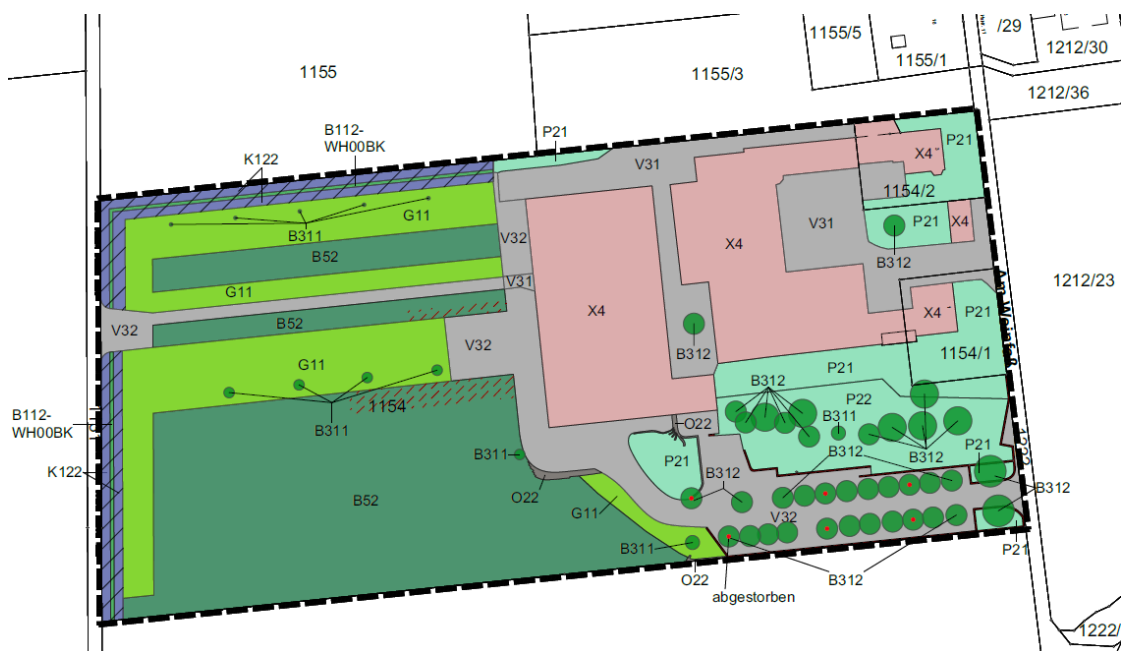
2.3 Grün- und Freiflächen, Natur- und Artenschutz

Eine Übersicht des Grün- und Freiflächenbestandes, einschließlich Bewertung ist der nachfolgenden Abbildung 4 des Bestandsplanes zur Grünordnung zu entnehmen.

Eine detaillierte Beschreibung des Bestandes sowie des Natur- und Artenschutzes kann dem Umweltbericht (siehe Anlage 1) entnommen werden.

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Belange wurde im Rahmen der Erstellung des Vorentwurfes eine Potenzialanalyse zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt. Die Potenzialanalyse liegt der vorliegenden Begründung als Anlage 2 bei.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB hält die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Würzburg in ihrer Stellungnahme vom 16.01.2025 fest, dass unter Beachtung der Maßnahmen zur Vermeidung von Konflikten (V1 „Rodungszeiten beachten“ und V2 „Umhängen Vogelkasten“), bei der Realisierung des Vorhabens keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten sind.



Biotop- und Nutzungstypen

(lt. Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung)

BNT ohne naturschutzfachliche Bedeutung

- V31 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, versiegelt
- X4 Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbegebiete

BNT mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung

- G11 Intensivgrünland
- V32 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt
- B311 Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, junge Ausprägung
- B52 Gehölzplantagen - Baumschulen, Obstplantagen und -kulturen
- P21 Privatgärten und Kleingartenanlagen - strukturararm

BNT mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung

- K122 Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte Mesophile Hecken, naturnah
- B112-WH00BK Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung
- O22 Natursteinmauern
- P22 Privatgärten und Kleingartenanlagen - strukturreich

Sonstige Planzeichen

- Mauer
- Bereich mit Lesesteinhaufen / -riegel
- begrünter / bepflanzter Wall
- Baumbestand mit Vogelkasten

Quelle: Kataster: ÜZ Mainfranken eG, E-Mail vom 04.11.2022

Abb. 4: Bestandsplan Grünordnung, Geltungsbereich schwarz (Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung)

2.4 Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem als wassersensibler Bereich kartiertem Areal. Ebenfalls liegt das Plangebiet nicht im Bereich eines Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

Gemäß der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg vom 06.12.2024 sind wasserwirtschaftliche Belange nur in sehr untergeordnetem Umfang berührt, wobei das WWA von einer den technischen Regeln entsprechenden Ver- und Entsorgung der Camper ausgeht und gegebenenfalls anfallendes Niederschlagswasser im Wesentlichen breitflächig versickert wird.

2.5 Altlasten, Bodenschutz, Geologie

Altablagerungen und Altlasten innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt. Dennoch wird grundsätzlich darauf hingewiesen, dass sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (u.a. Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, oder offensichtliche Störungen, wie z. B. künstliche Auffüllungen und Altablagerungen oder anderen Verdachtsmomenten, wie z. B. Geruch und Optik festgestellt werden, umgehend die Untere Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Würzburg zu informieren ist.

Das Landratsamt Würzburg (Fachbereich Wasserrecht) weist in seiner Stellungnahme vom 16.01.2025 darauf hin, dass das Gebiet nicht als Karstgebiet beziehungsweise als Gebiet mit klüftigem Untergrund eingestuft ist.

Das Landratsamt Würzburg (Fachbereich Bodenschutz) weist außerdem darauf hin, dass für die im Geltungsbereich liegenden Flurstücke kein Eintrag im Altlastenkataster ABuDIS besteht.

2.6 Fließender und ruhender Verkehr / ÖPNV

Die äußere Erschließung des geplanten Baugebietes erfolgt über die östlich am Plangebiet vorbeiführende Straße „Am Weinhaß“. Diese Gemeindestraße mündet in die Bundesstraße B19, die Bergtheim an den regionalen Verkehr anbindet. Die nächsten Bushaltestellen befinden sich fußläufig etwas 600 m entfernt in der Ortsmitte von Bergtheim. Darüber hinaus verfügt Bergtheim über einen Bahnhof mit Regionalbahnanbindung nach Würzburg und Schweinfurt. Für den ruhenden Verkehr sind im Plangebiet bereits PKW- sowie Wohnmobilstellplätze im Bestand vorhanden.

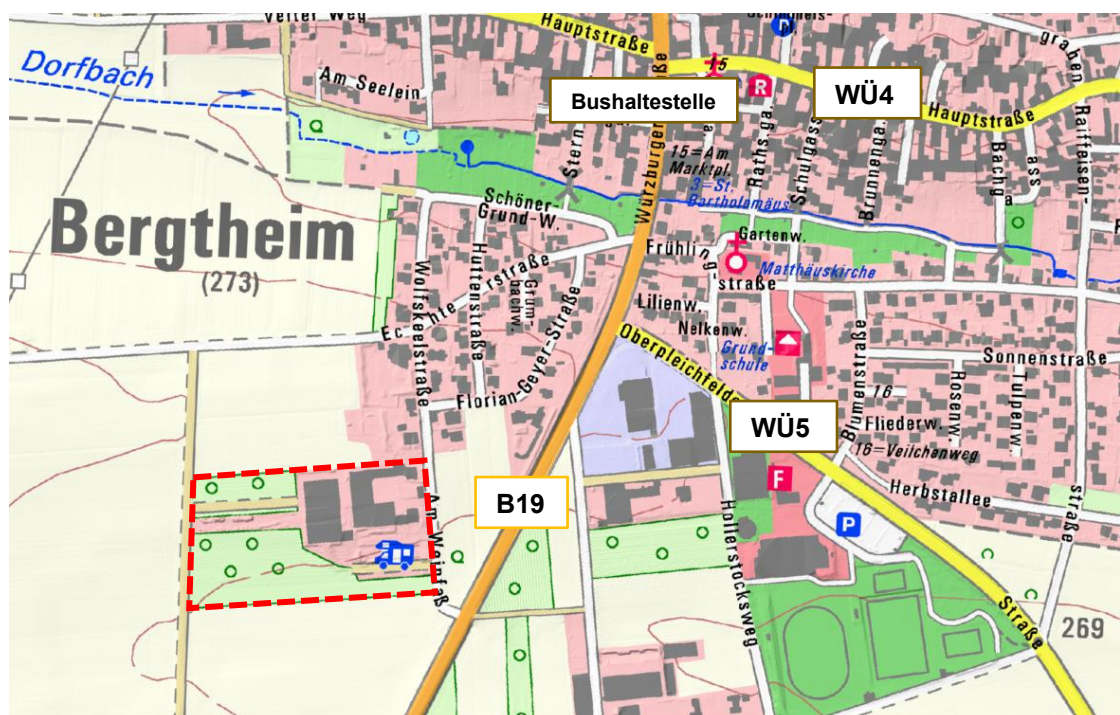


Abb. 5: Straßensystem im Umfeld des Plangebietes, Geltungsbereich rot (Kartengrundlage: Topografische Karte, Bayerische Vermessungsverwaltung)

2.7 Ver- und Entsorgung

Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet ist über die angrenzende Straße „Am Weinfäß“ an das Trinkwasser (Leitung: 100 GGG) der Gemeinde Bergtheim angeschlossen. Der nächste Unterflurhydrant befindet sich im Bereich der Straße „Am Weinfäß“ zwischen den beiden Wohngebäuden Hausnr. 1 und 3.

Die Fernwasserversorgung Franken weist in ihrer Stellungnahme vom 03.12.2024 darauf hin, dass auf eine ausreichende Löschwasserbereitstellung nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Stand: Februar 2008) zu achten ist. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung, vor allem im rückseitigen Bereich ist somit im Rahmen der Realisierung weiterer baulicher Maßnahmen in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat und den Leitungsnetzbetreibern (FWF, Gemeinde Bergtheim) zu klären, ob ggf. weiterführende Maßnahmen für die Löschwasserversorgung notwendig sind (z.B. Löschwasserteich, Löschwasserzisterne, zusätzliche Hydranten auf dem Grundstück).

Abwasser

Das Plangebiet ist über den in der Straße „Am Weinfäß“ verlaufenden Mischwasserkanal an das öffentliche Entwässerungssystem der Gemeinde Bergtheim angeschlossen. Konkret bindet der als „MD“ (Dorfgebiet) dargestellte Bereich vollständig an den Kanal an, der in der Straße am Weingut liegt und nach Norden hin entwässert.

Strom

Bergtheim ist an das Stromnetz der ÜZ Mainfranken eG angeschlossen. Das Plangebiet selbst ist über die bestehenden Niederspannungsleitungen in der Straße „Am Weinfäß“ an das Ortsnetz angeschlossen. Hier verläuft nach Auskunft der ÜZ Mainfranken eG ebenfalls eine 20-kV-Mittelspannungsleitung.

Die ÜZ Mainfranken eG weist in ihrer Stellungnahme vom 17.12.2024 darauf hin, dass vor Beginn der Arbeiten in der Nähe der Anlagen eine Online-Einweisung beziehungsweise eine Einweisung durch den Netzservice (Tel. 09382/604-251) zwingend erforderlich ist. Bei Grabarbeiten in der Nähe der Anlagen sind die Hinweise im Sicherheitsmerkblatt „Sicherheitsmerkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen (Kabel)“ zwingend einzuhalten und die ausführenden Baufirmen in Kenntnis zu bringen.

Die Bayernwerk Netz GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 08.01.2025 darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist hierfür eine entsprechende Leitungsauskunft im Planauskunftsportal des Bayernwerkes einzuholen. Hier sind Auskünfte über Sicherheitsvorschriften und Einweisungen in bestehende Versorgungsanlagen zu erhalten.

Gas

Bergtheim ist an das Gasnetz der Bayernwerk Netz GmbH angeschlossen. Das Plangebiet selbst ist über die bestehende Gasleitung in der Straße „Am Weinfäß“ an das Ortsnetz angeschlossen.

Die Bayernwerk Netz GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 08.01.2025 darauf hin, dass zu den im Geltungsbereich befindlichen Erdgasleitungen der Bayernwerk Netz GmbH der Schutzbereich von 1,0 m beiderseits der Leitungsachse eingehalten werden muss.

Telekommunikation

Bergtheim ist an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen. Bestehende Telekommunikationsleitungen verlaufen durch die Straße „Am Weinfäß“ und schließen das Plangebiet an das Ortsnetz an.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 05.01.2025 darauf hin, dass auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, grundsätzlich Rücksicht zu nehmen ist. Diese Telekommunikationslinien sind sowohl in deren Bestand als auch in deren ungestörten Nutzung zu schützen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Eine eventuelle weitere Versorgung des Planbereiches unterliegt derzeit einer Prüfung durch die Telekom. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Entscheidung zur Versorgung treffen.

2.8 Geogefahren

Das Bayerische Landesamt für Umwelt weist in seiner Stellungnahme vom 08.01.2025 darauf hin, dass im Plangebiet keine konkreten Geogefahren bekannt sind. Der Untergrund besteht allerdings aus verkarstungsfähigen Sulfatgesteinen (Grundgips) des Mittleren Keupers, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr ist nicht auszuschließen. Dies sollte bei der Durchführung entsprechender Baumaßnahmen beachtet werden. Werden Geländeabsenkungen bemerkt oder bei Bauarbeiten Hohlräume oder aufgelockerte Bereiche angetroffen, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.

3. Verfahrenshinweise

3.1 Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

3.2 Prüfung UVP-Pflicht

Gemäß § 50 Abs. 1 Satz 1 UVPG werden bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung nach den §§ 1 und 2 Absatz 1 und 2 UVPG sowie nach den §§ 3 bis 13 UVPG im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung sowie die Überwachung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt.

3.3 Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB

Eine ausführliche Ermittlung und Beschreibung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt ist dem Umweltbericht (Anlage 1) zu entnehmen.

4. Planungsvorgaben

4.1 Landesentwicklungsplan

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für Bergtheim sind das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sowie der Regionalplan der Planungsregion Würzburg (2) maßgeblich.

Entsprechend den Darstellungen in der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) (in der aktuellen Lesefassung vom 01.01.2020) liegt Bergtheim im allgemeinen ländlichen Raum, der darüber hinaus noch als Raum mit besonderem Handlungsbedarf charakterisiert ist.

Das Landesentwicklungsprogramm enthält weiterhin folgende für die vorliegende Planung relevante Vorgaben zur Siedlungsstruktur (Stand: aktuelle Lesefassung vom 01.06.2023, abgerufen auf der Internetseite des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie):

- 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung:

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot:

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

➔ Bei der Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, bei der es um die baurechtliche Sicherung der bestehenden Strukturen sowie dessen behutsame und auf die Grundstücke des Weingutes begrenzte touristische Weiterentwicklung geht. Hierbei werden keine neuen Grundstücke beansprucht und somit findet keine zusätzliche Zersiedelung am Ortsrand statt.

- 5.1 Wirtschaftsstruktur:

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

(G) Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen im Einklang mit Mensch und Natur erhalten und verbessert werden.

➔ Die Planung trägt zur Sicherung und langfristigen behutsamen Weiterentwicklung des bestehenden Weingutes bei. Die Einbindung der touristischen Nutzung in die bestehenden und bereits hierfür aufgewerteten Grünstrukturen entspricht dem Grundsatz der Landesplanung dies im Einklang mit Mensch und Natur umzusetzen.

Das Vorhaben entspricht somit den übergeordneten Vorgaben der Landesplanung

4.2 Regionalplan

Bergtheim liegt in der Planungsregion Würzburg (2) und ist darin als Grundzentrum für den Nahbereich der Nachbargemeinden Hausen b. Würzburg, Unterpleichfeld sowie Oberpleichfeld ausgewiesen.

Auch der Regionalplan (RP) der Region Würzburg verortet Bergtheim ebenso wie das Landesentwicklungsprogramm im allgemeinen ländlichen Raum, der als Raum mit besonderem Handlungsbedarf charakterisiert wird.

Der Regionalplan enthält weiterhin folgende für die vorliegende Planung relevante Vorgaben zur Siedlungsstruktur (Stand: aktuelle Lesefassung vom 24.02.2023, abgerufen auf der Internetseite der Regierung von Unterfranken):

- B IV 2.5 Tourismus, Freizeit und Erholung:

B IV 2.5.1 (G) Es ist darauf hinzuwirken, den Erholungswert der Region mit seiner landschaftlichen und kulturellen Attraktivität zu erhalten und durch den weiteren Ausbau des touristischen Angebots auf Dauer zu sichern und zu verbessern. Kooperationen zwischen den einzelnen Touristikträgern, Freizeitbetrieben, Kommunen, der Gastronomie und dem öffentlichen Personennahverkehr sind anzustreben.

B IV 2.5.11 (G) Insbesondere im Spessart und im Steigerwald ist anzustreben, den „Urlaub auf dem Bauernhof“ als besondere Urlaubsform zu erhalten und weiterzuentwickeln. Dies gilt auch für die Variante „Urlaub auf dem Winzerhof“, die v.a. im Fränkischen Weinland sehr beliebt ist.

B IV 2.5.12 (G) Es ist darauf hinzuwirken die touristische Attraktivität der Region als wichtigen Qualitätsweinstandort auf Dauer zu sichern und weiter zu verbessern.

- ➔ Die Planung trägt zur Sicherung und langfristigen Weiterentwicklung des bestehenden Weingutes bei. Die Einbindung und behutsame Weiterentwicklung der touristischen Nutzung in die bestehenden und bereits hierfür aufgewerteten Grünstrukturen entspricht dem Grundsatz der Regionalplanung zur Verbesserung der touristischen Attraktivität der Region.

Insgesamt entspricht das Vorhaben somit den übergeordneten Vorgaben der Regionalplanung.

4.3 Flächennutzungsplan

Bergtheim verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan, i.d.F. vom 24.06.2015. Darin ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans als „Fläche für die Landwirtschaft“ mit den Konkretisierungen „Streuobstbestände“ und „Flächen für landwirtschaftliche Aussiedlungen“ dargestellt. Während die Darstellung als Aussiedlerbetrieb dem Bestand entspricht, stimmt die Darstellung „Streuobstbestände“ nicht mit der Situation vor Ort überein. So handelt es sich bei dem Gehölzbestand um eine Obstplantage und nicht um eine Streuobstwiese.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt wird. Dabei handelt es sich um die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



4.4 Bestehende Bebauungspläne

Im Planbereich sind keine bestehenden Bebauungspläne vorhanden.

5. Planinhalte und Begründung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung in einem Bereich als Dorfgebiet (MD, gemäß § 5 BauNVO) und einem Bereich als Sondergebiet, das der Erholung dient (SO, gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt. Das Sondergebiet umfasst den bestehenden Wohnmobil- und Wohnwagenstellplatz und wird gem. der konkret beabsichtigten Nutzungen nochmals in vier Teilbereich untergliedert.

- Bereich MD 1, MD 2, MD 3 und MD 4): Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO mit folgenden Einschränkungen:
 - Die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Vergnügungsstätten" werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt.

Die Dorfgebietsausweisung umfasst die Wirtschaftsgebäude des Weingutes sowie die beiden Wohnhäuser der Inhaberkfamilie. Die Ausweisung als Dorfgebiet orientiert sich demnach an der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung.

- Bereich SO 1 „Wohnmobil- und Wohnwagenstellplatz“: Sondergebiet, das der Erholung dient (SO) gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohnmobil- und Wohnwagenstellplatz“
 - Gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO sind Aufstellflächen für PKW, Wohnmobile, Campingbusse, Wohnwägen einschließlich der erforderlichen Zufahrten und Nebenanlagen (z.B. Stromsäulen, Wasseranschlüsse, Entsorgungsanlagen, Löschwasseranlagen) allgemein zulässig.
 - Gebäude sind in diesem Bereich nicht zulässig.

Die Sondergebietsausweisung (SO 1) umfasst die beiden Flächen der bereits bestehenden Wohnmobilstellplätze im Bereich der westlich befindlichen Obstplantage. Notwendige Räume zur Versorgung der Wohnmobilstellplätze (z.B. Büroräume, Sanitäranlagen, Geräte- und Lagerhallen) sind bereits im Gebäudebestand des Weingutes vorhanden (Bereich MD). Zusätzliche bauliche Anlagen im Bereich der Sondergebietsausweisung sind somit nicht vorgesehen.

Die Flächengrößen der Sondergebietsflächen SO 1 betragen 579,9 m² (nördlicher Teil) und 1.871,9 m² (südlicher Teil).

- Bereich SO 2 „Kurzzeitstellplätze für Wohnmobile und Wohnwagen“: Sondergebiet, das der Erholung dient (SO) gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kurzzeitstellplätze für Wohnmobile und Wohnwagen“
 - Gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO sind Aufstellflächen für PKW, Wohnmobile, Campingbusse, Wohnwägen einschließlich der erforderlichen Zufahrten und Nebenanlagen (z.B. Stromsäulen, Wasseranschlüsse, Entsorgungsanlagen, Löschwasseranlagen) allgemein zulässig. Die vorgenannten Aufstellflächen sind dabei lediglich als Kurzzeitstellplätze zulässig.
 - Gebäude sind in diesem Bereich nicht zulässig.

Die Sondergebietsausweisung SO 2 umfasst den westlichen Bereich der bestehenden Baumallee. Aufgrund immissionsschutzfachlicher Einschränkungen (siehe hierzu die Ausführungen unter Kap. 6.4 dieser Begründung zum Bebauungsplan) wurden in diesem Bereich, im Gegensatz zur Sondergebietsfläche SO 1, nur Kurzzeitstellplätze festgesetzt. Notwendige Räume zur Versorgung der Wohnmobilstellplätze (z.B. Büroräume, Sanitäranlagen, Geräte- und Lagerhallen) sind bereits im Gebäudebestand des Weingutes vorhanden (Bereich MD). Zusätzliche bauliche Anlagen im Bereich der Sondergebietsausweisung sind somit nicht vorgesehen.

Die Flächengrößen der beiden Sondergebietsflächen SO 2 betragen 350,3 m² (nördlicher Teil) und 292,5 m² (südlicher Teil).

- Bereich SO 3 „Ferienwohnen“: Sondergebiet, das der Erholung dient (SO) gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen“
 - Gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Dies umfasst neben ortsfesten Ferienhäusern auch Tiny Houses sowie mobile Gebäude. Darüber hinaus sind notwendige untergeordnete Nebenanlagen zulässig.

Die Sondergebietsausweisung SO 3 umfasst einen Streifen im nordwestlichen Bereich des Grundstückes. Eine entsprechende Nutzung ist bisher noch nicht realisiert. Durch die geringe Größe der Fläche, in Verbindung mit den übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes kann somit künftig eine kleinteilige und in das Plangebiet angepasste Nutzung für Ferienwohnen ermöglicht werden.

Die Flächengröße der Sondergebietsfläche SO 3 beträgt 1.177,7 m², wobei sich 504,0 m² innerhalb der Baugrenze befinden.

- Bereich SO 4 „PKW-Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden“: Sondergebiet, das der Erholung dient (SO) gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „PKW-Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden“

- Gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO sind ausschließlich Aufstellflächen für Mitarbeiter- und/oder Kunden-PKW zulässig. Diese sind lediglich als Kurzzeitstellplätze zulässig.
- Gebäude sind in diesem Bereich nicht zulässig.

Die Sondergebietsausweisung SO4 umfasst den östlichen Bereich der bestehenden Baumallee. Aufgrund immissionsschutzfachlicher Einschränkungen (siehe hierzu die Ausführungen unter Kap. 6.4 dieser Begründung zum Bebauungsplan) wurden in diesem Bereich, im Gegensatz zur Sondergebietsfläche SO 1 und SO 2, keine Nutzung durch Wohnmobile zugelassen. Dieser Bereich des Sondergebietes dient lediglich für Mitarbeiter- und Kundenstellplätze des Weingutes. Zusätzliche bauliche Anlagen im Bereich der Sondergebietsausweisung sind somit nicht vorgesehen.

Die Flächengrößen der beiden Sondergebietsflächen SO 4 betragen 249,0 m² (nördlicher Teil) und 253,7 m² (südlicher Teil).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 16 Abs. 2 und 3 BauGB durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die maximal zulässige Gebäudehöhe definiert.

Die Festsetzungen für die Bereiche der Dorfgebietsausweisung (MD 1-4) orientieren sich dabei an der bestehenden Bebauung des Weingutes sowie den Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung.

Die Festsetzungen für die Bereiche der Sondergebietsausweisung (SO 1-4) orientieren sich ebenfalls an den Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung sowie der bestehenden bzw. geplanten Nutzungen.

Insgesamt wird durch die Festsetzungen der Bestand und damit eine Beibehaltung der städtebaulich angemessenen Einbindung in Nachbarschaft und Landschaftsbild gewahrt sowie gleichzeitig behutsam für eine Weiterentwicklung des Plangebietes ergänzt. Für den Bereich der Sondergebietsfläche SO 1, SO 2 und SO 4 wurde nur die Grundflächenzahl festgesetzt. Da hier keine Gebäude zulässig sind, wurde auf entsprechende höhenbezogene Festsetzungen (Angabe der Geschossflächenzahl sowie der Gebäudehöhe) verzichtet.

Grundflächenzahl:

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze für die einzelnen Bereiche wie folgt festgesetzt:

- Bereich Dorfgebiet (MD 1-4): max. 0,6
- Bereich Sondergebiet (SO 1-4): max. 0,2

Geschossflächenzahl:

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird entsprechend der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze für die einzelnen Bereiche wie folgt festgesetzt:

- Bereich Dorfgebiet (MD 1-4): max. 1,2
- Bereich Sondergebiet (SO 3): max. 0,2

Höhe baulicher Anlagen:

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Bereiche gilt die folgende Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe:

- Bereich SO 3: max. 282,5 m über NN
- Bereich MD 1: max. 289,5 m über NN
- Bereich MD 2: max. 286,0 m über NN
- Bereich MD 3: max. 287,5 m über NN
- Bereich MD 4: max. 289,0 m über NN

Als Höhenbezugspunkt wird auf den bestehenden Hydrantendeckel in der Straße „Am Weinfaß“ verwiesen, der eine Höhe von 276,77 m ü. NN aufweist. Dieser Punkt ist im Planteil entsprechend als Hinweis dargestellt.

5.3 Bauweise

Für die im Planteil entsprechend festgesetzten Bereiche wird die Bauweise gem. Art. 22 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wie folgt festgesetzt:

- Bereich Dorfgebiet (MD 1-4): Festgesetzt ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Die Gebäude sind wie bei offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudelänge 50 m überschreiten darf.
- Bereich Sondergebiet (SO 3): Festgesetzt ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Die Festsetzungen zur Bauweise orientieren sich für die Bereiche der Dorfgebietsausweisung an der bestehenden Bebauung des Weingutes. Für den Bereich der Sondergebietsausweisung SO 3 orientiert sich die Festsetzung zur Bauweise an der geplanten Erweiterung. Für den Bereich der Sondergebietsfläche SO 1, SO 2 und SO 4 wurde keine Bauweise festgesetzt, da hier keine Gebäude zulässig sind.

Insgesamt wird durch die Festsetzungen der Bestand und damit eine Beibehaltung der städtebaulich angemessenen Einbindung in Nachbarschaft und Landschaftsbild gewahrt sowie gleichzeitig behutsam für eine Weiterentwicklung des Plangebietes ergänzt.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Weiterhin sind gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO auch bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Dabei ist darauf hinzuweisen, dass Baugrenzen nur für die Bereiche der Dorfgebietsausweisung (MD 1-4) sowie für den Bereich der Sondergebietsausweisung SO 3 festgesetzt wurden. Für den Bereich der Sondergebietsausweisung SO 1, SO 2 und SO 4 wurden keine Baugrenzen festgesetzt, da in diesem Bereich lediglich Stellplätze für PKW und Wohnmobile vorgesehen sind. Die hier für die Herrichtung von Stellplätzen etc. vorgesehenen Bereiche sind mit „Flächen für Nebenanlagen“ (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) im Planteil festgesetzt.

Zusätzlich wurde der Verweis auf § 23 BauNVO bezüglich der Zulässigkeit von Nebengebäuden außerhalb der Baugrenzen mit aufgenommen.

Die festgesetzten Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen orientieren sich für die Bereiche der Dorfgebietsausweisung an der bestehenden Bebauung des Weingutes. Für die Bereiche der Sondergebietsausweisung orientieren sich diese an den bestehenden Strukturen des Wohnmobilstellplatzes und der geplanten Erweiterung.

Insgesamt wird durch die Festsetzungen der Bestand und damit eine Beibehaltung der städtebaulich angemessenen Einbindung in Nachbarschaft und Landschaftsbild gewahrt sowie gleichzeitig behutsam für eine Weiterentwicklung des Plangebietes ergänzt.

5.5 Stellplätze und Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt unmittelbar über die östlich angrenzende Straße „Am Weinfäß“. Diese wurde im Bereich des Plangebietes als Bestand in den Planteil aufgenommen. Hier existieren zwei verschiedene Zufahrtsbereiche auf das Weingut. Erstens über die bestehenden Hofzufahrt zwischen den Grundstücken Flurnr. 1154/1 und 1154/2 im nordöstlichen Bereich sowie zweitens über die bestehende von einer Allee gesäumte Zufahrt im südöstlichen Bereich.

Darüber hinaus existiert eine zweite Zu- und Abfahrt für den landwirtschaftlichen Verkehr des Weingutes am westlichen Rand des Plangebietes, über den Flurweg Flurnr. 1131.

Die internen Erschließungsflächen im rückseitigen Bereich des Weingutes wurden als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ in den Planteil aufgenommen.

Zur Herstellung der Verkehrsflächen sowie der Stellplätze wurden die nachfolgenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Dabei wurde Wert daraufgelegt, die bestehende geringe Versiegelung beizubehalten und auch den Anteil neuer Versiegelungen so weit wie möglich zu reduzieren.

Demnach ist die notwendige Mindestzahl an PKW-Stellplätzen entsprechend der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) nachzuweisen.

Die Wohnmobilstellplätze sind innerhalb der hierfür im Planteil festgesetzten „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ (Zweckbestimmung: Wohnmobilstellplätze) herzustellen.

Stellplätze sind so anzuordnen, dass sie nur über das jeweilige Grundstück angefahren werden können.

PKW-Stellplätze sind im Bereich der Sondergebietsflächen in den hierfür im Planteil festgesetzten „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ (Zweckbestimmung: PKW-Stellplätze) auszuführen. Im Bereich der Dorfgebietsflächen sind PKW-Stellplätze auch außerhalb von Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Die Befestigung der Stellplätze im Bereich der Sondergebietsflächen SO 2 und SO 4 ist mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn es wasserrechtliche Belange notwendig machen. Diese sind entsprechend nachzuweisen.

Eine Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten im Bereich im Bereich der Sondergebietsfläche SO 1 ist nicht zulässig. Der Bereich ist unversiegelt entsprechend der Festsetzung 2.2.2 (siehe auch Kap. 5.7.2) als begrünte Fläche zu erhalten.

Die Befestigung der im Planteil als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzte Fläche ist mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn es wasserrechtliche Belange oder betriebliche Abläufe des Weingutbetriebes notwendig machen. Diese sind entsprechend nachzuweisen.

5.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Bezüglich der Bestandsleitungen sowie etwaiger Schutzabstände und Sicherheitshinweise sind auch die nachrichtlich von den Netzbetreibern übernommenen Angaben unter dem Kapitel 2.7 zu beachten.

Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet ist an das Trinkwassersystem der Gemeinde Bergtheim angeschlossen (100 GGG). Der nächste Unterflurhydrant befindet sich im Bereich der Straße „Am Weinfäß“ zwischen den beiden Wohngebäuden Hausnr. 1 und 3. Der Wasserdruck und die zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist nicht bekannt. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung, vor allem im rückseitigen Bereich ist somit im Rahmen der Realisierung weiterer baulicher Maßnahmen in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat zu klären, ob ggf. weiterführende Maßnahmen für die Löschwasserversorgung notwendig sind (z.B. Löschwasserteich, Löschwasserzisterne, zusätzliche Hydranten auf dem Grundstück).

In Bergtheim steht nach Einschätzung der Gemeinde ein Druck von mindestens 2,5 bar in den Trinkwasserleitungen zur Verfügung. Im Bereich des Edeka-Supermarktes befindet sich darüber hinaus eine Löschwasserzisterne. Die Löschwasserversorgung wird dementsprechend seitens der Gemeinde Bergtheim als ausreichend angesehen.

Eventuell im Bereich „SO3“ (Sondergebiet für Tiny-Houses) weitergehende Maßnahmen können erst im Rahmen künftiger Objektplanungen und notwendiger Bauanträge im Einzelfall überprüft werden.

Abwasser

Das Plangebiet ist an das Mischwassersystem der Gemeinde Bergtheim angeschlossen.

Weiterhin verfügt das Weingut über große unversiegelte Flächen. Auch entsprechende Festsetzungen zur unversiegelten Ausführung von bspw. Wohnmobilstellplätzen tragen hierzu bei. Auf diesen Flächen kann Niederschlagswasser wie bisher auf natürlichem Weg versickern.

Das Weingut ist bereits im jetzigen Bestand an das Mischwassersystem der Gemeinde Bergtheim angeschlossen. Konkret bindet der als „MD“ (Dorfgebiet) dargestellte Bereich vollständig an den Kanal an, der in der Straße am Weingut liegt und nach Norden hin entwässert. Weiterhin kann das im Bereich der Wohnmobilstellplätze anfallende Niederschlagswasser bereits jetzt im Bestand in die dortigen unversiegelten bzw. begrünten Flächen versickern. Die Festsetzungen zur Grünordnung sowie entsprechende Festsetzungen zur unversiegelten Ausführung von Zufahrten und Wohnmobilstellplätzen tragen dazu bei, diese Funktion auch künftig zu erhalten.

Lediglich im nordwestlichen Bereich (SO3 „Ferienwohnen“) sind durch die Zulässigkeit von ortsfesten Ferienhäusern, Tiny Houses sowie mobilen Gebäuden geringfügig höhere Versiegelungen als im bisherigen Bestand zu erwarten. Eine an dieser Stelle über die bestehende ortsnahe Versickerung hinausgehende Entwässerung ist im Rahmen künftiger Objektplanungen und notwendiger Bauanträge im Einzelfall zu prüfen.

Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg (WWA) hat in seiner Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 12.12.2024 keine Einwände zur Entwässerung erhoben. Das WWA sieht wasserwirtschaftliche Belange nur in sehr untergeordneten Umfang berührt, wobei das WWA von einer den technischen Regeln entsprechenden Ver- und Entsorgung der Camper ausgeht und ggf. anfallendes Niederschlagswasser im Wesentlichen breitflächig versickert wird.

Die untere Wasserrechtsbehörde des Landratsamtes Würzburg weist in seiner Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 16.01.2025 zusätzlich darauf hin, dass durch die Bauleitplanung keine ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen bzw. Erlaubnisse ersetzt werden. Sofern es zu Veränderungen an Gewässern / wasserführenden Gräben oder Grundwasseraufstau kommt oder Teiche neu errichtet bzw. wesentlich geändert werden sollen oder Niederschlagswasser aus einem Baugebiet in ein Gewässer eingeleitet werden soll (z. B. über ein Regenrückhaltebecken), ist dies ggf. in einem separaten wasserrechtlichen Verfahren abzu prüfen.

Strom

Das Plangebiet ist an das Stromnetz der ÜZ Mainfranken eG angeschlossen.

Gas

Das Plangebiet ist an das Gasnetz der Bayernwerk Netz GmbH angeschlossen. Beiderseits der Leitungsachsen der Erdgasleitungen muss ein Schutzzonenbereich von 1,0 m eingehalten werden.

Telekommunikation

Das Plangebiet ist an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen.

5.7 Immissionsschutz

Bei Erweiterung der Weingutsgebäude nach Süden hin sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu erfüllen. Diese ist als technische Baubestimmung nach Vorgaben der Bayerischen Bauordnung eingeführt und somit vom Bauherrn zu beachten. Wenn dort Räume mit Schlaffunktion geplant werden (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer), sind diese mit Schallschutzfenstern und entsprechend schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Auf die weiterführenden Ausführungen zum Immissionsschutz wird auf Kapitel 6.4 dieser Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen

5.8 Grünordnerische Maßnahmen und Flächen

5.8.1 Zum Erhalt festgesetzte Bäume

Um Lebensstätten für Tierarten zu sichern und eine Fernwirkung auf das Landschaftsbild zu mindern sind die heimischen erhaltenswerten Baumbestände jungen bis mittleren Alters dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust in der auf den Verlust folgenden Pflanzperiode am zeichnerisch festgesetzten Standort zu ersetzen. Für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte Bäume gem. Artenliste 1 und Artenliste 2 (siehe Kap. 5.7.3) in der Mindestqualität Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 20 - 25 cm zu verwenden.

5.8.2 Grünflächen und Pflanzgebote

Um den Anteil neuer Versiegelungen im Gebiet größtmöglich zu reduzieren und eine qualitativ hochwertige Gestaltung der Grün- und Freiflächen zu gewährleisten, wurden folgende Festsetzungen zu den Grünflächen bzw. nicht überbauten Grundstücksflächen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen in den Bereichen MD 1, MD 2, MD 3 und MD 4 sowie SO 2, SO 3 und SO 4 sind, soweit sie nicht für Zuwege, Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen benötigt werden, zu begrünen und zu bepflanzen. Kunstrasen und großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (sog. Schottergärten) sind nicht zulässig. Bei

Neupflanzung von Gehölzen sind standortgerechte klein- bis großkronige Laubgehölze in der Mindestqualität Hochstamm, 3xv, Stammumfang 12 - 14 cm und Obstgehölze in der Mindestqualität Hochstamm, 3xv, Stammumfang 10 - 12 cm sowie Sträucher gem. den Artenlisten 1, 2, 3 und 4 (siehe Kap. 5.7.3) zu verwenden.

Die Grundstücksflächen im Bereich SO 1 sind als Wiesenfläche anzulegen bzw. zu erhalten. Bei Neuansaat ist gebietseigenes Saatgut des Ursprungsgebietes 11- Südwestdeutsches Bergland zu verwenden. Bei Neupflanzung von Gehölzen sind standortgerechte klein- bis großkronige Laubgehölze in der Mindestqualität Hochstamm, 3xv, Stammumfang 12 - 14 cm und Obstgehölze in der Mindestqualität Hochstamm, 3xv, Stammumfang 10 - 12 cm sowie Sträucher gem. den Artenlisten 1, 2, 3 und 4 (siehe Kap. 5.7.3) zu verwenden. Der Bereich SO 1 ist nur für die Nutzung durch Wohnmobile gedacht. Es soll in diesem Bereich keine zusätzliche Versiegelung stattfinden, sondern die bestehende Wiesenfläche verbleiben bzw. gesichert werden.

Die im Planteil festgesetzten Grünflächen sind zu begrünen und zu bepflanzen. Kunstrasen und großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (sog. Schottergärten) sind nicht zulässig. Eine Nutzung als Obstplantage ist zulässig.

In diesem Bereich sind die Festsetzungen allgemein formuliert, um einerseits die aktuellen Nutzungen als Obstplantage, Wiesenfläche, privater Garten zu sichern und andererseits zukünftige Umnutzungen der Grünflächen zuzulassen.

Allgemein wurden die Festsetzungen in den unterschiedlichen Bereichen so gewählt, dass die aktuell bestehenden Grün- und Freiflächen (private Gärten mit Baumbeständen, Wiesenfläche, Obstplantage, etc.) auch weiterhin in ihrer aktuellen Ausprägung genutzt werden können. Sollten Umgestaltungen und Neupflanzungen stattfinden sind diese entsprechend den Festsetzungen ökologisch wertvoll mit standortgerechten Gehölzen auszuführen. Kunstrasen und Schottergärten, die Tieren und Pflanzen weder Nahrung noch Lebensraum bieten sind nicht zugelassen.

5.8.3 Auswahlliste standortgerechter Gehölzarten

Um eine sachgemäße, qualitativ hochwertige Bepflanzung des Baugebietes zu gewährleisten, sind geeignete standortgerechte Gehölzarten entsprechend der Artenlisten zu verwenden. Die Artenlisten stellen eine Auswahl dar und sind nicht als vollständig zu betrachten. Vergleichbare Arten und Sorten können gewählt werden.

Bei der Verwendung von heimischen Arten ist auf eine gebietseigene Herkunft aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“ zu achten. Da aber viele heimische Baumarten mit den klimatischen Veränderungen der letzten Jahre nicht gut zurechtkommen, sind als Anpassung an den Klimawandel auch teilweise gebietsfremde, klimarobuste Bäume sog. Zukunftsbäume in die Artenlisten 1 und

2 aufgenommen. Diese können starken Frost, Trockenheit und Hitze gut ertragen und zeigen sich gegenüber Wetterextremen wie Stürmen oder stark schwankenden Temperaturen unempfindlich. Heimische Baumarten und/oder Zukunftsbäume sind entsprechend in den Artenlisten markiert.

Artenliste 1 – Großkronige Laubgehölze

H = heimische Arten gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“)

Z = Zukunftsbäume (klimatolerante Laubbäume)

Pflanzmindestgröße Neuanpflanzung: Hochstamm, 3xv, STU 12/14

Pflanzmindestgröße Ersatzpflanzung Erhaltungsgebote: Hochstamm, 4xv, STU 20/25

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	H, Z
<i>Juglans regia</i>	Walnuss	H
<i>Quercus cerris</i>	Zerr-Eiche	Z
<i>Quercus frainetto</i>	Ungarische Eiche	Z
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	H, Z
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	H
<i>Tilia americana</i> ‚Nova‘	Amerikanische Linde	Z
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	H, Z
<i>Tilia tomentosa</i> ‚Brabant‘	Brabanter Silber-Linde	Z

Artenliste 2 - Klein- bis mittelkronige Laubgehölze

H = heimische Arten gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“)

Z = Zukunftsbäume (klimatolerante Laubbäume)

Pflanzmindestgröße Neuanpflanzung: Hochstamm, 3xv, STU 12/14

Pflanzmindestgröße Ersatzpflanzung Erhaltungsgebote: Hochstamm, 4xv, STU 20/25

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	H, Z
<i>Acer monspessulanum</i>	Französischer Ahorn	Z
<i>Alnus x spaethii</i>	Purpur-Erle	Z
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	H, Z
<i>Fraxinus omus</i>	Blumen-Esche	Z
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel	H, Z
<i>Malus tschonoskii</i>	Scharlach-Apfel	Z
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche	Z

<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	H
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne	H
<i>Sorbus aria</i> ‚Magnifica‘	Mehlbeere	H, Z
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeere	H
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling	H
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	H

Artenliste 3 - Obstgehölze

Pflanzmindestgröße:	Hochstamm, 3xv, STU 10/12
Apfel in Sorten:	„Brettacher“, „Engelberger“, „Erbachshöfer“, „Goldparmäne“, „Haux- apfel“, „Jakob Lebel“, „Landsberger Renette“, „Maunzenapfel“
Birne in Sorten:	„Großer Katzenkopf“, „Gellerts Butterbirne“, „Gelbmostler“, „Weiler- sche Mostbirne“
Kirsche in Sorten:	„Große Schwarze Knorpelkirsche“, „Büttners Rote Knorpelkirsche“, „Haumüllers Mitteldicke“
Pflaume in Sorten:	„Bühler Frühzwetschge“, „Fränkische Hauszwetschge“, „Wangen- heims Frühzwetschge“, „Graf Althans Reneklode“, „Große Grüne Reneklode“, „Mirabelle von Nancy“

Artenliste 4 - Sträucher gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“)

Pflanzmindestgröße:	vStr, mind. 3 Triebe, h 60-100
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Europäische Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrieffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrieffliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

5.8.4 Pflegemaßnahmen

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Ausfällen gilt: ausgefallene Bäume, deren Stückzahl festgesetzt ist, sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Für die restlichen Pflanzungen gilt: Ausfälle von mehr als 10 % sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Dies dient zur Sicherung der vorgenommenen Pflanzungen.

5.9 Ausgleichsmaßnahmen und -flächen

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um einen Eingriff, der im Sinne des § 14 BNatSchG die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigt. Entsprechend § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes einerseits verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsmaßnahmen), andererseits unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Die Bewertung des Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt erfolgt anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, in der aktuellen Fortschreibung vom Dezember 2021. Mit der Fortschreibung des Leitfadens wurden Bewertungselemente der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) für die baurechtliche Eingriffsregelung nutzbar gemacht und in den Leitfaden integriert.

Eine ausführliche Aufstellung zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist dem Umweltbericht zu entnehmen, welcher der Begründung als Anlage 1 beigelegt wird.

Durch das Vorhaben ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 2.178 WP, der durch interne Maßnahmen im Geltungsbereich des Eingriffsbebauungsplanes auf Teilflächen des Grundstücks Flur-Nr. 1154 Gemarkung Bergtheim vollständig ausgeglichen werden kann.

Bei sachgemäßer Umsetzung der folgenden Ausgleichsmaßnahmen (A1 und A2) kann ein Ausgleichsumfang von 11.053 WP erreicht werden, sodass der Kompensationsbedarf vollständig abgedeckt ist und ein Überschuss von 8.875 WP verbleibt. Der Kompensationsüberschuss kann ggf. auf einem Ökokonto gutgeschrieben werden.

5.9.1 A1: Erweiterung bestehender Strauchhecken

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Ausgleichsfläche A1 (Teilfläche Grundstück Flur-Nr. 1154 Gemarkung Bergtheim) ist die auf gesamter Länge bestehende 1-reihige Strauchbepflanzung durch beidseitig je eine weitere Reihe Sträucher zu ergänzen, sodass insgesamt 3-reihige Strauchhecken mit einer Entwicklungsbreite von 6 m entstehen. Es sind ausschließlich standortgerechte Sträucher gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel-

und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“) gemäß der Artenliste 4 (siehe Kap. 5.7.3) mit einem Reihenabstand von 1,0 m und einem Pflanzabstand von 1,5 m zu pflanzen. Eventuell vorkommende gebietsfremde Arten innerhalb der bestehenden Strauchhecken sind zu entfernen und durch heimische Sträucher gebietseigener Herkunft gemäß Artenliste 4 zu ersetzen.

Die vom Grundstückseigentümer bereits gepflanzte 1-reihige Strauchhecke entlang der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze lässt sich sinnvoll durch weitere Pflanzungen von heimischen und standortgerechten Sträuchern ergänzen und somit ökologisch aufwerten. Die Ausgleichsmaßnahme dient der Eingrünung des Plangebietes entlang der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze und somit zur Eingliederung in das Landschaftsbild. Zudem können neue Lebensstätten für Tier- und Pflanzenarten geschaffen werden.

5.9.2 A2: Neuanpflanzung Strauchhecke

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Ausgleichsfläche A2 (Teilfläche Grundstück Flur-Nr. 1154 Gemarkung Bergtheim) ist auf gesamter Länge eine 3-reihige Strauchhecke mit einer Entwicklungsbreite von 6 m anzulegen. Es sind ausschließlich standortgerechte Sträucher gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“) gemäß der Artenliste 4 (siehe Kap. 5.7.3) mit einem Reihenabstand von 1,0 m und einem Pflanzabstand von 1,5 m zu pflanzen.

Die Ausgleichsmaßnahme dient der Eingrünung des Plangebietes entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze und somit zur Eingliederung in das Landschaftsbild. Zudem können neue Lebensstätten für Tier- und Pflanzenarten geschaffen werden.

5.9.3 Vollzugsfrist

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen hat nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu erfolgen.

5.10 Örtliche Bauvorschriften, bauliche und städtebauliche Gestaltung

5.10.1 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen

Geplante Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Dies dient vor allem gestalterischen Gründen und soll zur Wahrung eines einheitlichen Ortsbildes beitragen.

5.10.2 Dachform, Dachneigung

Dachform und Dachneigung sind für die nachfolgenden im Planteil angrenzten Bereiche wie folgt zulässig:

- Bereich SO 3: Satteldach (SD) bis max. 25° / Pultdach (PD) bis max. 15° / Flachdach (FD) bis max. 5°
- Bereich MD 1: Satteldach (SD) bis max. 25° / Zeltdach (ZD) bis max. 35°

- Bereich MD 2: Satteldach (SD) bis max. 25° / Pultdach (PD) bis max. 15° / Flachdach (FD) bis max. 5°
- Bereich MD 3: Satteldach (SD) bis max. 40°
- Bereich MD 4: Satteldach (SD) bis max. 50°

Die Festsetzungen orientieren sich im Bereich der Dorfgebietsausweisung am Bestand (Satteldach, Zelt Dach) sowie weiteren jeweils nutzungstypischen und ortsbildverträglich Dachformen. Im Bereich der Sondergebietsausweisung werden für die möglichen Gebäudekubaturen und die geplante Nutzung übliche Dachformen und -neigungen festgesetzt.

5.10.3 Dacheindeckung und Fassadengestaltung

Spiegelnde und reflektierende Materialien zur Fassadenverkleidung sind unzulässig.

Dadurch soll eine unangemessene Fernwirkung innerhalb der Landschaft sowie eine Störwirkung auf den angrenzenden Verkehr verhindert werden.

Weiter sind Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie an den Fassaden und auf den Dachflächen zulässig. Dabei ist mit geeigneten Maßnahmen bzw. entsprechenden Ausrichtungen sicherzustellen, dass die Straßenverkehrsteilnehmer auf den angrenzenden öffentlichen Straßen nicht geblendet, abgelenkt oder beeinträchtigt werden.

Durch den ersten Satz der Festsetzung soll es dem Eigentümer ermöglicht werden einen bedarfsgerechten Beitrag zur Energiewende an und auf seinen Dach- und Fassadenflächen leisten zu können. Gleichzeitig soll durch den zweiten Satz sichergestellt werden, dass Störwirkungen auf den angrenzenden Verkehr verhindert werden.

Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen aus unbeschichteten schwermetallhaltigen Materialien (z.B. Kupfer, Zink, Blei) von denen Regenwasser direkt abgeleitet wird, sind nicht zulässig.

Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass über das anfallende abgeleitete Regenwasser Schwermetalle in die Umwelt gelangen.

Die Dacheindeckung für Sattel-, Zelt- und Pultdächer ist in roter, brauner oder anthrazitfarbener Farbgebung zulässig. Darüber hinaus ist für die Dachformen eine Dachbegrünung zulässig. Flachdächer sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen für technisch notwendige Dachaufbauten, Freisitze und Aussichtsplattformen, Rettungswege sowie Belichtungsflächen.

Die Festsetzungen zur Dacheindeckung orientieren sich an der bestehenden und umgebenden Dacheindeckung und berücksichtigt somit die Belange des Ortsbildes.

Gleichzeitig erlaubt die Festsetzung eine Dachbegrünung, die für Flachdächer sogar zwingend festgesetzt wird. Damit soll ein Beitrag zur Rückhaltung von Niederschlagswasser geleistet werden. Die mit der Rückhaltung von Niederschlagswasser verbundene Verdunstung auf den Dachflächen trägt darüber hinaus positiv zum örtlichen Mikroklima bei.

5.10.4 Einfriedungen

Zäune zur Einfriedung dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Zäune zur Einfriedung sind ohne Sockel auszubilden, um Kleintieren den Durchschlupf zu ermöglichen. Ein Mindestabstand des Zaunes zum Boden von 10 cm ist zu gewährleisten.

Die Festsetzungen zur Einfriedung dienen der Wahrung eines verträglichen Ortsbildes sowie artenschutzrechtlichen Belangen (Durchlässigkeit für Kleintiere).

5.10.5 Abstandflächen

Die Abstandsflächen sind gemäß den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO) einzuhalten.

5.11 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

5.11.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Auf die von umgebenden landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen einwirkenden Immissionen (u.a. Lärm, Staub, Geruch), ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen (zu allen Tages- und Nachtzeiten) wird hingewiesen. Diese sind ortsüblich, zumutbar und zu dulden, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegten Maß hinausgehen.

5.11.2 Pflanzabstände

Bei allen Pflanzungen sind die Vorgaben des jeweiligen Versorgungsträgers sowie die Grenzabstände entsprechend des aktuellen Nachbarrechts gemäß des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) i.V.m. dem Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB) zu berücksichtigen.

5.11.3 Artenschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind artenschutzrechtliche Belange grundsätzlich im Rahmen der Abwägung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a und b BauGB) zu berücksichtigen. Die Regelungen des besonderen Artenschutzes (§§ 44 bis 47 BNatSchG) sind jedoch abwägungsfest. Das bedeutet, dass die in § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG enthaltenen Verbote nicht „weggewogen“ werden können.

Die Auswirkungen auf saP-relevante Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und "europäische Vögel" im Sinne des Art. 1 der EG-Vogelschutzrichtlinie) sind in einer Potenzialanalyse zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlage 2) geprüft. Demnach können von der vorliegenden Planung potenziell Zauneidechsen und in Gehölzen brütende Vogelarten betroffen sein. Um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Fassung vom 29.07.2009) zu vermeiden, sind artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Umweltauswirkungen notwendig. Für Gehölzbrüter sind in den Hinweisen des Bebauungsplanes bereits die folgenden

artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen aufgenommen, um eine Störung und Tötung von Brutvögeln und ihren Entwicklungsformen, sowie einen Verlust von Lebensstätten zu vermeiden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Umweltauswirkungen

V1 – Rodungszeiten beachten

Zum Schutz von gehölz- und freibrütenden Vogelarten sind notwendige Rodungsarbeiten außerhalb der Nestbau-, Lege-, Brut- und Aufzuchtzeit, ausschließlich zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar, durchzuführen.

V2 – Umhängen Vogelkasten

Ist eine Fällung des abgestorbenen Bestandsbaumes notwendig, muss der am Baum vorhandene Vogelkasten außerhalb der Brutzeit im Zeitraum 01. Oktober – 28./29. Februar vor einer Fällung des Baumes an einen auf dem Planungsgebiet erhalten bleibenden Baum umgehängt werden.

5.11.4 Insektenfreundliche Beleuchtung / Reduzierung der Lichtverschmutzung

Bezüglich der Ausgestaltung der Außenbeleuchtung auf den privaten Grundstücken wird zur Reduzierung der nächtlichen Lichtverschmutzung und der insektenfreundlichen Ausgestaltung der Beleuchtung folgendes empfohlen:

- Der Umfang und die Stärke der nächtlichen Beleuchtung sollte durch ein angepasstes Lichtmanagement und eine präzise Lichtlenkung auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden.
- Die Farbtemperatur von Beleuchtungsanlagen sollte auf max. 3.000 Kelvin beschränkt werden. Dies entspricht einer Amber-farbenen bis warmweißen Lichtfarbe.
- Höhe der Leuchtpunkte sollte auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden. Darüber hinaus sollten die Leuchtkörper so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist. Die Abstrahlrichtung sollte dabei nach unten gerichtet sein. Durch diese Maßnahmen wird der Anteil von Streulicht in die Umgebung zu reduzieren.
- Für die Leuchtengehäuse sollte mindestens die Schutzklasse IP54 gewählt werden, die Insekten ein Eindringen ins Innere erschwert und somit die ungewollte Schaffung von „Insektenfallen“ verhindert.
- Auf die Verwendung von großen und/oder hellen Leuchtwerbeflächen sollte verzichtet werden.

5.11.5 Einsehbarkeit von Normen und Richtlinien

Die wesentlichen Normen und Richtlinien, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei Bedarf gemeinsam mit dem Bebauungsplan im Bauamt der VG Bergtheim eingesehen werden (u.a. "DIN 4109").:

6. Wesentliche Abwägungsgesichtspunkte

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sowie § 1a Abs. 2 und 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die folgenden Belange in der Abwägung zu berücksichtigen:

6.1 Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB

Eine ausführliche Ermittlung und Beschreibung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt ist dem Umweltbericht (Anlage 1) zu entnehmen.

6.2 Umweltschutz

Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB soll sparsam und schonend mit Grund- und Boden umgegangen werden. Dies wird einerseits dadurch berücksichtigt, indem sich die vorliegenden Bebauungsplanung auf den Bestand des Weingutes konzentriert und keine neue Flächenausweisung am Ortsrand vornimmt.

Gleichzeitig kann die Flächenversiegelung durch die durchgrünte Ausführung der Planung (Wohnmobilstellplätze und Ferienwohnen) im Bereich der bestehenden Obstplantage auf das notwendige Minimum reduziert werden. Die damit verbundene Doppelnutzung von Obstgewinnung und Tourismus trägt ebenfalls dazu bei keine neuen Flächen für die Planung in Anspruch nehmen zu müssen.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Dies gilt insbesondere für die Auswirkungen auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen des Umweltberichts in Anlage 1 verwiesen.

6.3 Klimaschutz

Den Erfordernissen des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB) soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Entsprechend wurden Festsetzungen aufgenommen, die dazu beitragen die bestehenden Grünstrukturen und unversiegelten Flächen zu schützen. Gleichwohl wurden im Rahmen der Festsetzungen darauf geachtet, dass Elemente wie Gründächer und Anlagen zur Gewinnung von Solargenergie im Geltungsbereich zulässig sind.

6.4 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Gemäß Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr vom 25.07.2014 ist in der Bauleitplanung bzgl. des Lärmschutzes die Planungsleitlinie der „Sicherheit einer menschenwürdigen Umwelt“ (§ 1 Abs. 5 Satz 2) zu beachten. Diese erfordert eine an der Lärmvorsorge orientierte Bauleitplanung, deren Ziel es ist, Lärmbelastungen so weit

möglich zu vermeiden und planerische Instrumentarien zur Bewältigung prognostizierter Lärmschutzkonflikte einzusetzen. Daraus leitet sich gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB unmittelbar der Planungsgrundsatz der „Gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ ab. So sind im Rahmen der Lärmvorsorge gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Den Lärmschutz berücksichtigt dabei auch der Planungsgrundsatz „Belange des Umweltschutzes“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) und damit sämtliche Aspekte, denen sich der Mensch innerhalb des Plangebiets und seines Wirkungsbereichs ausgesetzt sieht und wie sich diese Emissionen vermeiden lassen.

Als mögliche externe Emissionsquelle, die auf das Plangebiet einwirkt, kommt vor allem die östlich gelegene Bundesstraße B19 in Frage. Der daraus resultierende Verkehrslärm wirkt sowohl auf den als Dorfgebiet (MD) ausgewiesenen Bereich als auch den als Sondergebiet (SO) ausgewiesenen Bereich des Bebauungsplanes ein.

Die bestehenden Wohngebäude (Inhaberfamilie) innerhalb der im Planteil festgesetzten Dorfgebietsausweisung sind jeweils rd. 90 m bzw. rd. 110 m von der Fahrbahnmitte entfernt. Dieser Bereich ist im Bebauungsplan als Dorfgebiet „MD“ (Art der baulichen Nutzung) festgesetzt. Zum Vergleich weist die nordöstlich daran anschließende Bebauung des benachbarten Wohngebietes ähnliche Abstände zur Fahrbahn auf. Da durch den Bebauungsplan eine geringfügige Erweiterung der Weingutsgebäude nach Süden hin möglich ist, werden die geltenden Nacht-Orientierungswerte für ein MD-Gebiet von 50 dB(A), nach Einschätzung des Landratsamtes vom 29.09.2025, in diesem Erweiterungsbereich überschritten. Der für den Tagzeitraum geltende Orientierungswert von 60 dB(A) kann, nach Einschätzung des Landratsamtes vom 29.09.2025, im westlichen Teil des Erweiterungsbereichs eingehalten werden. Demensprechend wurde für den Fall, dass dort künftig ggf. schutzbedürftige Nutzungen beabsichtigt sind (Wohnräume, Gästeräume, Büroräume) eine Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen, dass für diese Nutzungen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu erfüllen sind (siehe hierzu Kapitel 5.7 dieser Begründung zum Bebauungsplan). Diese ist als technische Baubestimmung nach Vorgaben der Bayerischen Bauordnung eingeführt und somit vom Bauherrn zu beachten. Bei Räumen mit Schlaffunktion sind diese mit Schallschutzfenstern und entsprechend schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Bei Einhaltung dieser Vorgaben werden seitens der Gemeinde Bergtheim keine immissionschutzfachlichen Konflikte zwischen der Bundesstraße und dem als „Dorfgebiet“ (MD) ausgewiesenen Bereich erwartet.

Der Bereich des Sondergebietes wird teilweise durch den Verkehrslärm der Bundesstraße beeinflusst. Unter Berücksichtigung der teilweisen Schallabschirmung durch die Gebäude des Weinguts werden am SO 1 (Sondergebiet „Wohnmobil- und Wohnwagenstellplatz“, westlich der

Gebäude des Weinguts, weitestgehend Bestand) und SO 3 (Sondergebiet „Ferienwohnungen“, westlich der Gebäude des Weingutes, an der nördlichen Grundstücksgrenze, neu), nach Einschätzung des Landratsamtes vom 29.09.2025, die gemäß DIN 18005 für Verkehrslärm an allgemeinen Wohngebieten (WA) geltenden Orientierungswerte von tags/nachts 55/45 dB(A) eingehalten. Dementsprechend werden seitens der Gemeinde Bergtheim keine immissionsschutzfachlichen Konflikte zwischen der Bundesstraße und den Sondergebieten SO 1 und SO 3 erwartet.

Gemäß der Einschätzung Landratsamtes vom 29.09.2025 werden lediglich im Bereich des Sondergebietes SO 4 die Orientierungswerte für WA-Gebiete, aber auch die Orientierungswerte für Dorfgebiete (MD) von tags/nachts 60/50 dB(A) überschritten. Im Sondergebiet SO 2 kann der für Dorfgebiete geltende Orientierungswert nur für den Tagzeitraum eingehalten werden. Dementsprechend wurde der östliche am stärksten vom Verkehrslärm der Bundesstraße betroffene Bereich des Sondergebietes als Sondergebiet SO 4 festgesetzt, mit der Zweckbestimmung „PKW-Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden“. Weiter wurde der westlich daran anschließende Bereich des Sondergebietes, welcher zwar geringfügiger jedoch aber immer noch vom Verkehrslärm betroffen, ist als Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Kurzzeitstellplätze für Wohnmobile und Wohnwagen“ festgesetzt.

Die Nutzungsstaffelung der Stellplätze des Weingutes von Ost nach West bewirkt, dass die lärmschutzfachlich sensibleren Nutzungen von der Lärmquelle (hier: Bundesstraße) abgerückt werden. So sind am nächsten zur Bundesstraße Stellplätze vorgesehen (SO 4), für Kunden sowie das Personal des Weinguts. Dieser Bereich dient lediglich dem Abstellen von PKWs dieser beiden Nutzergruppen. Wohnmobilestellplätze sind in diesem Bereich nicht zulässig. An diesen Bereich schließen als nächstes Kurzzeitstellplätze für Wohnmobile an (SO 2). Die Stellplätze dienen dabei der Kurzzeitznutzung und zur Unterbrechung der Fahrt zur Wiederherstellung der Fahrtüchtigkeit. Für diese Art der Nutzung ist in Abstimmung mit dem Landratsamt ein geringerer Schutzanspruch hinsichtlich der Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm zu berücksichtigen. Für eine längere Stellplatznutzung dienen die westlich daran anschließenden Stellplätze im Bereich SO 1.

Durch die vorgenommene Staffelung in Nutzungsart und -dauer kann dabei sowohl den Belangen des Schutzes vor Verkehrslärm als auch den Nutzungsbelangen des Weingutes Rechnung getragen werden.

Die immissionsschutzfachlichen Konflikte zwischen SO 2 / SO 4 und der Bundesstraße sind somit nach Ansicht der Gemeinde Bergtheim durch die vorgegebene Nutzungsstaffelung lösbar.

6.5 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Der Grundsatz des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB, wonach die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung zu

berücksichtigen sind, wird durch die vorliegende Planung dahingehend berücksichtigt, dass beide bestehenden Inhaberwohnhäuser in den Geltungsbereich einbezogen wurden. Weitere Formen zum dauerhaften Wohnen sind aufgrund der Lage am Ortsrand sowie der Nutzung als Weingut, in Verbindung mit der touristischen Nutzung, an dieser Stelle nicht vorgesehen.

6.6 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die begrenzte und maßvolle Weiterentwicklung eines Weinguts. Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) sowie Belange des Bildungswesens und Belange von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) sind von der vorliegenden Planung daher nicht betroffen. Diese werden über die bestehenden Angebote im Gemeindegebiet von Bergtheim bereitgestellt.

6.7 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die begrenzte und maßvolle Weiterentwicklung eines Weinguts. Damit verbunden ist eine qualitative Fortentwicklung des Siedlungsbereiches. Eine Siedlungsflächenerweiterung findet nicht statt.

6.8 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Denkmalschutzrechtliche Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. Es befinden sich keine Baudenkmäler im Geltungsbereich bzw. dessen unmittelbarer Umgebung. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Ein Hinweis zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern, die im Rahmen von Bauarbeiten entdeckt werden könnten, wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.9 Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften

Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB) sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

6.10 Belange der Wirtschaft

Belange der Wirtschaft nach § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB sind von der vorliegenden Planung dahingehend betroffen, dass Ziel und Zweck der Planung die baurechtliche Sicherung sowie die begrenzte und maßvolle Weiterentwicklung eines Weinguts sind.

6.11 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Belange der Forstwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr.8b BauGB) sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Belange der Landwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr.8b BauGB) sind von der vorliegenden Planung dahingehend betroffen, dass Ziel und Zweck der Planung die baurechtliche Sicherung sowie die begrenzte und maßvolle Weiterentwicklung eines Weinguts sind.

Gleichzeitig betrifft die touristische Weiterentwicklung die bestehende Obstplantage. Durch die Ausrichtung der touristischen Nutzung sowie die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist hier aber eine Doppelnutzung möglich.

6.12 Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Die Belange zur Erhaltung, der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen nach § 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB sind von der vorliegenden Planung dahingehend betroffen, dass Ziel und Zweck der Planung die baurechtliche Sicherung sowie die begrenzte und maßvolle Weiterentwicklung eines Weinguts sind und damit verbunden auch die Sicherung von Arbeitsplätzen.

6.13 Belange des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus

Das Plangebiet ist bereits an alle notwendigen Verkehrsflächen (Belange des Postwesens - Zustellung von Sendungen) sowie an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen. Aufgrund der bestehenden touristischen Nutzung und deren geplanter behutsamer Weiterentwicklung eignet sich die Fläche nicht unmittelbar für den Mobilfunkausbau und wurde daher nicht in der Planung berücksichtigt.

6.14 Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit

Ein Anschluss an die Ver- und Entsorgungsnetze von Energie, Gas, Wasser und Abwasser ist bereits gegeben (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB).

6.15 Sicherung von Rohstoffvorkommen

Im Regionalplan sind für das Plangebiet weder Vorbehalts- noch Vorranggebiete zum Rohstoffabbau verzeichnet.

6.16 Belange des Personen- und Güterverkehrs, Mobilität der Bevölkerung

Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) sind berücksichtigt, da die geplante Wohnbebauung an alle vorhandenen Verkehrsinfrastrukturen angeschlossen ist. Ein Ausbau der Infrastruktur zur Elektromobilität ist künftig möglich, wurde aber nicht im Bebauungsplan festgesetzt, da sich der Ausbau am tatsächlichen Bedarf vor Ort orientieren sollte. Der öffentliche Personennahverkehr wird über die bestehenden Bus- und Bahnanbindungen in Bergtheim bedient. Die Belange des Güterverkehrs werden

dahingehend berücksichtigt, dass der bestehende Betrieb des Weingutes weiterhin an alle vorhandenen Verkehrsinfrastrukturen angeschlossen ist.

6.17 Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes, zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

Belange der Verteidigung oder des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB) liegen nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor.

6.18 Ergebnisse städtebauliche Entwicklungskonzepte

Städtebauliche Entwicklungskonzepte (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) mit konkreten Aussagen zum Plangebiet liegen nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor.

6.19 Belange des Hochwasserschutzes

Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) sind nicht von der vorliegenden Planung betroffen, da sich der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem als wassersensiblen Bereich kartierten Areal befindet.

6.20 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung

Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB) sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

6.21 Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Durch die Einbindung der touristisch genutzten Sondergebietsflächen in die bestehenden Grünstrukturen sowie Festsetzungen zu deren Erhalt wird dem Grundsatz zur ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB) Rechnung getragen.

7. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 3,06 ha. Die Fläche gliedert sich wie folgt auf:

Geltungsbereich	Fläche	in %
Größe des Geltungsbereichs	30.615 m²	100,0 %
./. Dorfgebiet	11.939 m ²	39,0 %
<i>davon innerhalb der Baugrenzen</i>	8.604 m ²	28,1 %
<i>davon innerhalb der Flächen für Nebenanlagen</i>	117 m ²	0,4 %
./. Sondergebietsfläche	4.775 m ²	15,6 %
<i>davon innerhalb der Baugrenzen</i>	504 m ²	1,6 %
<i>davon innerhalb der Flächen für Nebenanlagen</i>	3.597 m ²	11,7 %
./. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	2.551 m ²	8,3 %
./. Grünflächen	9.070 m ²	29,7 %
./. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	2.280 m ²	7,4 %

8. Bodenordnerische Maßnahmen

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

AUFGESTELLT

BAURCONSULT Architekten Ingenieure
Adam-Opel-Straße 7
97437 Haßfurt
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 21.10.2025

Markus Schlichting
Abteilung Städtebau