



Bekanntmachung

Bebauungsplan „Weingut“ - Gemeinde Bergtheim

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplans „Weingut

Der Gemeinderat der Gemeinde Bergtheim hat in der Sitzung vom 04.09.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Weingut“ beschlossen.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Am südwestlichen Ortseingang von Bergtheim liegt ein Weingut. Während der vordere Bereich die Wirtschaftsgebäude des Weingutes sowie Wohnhäuser 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.

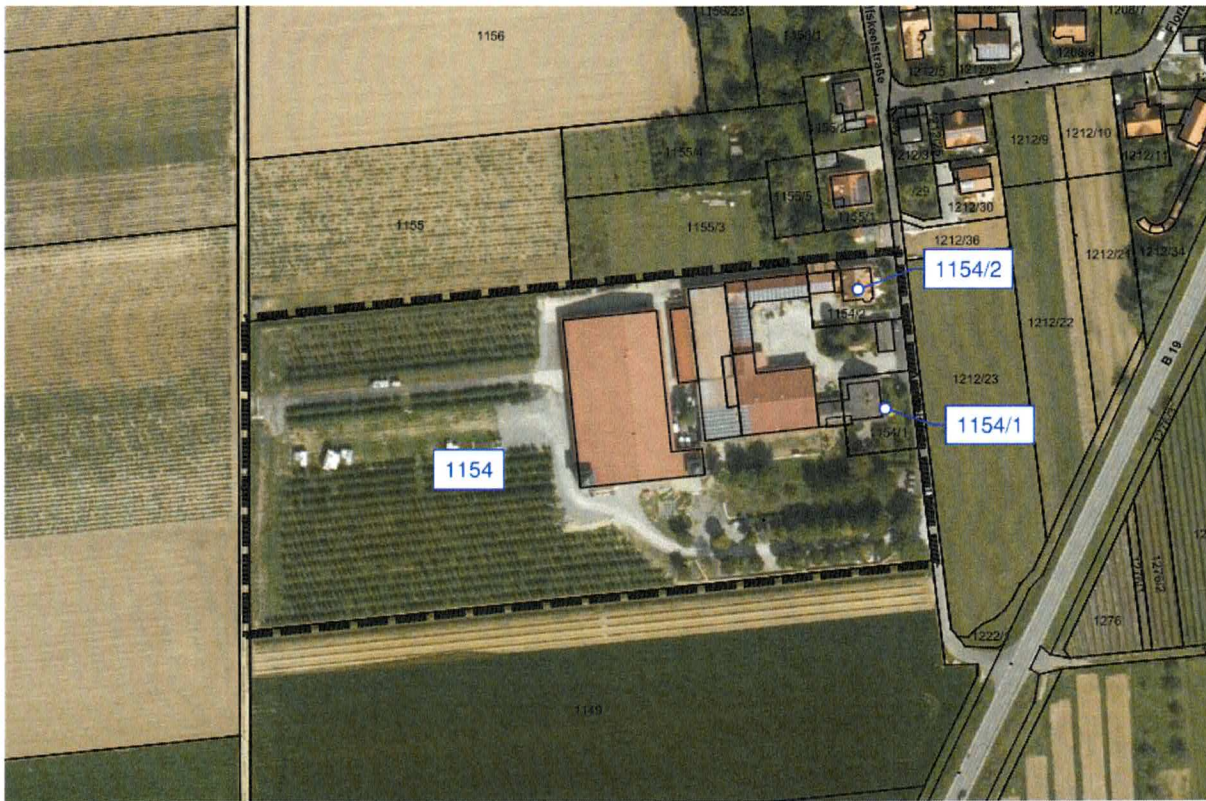
Da der Bereich weder Teil eines bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes noch im Flächennutzungsplan als Siedlungsfläche ausgewiesen ist, wird der vorliegende Bebauungsplan zur baurechtlichen Sicherung des gewachsenen Bestandes und der künftigen baulichen Weiterentwicklung auf dem Grundstück des Weingutes 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).

Geltungsbereich

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 Flur-Nrn. 1154, 1154/1 und 1154/2, jeweils Gemarkung Bergtheim.

Das Plangebiet wird dabei wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker, Grünland) Flur-Nrn. 1155 und 1155/3;
- im Osten durch die Straße „Am Weinfäß“ (Flur-Nrn. 1222);
- im Süden durch die landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker, Obstplantage) Flur-Nr. 1149;
- im Westen durch den landwirtschaftlichen Flurweg Flur-Nr. 1131



**Abb. 1: Übersicht der Flurstücke im Geltungsbereich
(Kataster mit Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung)**

Bisheriger Verfahrensverlauf

In seiner Sitzung am 04.09.2024 hat der Gemeinderat ebenfalls die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB, auf Basis des Vorentwurfes in der Fassung vom 07.06.2024 beschlossen. Diese erfolgten im Zeitraum vom 04.12.2024 bis einschließlich 10.01.2025.

Die dort eingegangenen Stellungnahmen wurden im Rahmen der Gemeinderatssitzung vom 10.12.2025 durch den Gemeinderat der Gemeinde Bergtheim behandelt und abgewogen. Der somit geänderte Entwurf des Bebauungsplans „Weingut“ wurde in der Fassung vom 21.10.2025 mit Begründung und den dazugehörigen Anlagen (Umweltbericht, Potenzialanalyse zur saP) gebilligt. Weiter hat der Gemeinderat beschlossen, dass auf dieser Grundlage die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden soll.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans „Weingut“, in der Fassung vom 21.10.2025, einschließlich der Begründung und den dazugehörigen Anlagen (Umweltbericht, Potenzialanalyse zur saP) liegen nun gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen in der Zeit

vom 19.01.2026 bis einschließlich 20.02.2026

öffentlich aus.

Die Planunterlagen können auf der Internetseite der Gemeinde Bergtheim unter <https://vgem-bergtheim.de/home-bergtheim/oeffentliche-bekanntmachungen/> eingesehen werden.

Zusätzlich können die Planunterlagen leicht zugänglich in der Verwaltungsgemeinschaft Bergtheim, Zimmer-Nr. 1, Am Marktplatz 8, 97241 Bergtheim, während der üblichen Öffnungszeiten

Montag bis Freitag von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und zusätzlich

Montag bis Dienstag von 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr sowie

Donnerstag von 13:00 Uhr bis 17:00 Uhr von jedermann eingesehen werden.

Fragen zu den ausliegenden Unterlagen können auch telefonisch sowie per E-Mail geklärt werden.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden.

Diese sollen elektronisch via E-Mail an poststelle@vgem-bergtheim.bayern.de abgegeben werden.

Zusätzlich kann bei Bedarf die Stellungnahme während der Auslegungsfrist auch auf anderem Weg abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der

Beschlussfassung über den Bebauungsplan „Weingut“ unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde Bergtheim den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

Umweltbezogene Informationen:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit liegen umweltbezogene Informationen zu den folgenden Themenfeldern vor:

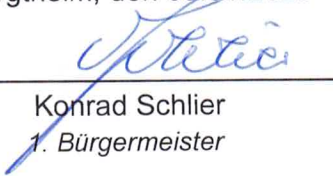
Art der vorhandenen Information und Urheber	Thematischer Bezug
Umweltbericht in der Fassung vom 21.10.25	<ul style="list-style-type: none">- Beschreibung der Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen und Fachgesetzen, die sich auf das Plangebiet beziehen- Bestandsanalyse gegliedert nach folgenden Schutzgütern: Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter- Beschreibung des Vorhabens und der umweltrelevanten Wirkfaktoren einschl. der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung- Beschreibung der verwendeten Methodik- Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Auswirkungen- Abarbeitung der Eingriffsregelung bezogen auf die Schutzgüter- Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Durchführung der Planung- Allgemeinverständliche Zusammenfassung
Potenzialanalyse zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Fassung vom 21.10.25	<ul style="list-style-type: none">- Beschreibung der Bestandssituation- Potenzialabschätzung zu Vorkommen und potenzieller Beeinträchtigung von Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie von Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie mit Ableitung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen- Fazit
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stellungnahme vom 08.01.2025	<ul style="list-style-type: none">- Hinweis auf mögliche Geogefahren

Die diesen Informationen zugrunde liegenden Unterlagen, einschließlich der vorgenannten Planunterlagen sowie der Inhalt dieser öffentlichen Bekanntmachung, liegen sowohl auf der Internetseite der Gemeinde Bergtheim als auch im Bauamt ebenfalls öffentlich aus.

Datenschutz:

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

Bergtheim, den 09.01.2026


Konrad Schlier
1. Bürgermeister

An der Amtstafel

angeheftet am: 09.01.2026

abgenommen am: 23.02.2026