

Auftraggeber: **Gemeinde Bergtheim, Am Marktplatz 8, 97241 Bergtheim**

Projekt: **1. Änderung des Bebauungsplans  
„Gewerbegebiet Schwanfelder Straße“  
Entwurf 07.01.2026**

## **Begründung mit Festsetzungen**

### **1 Rahmenbedingungen der Planung**

#### **1.1 Anlass der Aufstellung**

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 14.01.2026 die 1.Änderung des Bebauungsplanes „Schwanfelder Straße“ beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Im Bereich der Teilaufhebung sollen die festgelegten Flächen des beschränkten Gewerbegebietes an die geänderten städtebaulichen Zielsetzungen angepasst und neue Nutzungsoptionen schaffen werden.

Diese Thematik wurde am 02.10.2025 innerhalb des Termines im Landratsamt Würzburg mit Vertretern des Landratsamtes, der Gemeindeverwaltung und dem Grundstücksbesitzer erörtert und verschiedene Lösungsvarianten thematisiert.

Dabei zeigte sich, dass eine Teilaufhebung des Bebauungsplans „Schwanfelder Straße“ im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 908/1 und 908/2, Gemarkung Opferbaum, verfolgt werden soll.

## **1.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Grundlage ist der gültige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schwanfelder Straße“.

Der Entwurf in der Fassung vom 19.07.2016 wurde vom Gemeinderat am 19.07.2016 beschlossen. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan wurde am 20.07.2016 gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt. Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig.

Die 1. Änderung des BP „Schwanfelder Straße“ soll als Bauleitverfahren für die Teilaufhebung im Bereich der Grundstücke Fl.-Nr. 908/1 und 908/2 (Gemarkung Opferbaum) durchgeführt werden. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan ist im Rahmen der Berichtigung bei der nächsten Gesamtüberarbeitung der Gemeinde Bergtheim anzupassen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom ..... bis ..... statt.

Im gleichen Zeitraum fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt.

## **1.3 Lage, Geltungsbereich**

Das Planungsgebiet liegt laut Regionalplan in Region 8 Würzburg (2), Landkreis Würzburg, Gemeinde Bergtheim Ortsteil Opferbaum, Gemarkung Opferbaum.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung ist im Planteil grau markiert.

Grundlage der Änderung des Bebauungsplans ist § 13a BauGB.

Die Erschließung der hier vorgesehenen Bebauung ist gesichert, eine Beeinträchtigung gemeindlicher bzw. nachbarschaftlicher Belange ist nicht gegeben. Durch die vorh. Erschließungsstrasse, kann der geänderte Bereich weiterhin erschlossen werden.

## **1.4 Bestand**

Die Flächen des Teilaufhebungsbereiches werden, zur Zeit als Grün- und Abstellflächenflächen genutzt.

## **2. Planungskonzept**

### **2.1 Bebauung**

#### **2.1.1 GE Gewerbegebiet - unverändert**

Die Konzeption geht von Grundstücken für die Erweiterung des best. mittlere Handwerksbetriebes aus, so wie Nachfragen, die an Gemeinde herangetragen werden.

Es werden daher, im wesentlichen mittleren Hallen und Werkstattgebäude erwartet.

Die Grundflächenzahl GRZ innerhalb GE (überbaute Flächen / Grundstücksfläche) wird mit 0,4 festgelegt;

die Geschossflächenzahl GFZ innerhalb GE (Geschossfläche / Grundstücksfläche) mit 0,8.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt maximal 10,0 Meter.

Als Dachformen sind zugelassen Satteldach, Flachdach, Pultdach, Walmdach, Zeltdach; mit Neigungen von 0 bis 48 °.

#### **2.1.2 GE-b Beschränktes Gewerbegebiet – Bereich der Teilaufhebung**

##### **Begründung der Aufhebung**

###### **Alt:**

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

A.3 Beschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO 1990, i.V.m. § 1 Abs. 5,6 und 7 BauNVO

###### **Neu:**

Die Festsetzung Nr. A.3 entfällt ersatzlos.

###### **Begründung:**

Das zentrale Ziel der Aufhebung ist es, für die geänderten städtebaulichen Zielsetzungen und den aktuellen Anforderungen an eine effiziente Flächennutzung im Ortsbild eine Grundlage zu schaffen.

Es soll vermieden werden funktionslose Flächen entstehen zu lassen, da die ursprünglichen Ziele, zur Ansiedlung von Gewerbe durch die geänderten Marktsituationen hinfällig geworden sind.

Gleichzeitig kann die Aufhebung gewerblicher Festsetzungen dazu dienen, dringend benötigten Wohnraum im Innenbereich zu schaffen.

Durch die Aufhebung entfallen die starren Festsetzungen des B-Plans. Zukünftige Vorhaben müssen sich dann lediglich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, was einer zeitgemäßen Nutzung entspricht.

Nach dem Inkrafttreten der Aufhebungssatzung beurteilt sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben im betroffenen Gebiet nach Kriterien des **§ 34 Abs. 1-3b BauGB Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile**. Es wird eine flexiblere Entwicklung ermöglicht.

## **2.2 Lärmimmission**

Die Grundlage für die Teilaufhebung im Bereich der Grundstücke Fl.-Nr. 908/1 und 908/2 des GE-b bildet das schalltechnische Gutachten vom 05.11.2015 des Büro Auktor Ingenieure GmbH aus Würzburg. Es muß gewährleistet sein, dass eine Teilaufhebung des Gebietes GE-b auf umliegende und neue Bebauung weiterhin unbedenklich sind.

Nach Beurteilung durch das Büro Auktor Ingenieure GmbH vom liefert das schalltechnische Gutachten vom 05.11.2015 alle Informationen, die bei einer Teilaufhebung erforderlich sind:

Verkehrslärm aus der Kreisstraße WÜ56 (ab S. 6 ff.) Die Immissionspunkte (IPD01 bis 03) entsprechen der damals bereits geplanten Nutzung als Betriebsinhaberwohnungen. Die Beurteilungspegel betragen max. tags 52 dB(A) / nachts 44 dB(A). Die Orientierungspegel der DIN 18005 für die umliegende Bebauung bei einem Wohngebiet für Verkehrslärm betragen tags 55 dB(A) / nachts 45 dB(A) und bei einem Mischgebiet für Verkehrslärm betragen diese Werte tags 60 dB(A) / nachts 50 dB(A), werden also unterschritten.

Gewerbelärm (ab S. 13 ff.): Hier gibt es im Gutachten für die heute geplante Nutzung keinen maßgeblichen Immissionspunkt. Allerdings liefern die Isophonenkarten S. 14 und 15 die entscheidenden Angaben:

Der Beurteilungspegel am geplanten BV beträgt tags max. 50 dB(A) (gelber Bereich), der Immissionsrichtwerte im Wohngebiet beträgt 55 dB(A) und im Mischgebiet 60 dB(A). Der Spitzenpegel beträgt max. 75 dB(A) (violetter Bereich), der Richtwert 90 dB(A). Auch hier werden die Richtwerte deutlich unterschritten.

Die Beurteilung nach der Teilaufheben der Flächen nach § 34 Abs. 1-3b BauGB Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteilen ist schallimmissions-technisch unbedenklich.

Das weiterhin gültige Gewerbegebiet wird durch die Änderung der Teilaufhebung nicht eingeschränkt. Die festgesetzten Lärmkontingente können weiterhin ungeschmälert in Anspruch genommen werden, ohne die Nutzung im Bereich der Teilaufhebung zu beschneiden.

### **3. Verfahren**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schwanfelder Straße“ wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

Daher wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet.

Die im Plan zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung wird nicht in beachtlicher Weise beeinträchtigt. Die Änderung liegt noch im Bereich dessen, was die Gemeinde ursprünglich gewollt hat.

Die Grundzüge der Planung sind damit nicht berührt.

Änderungsbeschluß	am 14.01.2026
Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses	am .....
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	am 14.01.2026
Bekanntmachung öffentliche Auslegung	am .....
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom.....bis .....
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen	am .....
Satzungsbeschluss	am .....

**Anlage** 5\_Berg14-0003\_BPlan\_Schwanfelder Str.\_Schallgutachten\_05.11.15

Aufgestellt:

Münchsteinach, den 07.01.2026

.....  
(Manfred Rinke)

.....  
(Konrad Schlier, 1. Bürgermeister)