



## I PRÄAMBEL

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der bayerischen Gemeindeordnung (GO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Bergtheim die vorliegende 20. Flächennutzungsplanänderung Bereich „Weingut“ in Bergtheim am ..... festgestellt.

Die Aufstellung der vorliegenden 20. Flächennutzungsplanänderung Bereich „Weingut“ erfolgt auf der Grundlage der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses geltenden Gesetze und Verordnungen, wie Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG).

### Plangrundlage:

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 04.11.2022 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig.

## II ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN

**MD**

Dorfgebiet (§ 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO, i.V.m. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

**SO**

Sonstiges Sondergebiet „Wohnmobil- und Wohnwagenstellplatz“ (§ 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO, i.V.m. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

**SO**

Sonstiges Sondergebiet „Ferienwohnen“ (§ 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO, i.V.m. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

**SO**

Sonstiges Sondergebiet „PKW“ (§ 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO, i.V.m. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

**Grünfläche**

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

**Grünfläche**

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

**Umgrenzung**

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen (hier: Anbaubeschränkungszone 40,0 m zur Fahrbahnkante gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG)

**Umgrenzung**

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (hier: Anbauverbotszone 20,0 m zur Fahrbahnkante gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG)

**Grenze**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 20. Änderung

## III INHALT

Die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes hat folgende Teilmaßnahmen zum Inhalt:

- Umwidmung der bisherigen Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ mit der Zweckbestimmung „Fläche für landwirtschaftliche Aussiedlungen“ und der Darstellung von „Streuobstbeständen“ auf den Grundstücken Flurnr. 1154 (teilw.), 1154/1 und 1154/2 in „Dorfgebiet“ (jeweils Gmrk. Bergtheim)
- Umwidmung der bisherigen Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ mit der Zweckbestimmung „Fläche für landwirtschaftliche Aussiedlungen“ und der Darstellung von „Streuobstbeständen“ auf dem Grundstück Flurnr. 1154 (teilw.) in „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Wohnmobil- und Wohnwagenstellplatz“ / „Ferienwohnen“ / „PKW“ (Gmrk. Bergtheim)
- Umwidmung der bisherigen Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ mit der Zweckbestimmung „Fläche für landwirtschaftliche Aussiedlungen“ und der Darstellung von „Streuobstbeständen“ auf dem Grundstück Flurnr. 1154 (teilw.) in „Grünfläche“ (Gmrk. Bergtheim)
- Umwidmung der bisherigen Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ mit der Zweckbestimmung „Fläche für landwirtschaftliche Aussiedlungen“ und der Darstellung von „Streuobstbeständen“ auf dem Grundstück Flurnr. 1154 (teilw.) in „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (Gmrk. Bergtheim)

Die übrigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes bleiben unverändert.

## IV VERFAHRENSVERMERKE

- 1.0 Der Gemeinderat der Gemeinde Bergtheim hat in der Sitzung vom 04.09.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 20. Flächennutzungsplanänderung Bereich „Weingut“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2.0 Der Gemeinderat hat am 04.09.2024 den Vorentwurf der 20. Flächennutzungsplanänderung Bereich „Weingut“ i.d.F. vom 07.06.2024 gebilligt und die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.
- 3.0 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, zum Vorentwurf der 20. Flächennutzungsplanänderung Bereich „Weingut“ i.d.F. vom 07.06.2024 hat in der Zeit vom 04.12.2024 bis einschließlich 10.01.2025 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 02.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
- 4.0 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 03.12.2024 mit Frist zur Stellungnahme bis 10.01.2025.
- 5.0 Der Gemeinderat hat am ..... den Entwurf der 20. Flächennutzungsplanänderung Bereich „Weingut“ i.d.F. vom ..... gebilligt und die Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- 6.0 Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, zum Entwurf der 20. Flächennutzungsplanänderung Bereich „Weingut“ i.d.F. vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- 7.0 Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom ..... mit Frist zur Stellungnahme bis .....
- 8.0 Das Landratsamt Würzburg hat die 20. Flächennutzungsplanänderung Bereich „Weingut“ mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 6 BauGB genehmigt.
- 9.0 Die 20. Flächennutzungsplanänderung Bereich „Weingut“ wurde am ..... ausgefertigt.

Gemeinde Bergtheim, den .....

Schlier,  
Erster Bürgermeister

A	Einarbeitung Stellungnahmen TÖB und Öffentlichkeit gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB	21.10.25	has	21.10.25	mas																											
Nr.	Änderungen																															
Projekt: <b>Gemeinde Bergtheim</b>																																
Flächennutzungsplan																																
Landkreis: Würzburg																																
Leistungsphase: <b>Entwurf</b>																																
<table border="1"> <tr> <td>Planinhalt:</td> <td>Pla-Nr.:</td> <td>Maßstab:</td> </tr> <tr> <td>20. Änderung Flächennutzungsplan</td> <td>S 1 001</td> <td>1:2500</td> </tr> <tr> <td>Bereich "Weingut" Gemeinde</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bergtheim</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vorhabensträger:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Datum</td> <td>07.6.2024</td> <td>Unterschrift</td> </tr> <tr> <td>Gemeinde Bergtheim</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Am Marktplatz 8</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>97241 Bergtheim</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>						Planinhalt:	Pla-Nr.:	Maßstab:	20. Änderung Flächennutzungsplan	S 1 001	1:2500	Bereich "Weingut" Gemeinde			Bergtheim			Vorhabensträger:			Datum	07.6.2024	Unterschrift	Gemeinde Bergtheim			Am Marktplatz 8			97241 Bergtheim		
Planinhalt:	Pla-Nr.:	Maßstab:																														
20. Änderung Flächennutzungsplan	S 1 001	1:2500																														
Bereich "Weingut" Gemeinde																																
Bergtheim																																
Vorhabensträger:																																
Datum	07.6.2024	Unterschrift																														
Gemeinde Bergtheim																																
Am Marktplatz 8																																
97241 Bergtheim																																
Entwurfsvorarbeiter:																																
Datum																																
Unterschrift																																
BAURCONSULT																																
ARCHITEKTEN INGENIEURE																																
Adress: Oelpf-Straße 7, 9741 Haßfurt, Tel. +49 9521 96 00																																