

BEGRÜNDUNG

zum Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes
vom 21.10.2025

VORHABEN

20. Änderung Flächennutzungsplan, Bereich „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	4
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	4
1.2	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes.....	5
1.3	Ziel und Zweck der Planung	6
2.	Bestandssituation	7
2.1	Bebauung und Nutzung	7
2.2	Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmäler).....	8
2.3	Grün- und Freiflächen, Natur- und Artenschutz	8
2.4	Wasserwirtschaft	9
2.5	Altlasten, Bodenschutz, Geologie.....	10
2.6	Fließender und ruhender Verkehr / ÖPNV	10
2.7	Ver- und Entsorgung.....	11
2.8	Geogefahren.....	12
3.	Verfahrenshinweise	12
3.1	Art des Verfahrens.....	12
3.2	Prüfung UVP-Pflicht.....	13
3.3	Umweltpreuung § 2 Abs. 4 BauGB.....	13
4.	Planungsvorgaben	13
4.1	Landesentwicklungsplan.....	13
4.2	Regionalplan.....	14
4.3	Flächennutzungsplan.....	15
4.4	Bestehende Bebauungspläne	16
5.	Planinhalte und Begründung	16
5.1	Darstellungen im Geltungsbereich der 20. Änderung des Flächennutzungsplans	16
6.	Wesentliche Abwägungsgesichtspunkte	17
6.1	Umweltpreuung § 2 Abs. 4 BauGB.....	17
6.2	Umweltschutz	17
6.3	Klimaschutz	17
6.4	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	17
6.5	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	19
6.6	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung	20
6.7	Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile	20

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	20
6.9	Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften.....	20
6.10	Belange der Wirtschaft	20
6.11	Belange der Land- und Forstwirtschaft.....	21
6.12	Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	21
6.13	Belange des Post- und Telekommunikationswesen, insbesondere des Mobilfunkausbaus	21
6.14	Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit.....	21
6.15	Sicherung von Rohstoffvorkommen	21
6.16	Belange des Personen- und Güterverkehrs, Mobilität der Bevölkerung	21
6.17	Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes, zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	22
6.18	Ergebnisse städtebauliche Entwicklungskonzepte.....	22
6.19	Belange des Hochwasserschutzes.....	22
6.20	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung.....	22
6.21	Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	22
7.	Flächenbilanz.....	23
8.	Bodenordnerische Maßnahmen	23

ANLAGEN

Anlage 1: Umweltbericht (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 Inhaberfamilie 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, muss für die planungsrechtliche Umsetzung ein Bebauungsplan zur Sicherung des gewachsenen Bestandes und der künftigen baulichen Weiterentwicklung auf dem Grundstück des Weingutes aufgestellt und parallel dazu der Flächennutzungsplan geändert werden, sodass sich der Bebauungsplan „Weingut“ gem. § 8 Abs. 3 BauGB aus der hier vorliegenden 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 dem vorliegenden Flächennutzungsplan und dem sich aus diesem entwickelnden Bebauungsplan (Parallelverfahren) 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.

Darüber hinaus wird auf den Grundsatz der Regionalplanung (vgl. B IV 2.5.11 (G)) zur touristischen Weiterentwicklung landwirtschaftlicher Betriebe (Stichwort: „Urlaub auf dem Winzerhof“) verwiesen. Demnach wird am Standort eine bestehende touristische Nutzung des Weingutes baurechtlich gesichert und behutsam weiterentwickelt.

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.

1.2 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

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:

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

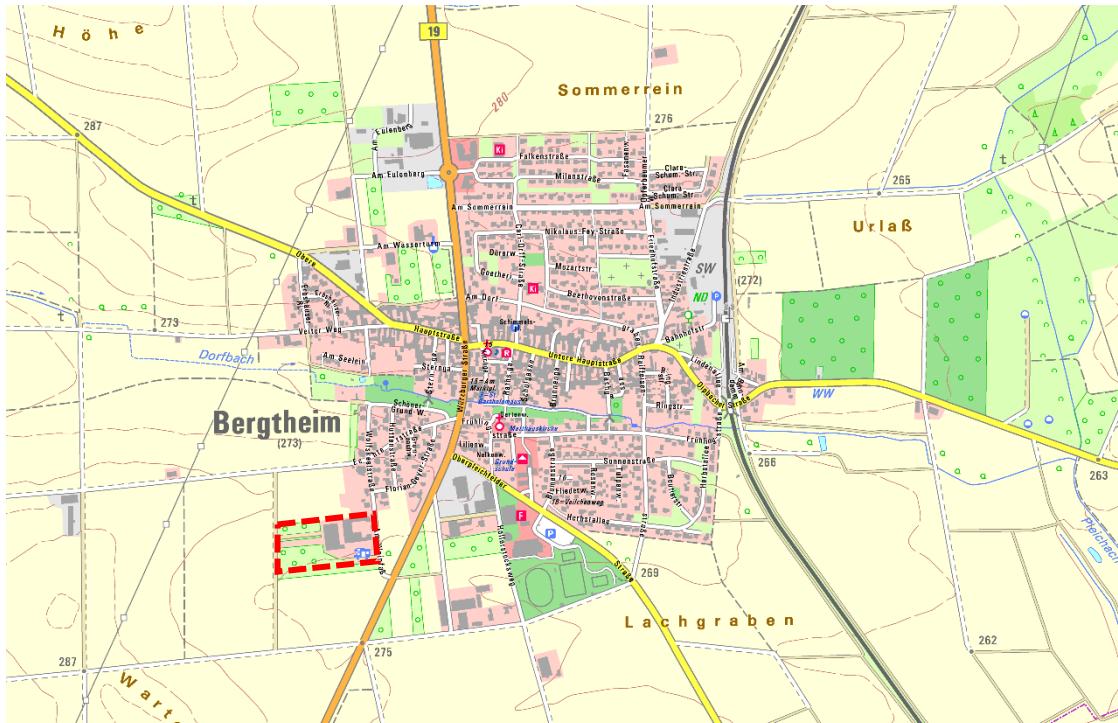


Abb. 1: Lage des Plangebiets am Ortsrand von Bergtheim, Plangebiet rot (Digitale Ortskarte: Bayerische Vermessungsverwaltung)

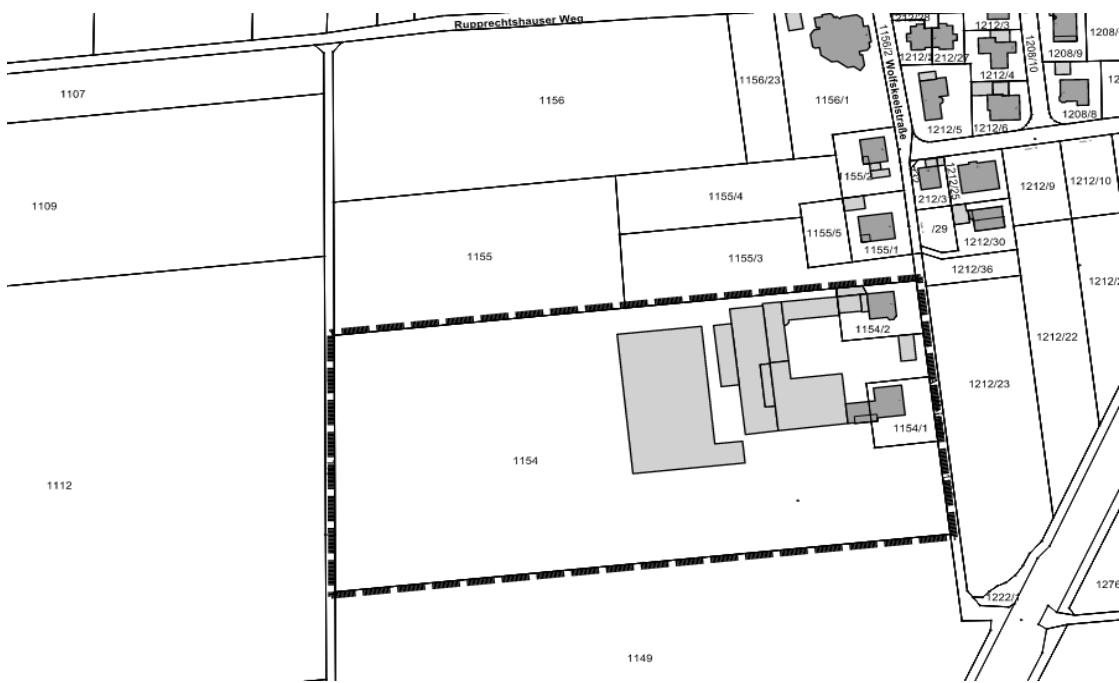


Abb. 2: Übersicht der Flurstücke im Geltungsbereich, Geltungsbereich schwarz (Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung)

1.3 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der vorliegenden 20. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die baurechtliche Sicherung des gewachsenen Bestandes und die künftige bauliche Weiterentwicklung auf dem Grundstück des Weingutes. Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient dabei dem Zweck, dass sich der im Parallelverfahren aufzustellende Bebauungsplan „Weingut“ gem. § 8 Abs. 3 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Dabei sind die Grundsätze des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. In diesem Fall sollen Bauleitpläne gemäß Baugesetzbuch dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne 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 entsprechend gestalterische und grünordnerische Festsetzungen im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt.

2. Bestandssituation

2.1 Bebauung und Nutzung



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 anzugeben. 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

Auf Ebene des parallelen Bebauungsplanverfahrens erfolgte im August 2023 eine Bestandsaufnahme vor Ort. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme geben eine Übersicht des Grün- und Freiflächenbestandes, einschließlich der Bewertung und sind in der nachfolgenden Abbildung 4 des Bestandsplanes zur Grünordnung dargestellt.

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

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Belange wurde auf Ebene des parallelen Bebauungsplanverfahrens „Weingut“ im Rahmen der Erstellung des Vorentwurfes eine Potenzialabschätzung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt. Die Potenzialabschätzung liegt den Unterlagen des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens „Weingut“ 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 - strukturiert

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

BNT mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung

- K122 Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte
- B112-WH00BK Mesophile Hecken, naturnah
- B312 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

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

2.4 Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem als wassersensiblen Bereich kartiertem Areal. Ebenfalls liegt das Plangebiet nicht im Bereich eines Trinkwasser- oder Heilquellschutzgebiets.

Gemäß der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg vom 06.12.2024 sind wasserwirtschaftliche Belange nur in sehr untergeordnetem Umfang berührt, wobei das WWA von 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 Plangebietes erfolgt über die östlich vorbeiführende Straße „Am Weinfäß“. Diese Gemeindestraße mündet in die Bundesstraße B19, die Bergtheim an den regionalen Verkehr anbindet. Die nächsten Bushaltestellen befinden sich fußläufig etwa 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.

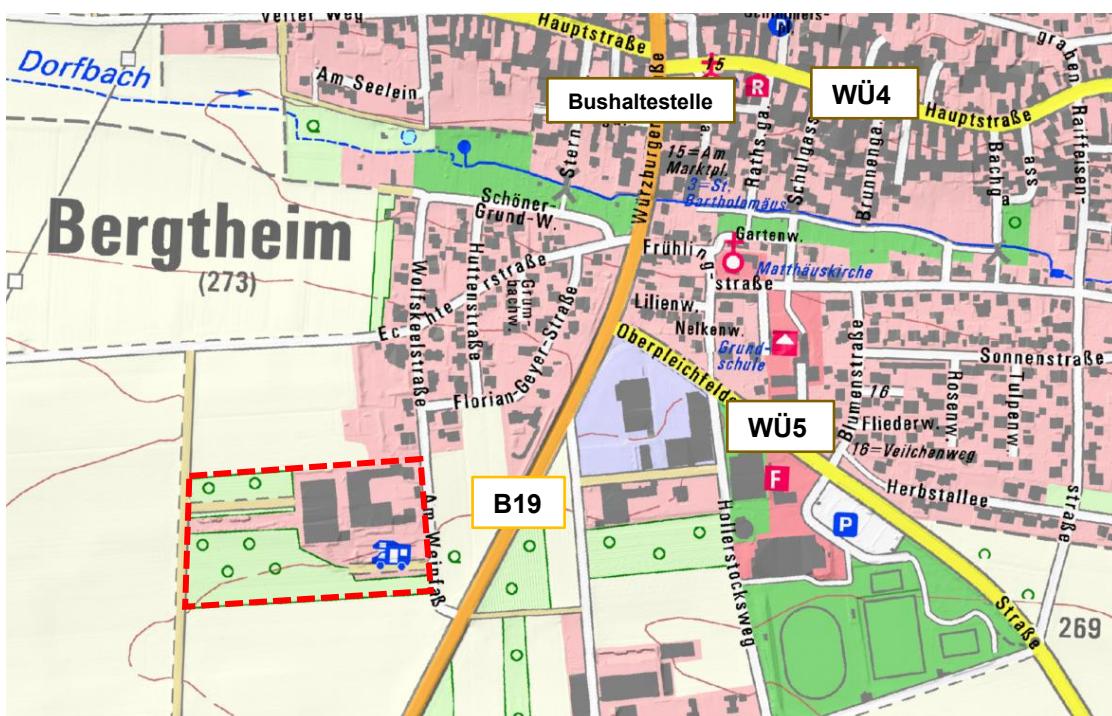


Abb. 5: Straßensystem im Umfeld des Plangebietes, Geltungsbereich rot (Kartengrundlage: Topografische Karte, Bayerische Vermessungsverwaltung)

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).

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 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 Netzsservice (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.

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 angegeschlossen.

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 Schutz-zonenbereich von 1,0 m beiderseits der Leitungssachse eingehalten werden muss.

Telekommunikation

Bergtheim ist an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen. Beste-hende 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 Telekom-munikationslinien, grundsätzlich Rücksicht zu nehmen ist. Diese Telekommunikationslinien sind sowohl in deren Bestand als auch in deren ungestörten Nutzung zu schützen. Hinsichtlich ge-planter 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 der-zeit 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

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwi-ckeln. Die geplante Nutzung im parallelen Bebauungsplanverfahrens „Weingut“ entspricht aber nicht dem in diesem Bereich rechtskräftigen Flächennutzungsplan (1. Änderung, i.d.F. vom 24.06.2015). Dieser stellt den Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ mit den Konkretisie-rungen „Streuobstbestände“ und „Flächen für landwirtschaftliche Aussiedlungen“ dar.

Entsprechend ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig, die gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt wird. Dabei handelt es sich um die hier vorliegende 20. Änderung des Flächennutzungsplans.

3.2 Prüfung UVP-Pflicht

Gemäß § 50 Abs. 1 Satz 1 UVPG werden bei der Aufstellung von Bauleitplänen 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 (siehe 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 01.07.2023, 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 Zersiedlung 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 Menschen 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 Leseversion 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 der vorliegenden 20. Änderung des Flächennutzungsplanes 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. Gleichzeitig befindet sich in diesem Bereich ein bereits bestehender Wohnmobilstellplatz.



4.4 Bestehende Bebauungspläne

Im Planbereich sind keine bestehenden Bebauungspläne vorhanden.

5. Planinhalte und Begründung

Die Inhalte der vorliegenden 20. Änderung des Flächennutzungsplanes dienen dem Zweck, dass sich der im Parallelverfahren aufzustellende Bebauungsplan „Weingut“ aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

5.1 Darstellungen im Geltungsbereich der 20. Änderung des Flächennutzungsplans

Gegenüber dem bisher rechtskräftigen Flächennutzungsplan hat die 20. Änderung des Flächennutzungsplans demnach folgende Teilmaßnahmen zum Inhalt:

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich bisher insgesamt als Fläche für die Landwirtschaft mit den Zweckbestimmungen „Fläche für landwirtschaftliche Aussiedlungen“ und „Streuobstbestände“ dargestellt. Die Darstellung wird im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wie folgt verändert:

- Der nordöstliche Teil des Geltungsbereiches wird in Dorfgebiet (MD) gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO, i.V.m. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB umgewidmet. Die neue Darstellung der Dorfgebietsfläche umfasst die Wirtschaftsgebäude des Weingutes, die beiden Wohnhäuser der Inhaberfamilie sowie die dazugehörigen Frei- und Erschließungsflächen. Die vorgenannten Zweckbestimmungen „Fläche für landwirtschaftliche Aussiedlungen“ und „Streuobstbestände“ entfallen.
- Der nordwestliche Teil des Geltungsbereiches wird in Sondergebiet (SO) gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO, i.V.m. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB mit der Zweckbestimmung „Wohnmobil- und Wohnwagenstellplatz“ und der Zweckbestimmung „Ferienwohnen“ umgewidmet.
- Der südwestliche Teil des Geltungsbereiches wird in „Grünfläche“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB umgewidmet.
- Der südöstliche Teil des Geltungsbereiches wird in Sondergebiet (SO) gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohnmobil- und Wohnwagenstellplatz“ und „PKW“ umgewidmet.
- Die Flächen am nordwestlichen und südwestlichen Rand des Geltungsbereiches werden in „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB umgewidmet.

6. Wesentliche Abwägungsgesichtspunkte

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sowie § 1a Abs. 2 und 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen 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 (siehe 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, dass sich die vorliegende 20. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der sich aus diesem entwickelnde Bebauungsplan (Parallelverfahren) auf den Bestand des Weingutes konzentriert und keine neue Flächenausweisung am Ortsrand vornimmt.

Gleichzeitig kann die Flächenversiegelung durch entsprechende Festsetzungen im parallelen Bebauungsplanverfahren 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. Um diese Belange abzudecken, wurde ein Umweltbericht erarbeitet, der der Begründung als Anlage 1 beigefügt wird.

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. Entsprechende Festsetzungen im parallelen Bebauungsplanverfahren tragen dazu bei die bestehenden Grünstrukturen und unversiegelten Flächen zu schützen. Gleichwohl wurden im Rahmen dieser Festsetzungen darauf geachtet, dass Elemente wie Gründächer und Anlagen zur Gewinnung von Solargenergie im Plangeltungsbereich 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 „Sicherung 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 Lärm- schutzkonflikte 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 Geltungsbereichs 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 Dorf- gebietsausweisung sind jeweils rd. 90 m bzw. rd. 110 m von der Fahrbahnmitte entfernt. Dieser Bereich ist im parallelen Bebauungsplanverfahren 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 parallelen 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 in den parallelen 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 parallelen Bebauungsplanverfahren). 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 immissions- schutzfachlichen 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 im Sondergebiet westlich der Gebäude des Weinguts, 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 dem westlichen Sondergebiet erwartet. Gemäß der Einschätzung des Landratsamtes vom 29.09.2025 werden lediglich im Bereich des Sondergebiets südlich der Gebäude des Weingutes die Orientierungswerte für WA-Gebiete, aber auch die Orientierungswerte für Dorfgebiete (MD) nachts sowie im östlichen Bereich auch tags (60/50 dB(A)) überschritten. Dementsprechend wurde im parallelen Bebauungsplanverfahren der östliche am stärksten vom Verkehrslärm der Bundesstraße betroffene Bereich dieses Sondergebiets als Sondergebiet SO 4 festgesetzt, mit der Zweckbestimmung „PKW-Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden“. Weiter wurde der westlich daran anschließende Bereich dieses Sondergebiets, 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 lärm schutzfachlich 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 Kurzzeitnutzung 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 dem Sondergebiet südlich der Weingutgebäude 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 20. Änderung des Flächennutzungsplans, mit dem sich parallel daraus entwickelnden Bebauungsplan dahingehend berücksichtigt, dass beide bestehenden Inhaberwohnhäuser in den Geltungsbereich des Dorfgebietes 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 20. Änderung des Flächennutzungsplans, mit dem sich daraus parallel entwickelnden Bebauungsplan 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 Bauleitplanung 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 Bauleitplanung 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 20. Änderung des Flächennutzungsplans, mit dem sich daraus parallel entwickelnden Bebauungsplan 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 parallel entwickelnden Bebauungsplan aufgenommen.

6.9 Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften

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

6.10 Belange der Wirtschaft

Belange der Wirtschaft nach § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB sind von der vorliegenden Bauleitplanung 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 Bauleitplanung nicht betroffen.

Belange der Landwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr.8b BauGB) sind von der vorliegenden Bauleitplanung dahingehend betroffen, dass Ziel und Zweck der 20. Änderung des Flächennutzungsplans, mit dem sich daraus parallel entwickelnden Bebauungsplan 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 im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans 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 Bauleitplanung dahingehend betroffen, dass Ziel und Zweck der 20. Änderung des Flächennutzungsplans. mit dem sich daraus parallel entwickelnden Bebauungsplan 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 Telekommunikationswesen, 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 Fläche nicht unmittelbar für den Mobilfunkausbau und wurde daher nicht in der Bauleitplanung 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 Vorbehalt- 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 parallelen Bebauungsplanverfahren festgesetzt, da sich der Ausbau am tatsächlichen Bedarf vor Ort orientieren sollte. Der öffentliche Personennahverkehr wird über die bestehenden Bus- und Bahnbindungen 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 20. Änderung des Flächennutzungsplans, mit dem sich daraus parallel entwickelnden Bebauungsplan betroffen, da sich der Geltungsbereich des vorliegenden Flächennutzungsplans 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 Bauleitplanung nicht betroffen.

6.21 Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Durch die Einbindung der touristisch genutzten Sondergebietsflächen in die bestehenden Grünstrukturen sowie Festsetzungen im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens 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 der Flächennutzungsplanänderung 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	13.253 m ²	43,3 %
./. Sondergebietsfläche	8.399 m ²	27,5 %
./. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	2.280 m ²	7,4 %
./. Grünfläche	6.683 m ²	21,8 %

8. Bodenordnerische Maßnahmen

Für die Umsetzung des Flächennutzungsplans sowie der parallelen Bebauungsplanung 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