



18. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis	4
2.	Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (Änderungspunkte 5 und 6):	8
3.	Änderungsbeschluss und rechtliche Rahmenbedingungen	9
3.1	Änderungspunkt 1	9
3.2	Änderungspunkte 2	9
3.3	Änderungspunkt 3	9
3.4	Änderungspunkt 4	9
4.	Lage im Raum	11
4.1	Landes- und Regionalplanung	15
4.1.1	Landesplanung	15
4.1.2	Landesentwicklungsprogramm Bayern:	15
4.1.3	Regionalplan Region Würzburg (2)	18
4.2	Flächennutzungsplan	20
4.3	Landschaftsplan	21
5.	Planungsalternativen / Alternativflächenprüfung	21
6.	Städtebau und Planungskonzept	22
6.1	Straßenmäßige Erschließung und Verkehrsanlagen	23
6.2	Abwasserbeseitigung	23
6.3	Wasserversorgung	24
6.4	Oberflächenwasser	24
6.5	Energieversorgung	24
6.6	Abfallbeseitigung	24
6.7	Kommunikation	24
6.8	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung	25
6.9	Verwirklichung der Baumaßnahme	25
7.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ausgleichsmaßnahmen	25
8.	Artenschutz und Grünordnung	25
9.	Umweltbericht	25
10.	Denkmalschutz	26
11.	Schallschutz	26
12.	Verfahren	27

Anlage 1 Umweltbericht

Übersichtsplan

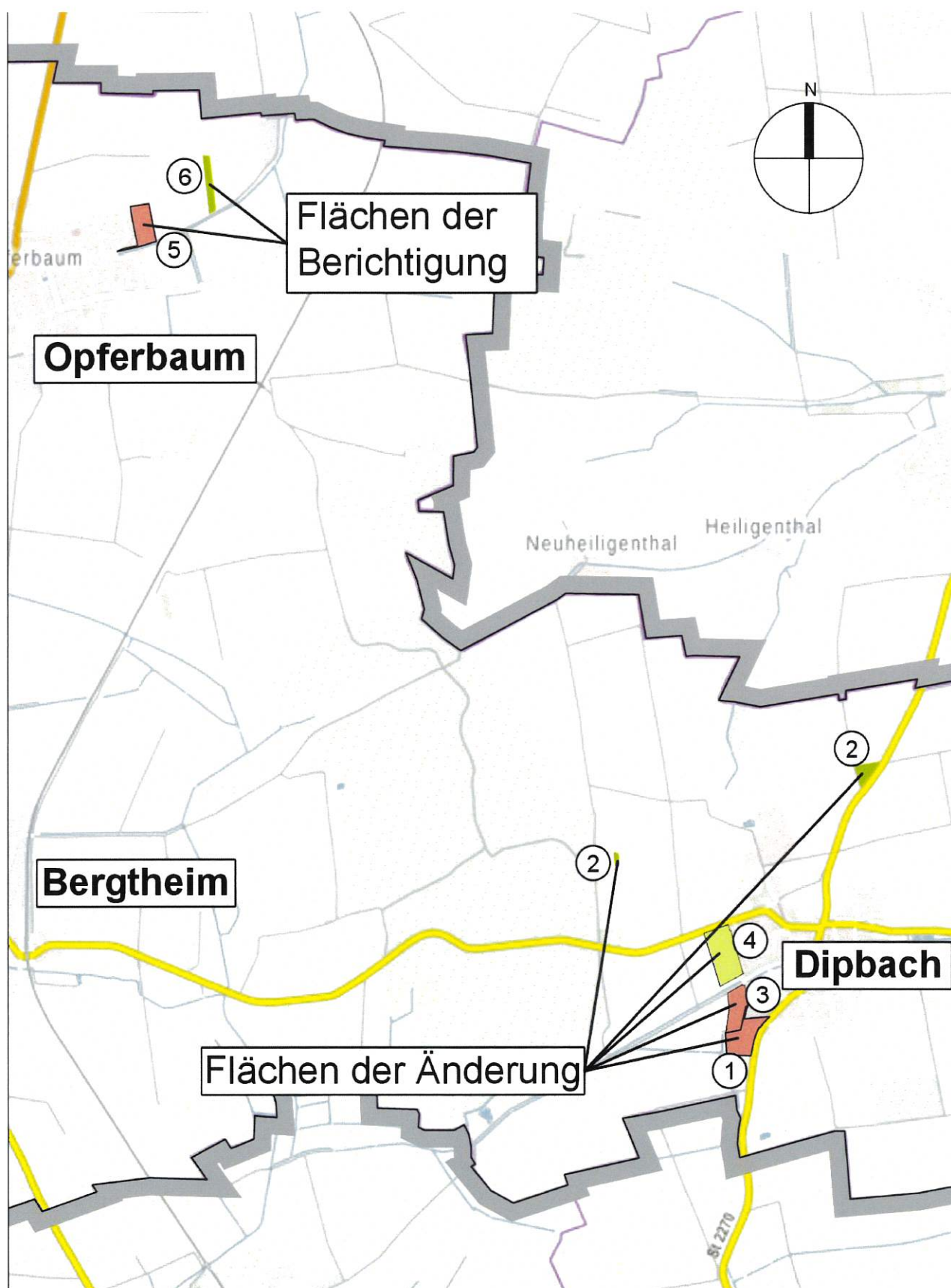


Abbildung 1, Übersichtskarte (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics: Bayernatlas, abgerufen am 16.11.2023 unter: <https://v.bayern.de>, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 14.06.2024)

1. Planungserfordernis

Mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der Planungsbereich am westlichen und südwestlichen Ortsausgang des Gemeindeteiles Dipbach überarbeitet bzw. die bereits teilweise vorliegenden baurechtlich genehmigten Nutzungen in den Flächennutzungsplan übernommen werden.

In diesem Zusammenhang wird die Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Hinblick auf die rechtskräftige Situation nordöstlich des Gemeindeteiles Opferbaum durchgeführt.

Die im Rahmen der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehene Änderung orientiert sich unter anderem an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Püssenheimer Straße“ (Änderungspunkt 1).

Somit beinhaltet der Änderungspunkt die Darstellung von Wohnbauflächen, Straßenverkehrsflächen, eine Fläche zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen in Form eines Lärmschutzwalls und Grünflächen. Über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehend werden die dargestellten Grünflächen nördlich des allgemeinen Wohngebietes als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sowie als Flächen für die Wasserwirtschaft dargestellt. Die geplante Gesamtgröße des Änderungspunktes 1 des Flächennutzungsplanes im Gemeindeteil Dipbach beträgt ca. 1,81 ha.

Ebenso werden die im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzten Flächen für den durch den Bebauungsplan verursachten Eingriff in den Lebensraum des Feldhamsters im Flächennutzungsplan mit einer Gesamtfläche von ca. 0,67 ha dargestellt (Änderungspunkte 2).

Am westlichen Rand des Gemeindeteiles Dipbach wird eine Wohnbaufläche entlang der bereits bestehenden Erschließungseinrichtungen in den Flächennutzungsplan aufgenommen (Änderungspunkt 3). Die dargestellte Fläche besitzt eine Größe von ca. 1,38 ha und wird in südlicher Richtung von der bereits bestehenden Wohnbaustruktur (Änderungspunkt 1) begrenzt. In östlicher Richtung grenzt die Fläche weitgehend an bestehende Siedlungsstrukturen an.

Ebenfalls am westlichen Rand von Dipbach wird eine Wohnbaufläche mit einer Größe von ca. 2,67 ha aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes herausgenommen (Änderungspunkt 4). Die Fläche wird im Flächennutzungsplan zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Zuge der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes soll gleichzeitig für den Gemeindeteil Opferbaum eine Anpassung des Flächennutzungsplanes auf dem Wege der Berichtigung erfolgen. Dies betrifft:

Änderungspunkt 5.

Hier handelt es sich um den Bebauungsplan „Unterm Dorf 4“, einen Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB. Der rechtskräftige Bebauungsplan beinhaltet eine Wohnbaufläche sowie Verkehrsflächen und Grünflächen.

Änderungspunkt 6

Hier werden die im o. g. Bebauungsplan festgesetzten externen Kompensationsflächen im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Zuge der 18. Änderung für die Änderungspunkte 5 und 6 erfolgt durch eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Sie erfolgt somit außerhalb des bauleitplanerischen Verfahrens gemäß §§ 3 und 4 BauGB. Somit können im Beteiligungsverfahren zu den Änderungspunkten 5 und 6 keine Anregungen oder Hinweise abgegeben werden.

Bedarf und Allgemeines:

Der Bebauungsplan „Püssenheimer Straße“ sollte ursprünglich als Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB als Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Somit war eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nicht zwingend erforderlich. Wegen den im Laufe des Verfahrens erkennbaren Problempunkten erfolgte die Fortführung des Bauleitplanverfahrens im Regelverfahren. Der Bebauungsplan wurde durch das Landratsamt Würzburg genehmigt, wodurch ein von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abweichendes Baurecht ermöglicht wurde. Im Rahmen der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die nachträgliche Übernahme der im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Nutzungen in den Flächennutzungsplanänderung vorgesehen. Die Wohnbauflächen innerhalb des Änderungspunktes 1 der Flächennutzungsplanänderung wurden zwischenzeitlich erschlossen. Die überwiegende Anzahl der Baugrundstücke ist bereits bebaut bzw. ist hier von einer zeitnahen baulichen Nutzung durch die Bauherren vorgesehen. Somit ist ein Nachweis eines entsprechenden Bedarfes an Wohnbauflächen in diesem Bereich nicht erforderlich.

Ähnliches gilt für den Bebauungsplan „Unterm Dorf 4“ im Gemeindeteil Opferbaum (Änderungspunkt 5). Dieser ist ebenfalls bereits vollständig erschlossen. Der Gemeinde Bergtheim liegt diesbezüglich bereits eine größere Anzahl von Bauanträgen vor, sodass hier ebenfalls von einer zeitnahen baulichen Nutzung dieser Baugrundstücke ausgegangen werden kann.

Im Folgenden erfolgt daher die Bedarfsermittlung lediglich für die durch Änderungspunkt 3 hinzukommenden Wohnbauflächen.

Ungenutzte Baugrundstücke:

Im Hauptort Bergtheim befinden sich derzeit ca. 85 ungenutzte Baugrundstücke. Von diesen befinden sich lediglich 5 im Eigentum der Gemeinde Bergtheim und können zeitnah für eine Bebauung zur Verfügung gestellt werden. Die übrigen ca. 80 potentiellen Baugrundstücke in den Wohn- und Mischgebietsstrukturen der Gemeinde Bergtheim befinden sich in Privatbesitz und werden teilweise bereits seit Jahrzehnten für eine zukünftige private Nutzung zurückgehalten. Trotz der intensiven Bemühungen der Gemeinde Bergtheim in Form wiederholter persönlicher Ansprache der Grundstückseigentümer ist es der Gemeinde Bergtheim nicht gelungen die Grundstückseigentümer von einer Veräußerung der Grundstücke zu überzeugen. Im westlichen Teilbereich der Siedlungsstrukturen liegen zudem landwirtschaftliche Emissionen durch einen viehhaltenden Betrieb vor, wodurch eine bauliche Nutzung der ungenutzten Baugrundstücke in diesem Bereich eingeschränkt wird. Dennoch ist hier ein nicht unerhebliches Bauflächenpotential gegeben, das jedoch aufgrund der Eigentumssituation nicht ausgeschöpft werden kann.

Im Gemeindeteil Opferbaum befinden sich, neben den Baugrundstücken des Baugebietes „Unterm Dorf 4“, noch ca. 23 unbebaute Baugrundstücke in privatem Eigentum. Hier liegt ebenfalls eine teilweise langjährige Bevorratung der Baugrundstücke durch die Eigentümer vor, sodass eine kurzfristige Mobilisierung dieser Baugrundstücke ebenfalls als unwahrscheinlich anzusehen ist.

Im Gemeindeteil Dipbach sind, neben den noch nicht bebauten Baugrundstücken im Baugebiet „An der Püssenheimer Straße“, derzeit noch ca. 19 Baugrundstücke unbebaut. Auch hier handelt es sich um Baugrundstücke, die von Privatpersonen für den Eigennutz zurückgehalten werden und derzeit nicht dem allgemeinen Immobilienmarkt zur Verfügung stehen.

Sonstige im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen und mögliche Konversionsflächen: Im Gemeindeteil Bergtheim sind derzeit noch ca. 2,36 ha ungenutzte Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Diese Flächen sind jedoch teilweise durch Lärmemissionen aus der direkt angrenzenden Bahntrasse vorbelastet und somit nur eingeschränkt umsetzbar.

Ebenso besteht im Gemeindeteil Bergtheim die Option, gewerbliche Konversionsflächen für eine wohnbauliche Nutzung heranzuziehen. Der Umfang dieser Konversionsflächen ist auf Grund der Eigentumsverhältnisse (teilweise Eigentum der Deutschen Bahn) nicht exakt zu definieren.

In diesem Zusammenhang wird auch auf die zurzeit in Aufstellung befindliche 19. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen, die Teilbereiche dieses Areals beinhaltet. Hier liegt ebenfalls eine erhebliche Beeinträchtigung aus Lärmemissionen vor, wodurch das Gebiet in seiner Attraktivität entsprechend eingeschränkt ist.

Im Gemeindeteil Dipbach wird die bisher dargestellte Wohnbaufläche am westlichen Ortsrand mit einer Größe von ca. 2,67 ha aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen (Änderungspunkt 4). Gleichzeitig wird eine Wohnbaufläche mit einer Größe von ca. 1,38 ha (Änderungspunkt 3) in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Somit liegt hier eine Halbierung der Ausweisungsflächen für eine zukünftige Wohnbebauung vor.

Im Gemeindeteil Opferbaum wird derzeit eine potentielle Erweiterungsfläche mit einer Größe von ca. 4,49 ha dargestellt. Diese Fläche wird jedoch in erheblichem Umfang von einer Mittelspannungsfreileitung durchschnitten, sodass von einer deutlichen Einschränkung ausgegangen werden kann bzw. diese Bereiche nur eine verringerte Attraktivität für zukünftige Bauwerber besitzt. Gleichzeitig ist von einer nicht unerheblichen Lärmbelästigung durch die im räumlichen Umfeld verlaufende B 19 auszugehen.

Entwicklungsprognose der Gemeinde Bergtheim:

Gemäß Demographie Spiegel Bayern ist die Gemeinde Bergtheim eine der fünf Gemeinden im Regierungsbezirk Unterfranken mit dem höchsten Veränderungspotential. Es wird hier bis zum Jahr 2033 von einem Bevölkerungszuwachs von 10 % und mehr und einer Bevölkerungszahl von ca. 4230 Einwohnern ausgegangen. Derzeit hat Bergtheim 3890 Einwohner (Stand 31.12.2023). Somit ist auch eine angemessene Bereitstellung von Wohnflächen erforderlich.

Bautätigkeit der letzten Jahre:

	Anzahl der errichteten Neubauten	Anzahl der errichteten Wohneinheiten
2010	7	8
2011	4	5
2012	7	9
2013	8	11
2014	10	12
2015	11	13
2016	6	7
2017	7	14
2018		
2019		
2020		12
2021		6
2022		3
2023		13

¹

Es ist anhand oben aufgezeigter Tabelle festzustellen, dass durchschnittlich ein Bedarf von ca. 8 Baugrundstücken jährlich besteht. Ebenso ist festzustellen, dass es sich bei dem vorliegenden Bedarf überwiegend um Einzelhäuser mit nur einer Wohneinheit handelt. Bei den 2017 errichteten Gebäuden mit gesteigerten Wohneinheiten wurde ein Geschosswohnungsbau auf einer brachgefallenen Innerortsfläche errichtet. Der Rückgang der Bautätigkeit in den Jahren 2021 und 2022 ist vermutlich auf die Pandemie zurückzuführen.

Aufgrund der Entwicklung der letzten Jahre ist davon auszugehen, dass die wenigen durch die Gemeinde Bergtheim derzeit noch vorgehaltenen Baugrundstücke, trotz des aktuellen Rückgangs der Nachfrage, zeitnah an Bauinteressenten abgegeben werden.

¹ Angaben „Statistik Kommunal Bayern“ Abfrage vom 17.09.2024

Bei den durch Privatpersonen zurückgehaltenen Baugrundstücken ist, aufgrund der Gespräche zwischen den Eigentümern und den Vertretern der Gemeinde, nicht von einer zeitnahen Bereitstellung von Baugrundstücken in einem größeren Umfang auszugehen. Somit stellen die privaten Baulücken nur einen untergeordneten Einflussfaktor für die Wohnbauentwicklung der Gemeinde dar.

Eine weitere Nutzung der im Gemeindeteil Bergtheim vorliegenden gewerblichen Konversionsflächen ist zwar in Teilbereichen zeitnah angedacht, kann auf Grund seiner absehbaren Art der Vermarktung durch einen Investor nicht als Grundlage für ein örtliches und organisches Wohnbauentwicklungskonzept angesehen werden. Durch die zu erwartende überörtliche und ggf. überregionale Vermarktung ist vielmehr von einem zusätzlichen Pull-Effekt im Zusammenhang mit der Errichtung des hier vorgesehenen Geschosswohnungsbaus auszugehen.

Bedarfsberechnung:

Durch die im Demographie-Spiegel angenommen Bevölkerungsentwicklung ist für den Berechnungszeitraum eine Bevölkerungszunahme von 340 Einwohnern anzunehmen. Unter der Annahme, dass, basierend auf Erfahrungswerten der Gemeinde Bergtheim, pro Baugrundstück im Durchschnitt 1,2 Wohneinheiten entstehen werden und pro Wohneinheit durchschnittlich 3 Bewohner anzunehmen sind ist, von einem überschlägigen Bedarf von ca. 95 Baugrundstücken für die nächsten neun Jahre auszugehen.

Bei einer für die Gemeinde Bergtheim in diesem Zeitraum als durchschnittlich anzusehenden Bauplatzgröße von 550 m² und einem durchschnittlich anzunehmenden Nebenflächenanteil für Erschließungseinrichtungen, Grünflächen, Immissionsschutzmaßnahmen usw. von ca. 30 % ist für den Prognosehorizont des Demographie-Spiegels ein Flächenbedarf von ca. 6,79 ha Wohnbaufläche anzunehmen.

Hierbei sind ggf. zusätzliche Abstandsflächen aus Gründen des Immissionsschutzes gegenüber den Hauptemittenten Bahntrasse und Bundesstraße noch unberücksichtigt.

Gegenüberstellung Prognosebedarf – Flächendarstellung:

Dem auf Basis der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung für die nächsten 8 Jahre durch das Bayerische Landesamt für Statistik errechneten Bedarf von ca. 6,79 ha steht derzeit eine Flächendarstellung von sämtlichen Ortsteilen Bergtheims von 8,23 ha gegenüber.

Abstimmung Prognosebedarf – Planungshorizont Flächennutzungsplan:

Da der Planungshorizont für einen Flächennutzungsplan jedoch mit mindestens 10 bis 15 Jahren angenommen werden muss, ist der Bedarf für den Zeitraum von 2033 bis 2040 ebenfalls entsprechend zu berücksichtigen. Dies entspricht einem Planungshorizont von 15 Jahren.

Unter der Annahme, dass sich das Bevölkerungswachstum der Gemeinde Bergtheim in diesem Zeitraum deutlich verringern kann, wird eine Halbierung des Zuwachses gegenüber dem vom Bayerischen Landesamt für Statistik für die ersten sieben Jahre angenommenen Bedarf zu Grunde gelegt. Dies bedeutet für den Zeitraum von 2033 bis 2040 ein Bevölkerungswachstum von ca. 119 Einwohnern. Aufgrund der vorgenannten Kriterien ist somit für diesen Zeitraum ein zusätzlicher Flächenbedarf von ca. 2,40 ha anzunehmen. Somit ergibt sich ein prognostiziertes Defizit an Wohnbauflächen von ca. 0,96 ha (8,23 ha Darstellungsfläche – (6,79 ha + 2,40 ha) prognostiziertem Bedarf).

Gebäudeleerstände:

Derzeit ist in den Ortsteilen nur eine geringe Anzahl von Gebäudeleerständen bekannt. Durch die vermehrte Aufgabe von landwirtschaftlichen Produktionsstätten in den Ortsbereichen ist von einer Möglichkeit der Nachverdichtung im Bereich dieser Produktionsflächen (nicht mehr genutzte Scheunen und Stallanlagen) auszugehen. Der Umfang der daraus generierten Bauflächen ist jedoch nicht bzw. nur mit großer Unsicherheit prognostizierbar. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass die Nutzung dieser Flächen vorrangig in Form einer Eigennutzung erfolgt und somit nur geringe Auswirkungen auf den Immobilienmarkt besteht. Somit ist nur eine geringe Auswirkung auf den durch die Entwicklungsprognose anzunehmenden Bedarf an Bauland gegeben. Dennoch wird

die Gemeinde Bergtheim derartige Maßnahmen anregen und verwaltungstechnisch fördern, um so unter anderem eine positive Wirkung auf das Ortsbild zu erreichen. Und negative Auswirkungen durch ein Brachfallen und Ruinenbildung im Innerortsbereich möglichst auszuschließen.

Erwerbbarkeit der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen:

Auch ist davon auszugehen, dass aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der im Umkreis von Bergtheim vorliegenden überwiegend hohen Bodenqualität ein zunehmender Konflikt zwischen der intensiven landwirtschaftlichen Flächennutzung und einer möglichen baulichen Nutzung besteht. Es ist anzunehmen, dass eine permanente Verfügbarkeit der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen über den gesamten Zeitraum des Planungshorizontes nicht gegeben ist.

Notwendigkeit der Mobilisierung ungenutzter Baugrundstücke:

Die Gemeinde Bergtheim auch zukünftig auf eine zumindest unterschwellige Mobilisierung der ungenutzten Baugrundstücke im Ortsbereich angewiesen, um den an die Gemeinde herangetragenen Bedarf von Wohnbauflächen langfristig decken zu können. Daher ist die Gemeinde bestrebt weiterhin die Grundstückseigentümer von einer Veräußerung ungenutzter Baugrundstücke und einer Wiedernutzbarmachung ungenutzter Bausubstanz zu überzeugen.

2. Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (Änderungspunkte 5 und 6):

Im Rahmen der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gleichzeitig eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für das zwischenzeitlich erschlossene Wohnbaugebiet „Unterm Dorf 4“ im Gemeindeteil Opferbaum vorgesehen (Änderungspunkte 5 und 6). Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bergtheim wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft sowie im engeren Umfeld des Brumbaches am südlichen Rand des Planungsgebietes als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Der Bebauungsplan weicht mit seinen Festsetzungen von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab.

Der § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ermöglicht es den Gemeinden, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen, wenn die Inhalte eines Bebauungsplanes von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abweichen, dieser aber im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB aufgestellt wurde und die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

Die vorliegende Berichtigung stimmt mit dem Inhalt des im Rahmen eines Verfahrens nach § 13b als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes überein. Die Grenzen des Anpassungsgebotes bei der Übersetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes in die Darstellung des Flächennutzungsplanes sind eingehalten.

Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, bei der die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie stellt somit eine nachrichtliche Übernahme bestehender Rechtsstrukturen dar und ist von der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB ausgenommen. Für die Änderungspunkte 5 und 6 ist somit keine Behandlung im Umweltbericht erforderlich und es bedarf für diese auch keine Genehmigung durch das Landratsamt Würzburg als höhere Genehmigungsbehörde.

3. Änderungsbeschluss und rechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Änderungspunkt 1

Das geplante Gebiet ist derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bergtheim als Fläche für die Landwirtschaft, Fläche für Dauergrünland und teilweise als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft dargestellt. Am nordwestlichen Randbereich liegt eine teilweise Überschneidung mit einer als Dorfgebiet dargestellten Fläche vor. Da der Bebauungsplan „Püssenheimer Straße“ nicht im beschleunigten Verfahren aufgestellt wurde, ist eine nachträgliche Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

3.2 Änderungspunkte 2

Die Änderungspunkte 2 sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellungen als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Kompensationsmaßnahmen ebenfalls Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Püssenheimer Straße“ und wurden im Vorfeld der baulichen Maßnahme entsprechend umgesetzt. Somit ist auch hier eine nachträgliche Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

3.3 Änderungspunkt 3

Die Bereiche des Änderungspunktes 3 sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft und am nördlichen Rand als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Die Flächen werden derzeit vollständig intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der nördliche Randbereich wird von einer bestehenden Ferngasleitung der Ferngas Nordbayern GmbH tangiert.

3.4 Änderungspunkt 4

Die Flächen des Änderungspunktes 4 sind im wirksamen Flächennutzungsplan als allgemeines Wohnbaugebiet dargestellt. Eine Verwirklichung einer Wohnbaufläche an dieser Stelle ist auf absehbarer Zeit nicht vorgesehen. Daher wird die Fläche zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Baugesetzbuch schreibt für die Änderungen 1 bis 4 in § 2 Abs. 4 die Durchführung einer Umweltprüfung vor, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden müssen.

Für die Änderungspunkte 5 und 6 als Anpassung des Flächennutzungsplanes ist eine entsprechende Umweltprüfung nicht erforderlich.

Die Gemeinde Bergtheim will mit der Darstellung der oben beschriebenen Bauflächen bezüglich der Änderungspunkte 1 und 2 die Anpassung des Flächennutzungsplanes an bereits bestehende baurechtliche Tatsachen erreichen und durch die Änderungspunkte 3 und 4 die zukünftigen baulichen Entwicklungen an die veränderten Tatsachen und die geänderten erschließungstechnischen Strukturen anpassen.

Um die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung der geplanten Maßnahmen zu schaffen, hat der Gemeinderat Bergtheim am 10.10.2023 beschlossen die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Wirksamer Flächennutzungsplan



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem bisher wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bergtheim, Gemeindeteil Dipbach (Quelle: Gemeinde Bergtheim)

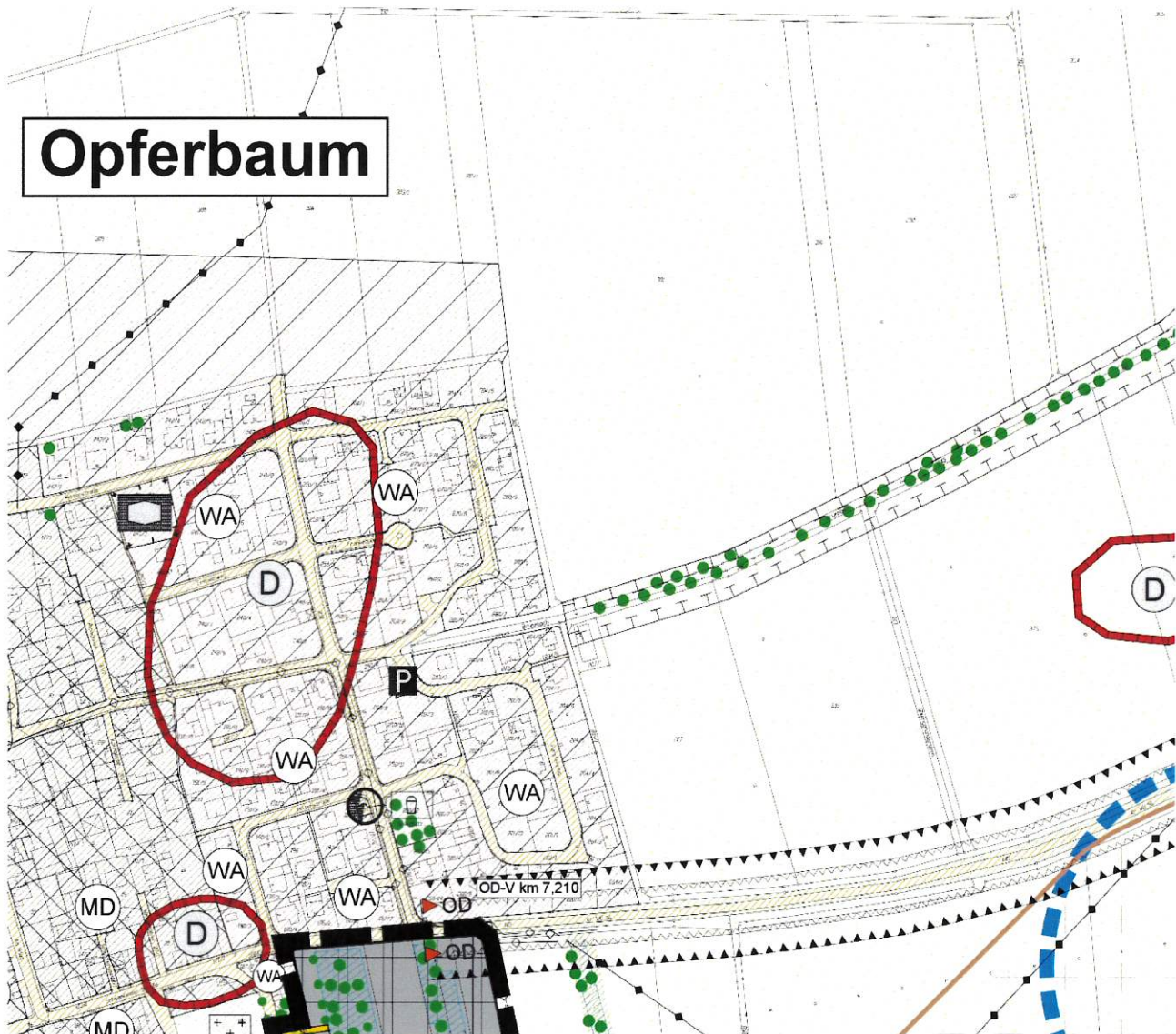


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem bisher wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bergtheim, Gemeindeteil Opferbaum (Quelle: Gemeinde Bergtheim)

4. Lage im Raum

Die Gemeinde Bergtheim befindet sich im Landkreis Würzburg des Regierungsbezirkes Unterfranken, ca. 15 km nordöstlich des Regionalzentrums Würzburg. Der Gemeindeteil Dipbach liegt ca. 4 km westlich der Gemeinde Bergtheim. Der Gemeindeteil Opferbaum befindet sich ca. 2,8 km nördlich von Bergtheim.

Gemäß Regionalplan der Region Würzburg (2) ist die Gemeinde Bergtheim als Grundzentrum dargestellt und liegt im allgemeinen ländlichen Raum. Gleichzeitig ist dieser ländliche Raum als Raum mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet.²

Die geplanten Änderungen 1, 3 und 4 des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeteil Dipbach befindet sich am südwestlichen und westlichen Ortsrand von Dipbach. Die ebenfalls im Flächennutzungsplan dargestellten Kompensationsflächen (Änderungspunkte 2) liegen nördlich bzw. nordwestlich des Gemeindeteiles außerhalb der Ortsstrukturen.

² Regionalplan Region Würzburg (2) Karte 1 „Raumstrukturen“ Stand 03.02.2023

Das Plangebiet des Änderungspunktes 1 wird im Osten durch die Staatsstraße 2270 begrenzt. In der nördlichen und nordöstlichen Richtung grenzt der Planungsbereich an die bestehenden Orts- und Siedlungsstrukturen des Gemeindeteiles Dipbach an. Ansonsten wird der Planungsbereich von landwirtschaftlichen Nutzflächen umschlossen.

Bei den Änderungspunkten 2 handelt es sich um Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Lebensraum des Feldhamsters. Somit sind diese zwangsläufig in weitläufige landwirtschaftliche Nutzungsstrukturen eingebunden und befinden sich im Außenbereich nördlich und nordwestlich von Dipbach.

Der Bereich des Änderungspunktes 3 bildet den nordwestlichen Abschluss des Änderungspunktes 1 und bindet in östlicher Richtung an die bestehenden Ortsstrukturen von Dipbach an. Hierdurch wird eine Abrundung des südwestlichen Ortsrandes von Dipbach erreicht.

Der Änderungspunkt 4 liegt am nordwestlichen Rand des Gemeindeteiles Dipbach und wird nördlich durch die Kreisstraße Wü 4 begrenzt. Die östliche Begrenzung des Änderungspunktes bilden die bestehenden Wohnbaustrukturen am nördlichen Ortsrand des Gemeindeteiles Dipbach. Südlich und westlich binden landwirtschaftliche Flächen an. Somit wird die dargestellte landwirtschaftliche Fläche in weiträumige landwirtschaftliche Strukturen eingebunden.

Der Änderungspunkt 5 grenzt westlich an bestehende Wohnbaustrukturen an und wird südlich durch den „Brumbach“ bzw. den begleitenden Wirtschaftsweg begrenzt. Nördlich grenzen in der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes landwirtschaftliche Flächen bzw. nordwestlich weitere Wohnbauflächen an. Der östliche Rand wird durch landwirtschaftliche Flächen gebildet.

Der Änderungspunkt 6 stellt ebenfalls eine Kompensationsfläche für den Eingriff in den Lebensraum des Feldhamsters dar und ist somit ebenfalls in die weiträumigen landwirtschaftlichen Strukturen östlich von Opferbaum eingebunden.



Abbildung 4, Vorentwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeteil Dipbach (in der Aufstellung) (Quelle: Auktor Ingenieur GmbH 17.06.2024)

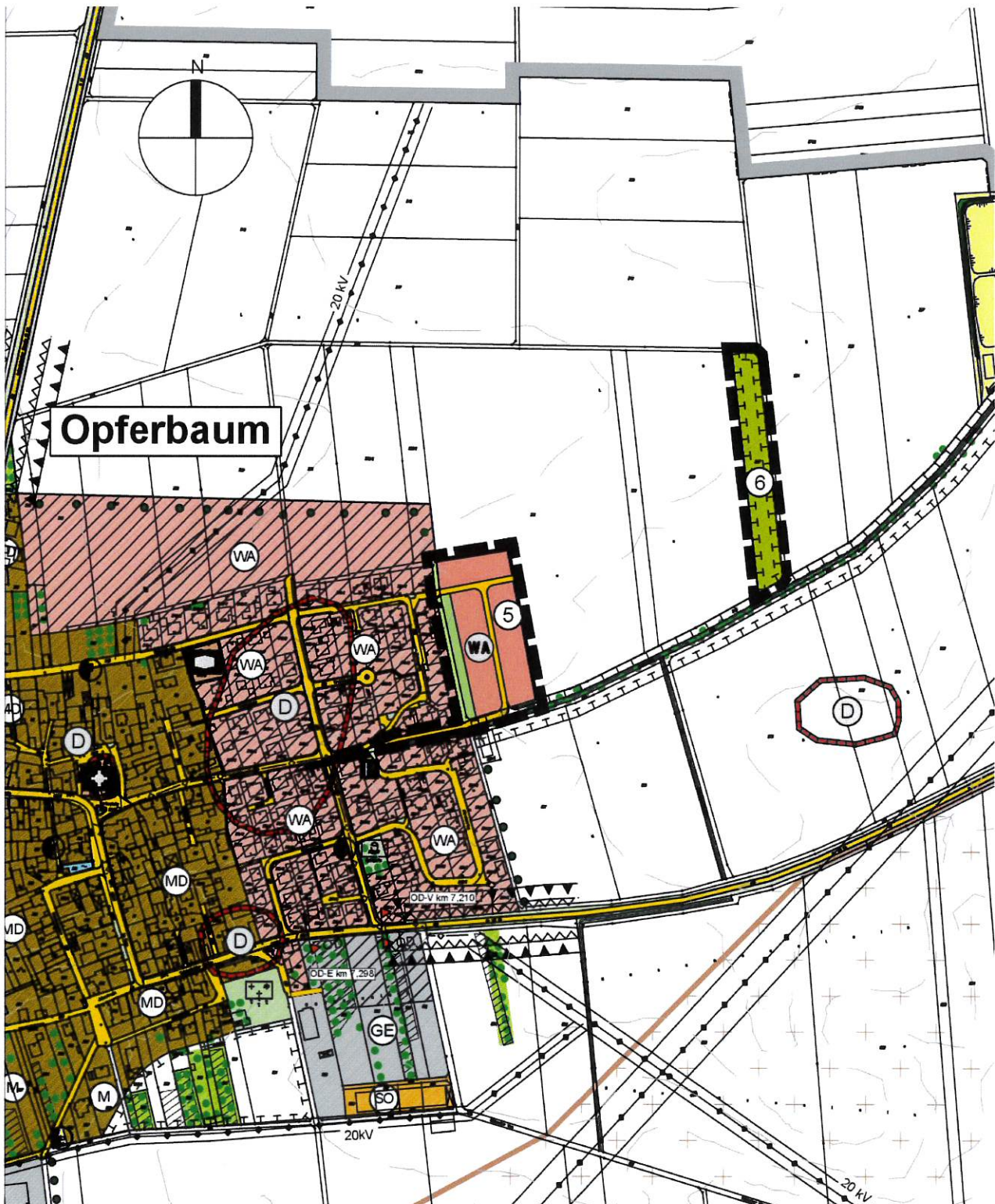


Abbildung 5: Vorentwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeteil Opferbaum (Anpassung des Flächennutzungsplanes) (Quelle: Auktor Ingenieur GmbH 17.06.2024)

Außerhalb der dargestellten Änderungsbereiche behält der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bergtheim uneingeschränkt seine Wirksamkeit.

4.1 Landes- und Regionalplanung

4.1.1 Landesplanung

Im Weiteren werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wie folgt beachtet:

Baugesetzbuch

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach §1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll, begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken, und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können“.

Hauptgegenstand der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Übernahme bereits bestehenden Wohnbauflächen in den Flächennutzungsplan. Durch die Änderungspunkte 1 und 5 werden keine zusätzlichen Bauflächen, für die nicht bereits Baurecht besteht, im Flächennutzungsplan dargestellt. Somit ist auch nicht von einer zusätzlichen Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen über das bisher bereits baurechtlich geregelte Maß hinaus auszugehen. Die Herausnahme der bestehenden Wohnbaufläche (Änderungspunkt 4) und die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft wirkt sich positiv auf den Flächenverbrauch aus. Die gegenüber dieser Wohnbauflächenreduzierung deutlich geringere Ausweisung an anderer Stelle durch den Änderungspunkt 3 stellt eine Nutzung bereits bestehender Erschließungseinrichtungen und gleichzeitig eine Abrundung der bestehenden Ortsbebauungsstrukturen dar. Entsprechend nutzbare Konversionsflächen sind ausschließlich im Gemeindeteil Bergtheim vorhanden und werden teilweise zeitnah entsprechend umgewidmet. Dies ist Gegenstand eines separaten Bauleitplanungsverfahrens. Hierzu wird auf die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen, die sich derzeit in Aufstellung befindet.

§ 202 BauGB Schutz des Mutterbodens

„Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“.

Im Rahmen der bereits bestehenden Bebauungspläne wurden entsprechende nachrichtliche Übernahmen zum Schutz des Mutterbodens in der Planung berücksichtigt. Somit ist eine rechtssichere Berücksichtigung des Bodenschutzes sichergestellt. Dies wird auch bei einer möglichen Umsetzung der Wohnbauflächen des Änderungspunktes 3 berücksichtigt. Durch die Änderungspunkte 2, 4 und 6 ist nicht von einer negativen Auswirkung auf das Schutzgut Boden auszugehen.

4.1.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern:

Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwi-

ckeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.³

Die Gemeinde Bergtheim liegt vollständig in einem Bereich der gemäß Regionalplan als Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt ist. Gleichzeitig ist Bergtheim als Grundzentrum eingestuft. Ebenso ist anzumerken, dass für die Gemeinde Bergtheim bis zum Jahr 2033 ein Bevölkerungszuwachs von 10% und mehr anzunehmen ist.⁴ Um diesen Herausforderungen zu begegnen ist eine ausreichende Bereitstellung an Wohnraum in allen Ortsteilen zwingend erforderlich. Hierzu wird auch auf die Bedarfsermittlung an Wohnbauland unter 1 Planungserfordernisse dieser Begründung verwiesen.

Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.⁵

Bei den in den Flächennutzungsplan unter den Änderungspunkten 1, 2, 5 und 6 übernommenen Flächen handelt es sich ausschließlich um bereits rechtswirksam ausgewiesene Nutzungen.

Durch die Reduzierung der dargestellten Wohnbauflächen im Zuge der Änderungspunkte 3 und 4 ist eine verstärkte Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzfläche bei einer gleichzeitigen ausreichenden Bereitstellung von Wohnbauflächen gegeben. Somit wird den Ansprüchen unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen Rechnung getragen. Die von den teilweise bereits umgesetzten baulichen Maßnahmen betroffenen Flächen besitzen bzw. besaßen keine wesentlichen ökologischen Funktionen, die nicht an anderer Stelle kompensiert werden können bzw. konnten. Hierzu wird auch auf die in der Flächennutzungsplanänderung dargestellten Kompensationsmaßnahmen verwiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bereiche mit einer gesteigerten ökologischen Bedeutung (nordöstlicher Bereich des Änderungspunktes 1) bewusst von einer Bebauung freigehalten werden.

Auf die Widerstandsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge insbesondere gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels soll hingewirkt werden.

Krisensituationen und der Bedarf an notwendigen Einrichtungen und Strukturen zu deren Bewältigung sollen unter Berücksichtigung der technologischen, ökonomischen, ökologischen und sozialen Rahmenbedingungen in raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einbezogen werden.⁶

Im Rahmen der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes werden gezielt Flächen dargestellt die möglichen Auswirkungen des Klimawandels auf die Ortsbebauungsstrukturen abmildern und Konfliktsituationen weitestgehend verhindern sollen. In wieweit dieses Zielführung im Rahmen der weiteren Planung fortgesetzt wird kann derzeit noch nicht abgeschätzt werden, ist aber in jedem Fall wünschenswert.

³ Landesentwicklungsprogramm Bayern Stand 1. Juni 2023 1.1.1 Gleichwertige Leben- und Arbeitsbedingungen

⁴ Karte Demographie - Spiegel Bayerns, Bayerisches Landesamt für Statistik, August 2021

⁵ Landesentwicklungsprogramm Bayern Stand 1. Juni 2023 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

⁶ Landesentwicklungsprogramm Bayern Stand 1. Juni 2023 1.1.4 Zukunftsfähige Daseinsvorsorge

Eine Gemeinde ist in der Regel dann als Grundzentrum festzulegen, wenn sie zentralörtliche Versorgungsfunktionen für mindestens eine andere Gemeinde wahrnimmt und einen tragfähigen Nahbereich aufweist.

Die als Grundzentrum eingestuften Gemeinden sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.⁷

Die Gemeinde Bergtheim ist gemäß den Darstellungen des Regionalplanes Würzburg (2) als Grundzentrum dargestellt. Die Gemeinde ist sich der daraus ergebenden Aufgaben bewusst und wird diese im Rahmen ihrer Planungen berücksichtigen. Durch die vorliegenden Übernahmen von bereits baulich genutzten Flächen in den Flächennutzungsplan sowie die Verlegung und Reduzierung von Wohnbauflächen ist nicht von einem Widerspruch zu den Aufgaben als Grundzentrum auszugehen.

Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt.⁸

Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und
- der Verteilung der Finanzmittel,

soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.⁹

Die bereits rechtskräftigen Bebauungspläne sind ein wesentlicher Bestandteil der Entwicklung der Gemeinde Bergtheim als Gemeinde im ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Durch die ausreichende Bereitstellung von Wohnbaufläche im ländlichen Raum wird sichergestellt, dass gegenüber den städtischen Verdichtungsräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen geschaffen werden.

⁷ Landesentwicklungsprogramm Bayern Stand 1. Juni 2023 2.1.6 Grundzentren

⁸ Landesentwicklungsprogramm Bayern Stand 1. Juni 2023 2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

⁹ Landesentwicklungsprogramm Bayern Stand 1. Juni 2023 2.2.4 Vorrangprinzip

4.1.3 Regionalplan Region Würzburg (2)

Die Gemeinde Bergtheim liegt im Planbereich der Planungsregion Würzburg (2), in einem Bereich der als allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet ist. Als Grundlage dient die Karte 1 „Raumstruktur“ in der aktuellen Fassung vom 03.02.2023. Hier ist die Gemeinde Bergtheim entsprechend dargestellt.

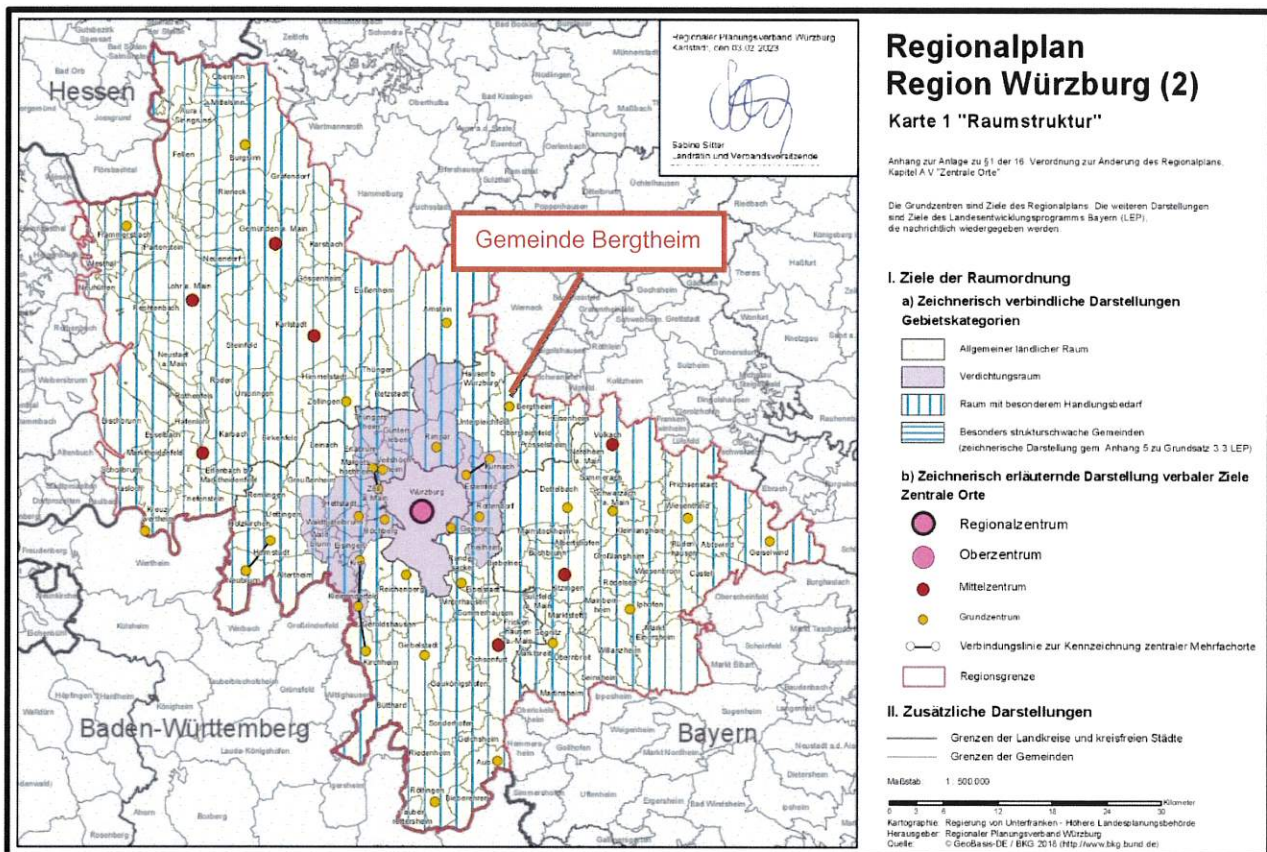


Abbildung 6, Regionalplan Würzburg (2) Karte 1 Raumstruktur Stand 03.02.2023, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH 16.11.2023

Grundlagen der regionalen Entwicklung

Zur Gewährleistung einer nachhaltigen Regionalentwicklung sollen die natürlichen Ressourcen und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts in allen Regionsteilen gesichert und möglichst verbessert werden. Die Entwicklung der Wirtschaft sowie der Siedlungs- und Infrastruktur sollen ohne wesentliche Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen und insbesondere möglichst flächensparend erfolgen. Dabei soll die gute kulturelle und soziale Ausstattung der Region gesichert und ausgebaut werden.¹⁰

Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne „Püssenheimer Straße“ und „Unterm Dorf 4“ wurde bereits beachtet, dass die Beeinträchtigungen der natürlichen Lebensgrundlagen und die Flächeninanspruchnahme so gering wie möglich gehalten werden. Für den Bereich des Änderungspunktes 3 (Ausweisung von Wohnbauflächen) wurden bereits auf der Eben der Ermittlung geeigneter Wohnbauflächen berücksichtigt, dass die entsprechenden Auswirkungen und Beeinträchtigungen so gering wie möglich gehalten werden. Bei einer Aufstellung eines Bebauungsplanes in diesem Bereich sind diese Bemühungen entsprechend zu vertiefen. Durch die übrigen Änderungspunkte ist nicht von einer negativen Auswirkung auszugehen.

¹⁰ Regionalplan Region Würzburg (2) Aktuelle Lesefassung Stand 27.10.2023, A I Grundlagen der regionalen Entwicklung Nr. 4

Es ist anzustreben, einer Zersiedlung der Landschaft vor allem im Rahmen der Bauleitplanung rechtzeitig vorzubeugen. Insbesondere zwischen Verkehrs- und Siedlungsachsen und zwischen den Siedlungseinheiten an den Verkehrs- und Siedlungsachsen kommt der Erhaltung und Vernetzung ausreichend großer, ungestörter Freiflächen eine besondere Bedeutung zu.¹¹

Bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes „Püssenheimer Straße“ (Änderungspunkt 1) wurde versucht die Zersiedelungstendenz so gering wie möglich zu halten. Eine Anbindung an die nördlich gelegenen Siedlungsstrukturen ist wegen der dort vorhandenen Flächen mit gehobener ökologischer Wertigkeit und der angestrebten Freihaltung im Hinblick auf die Tiefenlage dieses Bereiches und die damit verbundene Funktion als Kaltluft- und Oberflächenwasserabflussbereich im Falle eines Katastrophenregens jedoch nicht möglich. Durch die Darstellung der Wohnbauflächen des Änderungspunktes 3 wird eine strukturelle Anbindung der zwischenzeitlich bestehenden Wohnstrukturen des Änderungspunktes 1 an den gewachsenen Ortsrandbereich und so die verbesserte Gliederung und Abrundung des südwestlichen Ortsrandes von Dippbach angestrebt.

Der westliche Rand des Bebauungsplanes „Püssenheimer Straße“ bildet eine Linie mit der neu dargestellten Wohnbaufläche des Änderungspunktes 3, sodass von einer zukünftigen begründeten Siedlungsstruktur auszugehen ist. In östlicher Richtung grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan an die gegenüber der Staatsstraße liegenden bestehenden Siedlungsstrukturen des Baugebietes „Kantstraße“ an. Somit wurde auf der Ebene des Bebauungsplanes davon ausgegangen, dass hier keine zusätzliche Zersiedelung vorliegt. Ebenso ist eine Beibehaltung der ungestörten Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten berücksichtigt worden.

Die in den letzten Jahren festzustellende Bevölkerungsabnahme im ländlichen Raum ist im Wesentlichen auf Wanderungsverluste zurückzuführen. Sie zu vermindern, ist die wichtigste Aufgabe zur Vermeidung einer passiven Sanierung. Dafür ist neben infrastrukturellen Verbesserungen ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Arbeitsplatzangebot erste Voraussetzung.¹²

Die Gemeinde Bergtheim weist darauf hin, dass sie in den letzten Jahren ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum verzeichnen kann. Hierzu wird auch auf die entsprechenden Aussagen des Bayerischen Landesamtes für Statistik / Demographie-Spiegel Bayern 2021 verwiesen wonach für die Gemeinde Bergtheim bis zum Jahr 2033 ein Bevölkerungswachstum von 10 % und mehr anzunehmen ist. Daher ist, neben einer allgemeinen Verbesserung der Infrastruktur, auch eine angemessene Bereitstellung von Wohnbauflächen in der Gemeinde Bergtheim erforderlich.

In der Region Würzburg soll die Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig in den zentralen Orten erfolgen. Die zentralen Orte gewährleisten, auch im Hinblick auf demographische Veränderungen, die flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge in zumutbarer Erreichbarkeit und sind daher zunächst am besten geeignet, den Siedlungsdruck raumverträglich aufzufangen. Außerdem tragen sie durch die räumliche Nähe der zentralörtlichen Einrichtungen und zu Arbeitsplatzstandorten (Kopplungseffekte) sowie durch kurze Wege und gute ÖPNV-Anbindungen (gute verkehrliche Erreichbarkeit) zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei (Verringerung der Flächeninanspruchnahme). In begründeten Fällen können auch Nicht-Zentrale Orte, die über eine gute infrastrukturelle Ausstattung verfügen, Siedlungsdruck abfangen und durch angemessene Planung zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beitragen.¹³

Die Gemeinde Bergtheim ist im Regionalplan als Grundzentrum und somit als Zentraler Ort dargestellt. Somit ist die Gemeinde primär mit der Bereitstellung von Wohnbauflächen im Rahmen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beauftragt. Diesem Auftrag ist die Gemeinde Bergtheim mit der

¹¹ Regionalplan Region Würzburg (2) Aktuelle Lesefassung Stand 27.10.2023, A II Raumstruktur 2 Ländlicher Raum Nr. 2.7

¹² Regionalplan Region Würzburg (2) Aktuelle Lesefassung Stand 27.10.2023, A II Raumstruktur 2 Ländlicher Raum Begründung zu Nr. 2.1 Abs. 2

¹³ Regionalplan Region Würzburg (2) Aktuelle Lesefassung Stand 27.10.2023, A V Zentrale Orte Begründung zu Nr. 2.1

Aufstellung der Bebauungspläne „Püssenheimer Straße“ und „Unterm Dorf 4“ nachgekommen. Die vorliegende 18. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt hierfür die förmliche Darstellung im Flächennutzungsplan dar. Um auch zukünftig eine angemessene Bereitstellung von Wohnbauflächen im Gemeindeteil Dipbach gewährleisten zu können werden im Rahmen des Änderungspunktes 3 zusätzliche Flächen für die Wohnbaunutzung dargestellt und vorgehalten, um auch zukünftig im Bedarfsfall eine zeitnahe Deckung eines akuten Wohnbauflächenbedarfs gewährleisten zu können. Gleichzeitig wird durch die Herausnahme der Wohnbauflächen des Änderungspunktes 4 aus dem Bebauungsplan die Gesamtfläche der dargestellten Wohnbauflächen des Gemeindeteils Dipbach reduziert.

4.2 Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Bergtheim besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan.

Zwischenzeitlich wurden 17 Änderungen des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Die vorliegende Änderung bildet die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bergtheim.

Parallel zur vorliegenden Änderung wird die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Hierbei handelt es sich um eine Umwidmung von brachfallenden Gewerbegebietsflächen in Wohnbauflächen, um so die wohnbauliche Nutzung dieser Konversionsflächen zu ermöglichen.

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan und begründet sich auf § 5 BauGB. In seiner direkten Wirkung ist er nur gegenüber den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wirksam.

In der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes werden für den Gemeindeteil Dipbach folgende Änderungen dargestellt:

Änderungspunkt 1

- Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in allgemeine Wohnbauflächen gemäß § 4 BauNVO entsprechend dem vom Landratsamt Würzburg genehmigten und somit rechtskräftigem Bebauungsplan „Püssenheimer Straße“ mit einer Größe von ca. 1,05 ha;
- Darstellung von Straßenverkehrsflächen entsprechend der zwischenzeitlich durchgeführten Erschließungsmaßnahmen mit einer Größe von ca. 0,23 ha;
- Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier den Lärmschutzwall als aktivem Schallschutz gegenüber der Staatsstraße 2270 mit einer Größe von ca. 0,10 ha;
- Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft bzw. gemischten Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO in Grünflächen gemäß der Festsetzung des Bebauungsplanes sowie als Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und als Flächen für Maßnahmen für die Wasserwirtschaft mit einer Größe von ca. 0,40 ha;
- Darstellung von Grünbereichen im südlichen und westlichen Randbereich der Wohnbauflächen mit einer Größe von ca. 0,03 ha;

Änderungspunkt 2

- Die Darstellung der im Bebauungsplan „Püssenheimer Straße“ festgesetzten Kompensationsflächen im Flächennutzungsplan als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einer Größe von zusammen ca. 0,68 ha.

Änderungspunkt 3

- Die Darstellung einer Wohnbaufläche im nördlichen Anschluss an den Bebauungsplan „Püssenheimer Straße“ mit einer Größe von ca. 1,38 ha angrenzend an die bestehenden Erschließungsstraße des Bebauungsplanes „Püssenheimer Straße“.

Änderungspunkt 4

- Die Herausnahme des allgemeinen Wohngebietes im westlichen Anschluss an die bestehenden Wohnbaustrukturen am nordwestlichen Ortsrand von Dipbach mit einer Größe von ca. 2,67 ha und deren Umwandlung in landwirtschaftliche Flächen.

Gegenstand der Anpassung des Flächennutzungsplanes auf dem Wege der Berichtigung im Gemeindeteil Opferbaum ist:

Änderungspunkt 5

- Die Darstellung von allgemeinen Wohnbauflächen des Bebauungsplanes „Unterm Dorf 4“ gemäß § 4 BauNVO mit einer Größe von ca. 1,00 ha;
- Darstellung von zwischenzeitlich erstellten Verkehrsflächen mit einer Größe von ca. 0,20 ha;
- Darstellung von Grünflächen mit einer Größe von ca. 0,27 ha;

Änderungspunkt 6

Darstellung von im rechtskräftigen Bebauungsplan „Unterm Dorf 4“ festgesetzten Kompensationsflächen mit einer Größe von ca. 0,67 ha

4.3 Landschaftsplan

Für die Gemeinde Bergtheim liegt kein Landschaftsplan vor. Durch die Geringfügigkeit der Änderungen bzw. die bereits bestehende Rechtskraft der Änderungspunkte 1, 2, 5 und 6 ist auch nicht von der Notwendigkeit einer landschaftsplanerischen Beurteilung auszugehen. Für den Änderungspunkt 3 ist, für den Fall der Aufstellung eines Bebauungsplanes, eine entsprechende Beurteilung im Zuge des Grünordnungsplanes zu berücksichtigen.

5. Planungsalternativen / Alternativflächenprüfung

Bei den Änderungspunkten 1, 2, 5 und 6 des Flächennutzungsplanes handelt es ausschließlich um die Übernahme bereits rechtskräftiger bzw. baulich umgesetzter Maßnahmen. Somit erübrigt sich eine Überprüfung möglicher Alternativflächen auf der Ebene der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes. Auf die vorausgegangenen Aussagen wird verwiesen.

Bei den Darstellungen der Änderungspunkte 3 und 4 handelt es sich um die Umsetzung einer Alternativprüfung der Gemeinde Bergtheim im Hinblick auf eine wirtschaftliche und erschließungstechnisch sinnvolle Umsetzungsmöglichkeit einer baulichen Nutzung. Im Bereich des Änderungspunktes 3 ist eine bessere Einbindung bestehender Erschließungseinrichtungen in das Erschließungskonzept möglich als dies bei einer Umsetzung der bisher dargestellten Wohnbebauung im Bereich des Änderungspunktes 4 möglich wäre. Gleichzeitig wird so eine Verbesserung der Ortsrandstrukturen am südwestlichen Rand des Gemeindeteiles Dipbach erreicht.

6. Städtebau und Planungskonzept

Die Darstellung des Änderungspunktes 1 im Gemeindeteil Dipbach als Wohnbauflächen entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und stellt somit eine Anpassung an die geltende Rechtssituation dar. Die Flächen sind zwischenzeitlich bereits überwiegend mit Wohngebäuden bebaut.

Gleiches gilt für die zwischenzeitlich bereits vollständig erfolgte Umsetzung der Straßenbaumaßnahmen.

Der Lärmschutzwall im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wurde ebenfalls bereits errichtet. Somit liegt für diese Bereiche eine Übernahme des Bestandes vor.

Die Grünflächen am südlichen und westlichen Rand der Wohnbebauung sind ein festgesetzter Bestandteil des Bebauungsplanes und werden nach Abschluss der baulichen Maßnahmen in diesem Bereich entsprechend umgesetzt.

Der ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzte Grünbereich zwischen der Wohnbebauung und den gemischten dörflichen Bebauungsstrukturen wird im Flächennutzungsplan zusätzlich als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Hier handelt es sich um eine kleinstrukturierte ländlich geprägte Nutzung mit eingestreuten biotopkartierten Flächen. Im Gegensatz zu der umgebenden großflächig agrarindustriell geprägten Landschaft bildet dieser Bereich eine abwechslungsreiche kleinparzellige Wechselstruktur, die unterschiedlichsten Tierarten über die Jahreszeiten wechselnde Rückzugsräume bietet. Gleichzeitig bildet dieser Bereich den natürlichen Geländetiefpunkt im Ortsbereich des Gemeindeteiles Dipbach. Daher liegt in diesem Bereich der natürliche Ablauf für Oberflächenwasser aus nahezu allen Siedlungsbereichen von Dipbach im Falle einer Katastrophenregens und sollte somit von einer abflussbehindernden Nutzung freigehalten werden. Aus diesem Grund wurde der Bereich zusätzlich als Fläche für die Wasserwirtschaft gekennzeichnet. Auf Grund der Geländesituation ist hier auch von einem wesentlichen Kaltluftabflussbereich auszugehen. Bei einer Bebauung in diesem Bereich oder einer anderen Nutzung mit Barrierewirkung ist von einer Entstehung eines Kaltluftsees in der Innerortsstruktur auszugehen, was durch eine Freihaltung dieses Bereichs verhindert wird.

Weiter werden die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsflächen auf dem Flurstück Nr. 4078 nordöstlich von Dipbach und auf Teilflächen des Flurstücks Nr. 3976/3 in die Darstellung des Flächennutzungsplanes übernommen. Die im Bebauungsplan für diese Bereiche festgesetzten Maßnahmen wurden bereits im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen umgesetzt.

Bei dem Änderungspunkt 3 handelt es sich um eine Fläche mit ca. 1,38 ha, die als Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden soll. Diese Fläche beinhaltet einen Bereich der über bestehende Erschließungseinrichtungen bereits teilweise an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz des Gemeindeteiles Dipbach angebunden und erschlossen ist. Gleichzeitig stellt die Fläche eine Abrundung der Ortsstrukturen am südwestlichen Ortsrand von Dipbach und somit eine verbesserte strukturelle Anbindung des Baugebietes „Püssenheimer Straße“ an die bestehenden Ortsstrukturen dar. Daher wurde einer möglichen zukünftigen baulichen Erweiterung in diesem Teilbereich von Dipbach der Vorzug vor einer anderweitigen Erweiterung gegeben.

Die südöstlich angrenzenden Flächen für die Wasserwirtschaft bzw. die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Änderungspunkt 1) wurden bewusst nicht in den Bereich des Änderungspunktes 2 verlängert, da zum jetzigen Zeitpunkt noch keine konkrete Überplanung des Bereiches vorgesehen ist und daher noch keine genaue Grenzziehung zwischen der möglichen Wohnbebauung und einer Fortführung des Freibereiches erfolgen kann. Dies soll der zukünftigen Detailplanung vorbehalten bleiben. Grundsätzlich beabsichtigt die Gemeinde Bergtheim eine Fortführung des Freibereiches und somit eine Verbindung zwischen der Innerortsbebauung und dem Außenbereich.

Am nordwestlichen Randbereich des Gemeindeteiles Dipbach ist bisher eine größere Wohnbaufläche mit einem Umfang von ca. 2,67 ha dargestellt. Aufgrund des Zuschnittes der überplanten

Grundstücke sieht die Gemeinde Bergtheim zum jetzigen Zeitpunkt keine Möglichkeit, eine wirtschaftlich sinnvolle bauliche Nutzung in diesem Bereich umzusetzen. Daher soll die Wohnbaufläche aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes herausgenommen und zukünftig als landwirtschaftliche Nutzfläche entsprechend der tatsächlichen derzeitigen Nutzung dargestellt werden.

Sämtliche Teilflächen der Anpassung des Flächennutzungsplanes im Gemeindeteil Opferbaum (Änderungspunkte 5 und 6) basieren auf dem Bebauungsplan „Unterm Dorf 4“ und besitzen somit Rechtskraft. Da es sich um einen rechtskräftigen Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB handelt, liegt hier eine Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes auf dem Weg der Berichtigung vor. Somit ist diese Darstellung nicht Gegenstand des Bauleitplanungsverfahrens.

6.1 Straßenmäßige Erschließung und Verkehrsanlagen

Änderungspunkt 1:

Die straßentechnische Erschließung des Änderungspunktes 1 ist bereits vollständig hergestellt. Weitere erschließungstechnische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Änderungspunkte 2:

Durch die Art der Nutzung ist keine Straßenerschließung dieser Flächen erforderlich. Die Pflege und Bewirtschaftung erfolgt über die bestehenden Wirtschaftswege, die an die Flächen angebunden sind.

Änderungspunkt 3:

Teilbereiche des Änderungspunktes 3 sind bereits über die „Bayernstraße“ erschlossen. Somit erfolgt hier die Nutzung bestehender Straßenverkehrsstrassen. Bei einer vollständigen Erschließung ist, ausgehend von der „Bayernstraße“, eine Erschließung durch Stichstraßen erforderlich. Der Verlauf dieser Straßen wird im Rahmen möglicher zukünftiger Planungen erarbeitet.

Änderungspunkt 4:

Der Änderungsbereich ist über die bestehenden Wirtschaftswege ausreichend erschlossen, um eine landwirtschaftliche Nutzung der Ackerflächen zu gewährleisten. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind somit nicht notwendig.

Änderungspunkt 5:

Der Änderungspunkt 5 ist straßentechnisch bereits vollständig erschlossen. Weitere Maßnahmen im Hinblick auf die Straßenerschließung sind derzeit nicht erforderlich.

Änderungspunkt 6:

Durch die Art der Nutzung ist keine Straßenerschließung dieser Fläche erforderlich. Die Pflege und Bewirtschaftung erfolgt über die bestehenden Wirtschaftswege, die an die Fläche angebunden sind.

6.2 Abwasserbeseitigung

Die Flächen der Änderungspunkte 2, 4 und 6 sind aus Sicht der Abwasserbeseitigung nicht erschließungsrelevant. Eine Anbindung an das örtliche Entsorgungsnetz ist somit nicht erforderlich. Die Änderungspunkte 1 und 5 sind kanaltechnisch bereits vollständig erschlossen, sodass hier keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind.

Lediglich im Rahmen einer möglichen Verwirklichung des Änderungspunktes 3 ist eine Erweiterung des kommunalen Kanalnetzes erforderlich. Es wird davon ausgegangen, dass eine Entwässerung in diesem Fall im Trennsystem erfolgen wird. Durch die Herausnahme der Wohnbaufläche am nördlichen Rand von Dipbach (Änderungspunkt 4) liegt trotz der Darstellung des Änderungspunktes 3 eine Verringerung der gesamten Wohnbauflächen in der Gemeinde Bergtheim vor. Da die ursprüngliche Flächenausweisung als Grundlage für die Berechnung der Leistungsfähigkeit der

geplanten Kläranlagenoptimierung dient, ist somit nicht von einer Überschreitung der Leistungsfähigkeit des geplanten Kläranlagenausbaus zu rechnen.

6.3 Wasserversorgung

Für die Gemeinde Bergtheim liegt eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser vor. Der Gemeindeteil Dipbach wird über das Versorgungsnetz der Fernwasserversorgung Franken mit Trinkwasser versorgt. Der Gemeindeteil Opferbaum ist an den Zweckverband „Wasserversorgung Mühlhausener Gruppe“ angebunden. Die Wohnbauflächen der Änderungspunkte 1 und 5 sind zwischenzeitlich an das örtliche Trinkwassernetz angeschlossen worden. Somit ist von einer ausreichenden Versorgungssicherheit auszugehen.

Für den Änderungspunkt 3 ist bei einer Verwirklichung eine entsprechende Erweiterung des örtlichen Trinkwassernetzes erforderlich. Da insgesamt eine Reduzierung der Wohnbauflächenausweisung im Gemeindeteil Dipbach erfolgt, die als Berechnungsgrundlage für die Versorgungskapazität dient, ist nicht von einer Überlastung des Versorgungsnetzes auszugehen.

6.4 Oberflächenwasser

Das unverschmutzte Dach- und Oberflächenwasser der Änderungspunkte 1 und 5 wird separat abgeleitet und dem örtlichen Wasserkreislauf zugeführt. Hierzu wird auf die jeweiligen wasserrechtlichen Genehmigungen bezüglich der Einleitungen in die jeweiligen Vorfluten verwiesen.

Bei den Änderungspunkten 2, 4 und 6 liegen keine zusätzlichen Versiegelungen vor, sodass hier weiterhin von einer flächigen Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ausgegangen werden kann. Bei dem Änderungspunkt 3 ist davon auszugehen, dass eine Entwässerung im Trennsystem erfolgt und eine separate Ableitung des unverschmutzten Oberflächenwassers über Retentionseinrichtungen bzw. die bestehenden Gewässer „Erleinsbach“ und „Alter Seebach“ erfolgen wird.

6.5 Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz des örtlichen Energieversorgungsträgers. Die jeweiligen Wohnbauflächen der Änderungspunkte 1 und 5 sind zwischenzeitlich vollständig an das örtliche Versorgungsnetz angebunden. Die Änderungspunkte 2, 4 und 6 sind nicht versorgungsrelevant.

Für den Änderungspunkt 3 ist eine Erweiterung des örtlichen Versorgungsnetzes erforderlich. Das betroffene Versorgungsunternehmen wird daher frühzeitig am Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes beteiligt.

6.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird durch das Kommunalunternehmen des Landkreises Würzburg (Team Orange) sichergestellt. Durch die Änderungen des Flächennutzungsplanes ist nicht von einer relevanten Steigerung des Abfallaufkommens in den Gemeindeteilen Dipbach oder Opferbaum auszugehen.

6.7 Kommunikation

Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz erfolgt über die örtlichen Versorgungsnetze. Die Anbindung für die Änderungspunkte 1 und 5 ist zwischenzeitlich durchgeführt worden. Für den Änderungspunkt 3 ist das Versorgungsnetz entsprechend zu erweitern.

6.8 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Für die Änderungspunkte 1 und 5 ist eine Umlegung bereits erfolgt. Somit sind hier keine weiteren Maßnahmen mehr erforderlich.

Für die Änderungspunkte 2, 4 und 6 sind, durch die Beibehaltung der Grundstücke, keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Für den Änderungspunkt 3 sind bei einer Verwirklichung entsprechende bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Deren Umsetzung erfolgt vorbehaltlich einer zukünftigen Umsetzung der Wohnbaufläche. Die bestehenden Eigentumssituationen werden durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht berührt.

6.9 Verwirklichung der Baumaßnahme

Die Erschließung der Bauflächen in Dipbach ist bereits vollständig abgeschlossen. Die einzelnen Baurundstücke werden bereits überwiegend baulich genutzt. Für die Flächen im Gemeindeteil Opferbaum ist die Erschließung bereits vollständig abgeschlossen. Hier ist ebenfalls von einem zeitnahen Beginn der Erstellung der Wohngebäude auszugehen. Eine Umsetzung der Maßnahme im Bereich des Änderungspunktes 3 ist zeitlich derzeit nicht konkret abschätzbar. Eine mögliche Umsetzung ist abhängig von den an die Gemeinde Bergtheim für den Gemeindeteil Dipbach herangetragenen Bedarfsanfragen.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne „Püssenheimer Straße“ im Gemeindeteil Dipbach und „Unterm Dorf 4“ in Opferbaum wurden entsprechend Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Diese Kompensationsmaßnahmen sind Bestandteil der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes und werden als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Flächennutzungsplan dargestellt. Die für den Änderungspunkt 3 erforderlichen Kompensationsmaßnahmen können auf der Ebene des Flächennutzungsplanes noch nicht abschließend bewertet werden und sind deshalb der rechtskräftigen Planungsebene eines Bebauungsplanes vorbehalten. Die Änderungspunkte 2 und 6 stellen selbst bereits bestehende Kompensationsflächen dar und sind daher nicht eingriffsrelevant. Für den Änderungspunkt 4 ist eine Beibehaltung der derzeitigen Nutzung vorgesehen. Somit ist hier nicht von einem Eingriff und damit verbunden von der Erforderlichkeit von entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen auszugehen.

8. Artenschutz und Grünordnung

Sowohl bei dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Püssenheimer Straße“ als auch bei dem Bebauungsplan „Unterm Dorf 4“ handelt es sich um Bebauungspläne mit integrierten Grünordnungsplänen. Somit ist von einer ausreichenden Berücksichtigung der grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Vorgaben auszugehen. Bei den Änderungspunkten 2 und 6 handelt es sich konkret um bereits umgesetzte Maßnahmen für den Artenschutz. Für den Änderungspunkt 4 ist durch die Beibehaltung der bestehenden Nutzung nicht von einer Auswirkung auf den Artenschutz durch die Darstellung des Flächennutzungsplanes auszugehen. Die erforderlichen Maßnahmen im Bereich des Änderungspunktes 3 werden auf der Ebene eines im Fall der Umsetzung erforderlichen Bebauungsplanes rechtswirksam festgesetzt. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind somit keine weiteren Maßnahmen veranlasst.

9. Umweltbericht

Zur vorliegenden 18. Flächennutzungsplanänderung wurde ein Umweltbericht erstellt, welcher (als Anlage 1) Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung ist. Dieser behandelt die Änderungspunkte 1 bis 4. Die Änderungspunkte 5 und 6 sind nicht Gegenstand des Umweltberichtes, da es sich hier um eine Anpassung des Flächennutzungsplanes auf dem Wege der Berichtigung handelt.

10. Denkmalschutz

Im Bereich der Änderungen bzw. deren näheren Umfeld sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt, die durch die baulichen Maßnahmen beeinträchtigt werden könnten. Im Rahmen der zwischenzeitlich durchgeführten Erdarbeiten im Bereich der Änderungspunkte 1 und 5 sind keine Hinweise auf bisher nicht bekannte Bodendenkmale vorgefunden worden.

In die Bebauungspläne sind entsprechende nachrichtliche Übernahmen des Art. 8 BayDSchG eingeflossen.

Durch die Änderungspunkte 2, 4 und 6 sind keine Bodeneingriffe zu erwarten, sodass eine Beeinträchtigung möglicher Bodendenkmäler ausgeschlossen werden kann.

Im Bereich des Änderungspunktes 3 sind im Rahmen der möglichen Aufstellung eines Bebauungsplanes Verweise auf die Vorgaben der Art. 7 und 8 BayDSchG nachrichtlich aufzunehmen.

Somit ist ein ausreichender Schutz möglicher noch zu Tage tretender Bodendenkmäler gewährleistet.

Weitere Maßnahmen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind nicht veranlasst.

11. Schallschutz

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens „Püssenheimer Straße“ wurde für den Änderungspunkt 1 eine schalltechnische Untersuchung in Bezug auf Lärmemissionen ausgehend von der Staatsstraße 2270 durchgeführt. Um einen ausreichenden Schutz der Wohnbebauung zu gewährleisten, wurde im Bebauungsplan die Errichtung eines Lärmschutzwalls festgesetzt. Dieser Lärmschutzwall wurde zwischenzeitlich errichtet. Im Flächennutzungsplan wird der Bereich dieses Lärmschutzwalls als Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen dargestellt. Somit ist eine ausreichende Berücksichtigung im Rahmen des Flächennutzungsplanes gewährleistet.

Für die übrigen Änderungspunkte ist nicht von relevanten negativen Auswirkungen durch Lärmmissionen auszugehen.

12. Verfahren

Änderungsbeschluss	vom	10.10.2023
Bekanntmachung an der Amtstafel	vom	06.11.2023
Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit	vom	11.11.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis	18.11.2024 20.12.2024
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis	18.11.2024 20.12.2024
Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	am	07.05.2025
Annahme- und Auslegungsbeschluss	am	07.05.2025
Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung	am	27.05.2025
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	28.05.2025 04.07.2025
Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	am	05.11.2025
Feststellungsbeschluss	am	05.11.2025

Gemeinde Bergtheim,



Konrad Schlier
1. Bürgermeister

Würzburg, 16.10.2024
Geändert, 07.05.2025
nachrichtlich ergänzt, 05.11.2025

Bearbeitung: Öchsner
Prüfung: Hennlich

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner

Auktor
INGENIEUR
GmbH



Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931 – 79 44 - 0 | Fax 0931 – 79 44 - 30 | Mail info@r-auktor.de | Web www.r-auktor.de

Quellen-/ Bildnachweis

Abbildung 1, Übersichtskarte (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics: Bayernatlas, abgerufen am 16.11.2023 unter: https://v.bayern.de , bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 14.06.2024)	3
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem bisher wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bergtheim, Gemeindeteil Dipbach (Quelle: Gemeinde Bergtheim)	10
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem bisher wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bergtheim, Gemeindeteil Opferbaum (Quelle: Gemeinde Bergtheim)	11
Abbildung 4, Vorentwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeteil Dipbach (in der Aufstellung) (Quelle: Auktor Ingenieur GmbH 17.06.2024)	13
Abbildung 5: Vorentwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeteil Opferbaum (Anpassung des Flächennutzungsplanes) (Quelle: Auktor Ingenieur GmbH 17.06.2024)	14
Abbildung 6, Regionalplan Würzburg (2) Karte 1 Raumstruktur Stand 03.02.2023, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH 16.11.2023	18