



18. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bergtheim

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 a BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2.	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	3
2.1	Umweltbelange	3
2.2	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	7
3.	Begründung der Standortwahl und Erläuterung der Standortalternativen	8
4.	Zusammenfassung.....	8
5.	Genehmigung.....	9

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Bergtheim veranlasste die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel den Planungsbereich am westlichen und südwestlichen Ortsausgang des Gemeindeteiles Dipbach zu überarbeiten bzw. die bereits teilweise vorliegenden baurechtlich genehmigten Nutzungen in den Flächennutzungsplan zu übernehmen. Gleichzeitig wird die Berichtigung des Flächennutzungsplanes auf die rechtskräftige Situation nordöstlich des Gemeindeteiles Opferbaum durchgeführt.

Der Bebauungsplan „Püssenheimer Straße“ in Dipbach konnte ohne Anpassung des Flächennutzungsplanes entstehen, da der Bebauungsplan ursprünglich im beschleunigten Verfahren nach ehemals § 13b BauGB aufgestellt werden sollte, er dann aber doch im Regelverfahren erstellt werden musste. Der Bebauungsplan wurde vom Landratsamt Würzburg genehmigt sodass, abweichend von der Darstellung des Flächennutzungsplans, Baurecht erteilt wurde, weshalb nun in der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes die nachträgliche Übernahme der Flächen erfolgt (Änderungspunkt 1). Im Zuge dessen werden auch die Ausgleichsflächen, die sich aus den Eingriffen in den Lebensraum des Feldhamsters im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Püssenheimer Straße“ ergeben haben, entsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt (Änderungspunkte 2). Zusätzlich werden nördlich des allgemeinen Wohngebietes des Bebauungsplanes „Püssenheimer Straße“ Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Wasserwirtschaft dargestellt. Hierbei handelt es sich um Flächen die sowohl der breitflächigen Ableitung von Oberflächenwasser als auch dem Kaltluftabfluss dienen.

Des Weiteren wird eine neue Wohnbaufläche in Dipbach ausgewiesen, die an die bestehende Wohnbebauung südlich (aus Änderungspunkt 1) und östlich angrenzt (Änderungspunkt 3). Hierdurch wird die zukünftige wohnbauliche Entwicklung des Gemeindeteils Dipbach ermöglicht. Gleichzeitig erfolgt eine Abrundung der Wohnbaustrukturen in diesem Bereich. Weiter wird eine bisher als Wohngebiet ausgewiesene Fläche aus dem Flächennutzungsplan entfernt und stattdessen als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen (Änderungspunkt 4), sodass sich insgesamt eine Halbierung der Ausweisungsflächen für zukünftige Wohnbebauung im Gemeindeteil ergibt. Eine sinnvolle Umsetzung dieser Fläche wird vom Gemeinderat als problematisch angesehen.

Der Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Bergtheim ergibt sich aus der Bedarfsermittlung, die Bestandteil der Begründung zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes ist.

Bei den Änderungen 5 und 6 in Opferbaum handelt es sich um Berichtigungen des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aus dem Bebauungsplan „Unterm Dorf 4“. Es werden Wohnbauflächen, Verkehrs- und Grünflächen sowie Kompensationsflächen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes dargestellt. Da es sich um eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes handelt, stene die Änderungspunkte 5 und 6 außerhalb des bauleitplanerischen Verfahrens gemäß §§ 3 und 4 BauGB. Daher konnten keine Anregungen oder Hinweise dazu abgegeben werden.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Umweltbelange

Im Zuge der 18. Änderung des Flächennutzungsplans wurde ein Umweltbericht erstellt. Im Umweltbericht sind die zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht.

Änderungspunkt 1

Mensch und Gesundheit

Das neu in den Flächennutzungsplan aufgenommene Wohnbaugebiet ist an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen, sodass sich eine zusätzliche Belastung des innerörtlichen Straßenverkehrsnetzes ergibt. Diese Beeinträchtigung ist jedoch nicht erheblich, da es sich lediglich um eine kurze Teilstrecke mit wenigen Anliegern handelt.

Lärmemissionen innerhalb des Änderungsbereiches, die von der Staatsstraße ausgehen, werden durch den bereits bestehenden Lärmschutzwall von der zwischenzeitlich bestehenden schutzwürdigen Bebauung abgehalten. Somit ist diesbezüglich nicht von einer Beeinträchtigung auszugehen. Analog können Schadstoffemissionen und Erschütterungen, die von der Staatsstraße ausgehen, aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens, insbesondere im Hinblick auf den Schwerlastverkehr, allgemein als geringfügig angesehen werden. Aufgrund der Art der Nutzung als Wohnbaufläche ist grundsätzlich nicht mit einer Nutzung von Schadstoffen oder relevanten Erschütterungen zu rechnen, zumal die Fläche bereits weitestgehend erschlossen worden ist.

Es sind in der Fläche für Änderungspunkt 1 keine Beleuchtungseinrichtungen bekannt, die eine relevante Beeinträchtigung erzeugen könnten. Lichtemissionen aus dem nächtlichen Verkehr werden durch den Lärmschutzwall abgeschirmt, sodass keine Beeinträchtigung anzunehmen ist. Durch die zwischenzeitlich überwiegend bestehenden Wohnbaustrukturen ist nicht von einer relevanten zusätzlichen Lichtemissionen im Vergleich zur bisherigen Ortsrandsituation auszugehen.

Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Emissionen in Form von Staub- oder Geruchsemissionen sowie durch Düngemittel- und Pflanzenschutzinsatz sind in einem ländlichen Baugebiet als üblich anzusehen und somit zu dulden, soweit diese der sogenannten guten landwirtschaftlichen Praxis entsprechen.

Arten und Lebensräume

Aufgrund der weitestgehend abgeschlossenen Bauphase gibt es zum jetzigen Zeitpunkt wenig relevante Auswirkungen auf verschiedene Tier- und Pflanzenarten. Durch die Entwicklung des Wohngebietes ist dauerhaft Lebensraum von Ackervögeln, anderen kulturfolgenden Tierarten und Pflanzen zerstört worden, allerdings wurden im Bebauungsplanverfahren entsprechende Kompensationsflächen dafür erstellt, sodass davon auszugehen ist, dass ausreichend Maßnahmen zum Schutz von Tier- und Pflanzenarten bzw. Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt worden sind.

Die Erheblichkeit der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist in der Gesamtbetrachtung, unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie auf Grund der Wertsteigerung der im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung dargestellten Grünfläche als gering zu werten.

Landschaft und biologische Vielfalt

Im Bereich des Änderungspunktes 1 lag vor Umsetzung des Bebauungsplanes „Püßenheimer Straße“ intensive und großflächige Ackernutzung vor. Das Landschaftsbild verändert sich im Bereich der Wohnbauflächen nicht in erheblichem Maße, da an das neue Gebiet angrenzend bereits Wohnbauflächen bestehen. Die neue Fläche fügt sich demnach dem bestehenden Ortsbild ein.

Boden

Die vorhandenen Böden in der Fläche des Änderungspunktes 1 wurden landwirtschaftlich genutzt und waren gering bis mittel ertragsfähig. Da die Bauphase weitestgehend abgeschlossen ist, sind

keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden anzunehmen. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes durch austretende Gefahrenstoffe ist nicht zu erwarten.

Änderungspunkt 2

Mensch und Gesundheit

Da im Gebiet der Änderung 2 keine baulichen Maßnahmen vorgesehen sind, sondern Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entstehen, gibt es keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit bezüglich Schadstoffen, Lärmemissionen, Erschütterungen, Lichtemissionen, Strahlung, Abfälle oder Abwässer.

Arten und Lebensräume

Die Maßnahme aus Änderungspunkt 2 dient der Schaffung von Lebensräumen für den Feldhamster als besonders geschützte Tierart und hat damit keine negativen Auswirkungen auf Arten und Lebensräume die unterschiedlichen Tierarten Wandermöglichkeiten bieten, was eine positive Auswirkung auf die genetische Vielfalt der Arten hat.

Landschaft und biologische Vielfalt

Der Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung und die Schaffung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft haben keine negative Auswirkung auf das Landschaftsbild. Zudem hat der verbesserte Lebensraum für eine größere Anzahl von Tier- und Pflanzenarten eine positive Auswirkung auf die biologische Vielfalt.

Boden

Die vorliegenden Bodenstrukturen werden beibehalten. Durch den Wegfall der Bodenfunktion Landwirtschaft werden andere Funktionen gestärkt, sodass es in der Gesamtbetrachtung keine erhebliche Auswirkung auf das Schutzgut Boden gibt.

Änderungspunkt 3

Mensch und Gesundheit

Genauso wie in Änderungspunkt 1 wird es durch zusätzliche Wohnbauflächen und möglicher zukünftiger Anbindung zu einer etwas höheren Belastung des innerörtlichen Straßenverkehrsnetzes kommen, wobei auch hier nur eine kurze Teilstrecke mit wenigen Anliegern und kein Schwerlastverkehr betroffen ist.

Eine leicht erhöhte Schadstoffemission kann während der Bauphase durch Abgase von Baufahrzeugen und Geräten angenommen werden. Diese sollte allerdings die aktuellen Schadstoffemissionen aus der landwirtschaftlichen Produktion nicht überschreiten, sodass nicht ein einer Mehrbelastung gesprochen werden kann. Mit verstärkten Lärmemissionen und Erschütterungen ist während der Bautätigkeit und vor allem beim Tiefbau für die Erschließungsflächen zu rechnen. Diese sind jedoch zeitlich begrenzt.

Für das neue Wohngebiet in Änderungspunkt 3 sind keine relevanten Lärmemissionen, kein erheblicher Unterschied der Lichtemissionen im Vergleich zur bisherigen Ortsrandsituation, keine erheblichen Strahlungsemissionen, elektromagnetischen Felder oder relevanten Wärmeentwicklungen und sonstigen Belästigungen anzunehmen

Arten und Lebensräume

Da die Fläche bisher intensiv ackerbaulich genutzt wird, werden mit Umsetzung des Änderungspunktes 3 und Errichtung von Wohnbauflächen Vegetationsflächen und Lebensraum von Pflanzen und Tieren dauerhaft zerstört. Bei den vorzufindenden Pflanzenarten handelt es sich jedoch um Ackerpflanzen, die keinen hohen ökologischen Wert haben.

Da die Fläche an bereits bestehende bauliche Nutzung und Erschließungsstraßen angrenzt ist nicht von störungsempfindlichen Arten auf der Fläche auszugehen, weshalb der Eingriff in den Lebensraum von Tieren und Pflanzen als geringer als an anderer Stelle einzuordnen ist.

Dennoch kann von einer mittleren Erheblichkeit der negativen Auswirkungen des Änderungspunktes 3 auf Arten und Lebensräume ausgegangen werden. Eine abschließende Bewertung und Abstimmung über Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind erst im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes und auf Basis des speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrags möglich.

Landschaft und biologische Vielfalt

Wenn die Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen auf Grundlage des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages ausgearbeitet und umgesetzt werden, ist nicht mehr von einer erheblichen Auswirkung auf das Schutzgut auszugehen. Durch die aktuelle Nutzung der Fläche für intensive Landwirtschaft sind bereits Einschränkungen in der biologischen Vielfalt vorhanden. Der Artenaustausch wird außerdem teilweise durch das Entfallen der Anbindung der biotopkartierten Streuobstfläche im Nordosten zur freien Flur eingeschränkt. In der Gesamtbetrachtung ist dennoch nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt auszugehen.

Durch die Art der anzunehmenden Bebauung in Form von Wohngebäuden, die der bereits umliegend vorhandenen Bebauungsstruktur entsprechen würden, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild z. B. durch hoch aufragende oder großvolumige Baukörper auszugehen. Vielmehr ist eine Einpassung in die bestehenden Ortsrandstrukturen anzunehmen.

Boden

Im Zuge der Baumaßnahmen und Erschließung wird es zu einer gewissen Versiegelung des Bodens kommen. Diese sollte aber nicht über das erforderliche Mindestmaß hinausgehen. Zurzeit bietet der Ackerboden eine mittlere bis gute Ertragsfähigkeit.

Änderungspunkt 4

Da es sich bei Änderungspunkt 4 um die Übernahme einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche, entsprechend der aktuellen Nutzung, in den Flächennutzungsplan handelt, gibt es keine Änderungen bezüglich der Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, Tier- und Pflanzenarten sowie Lebensräume, der Landschaft und biologischen Vielfalt oder dem Boden gegenüber der derzeitigen Nutzungssituation.

Aussagen zu möglichen Schutzgebieten und Biotopkartierungen sind dem Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen.

2.2 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 18.11.2024 bis einschließlich 20.12.2024 durchgeführt.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ging keine private Stellungnahme ein.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen Anregungen zu folgenden Themen ein:

- Flächensparende Planung dieser und zukünftiger Wohnbauflächen
- Verlust landwirtschaftlicher Flächen
- Berücksichtigung vorhandener oder neu zu schaffender Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz
- Wassersensible Entwicklung und Abwasserbeseitigung
- Gewässer- und Bodenschutz, Umgang mit Niederschlagswasser
- Darstellung und Vollständigkeit der Anbaubeschränkungs- und Anbauverbotszonen
- Bodeneingriffe in der Nähe bekannter Bodendenkmäler
- Position und Schutz von Leitungstrassen
- Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden in der Gemeinderatssitzung am 08.04.2025 behandelt. Angaben zum Umfang der Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen bzw. den Gründen der Abwägung sind dem Auszug aus dem Sitzungsprotokoll vom 08.04.2025 zu entnehmen.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 28.05.2025 bis einschließlich 04.07.2025 durchgeführt. Ebenso wurde im gleichen Zeitraum die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Gemeinderatssitzung am 06.08.2025 behandelt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ist keine Stellungnahme eingegangen.

Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange geäußerten Hinweise und Anregungen wurden größtenteils berücksichtigt und in die Planung eingearbeitet.

Anregungen und Hinweise kamen in Bezug auf den Flächenverbrauch für die geplante Siedlungsentwicklung sowie den Verlust landwirtschaftlicher Flächen. Hierfür verweist der Gemeinderat auf die entsprechenden Aussagen zum Bedarfsnachweis in der Begründung und deutet darauf hin, dass sich im gesamten Flächennutzungsplan durch die hier durchgeführten Änderungen insgesamt eine Reduzierung der dargestellten Wohnbauflächen ergibt.

Das Landratsamt Würzburg hat in seiner Stellungnahme vom 30.12.2024 verschiedene Bereiche der Wasserwirtschaft angesprochen.

Ähnliches gilt für die Hinweise zur Wasserversorgung in den geplanten Wohnbauflächen, insbesondere zur Stellungnahme der Zweckverband Fernwasserversorgung Franken vom 15.11.2024 und der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg vom 16.06.2025.

Die PLEdoc GmbH, Bayernwerk Netz GmbH und ÜZ Lülsfeld weisen in ihren Stellungnahmen darauf hin, dass der Schutz der Leitungstrasse und Leitungen berücksichtigt werden muss.

Der Gemeinderat hat die vorliegenden Stellungnahmen in der Sitzung vom 05.11.2025 behandelt.

Da durch die vorgebrachten Änderungen bzw. die daraus resultierende Beschlussfassung keine relevante Änderung oder Ergänzung der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte wurde durch den Gemeinderat am 05.11.2025 der Feststellungsbeschluss für die 18. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Bergtheim in der Fassung vom 16.10.2024, zuletzt geändert am 07.05.2025, nachrichtlich ergänzt am 05.11.2025, gefasst.

Das Ergebnis der Abwägung wurde den Trägern öffentlicher Belange, die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Einwände erhoben haben, am 18.11.2025 schriftlich mitgeteilt.

3. Begründung der Standortwahl und Erläuterung der Standortalternativen

Im Zuge des Planungsprozesses der 18. Flächennutzungsplanänderung erübrigte sich eine Überprüfung möglicher Alternativflächen der Änderungspunkte 1, 2, 5 und 6, da es sich hierbei ausschließlich um die Übernahme bereits rechtskräftiger bzw. baulich umgesetzter Maßnahmen handelt.

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 baulicher 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 gewesen wäre. Gleichzeitig wird so eine Verbesserung der Ortsrandstrukturen am südwestlichen Rand des Gemeindeteiles Dipbach erreicht.

4. Zusammenfassung

Bei der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bergtheim werden überwiegend bereits rechtskräftige Bebauungspläne bzw. bereits umgesetzte bauliche Maßnahmen in den Flächennutzungsplan der Gemeinde übernommen sowie eine bereits ausgewiesene Fläche für Wohnbebauung an die bisherige Erschließung und Bedürfnisse der Gemeinde angepasst.

Die Beurteilung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgte nach 3-stufigem Modell in geringe, mittlere und große Erheblichkeit. Ist dabei der Eingriff in ein Schutzgebiet nicht ausgleichbar, erfolgt automatisch die Einstufung in die höchste, also große Erheblichkeitsstufe. Insgesamt ist festzustellen, dass durch die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bergtheim keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Ein Flächennutzungsplan ist kein verbindlicher Bauleitplan. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist demnach erst in den folgenden Planungsschritten zu beachten.

Weiterhin ist bei der Betrachtung der Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung festzustellen, dass nur geringe bis mittlere Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten sind. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen müssen durch Vermeidungsmaßnahmen bzw. Ausgleichsmaßnahmen in einem Bebauungsplan vermieden, minimiert oder ausgeglichen werden, soweit dies nicht bereits erfolgt ist.

5. Genehmigung

Die 18. Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht vom 16.10.2024, zuletzt geändert am 07.05.2025, nachrichtlich ergänzt am 06.08.2025 und festgestellt am 10.09.2025, wird von der Gemeinde Bergtheim beim Landratsamt Würzburg zur Genehmigung eingereicht.

Das Landratsamt Würzburg ist für die Genehmigung der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes sachlich zuständig.

Gemäß § 6 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist über die Genehmigung binnen eines Monats zu entscheiden. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der Frist unter Angabe von Gründen abgelehnt wird (§ 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

Gemeinde Bergtheim,

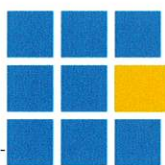


Konrad Schlier
1. Bürgermeister

Würzburg, 18.11.2025

Bearbeitung: Fehlhaber
Prüfung: Öchsner

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner

 Auktor
INGENIEUR
GmbH