

# **Gemeinde Bergtheim**

## **Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB „Weinbergsblick“**

### **Begründung**

ENTWURF

WEGNER  

---

STADTPLANUNG

**Auftraggeber:**

Gleitsmann GmbH & Co. Verwaltungs KG

Thiergärten 3  
97537 Wipfeld

vertreten durch Herrn Peter Gleitsmann

Kartengrundlage: BayernAtlas / Geoportal Bayern / Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025; Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung sowie Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

**Bearbeitung:**

WEGNER  
STADTPLANUNG

Tiergartenstraße 4c

97209 Veitshöchheim

Tel. 0931/99 13870

Fax 0931/99 13871

[info@wegner-stadtplanung.de](mailto:info@wegner-stadtplanung.de)

[www.wegner-stadtplanung.de](http://www.wegner-stadtplanung.de)

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bertram Wegner, Architekt, Stadtplaner SRL

Dipl.-Ing. Dieter Roppel, Architekt, Stadtplaner SRL

B.Sc. Robin Röhl, Geograph

aufgestellt: 05.11.2025

geändert 22.04.2026

**INHALTSVERZEICHNIS**

	Seite
A. Begründung des Bebauungsplans .....	4
1. Anlass und Ziel des Bebauungsplans .....	4
2. Planungsrechtliche Situation .....	4
3. Umweltprüfung in der Bauleitplanung.....	6
4. Lage und Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsverhältnisse .....	7
5. Beschaffenheit des Gebietes .....	8
6. Städtebauliches Konzept.....	9
7. Bedarfsnachweis.....	10
8. Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden .....	12
9. Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes .....	12
10. Art der baulichen Nutzung.....	12
11. Maß der baulichen Nutzung .....	13
12. Bauweise, überbaubare Flächen und Abstandsflächen .....	14
13. Geländeänderungen, Stützmauern, Geländeabfangungen.....	14
14. Straßenerschließung .....	15
15. Stellplätze .....	15
16. Gestaltungsfestsetzungen für bauliche Anlagen.....	16
17. Bau- und Bodendenkmale.....	17
18. Immissionsschutz.....	18
19. Trinkwasserschutzgebiet.....	20
20. Ver- und Entsorgung .....	20
21. Bodenordnung .....	21
22. Grünordnung.....	21
23. Erschließungskosten.....	27
24. Flächenbilanz.....	27
25. Hinweise zu den Bahnanlagen .....	27
B. Hinweise zum Aufstellungsverfahren .....	28

**ANLAGEN**

1 Schallimmissionsprognose, Berichtsnummer: R0586.001.02.001,  
Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Stand 30.10.2025

2 Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP), PLÖG-GbR, Stand 25.09.2025

3 Geotechnischer Bericht: Geotechnisches Büros Dr. Stefan Weigand WÜ; Stand 16.09.2024

## **A. Begründung des Bebauungsplans**

### **1. Anlass und Ziel des Bebauungsplans**

Die Flächen des ehemaligen Sägewerks und Holzhandels der Firma Gleitsmann in Bergtheim werden nicht mehr als solche genutzt und sollen daher für eine urbane Nutzung planungsrechtlich vorbereitet werden. Die Lage zwischen wohnbaulichen und mischgebietlichen Nutzungen im Süden und Westen sowie wenigen gewerblichen Nutzungen im Nordwesten und Norden bieten sich mit der direkt östlich anbindenden Bahnlinie Würzburg – Schweinfurt (5102 Bamberg – Rottendorf) und dem 50 m entfernten Bahnhof Bergtheim hierfür sehr gut an. Neben der idealen Bahn- / ÖPNV - Anbindung ist die Bebauungsplanfläche auch gut über die Industriestraße vom Individualverkehr erschließbar und ist über die Untere Hauptstraße und die B 19 an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Als Nutzungsart wird das „Urbane Gebiet“ (MU) gewählt. Im westlichen Baufensterbereich wird ein MU1 mit Schwerpunkt Wohnnutzung und im südlichen bzw. südöstlichen Bereich ein MU2 ohne Wohnnutzung mit Schwerpunkt Dienstleistung, soziale oder kulturelle Einrichtungen, Gesundheit und Gewerbe vorgesehen. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze wird ein MU3 für gewerbliche Nutzungen und Garagen festgesetzt. Im restlichen Bereich des nördlichen Umgriffs werden Nebenanlagen zur Energieversorgung, Garagen und sonstige Nebenanlagen festgesetzt.

Für die konkrete Umsetzung dieser urbanen Bebauung gibt es schon zwei Bauträger, die die Gebäude mit den zuvor genannten Nutzungen errichten wollen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Die bisher gewerblich genutzten Flächen sind größtenteils versiegelt. Sie sollen im Zuge der Überplanung mit Gebäuden, Garagen bzw. Nebenanlagen und der internen Erschließungsstraße, entsiegelt und für die Regenwasserbewirtschaftung genutzt werden sowie ein klimaangepasstes Wohnumfeld schaffen.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist, einen nachfragegerechten und flexiblen Wohn- und Dienstleistungsstandort mit sozialen oder kulturellen Einrichtungen, für Gesundheit und Gewerbe zu entwickeln, der aufgrund seiner Lagegunst möglichst attraktiv und zugleich konfliktarm genutzt werden kann.

### **2. Planungsrechtliche Situation**

Am 28.05.2025 beschloss der Gemeinderat Bergtheim die Aufstellung des Bebauungsplanes „Weinbergsblick“. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

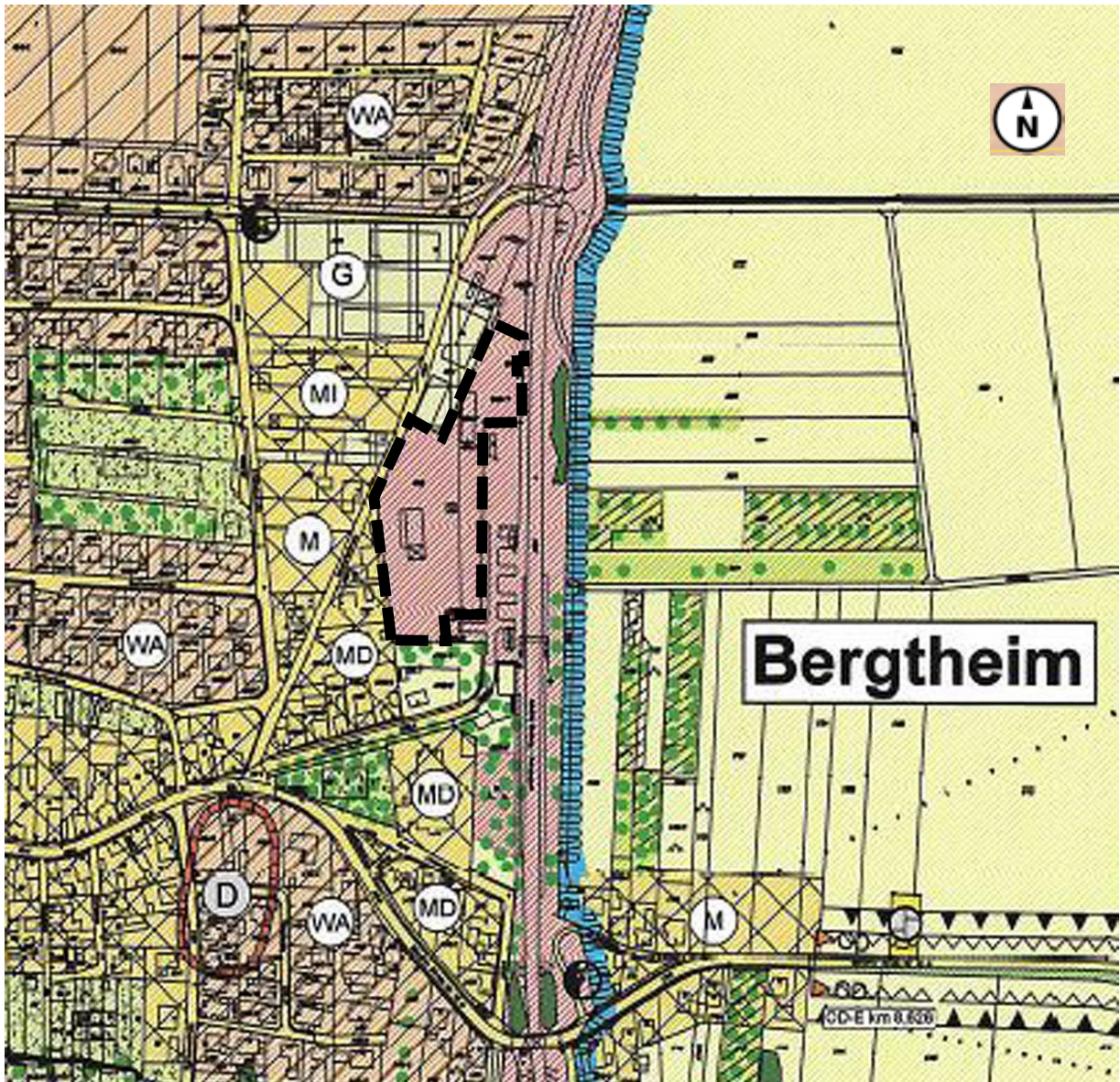


Abb.1, Ausschnitt des rechtswirksamen Flächennutzungsplans, Geltungsbereich des Bebauungsplans „Weinbergsblick“ schwarz umrandet, bearbeitet Wegner Stadtplanung, (Quelle: Gemeinde Bergtheim 2024)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Weinbergsblick“ Bahnanlagen dar. Dies entspricht jedoch nicht mehr dem aktuellen Rechtsstand. Der gesamte Geltungsbereich wurde als Bahnfläche entwidmet. Die Flurstücke Fl.-Nrn. 4816, 4816/3, 6218/7 sowie das nördlich angrenzende Flurstück 4774/5, Gemarkung Bergtheim, wurden mit Bescheid vom 20.03.2014, Az. 62140-621pf/001-2305#071 von Bahnbetriebszwecken freigestellt.

Direkt an den Bebauungsplanumgriff angrenzend sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von Süden nach Westen gehend Dorfgebiet und Mischgebiet als Nutzungsart dargestellt. In der noch im Verfahren befindlichen 19. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der größte Teil des westlich der Industriestraße liegenden Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) geändert, sodass bis zur Rechtskräftigkeit des Bebauungsplanes „Weinbergsblick“ hier ein WA-Gebiet dargestellt sein wird. Im Nordwesten schließen sich ein kleines Gewerbegebiet und nördlich davon wieder ein Allgemeines Wohngebiet als Nutzungen an. Direkt östlich liegt die Bahnlinie Würzburg – Schweinfurt (5102 Bamberg – Rottendorf) und danach die freie Flur mit landwirtschaftlichen Nutzungen. Hier beginnt das Trinkwasserschutzgebiet (Gebietskennzahl 2210612600043, Festsetzungsdatum 02.06.2004 - Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg), das

sich von hier ca. 1,5 km Richtung Osten und Süden und etwa 1,2 km Richtung Norden östlich der Bahnlinie Würzburg – Schweinfurt erstreckt.

Die geplanten Nutzungen sind nicht gemäß Darstellung des wirksamen FNP. Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, kann dies nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgen, auch wenn die Darstellung im wirksamen FNP abweicht, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung später anzupassen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher zunächst nicht erforderlich. Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten entsprechend.

Grundlegend ist hierfür, dass die Voraussetzungen der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB vorliegen. Es wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von deutlich weniger als insgesamt 20.000 Quadratmeter festsetzt und auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor oder, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Ebenso soll durch diesen Bauleitplan einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Ohne die Aufstellung dieses Bebauungsplanes müsste die Zulässigkeit von Bauvorhaben dem Wesen nach als im unbeplanten Innerbereich, also nach § 34 BauGB beurteilt werden. Da die geplante Bebauung und Nutzungen mit ihrer Grundfläche von den bestehenden Wohnhäusern abweichen, könnte dies zu bodenrechtlichen Spannungen führen. Daher ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Weinbergsblick“ erforderlich.

### **3. Umweltprüfung in der Bauleitplanung**

Mit der Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinie über die Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme wurde die Behandlung der umweltschützerischen Belange im BauGB 2004 (EAG Bau) neu geregelt. Demnach sollen die umweltrelevanten Belange des Bebauungsplanverfahrens in einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB zusammengefasst und die Ergebnisse in einem Umweltbericht vorgelegt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Das heißt, dass keine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erfolgen.

#### 4. Lage und Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsverhältnisse

Der Bebauungsplan erstreckt sich auf die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 4816, 4816/3 ganz und 6218/7 teilweise der Gemarkung Bergtheim und umfasst eine Fläche von ca. 0,95 ha.



Abb.2, Geltungsbereich des B-Plans „Weinbergsblick“: schwarz mit Strichlinie umgrenzt; (Quelle: DFK, Bayerische Vermessungsverwaltung 2024)

Der Geltungsbereich wird abgegrenzt:

- im Norden durch die ungenutzte, ehem. gewerbl. Fläche Fl. Nr. 4774/5 u. Teilfläche 4816/7,
- im Osten durch die weiterhin als Bahnanlage genutzten Grundstücke Fl. Nr. 4774/4, 4774/2, 4816/5 und 4816/10 sowie der Teilfläche 6218 des Bahnhofsgeländes,
- im Süden durch das wohnbaulich genutzte Grundstück Fl. Nr. 4769/3 und das kleine Grundstück 4816/4 (Trafo-Station),
- im Westen durch die wohnbaulich genutzten Grundstücke Fl. Nrn. 4814/2, 4815, 4815/2, 4817 und das im Eigentum der Gemeinde Bergtheim befindliche Straßengrundstück Fl. Nr. 4762.

Bis auf das Straßengrundstück Fl. Nr. 4762 der Gemeinde und den Grundstücken der Bahnanlagen der Deutschen Bahn sind alle genannten Grundstücke in privatem Eigentum.

## 5. Beschaffenheit des Gebietes

Der Geltungsbereich fällt leicht (ca. 2 %) von Westen nach Osten zur Bahnlinie ab. In Nord–Süd Richtung ist der Bereich nahezu eben, wobei sich mittig eine durchgehende Erhöhung von ca. 0,3 m erkennen lässt.

Im westlichen Bereich liegt die Planungsfläche auf einer Höhe von ca. 273 m üNN. Im nördlichen, mittleren und östlichen Bereich liegt etwa eine Höhe von ca. 272 m üNN vor.

Entlang der Industriestraße liegt der Geltungsbereich auf einer Höhe von ca. 273 m üNN.

Das Plangebiet wird als Karstgebiet bzw. Gebiet mit klüftigem Untergrund eingestuft. Das geplante Vorhaben liegt nicht in einem amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet und nicht im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet eines Gewässers.

Der Geltungsbereich wurde derzeit als ehemalige, stark versiegelte gewerbliche Fläche bis auf zwei Bestandsgebäude abgeräumt und wird vorerst zur Lagerung und dem Umschlag von Kabelrollen und Materialien für den Ausbau der Stromtrassen zwischengenutzt. Die Lage zwischen stärker eingegrüntem wohnbaulichen und mischgebietlichen Nutzungen im Süden und Westen sowie wenigen, ebenso voll versiegelten gewerblichen Nutzungen im Nordwesten und Norden bilden das Umfeld.

Direkt östlich bindenden die Bahnlinie Würzburg – Schweinfurt (5102 Bamberg – Rottendorf) an. Hierfür gibt es auch einen Pendlerparkplatz, der unmittelbar südöstlich an den Planungsbereich grenzt. In 50 m Entfernung liegt südöstlich der Bahnhof Bergtheim, der über Regionalzüge gut an die Bahnhöfe Würzburg, Schweinfurt und Bamberg angebunden ist. Östlich der Bahnanlagen und einem parallel dazu verlaufenden Flurweg sind die angrenzenden Grundstücke landwirtschaftlich genutzt.

Amtlich kartierte Biotop sind innerhalb des Geltungsbereichs und im direkten Umfeld nicht bekannt. Als nächstgelegene Biotopkartierungen sind im Bereich der östlich liegenden landwirtschaftlichen Flächen Streuobstwiesen und -äcker im Umfeld von Bergtheim in einem Abstand von größtenteils über 100 m.

Das nächste Bodendenkmal D-6-6126-0015 hat einen Abstand von ca. 130 m. Das Bodendenkmal D-6-6126-0202 (Siedlung der römischen Kaiserzeit) liegt mehr als 600 m südöstlich des Geltungsbereichs unter und im Umfeld der Kreisstraße WÜ 4. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen. Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gemäß Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

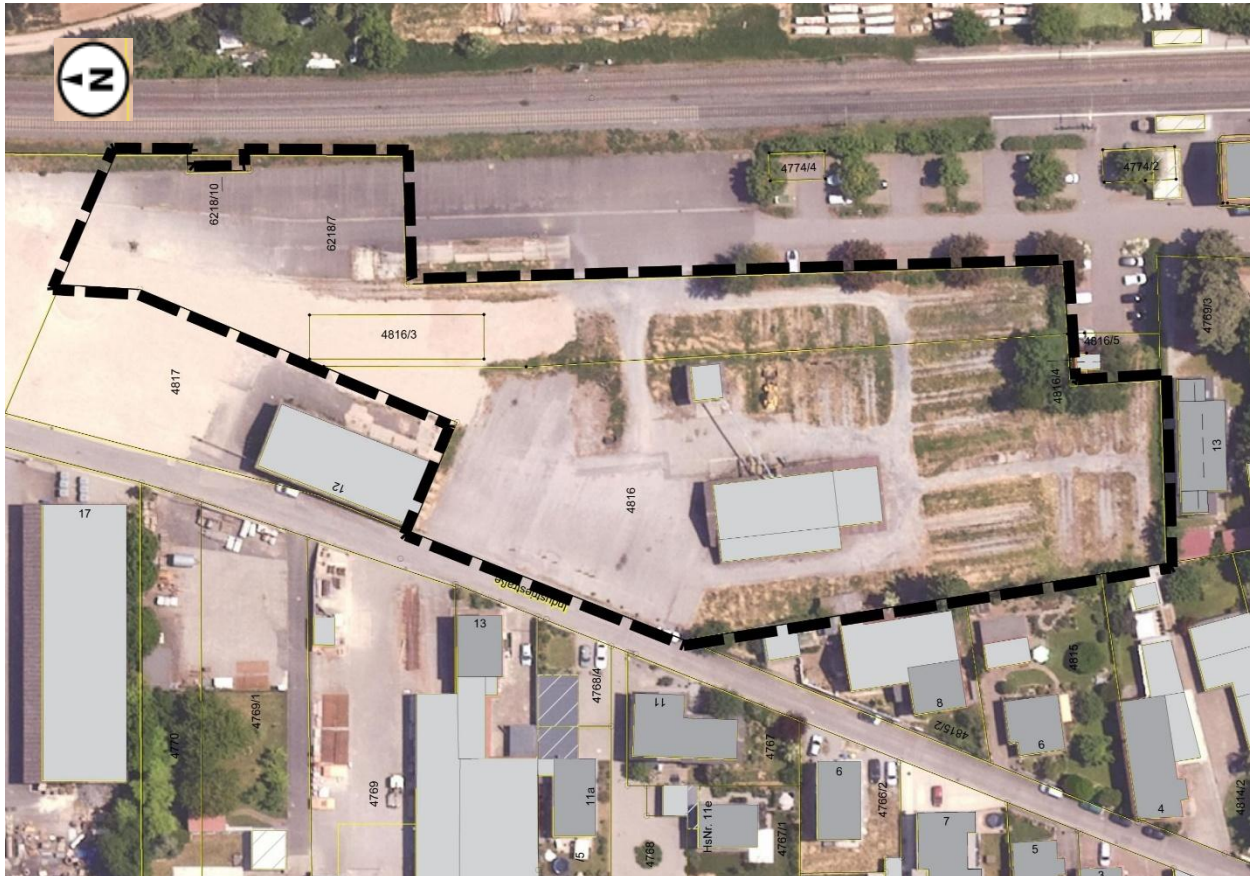


Abb. 3, Ausschnitt Luftbild mit Geltungsbereich Bebauungsplan „Weinbergsblick“ (Quelle: BayernAtlas - Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 03/2025; Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)

## 6. Städtebauliches Konzept

Der Geltungsbereich soll entsprechend der Zielsetzung für das Gebiet (siehe Ziffer 1) wohnbaulich mit einer Nutzungsmischung eines urbanen Gebietes entwickelt werden. Hierfür sind drei Teilbereiche vorgesehen. Im westlichen Baufensterbereich wird ein MU1 mit Schwerpunkt Wohnnutzung und im südlichen bzw. südöstlichen Bereich ein MU2 ohne Wohnnutzung mit Schwerpunkt Dienstleistung, soziale oder kulturelle Einrichtungen, Gesundheit und Gewerbe festgesetzt. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze wird ein MU3 für gewerbliche Nutzungen und Garagen festgesetzt, das zudem als Lärmschutz gegenüber dem Verkehrslärm der Bahn wirkt. Im restlichen Bereich des nördlichen Umgriffs werden Nebenanlagen zur Energieversorgung, Garagen und sonstige Nebenanlagen festgesetzt.

Die Erschließung erfolgt senkrecht von der Industriestraße im nördlichen Bereich des hier direkt angrenzenden Flurstückes Nr. 4816 und sichert die Anbindung des gesamten Planungsbereiches. Dieser Zufahrtsbereich verbindet das Ortsnetz von Bergtheim mit der östlich in Nord-Süd Richtung verlaufenden privaten Erschließungsstraße innerhalb des Planungsbereiches, welche im Süden voraussichtlich durch eine Wendeanlage abgeschlossen wird. Richtung Nord wird eine Anbindung vorgesehen, die flexibel, je nach Ausformung der dort vorgesehenen Nebenanlagen zu entwickeln sein wird. Über die private Stichstraße nach Westen an die Industriestraße, aber auch über eine geplante Anbindung des Bereiches Richtung Südosten, zum Bahnhof hin, ist eine Anbindung an die Ortslage Bergtheims für den nicht-motorisierten Verkehr (zu Fuß oder mit dem Rad) gesichert.

Aufgrund des bestehenden Verkehrslärms der östlich liegenden Bahnlinie Würzburg – Schweinfurt (5102 Bamberg – Rottendorf) wird zwischen deren Verlauf und der parallelen internen Erschließungsstraße das Baufeld MU3 für Gewerbe und Garagenanlagen festgesetzt. Dies ermöglicht die Berücksichtigung des Bedarfs an kleinen gewerblichen Einheiten oder Stellplätzen und Garagen bzw. Garagenanlagen, jeweils auch in Kombination möglich, schafft eine gewisse Pufferwirkung und gibt Raum und Möglichkeiten für eine unterschiedlich zu dimensionierende Lärmschutzwand bzw. – Anlage. Im nördlichen Planungsbereich werden Nebenanlagen festgesetzt. Hier sind Stellplätzen und Garagen bzw. Garagenanlagen sowie die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes oder einer Hackschnitzelanlage für die energetische Versorgung der entstehenden neuen Gebäude beispielsweise auch denkbar.

Für die zukünftige Bebauung ist ein Baufenster vorgesehen, das sich nahezu über den größten Bereich des Flurstücks 4816 erstreckt und ermöglicht verschiedene Gebäudestellungsvarianten umzusetzen. Dies könnten drei bis vier Gebäuderiegel mit Nord-Süd Ausrichtung sein, die senkrecht zur Erschließungsstraße stehen. Es könnten bis zu vier Punkthäuser mit unterschiedlichen Ausrichtungen, aber auch eine Art Blockrandbebauung mit einer Hofbildung Richtung Westen sein. Alternativ ist eine Bebauung mit etwas kürzeren Gebäuderiegeln und Hofbildung im nördlichen Bereich des Baufensters und zwei Solitärkuben im südlichen Bereich vorstellbar.

Das Schmutzwasser wird ordnungsgemäß dem gemeindlichen Kanal zugeführt. Das Niederschlagswasser wird vor Ort zurückgehalten und bewirtschaftet – über eine eigene private Rückhaltung innerhalb des MU – bzw. an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen, sofern dies möglich ist.

Die Eingrünung des Bebauungsplanbereiches erfolgt durch standortgerechte und gebietsheimische Baum- und Heckenpflanzungen sowie durch eine vorgesehene Begrünung der Dächer. Diese tragen zum Regenwasserrückhalt und der Förderung der Artenvielfalt von Insekten und damit auch von Vögeln bei. Von Osten her sollen die Gebäude landschaftlich bestmöglich eingebunden werden.

Für eine ökologische Aufwertung werden interne Grünflächen (z.T. Eingrünung und Rückhaltefläche, Dachbegrünung) vorgehalten.

## 7. Bedarfsnachweis

Bei der Planung neuer Siedlungsflächen bedarf es einer Prüfung und Begründung, warum für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (Bedarfsnachweis). Dies ergibt sich insbesondere aus § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden), sowie aus dem Ziel 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) und den Grundsätzen 3.1 (nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), Stand 01.06.2023.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden jedoch keine neuen Flächen zu Siedlungszwecken in Anspruch genommen, sondern es wird eine vorhandene Gewerbebrache umgenutzt (Konversion). Daher ist die Durchführung eines rechnerischen Nachweises des Bedarfs der geplanten Nutzungen nicht erforderlich.

### Begründung der Charakterisierung der Planung als Flächenkonversion

Ziel 3.2 des LEP besagt, dass in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung, unter anderem Konversionsflächen und Brachen, vorrangig zu nutzen sind.

Die Planung stellt aus folgenden Gründen eine Flächenkonversion dar:

- Die vorgesehene Bebauung befindet sich vollumfänglich auf dem Gebiet eines ehemaligen Sägewerks. Somit handelt es sich um eine gewerbliche Konversionsfläche. Zuvor war die Fläche Teil der Bahnanlagen im Bereich des Bahnhofpunkts Bergtheim, weshalb auch die gewerbliche Nutzung des Sägewerks bereits eine Flächenkonversion darstellte.

- Die Fläche ist größtenteils versiegelt.
- Die Fläche befindet sich zwischen dem Bahngleis der Strecke Würzburg – Schweinfurt und der Ortslage von Bergtheim und ist an allen Seiten von Siedlungsflächen (Gewerbe-, Misch und Wohngebiete im Westen, Wohngebiet im Norden, Bahnkörper im Osten) umgeben.

#### Begründung der Charakterisierung der Planung als nachhaltige, ressourcenschonende und flächensparende Siedlungsentwicklung

Darüber hinaus unterstützen die Nutzungen, die durch die Planung ermöglicht werden, dass die Fläche künftig auf eine sinnvolle, nachhaltige und flächensparende Weise gemäß den Grundsätzen 3.1 LEP genutzt wird:

- Die Fläche befindet sich in unmittelbarer Nähe des Bahnhofpunkts Bergtheim mit stündlicher, zu den Hauptverkehrszeiten halbstündlicher Regionalbahn-Anbindung an das Regionalzentrum Würzburg und die Oberzentren Schweinfurt und Bamberg. Die Nutzung der Fläche als Wohn- und Arbeitsplatzstandort birgt daher Synergien im Sinne einer Unterstützung eines ÖPNV-orientierten und somit ressourcenschonenden und flächensparenden Mobilitätsverhaltens. Zugleich ist die ÖPNV-Anbindung des Standorts gewährleistet, ohne dass hierfür zusätzliche Kosten im Verkehrssektor entstehen.
- Die Fläche befindet sich zwischen dem Bahnhofpunkt Bergtheim und bereits bestehenden Siedlungsflächen, für die die Nutzung des Bahnhofpunkts relevant ist (Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete). Sie liegt für das nördliche Drittel der Ortslage von Bergtheim direkt auf dem Weg zum Bahnhofpunkt. Die Ansiedlung von Dienstleistungen, sozialen oder kulturellen Einrichtungen sowie Gesundheitsinfrastruktur ermöglicht somit für Bahnfahrpassagiere die Kombination von Aktivitäten auf dem Weg zwischen Wohnung und Bahnhofpunkt. Auf diese Weise fördert die Planung eine Siedlung der kurzen Wege. Dies kommt insbesondere auch älteren Bevölkerungsteilen zugute, die im Zuge des demografischen Wandels verstärkt zu berücksichtigen sind.
- Die Fläche ist straßenseitig vollständig erschlossen, weshalb zusätzliche Kosten im öffentlichen Straßennetz vermieden werden.
- Die Planung sieht in einem Teilgebiet des Geltungsbereichs (MU1, 0,47 ha) den Bau von Geschosswohnungen eingebunden in ein urbanes Gebiet vor. Es ist eine kompakte Bauweise mit drei Vollgeschossen vorgesehen. Diese ermöglicht eine relativ hohe Einwohnerdichte bezogen auf die Grundfläche der Baukörper, verglichen mit einer Einfamilien- und Doppelhausbebauung, die ansonsten im ländlichen Raum und auch in der Gemeinde Bergtheim überwiegt. Insgesamt werden voraussichtlich etwa 100 Menschen im Geltungsbereich Wohnraum finden, bei einer angenommenen Wohnrauminanspruchnahme von ca. 40 m<sup>2</sup> pro Einwohner.
- Ferner kann durch die vorgesehene kompakte Bebauung der Energieverbrauch reduziert werden.
- Die vorgesehene Nutzungsmischung stellt eine räumliche Zusammenführung von Wohnstätten, Arbeitsplätzen, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen dar, entsprechend dem Grundsatz 3.1.1 (Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot) des LEP Bayern. Die im Geltungsbereich ermöglichten Infrastruktureinrichtungen und gewerblichen Nutzungen stärken das soziale Leben vor Ort und die lokale Wertschöpfung.

Insgesamt stellt die Fläche vor dem beschriebenen Hintergrund einen gut angebundenen und städtebaulich geeigneten Standort für die angestrebten Nutzungen dar, und die Planung schöpft die Potenziale des Standorts im Sinne der Ziele und Grundsätze des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung aus.

Deshalb ist es im vorliegenden Fall nicht erforderlich, einen quantitativen Nachweis für den Bedarf der angestrebten Nutzungen zu führen.

Nähere Erläuterungen zu den genannten Aspekten finden sich in den jeweiligen Kapiteln der Begründung des Bebauungsplans.

## 8. Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird den Belangen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB wie nachfolgend dargelegt Rechnung getragen.

- Der Bebauungsplan für das urbane Gebiet wird auf den Flächen eines ehemaligen Holzhandels und Sägewerkes aufgestellt. Die Flächen sind größtenteils versiegelt und völlig erschlossen. Es wird keine neue Fläche für die Planungsvorhaben versiegelt. Durch die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes sollen die in Ortslage bestehenden ehemaligen Gewerbeflächen für urbane Nutzungen überplant werden.
- Die Lage des urbanen Gebietes am östlichen Rand der Ortslage und in direkter Nähe zum Bahnhof Bergtheim mindert das Individualverkehrsaufkommen durch die gute ÖPNV-Anbindung. Zudem können die Kreisstraße WÜ 4 und die B 19 auf kurzem Wege über die Industriestraße erreicht werden.
- In der Gemeinde Bergtheim gibt es keine Flächenalternativen in vergleichbarer Größenordnung und mit einer ähnlich günstigen und für die urbanen Nutzungen gute verkehrliche, insbesondere ÖPNV- Anbindung. Zudem besteht ein enger baulicher Zusammenhang mit der bestehenden Siedlung.

Aus den vorgenannten Gründen besteht kein Erfordernis der Inanspruchnahme von Ackerflächen oder unversiegelten Innenbereichsflächen für die Entwicklung des urbanen Gebietes.

## 9. Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird den Belangen des Klimaschutzes gemäß § 1a Abs. 5 BauGB wie nachfolgend dargelegt Rechnung getragen.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (vorbeugender Klimaschutz):

- Flächensparende Erschließung, keine Neuversiegelung, kurze Wege
- Gute Anbindung an den ÖPNV
- Fahrrad-Anbindung zur Ortslage Bergtheims nur 200 m entfernt sowie Anbindung an das Radwegenetz Stadt und Landkreis Würzburg und das Fernradwegenetz (Via Romea Germanica) zur Förderung nicht motorisierter Mobilität
- Verpflichtender Einbau von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen (gemäß Art. 44a BayBO)

Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen (anpassender Klimaschutz):

- Rückhaltung und Bewirtschaftung des Regenwassers vor Ort, Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens in einer Grünfläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser der überplanten Grundstücke.
- Festsetzung von Dachbegrünungen für alle Hauptgebäude, mind. 50 % der Dachfläche (§ 9 Nr. 25 BauGB Flächen zur Gewährleistung eines natürlichen Klimaschutzes).
- Pflanzgebote für Laubbäume im öffentlichen Straßenraum und auf den privaten Baugrundstücken (§ 9 Nr. 25 BauGB).

## 10. Art der baulichen Nutzung

Es wird ein „Urbanes Gebiet“ (MU) gemäß § 6a BauNVO gewählt. Im westlichen Baufensterbereich wird ein MU1 für Wohnnutzung und im südlichen bzw. südöstlichen Bereich ein MU2 ohne Wohnnutzung für Dienstleistung, soziale oder kulturelle Einrichtungen, Gesundheit und Gewerbe vorgesehen. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze und im nördlichen Umgriff wird ein MU3

für Nutzungen zur Energieversorgung, Garagen und sonstige Nebenanlagen festgesetzt. Die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 a Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten / Tankstellen) werden nicht zugelassen.

Entsprechend der Zielsetzung des nachfragegerechten urbanen Standorts, sollen in der Teilfläche MU1 Wohnnutzungen umgesetzt werden, um den Bedarf an Wohnungen für verschiedene Familien- und Lebensgemeinschaftsgrößen in Bergtheim bzw. auch studentisches Wohnen für Pendler nach Würzburg, anbieten zu können.

Das MU2 soll ohne Wohnnutzungen für gewerbliche Nutzung, Dienstleistungen, sozialen oder kulturellen Einrichtungen und Einrichtungen für die Gesundheit zur Verfügung stehen. Die Entwicklung dieser Bereiche in zentraler Bahnhofsnähe ist dabei für die Gemeinde Bergtheim vorteilhaft.

Im MU3 sind entlang der östlichen Grundstücksgrenze gewerbliche Nutzungen und Garagen zulässig. Im restlichen Bereich des nördlichen Umgriffs werden Nebenanlagen zur Energieversorgung, Garagen und sonstige Nebenanlagen festgesetzt.

## 11. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am umgebenden Bestand und an der Zielsetzung der beschriebenen urbanen Nutzungen. Mit einer GRZ von 0,4 im MU1 sind hier 40% der Grundstücke überbaubar. Durch die zulässige Überschreitung bis 0,6 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO besteht auch ausreichend Spielraum für die Unterbringung von Stellplätzen und Nebenanlagen. Die übrigen 40% der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen. Mit einer GRZ von 0,6 im MU2 sind 60% der Grundstücke überbaubar. Durch die zulässige Überschreitung bis 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO besteht auch hier Spielraum für die Unterbringung von Stellplätzen und Nebenanlagen. Die übrigen 20% der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen (vgl. grünordnerische Festsetzungen)

Für die geplanten Nutzungen im Bereich des MU3, GRZ von 0,6 und damit 60% der Grundstücke überbaubar und einer zulässigen Überschreitung bis 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, sind große Flächen für Stellplatz und Nebenanlagen, wie auch einem anvisierten Blockheizkraftwerk bzw. Energieversorgungsanlagen für das neue urbane Quartier vorgesehen und möglich. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO soll eine Überschreitung bis 50% ermöglicht werden, jedoch maximal bis zu einer GRZ von 0,6 (= 60% des Baugrundstücks) im MU1 und im MU2 und MU3 maximal bis zu einer GRZ von 0,8 (= 80% des Baugrundstücks). Im Teilgebiet MU2 und MU3 gilt damit die Vorgabe der BauNVO mit einer maximalen Überschreitung der GRZ bis 0,8.

Zur Ermöglichung einer mehrgeschossigen flächensparenden Bebauung werden für das urbane Quartier MU1 und MU2 maximal drei Vollgeschosse, für das MU 3 zwei Vollgeschosse festgesetzt, die auch verträglich gegenüber der umgebenden Bestandsbebauung sind. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 286 m üNN (d.h. max. ca. 13 m über Gelände) festgesetzt. Im MU1 ist eine maximale GFZ von 1,2 und im MU2 und MU3 eine maximale GFZ von 1,8 festgesetzt.

Notwendige untergeordnete Bauteile und technische Anlagen, wie Aufzugsüberfahrten, Absturzsicherungen, Lüftungsschächte etc. dürfen dabei die Gebäudeoberkante (maximale Gebäudehöhe) um max. 2,50 m überragen. Untergeordnete Bauteile und technische Anlagen sind zudem von der Fassade um 2,50 m zurückzusetzen.

Für Anlagen der Energieerzeugung zur Versorgung der Urbanen Gebiete sind Schornsteine mit einer maximalen Höhe von 293 m üNN (d.h. max. 20 m über Gelände), auch als freistehende Schornsteinanlage, zulässig.

Die im MU 3 festgesetzte Lärmschutzwand muss eine Höhe von mindestens 279 m üNN (6 m über Gelände) und maximal 281 m üNN (8 m über Gelände) haben. Für die Lärmschutzwand sind eine Staffelung in Form einer Garagenanlage mit aufgesetzter Lärmschutzwand, eine reine Lärmschutzwandkonstruktion oder eine Kombination aus Nebengebäuden und Lärmschutzwandelementen zulässig.

## 12. Bauweise, überbaubare Flächen und Abstandsflächen

Im Geltungsbereich soll eine abweichende Bauweise, einerseits wie bei der offenen Bauweise im Sinne einer Einhaltung von Grenzabständen zugelassen werden, andererseits sind Gebäude aber auch länger als 50 m zulässig, um aneinandergereihte Gebäude zur Hofbildung und Abschirmung des Bahnverkehrslärms zu ermöglichen. Daher wird für die Teilflächen MU1, MU2 und MU3 eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Bei Einhaltung von Grenzabständen ist eine zulässige Baukörperlänge also auch von mehr als 50 m zulässig.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Im Bereich des MU3 ist eine Bebauung direkt im Abstand von 1,0 m zur östlichen Grenze zum Schutz vor Bahnverkehrslärms zulässig. In diesem Abstand von 1,0 m zur östlichen Grenze sind zum Schutz vor Bahnverkehrslärms auch reine bauliche Lärmschutzanlagen mit einer Höhe von mindestens 279 m üNN (d.h. 6 m über Gelände) bis zu einer maximalen Höhe von 281 m üNN (d.h. max. 8 m über Gelände) festgesetzt.

Die Sturzflutkarte des Landesamtes für Umwelt zeigt, dass ein Teil des Planungsgebiets in starken Abfluss- und Aufstaubereichen bei Starkregen liegt.

Folgende bauliche oder technische Maßnahmen sind zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregenabfluss im MU2 und MU3 sowie in einem Streifen von 20 m entlang der südlichen Grundstücksgrenze des MU1 zwingend zu berücksichtigen (Quelle: BMUKN Vorsorgemaßnahmen gegen Starkregen und Hochwasser / online 17.02.2026):

- Rückstausicherung aller Entwässerungsobjekte in / an Gebäuden,
- Sicherung des Grundstückes gegenüber Oberflächenwasserabfluss von Nachbargrundstücken soweit möglich,
- Sicherung technischer Einrichtungen gegen Aufschwimmen
- Ausschluss typischer Schwachpunkte an Gebäuden wie
  - ebenerdiger Eingang
  - ebenerdige Terrasse mit Eingang
  - Kellerlichtschächte ohne Aufmauerung
  - tiefliegende Kellerfenster
  - Abgänge und Treppen
  - Flächen (Hof, Stellplätze) mit Gefälle zum Haus hin
  - tiefliegende Garage
  - Einfahrt mit Gefälle zum Haus.

## 13. Geländeänderungen, Stützmauern, Geländeabfangungen

Aufgrund des bestehenden Geländes und der bisherigen Nutzung als Sägewerk und Holzhandel stellt sich der Planungsbereich als relativ ebene Fläche dar. Dennoch sind für die zukünftigen Nutzungen Geländeänderungen nötig. Daher werden hier Abgrabungen bis 2,50 m und Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 2,5 m als zulässig festgesetzt. Dies gilt nicht für zur Bahnlinie hin zu erstellende Lärmschutzanlagen. Hier sind Stützmauern und Lärmschutzwandelemente mit einer Höhe von max. 281 m üNN (ca. 8 m über Gelände) zulässig.

Die entstehenden Böschungen sind im gesamten Geltungsbereich nicht steiler als 1:1,5 auszubilden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Höhenunterschiede zur Anbindung an die benachbarten Grundstücke bzw. Nutzungen möglichst als Böschungen auszubilden, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu ermöglichen. Sofern die Nutzungen es erfordern, sind Stützmauern zulässig.

Die Lage und Dimension für das geplante Regenrückhaltebecken (RRB) wird im weiteren Verfahren konkretisiert und mit in den Bebauungsplan aufgenommen.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Würzburg zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1, 12 Abs. 2 Bayerisches Bodenschutzgesetz).

#### **14. Straßenerschließung**

Das geplante Urbane Gebiet ist gut über die Industriestraße vom Individualverkehr erschließbar und wird über die Untere Hauptstraße und die B 19 an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Ebenso ist es über die Industriestraße an das Radwegenetz der Stadt und des Landkreis Würzburg sowie das Fernradwegenetz angebunden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt senkrecht von der Industriestraße im nördlichen Bereich des hier direkt angrenzenden Flurstückes Nr. 4816 und sichert die Anbindung des gesamten Planungsbereiches. Dieser Zufahrtsbereich verbindet das Ortsnetz von Bergtheim mit der östlich in Nord-Süd Richtung verlaufenden Erschließungsstraße innerhalb des Planungsbereiches, welche im Süden durch eine Wendeanlage abgeschlossen wird. Richtung Nord wird eine Anbindung vorgesehen, die flexibel, je nach Ausformung der dort vorgesehenen Nebenanlagen zu entwickeln sein wird. Über die Verknüpfungsstraße nach Westen an die Industriestraße, aber auch über eine geplante Anbindung des Bereiches Richtung Südosten, zum Bahnhof hin, ist eine Zuwegung an die Ortslage Bergtheims für den nicht-motorisierten Verkehr (zu Fuß oder mit dem Rad) gesichert. Die Verkehrsflächen innerhalb des Planungsbereiches werden als Hinweis in die Planung aufgenommen, um Spielraum für die Erschließungsplanung der Projektierungen der Bereiche zu ermöglichen. Die Verkehrsflächen sind von den Bauwerbern gemeinschaftlich ordnungsgemäß herzustellen und zu unterhalten.

Ein Zustieg zum ÖPNV ist vom Planungsbereich aus vorrangig am Bahnhof Bergtheim möglich. Die Haltestelle ist Richtung Südost in ca. 150 m Entfernung sehr gut erreichbar.

#### **15. Stellplätze**

Die Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen.

Die Gemeinde Bergtheim hat seit 01.10.2025 eine rechtswirksame Stellplatzsatzung, wonach die Anzahl der erforderlichen Stellplätze sich nach der GaStellV in ihrer jeweils gültigen Fassung richtet.

Entsprechend sind zwei Stellplätze je Wohneinheit zu errichten. Für Wohnungen mit einer Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz sind 0,5 Stellplätze je Wohneinheit zu errichten.

Aufgrund der guten ÖPNV – Anbindung des Urbanen Gebietes direkt in Bahnhofsnähe, wie auch der geplanten Wohnungen mit zeitgemäßen Wohnkonzepten, die gerade Carsharing Modelle beinhalten, ist die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze ausreichend.

In der Grünordnung wird gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB festgesetzt, dass je 5 Stellplätze ein heimischer Laubbaum zu pflanzen ist.

Die Gemeinde Bergtheim möchte mit dem Bebauungsplan die Minderung der Flächenversiegelung fördern durch eine Begünstigung der Errichtung von Parkdecks gegenüber ebenerdigen flächenintensiven Stellplatzanlagen, da hier bereits bei zwei Geschossen die Versiegelung des

Grundstückes erheblich verringert werden kann. Bei einer solchen Anlage müssen weniger Bäume gepflanzt werden (Berechnungsgrundlage ist die Anzahl der Stellplätze eines Geschosses). Als Alternative zu den Baumpflanzungen ist es auch möglich, die oberste Ebene mit einer Photovoltaikanlage oder einer Dachbegrünung zu überdachen. Um das Parkdeck in die Umgebung einzubinden sind die Seiten der baulichen Anlage zu begrünen.

## **16. Gestaltungsfestsetzungen für bauliche Anlagen**

### Dachgestaltung

Für eine einheitliche Gestaltung der Dächer und zur Unterstützung der Errichtung von Photovoltaikanlagen und der Anlage von Dachbegrünungen zur Förderung des Schwammstadtprinzips werden ausschließlich Flachdächer und Pultdächer bis max. 20° Neigung zugelassen. Um zu verhindern, dass schädliche Metalle in das Grundwasser ausgewaschen werden, wird die Verwendung von unbeschichteten oder nicht veredelten Kupfer-, oder Zinkblechen sowie von jeglichen bleihaltigen Materialien für die Dacheindeckung als auch für Photovoltaikanlagen oder Regenwasserleitungen ausgeschlossen.

Die Errichtung von Photovoltaikanlagen wird ausdrücklich begrüßt. Zur besseren Einbindung in die Dachlandschaft sind die Module bei geneigten Dächern parallel zur Dachhaut oder dachintegriert auszuführen. Auf Flachdächern sind die Module in aufgeständerter Form auf den Dächern anzubringen, sie dürfen aus gestalterischen Gründen die Attika nur um maximal 0,50 m überragen. Die Fläche unter den aufgeständerten Modulen ist zu begrünen.

Mit Art. 44a BayBO ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf gewerblich genutzten Gebäuden und sonstigen Nichtwohngebäude sowie auch auf Wohngebäuden nunmehr verpflichtend auf geeigneten Dachflächen vorzusehen.

### Fassadengestaltung

Im Sinne der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild wird die Materialität der Fassade (Putz, Holz, Naturstein) festgesetzt. Die Farbigkeit der Fassade ist in gedeckten, erdfarbenen Tönen, abgetöntem Weiß oder in Grautönen zulässig.

Zum Schutz des Grundwassers ist auch hier die Verwendung von unbeschichteten oder nicht veredelten Kupfer-, oder Zinkblechen sowie von jeglichen bleihaltigen Materialien nicht zulässig.

Um einen ansprechenden Wandabschluss bei Flachdächern zu gewährleisten, ist beim Bau einer Attika bei Hauptgebäuden ein mindestens 0,50 m hoher, sichtbarer Wandabschluss herzustellen. Diese Hervorhebung kann in Farbe, Material oder Form erfolgen, wichtig ist – bei Einsatz von Farbe oder einem anderen Material – ein farbiger Kontrast hin zur dunkleren Farbe.

Fensterlose Fassaden und Mauern ab 5,0 m Länge bzw. Wände ab 1,50 m Höhe sind zu begrünen. Dies dient der Verbesserung des Kleinklimas, der Minderung der Versiegelung und der gestalterischen Einbindung der Bebauung in das Ortsbild. Es dient somit der Klimaanpassung (geringere Aufheizung begrünter Flächen, Verdunstung).

### Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in den Urbanen Gebieten (MU1-3) am Ort der Leistung zulässig. Sie sind jedoch in Größe und Gestaltung an den Baukörper anzupassen, sie dürfen ihn in der Höhe nicht überragen. Firmenlogos dürfen verwendet werden, auch wenn diese grelle Farben haben sollten. Wechselndes oder bewegtes Licht ist jedoch nicht zulässig, um die im Quartier wohnenden Menschen und den Verkehr auf der benachbarten Bahntrasse und der weiter entfernten Kreisstraße nicht zu beeinträchtigen und dadurch die Lichtverschmutzung zu begrenzen.

### Einfriedungen

Die Einfriedungen sind in verschiedenen Materialien zulässig: Holz- oder Metall-Einzellattenzaun mit senkrechter Lattung, Stabgitterzäune, Spanndraht und Maschendrahtzäune. Für die Einbindung in das Ortsbild und die Eingrünung sind diese jeweils in braunen, grauen oder grünen Farbtönen zu gestalten.

Die Bespannung von Zäunen mit Planen oder Plastikbändern ist aus gestalterischen und naturschutztechnischen Gründen nicht zulässig.

Die Einfriedung darf auf der Seite zum Straßenraum maximal 1,50 m hoch sein. Dies gilt nicht im Bereich der Lärmschutzanlagen Richtung Osten zur Bahnlinie hin.

Bei der Kombination einer Stützmauer mit einer Einfriedung wird die Stützmauer bei einer Höhe bis 0,60 m über Fahrbahnoberkante in die Gesamthöhe eingerechnet. Bei Stützmauern von mehr als 0,60 m Höhe über Fahrbahnoberkante ist eine Einfriedung bis 0,90 m zusätzlich zur Stützmauer zulässig, dies ist für die Ausbildung einer Absturzsicherung erforderlich.

Laubgehölzhecken sind ebenfalls zulässig, hier ist für die Pflege der Hecke ein Abstand zur Grundstücksgrenze von 0,50 m einzuhalten. Die Wahl invasiver, nicht gebietsheimischer Arten ist zu vermeiden, da sie häufig für heimische Insekten aufgrund ihrer Giftigkeit weitgehend wertlos sind. Es sind Laubgehölze der Artenliste unter Punkt 22.3 zu verwenden.

Zu Grünflächen, zur freien Landschaft und zwischen den Baugrundstücken sind Einfriedungen sockellos auszuführen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere, wie Igel n bspw., zu ermöglichen.

Der Stauraum vor Garagen und Carports sowie vor offenen Stellplätzen darf nicht eingezäunt werden, damit ein zügiges Einfahren auf das eigene Grundstück gewährleistet ist.

### **17. Bau- und Bodendenkmale**

Im Geltungsbereich befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale.

Das nächste Bodendenkmal Nr. D-6-6126-0202 (Siedlung der römischen Kaiserzeit) liegt mehr als 600 m südöstlich des Geltungsbereichs unter und im Umfeld der Kreisstraße WÜ 4.

Bei Bodendenkmalen ist stets davon auszugehen, dass sich in der Umgebung weitere Bodendenkmale befinden. Generell sind beim Auffinden von Bodendenkmalen Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG zu beachten:

#### **Art. 8 Auffinden von Bodendenkmalen**

(1) <sup>1</sup>Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. <sup>4</sup>Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) 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.

## 18. Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes sind Gegenstand der lärmtechnischen Untersuchung / Schallimmissionsprognose der Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Höchberg, Berichtsnummer R0586.001.02.001, Stand 30.10.2025, zum vorliegenden Bebauungsplan.

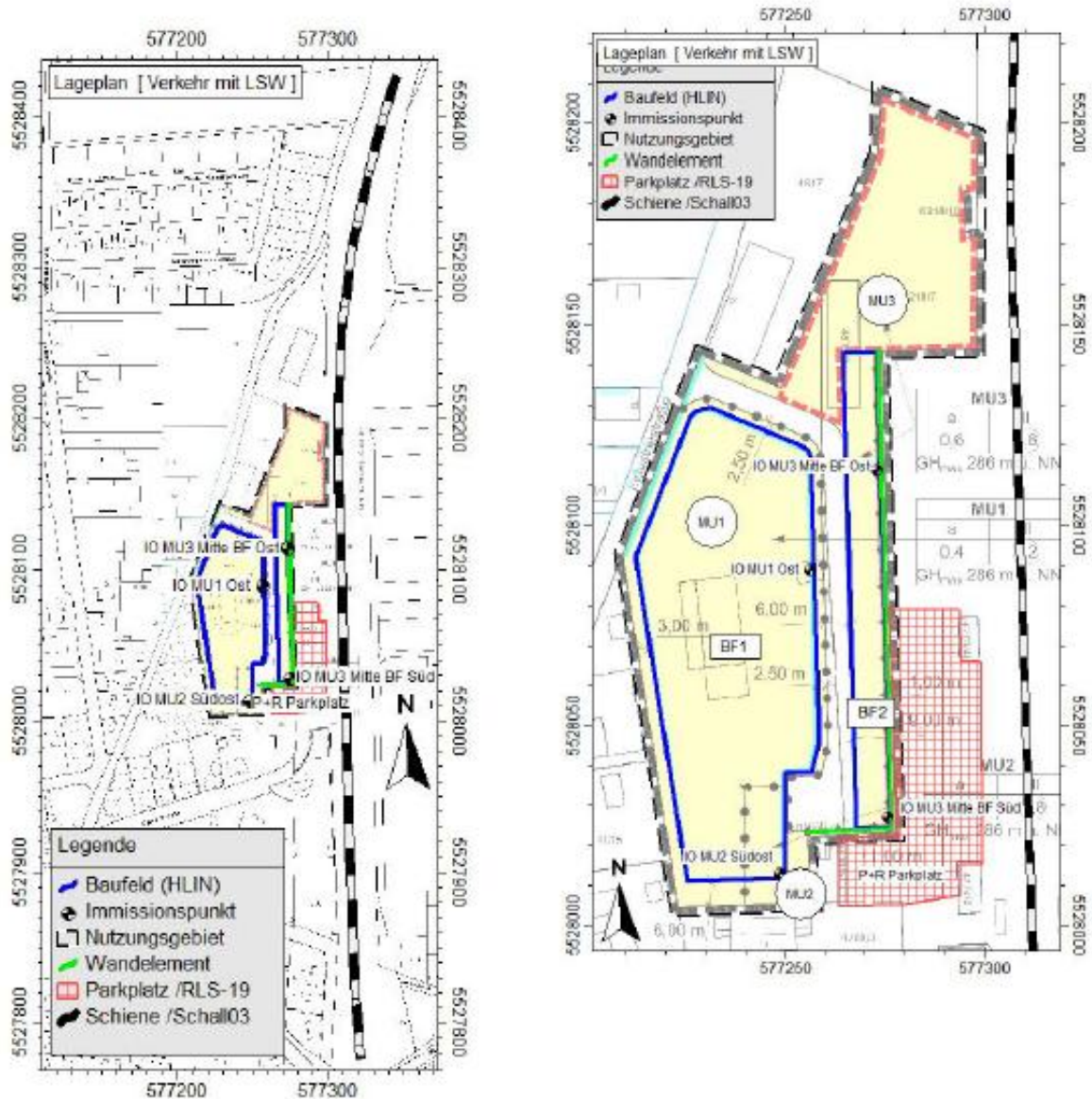


Abb. 4, Lageplan Geometrie der Berechnung Anhang B Schallimmissionsprognose S.B1 (Quelle: Schallimmissionsprognose, Berichtsnummer: R0586.001.02.001, Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Stand 30.10.2025)

### **Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet**

„Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen aus dem Bahnverkehr der Bahnlinie 5102 und vom P+R Parkplatz des Bahnhofs Bergtheim ein. Die Schallimmissionen werden durch den Bahnverkehr dominiert.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für MU-Gebiete werden bei der Berechnung mit freier Schallausbreitung innerhalb der Baufelder am Tage weitgehend und in der Nacht auf der gesamten Fläche überschritten. Die Überschreitungen der OW für MU-Gebiete liegen auf den Flächen MU1 und MU2 am Tage bei 1 dB und in der Nacht bei bis zu 7 dB. Die im Nahbereich zur Bahnlinie gelegene Fläche MU3 weist Überschreitungen von bis zu 3 dB am Tage und bis zu 9 dB in der Nacht auf.

Im Rahmen der Abwägung bieten gemäß Rechtsprechung (BVerwG 4 A 18.04) die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV eine Orientierung. Werden die dort für Mischgebiete (MI) festgelegten IGW eingehalten, kann im Wohngebiet in der Regel von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden.

Die IGW für MI-Gebiete sind identisch mit den IGW für MU-Gebiete und werden tagsüber auf beiden Baufeldern in allen Berechnungshöhen eingehalten. Nachts wird der IGW auf dem BF1 um bis zu 3 dB und auf dem BF2 um bis zu 5 dB überschritten.“

### **Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet**

„Innerhalb der Baufelder des Plangebiets werden mit den zu Grunde gelegten pauschalen Ansätzen der Schallemissionen die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm für MU-Gebiete tagsüber und nachts eingehalten.“

### **Schallschutzmaßnahmen**

„Aufgrund der ermittelten Überschreitungen der zulässigen Immissionen durch die Verkehrslärmimmissionen sind für zu schützende Nutzungen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Grundsätzlich stehen aktive Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwand/-wall) und/oder passive Maßnahmen (z. B. Baufelder in größerer Entfernung zur maßgebenden Straße, Grundrissorientierung, Schalldämmung der Außenbauteile, Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen) zur Verfügung, wobei aktiven Maßnahmen im Prinzip der Vorzug zu geben ist. Inwieweit aktive Maßnahmen umgesetzt werden können, ist von der plangebenden Kommune im Verfahren abzuwägen. Je höher die ermittelte Überschreitung der jeweils maßgeblichen OW und je empfindlicher die zu schützende Nutzung, desto höher ist hierbei das Abwägungserfordernis.

Zur Reduzierung der Verkehrslärmimmissionen ist eine abschirmende Bebauung entlang der festgesetzten Baulinie auf der Fläche MU3 in Form von Garagenriegeln und Lärmschutzwänden mit einer Höhe von mindestens 6 m ü. GOK und einer Länge von ca. 140 m vorgesehen und im B-Plan festgesetzt.

Mit der genannten Maßnahme werden die IGW für MU-Gebiete auf den Flächen MU1 und MU2 eingehalten. Auf der Fläche MU 3 ist der IGW nachts noch geringfügig überschritten. Hier sind jedoch keine Wohnnutzungen zulässig.“

Auf Grund der ermittelten Verkehrslärmimmissionen und der im MU-Gebiet möglichen Anlagenlärmimmissionen sind bei der Umsetzung von Bauvorhaben im Plangebiet die Anforderungen an den baulichen Schallschutz durch die DIN 4109 /10/ zu beachten. Weitere Details zum baulichen Schallschutz sind der Schallimmissionsprognose der Wölfel Engineering GmbH + Co. KG (siehe Anlage 1 der Begründung) auf Seite 16 zu beachten.

## **Erschütterungen, sekundärer Luftschall**

„Wir weisen darauf hin, dass auf Grund der Nähe des Plangebiets zur Bahnlinie Immissionen aus Erschütterungen und sekundärem Luftschall auftreten können, durch welche eine erhebliche Belästigung nicht auszuschließen ist. Eine Untersuchung der projektspezifischen Gegebenheiten wird bei Regional-, Fern- und Güterverkehr insbesondere bei geringeren Abständen als 60 bis 80 m zur Bahnlinie oder bei ungünstigen Faktoren wie weichen Böden oder Holzbalkendecken auch bei größeren Abständen empfohlen.“

### **Aus den Immissionsschutzuntersuchungen resultierende Festsetzungen**

1. Im MU 3 ist innerhalb des Baufensters entlang der östlichen und südlichen Baulinie eine Lärmabschirmkante mit einer Höhe von mindestens 279 m üNN (6 m über Gelände) und maximal 281 m üNN (8 m über Gelände) als aktive Lärmschutzmaßnahme zu errichten.
2. Die aktive Lärmschutzmaßnahme im MU 3 kann als zweigeschossiger Garagenriegel, auch mit zur Bahn hin geschlossenen Gewerbeeinheiten, bzw. als ein geschossiger Garagenriegel mit einer zusätzlich aufgestockten Lärmschutzwand an der Baulinie oder in Teilbereichen als begrünte reine Lärmschutzwand errichtet werden.
3. Die Schallimmissionsprognose der Wölfel Engineering GmbH + Co. KG vom 30.10.2025 ist als Anlage 1 Teil des Bebauungsplanes „Weinbergsblick“ und im Rahmen der Planung und Errichtung baulicher Anlagen zu berücksichtigen.
4. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind für schutzbedürftige Räume bauliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen. Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile, ggf. unter Berücksichtigung der jeweiligen Spektrum-Anpassungswerte, sind gemäß DIN 4109 zu ermitteln.

Räume mit Schlaffunktion sind nur an den schallzugewandten Gebäudeseiten in den Bereichen mit Beurteilungspegeln von 50 dB(A), es wird empfohlen > 45 dB(A), und mehr mit Lüftungen auszustatten, die das resultierende gesamte Bau-Schalldämm-Maß des Außenbauteils nicht verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

## **19. Trinkwasserschutzgebiet**

Das Trinkwasserschutzgebiet (Gebietskennzahl 2210612600043, Festsetzungsdatum 02.06.2004 - Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg) erstreckt sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in einem Abstand zwischen 30 m und 60 m östlich der Bahnlinie ca. 1,5 km Richtung Osten und Süden und etwa 1,2 km Richtung Norden.

Um eine Beeinträchtigung der weiteren Schutzzone – Schutzzone III dieses Trinkwasserschutzgebietes sicher auszuschließen wird im Bebauungsplan auf das entfernte Schutzgebiet ausdrücklich hingewiesen und zudem potenziell grundwasserbelastende Baumaterialien für Dach- und Fasadengestaltungen ausgeschlossen. Hierdurch wird Ausschwemmungen und Verunreinigungen besonders vorgebeugt.

Zudem liegt der Planungsbereich im Trinkwassereinzugsgebiet der Wasserversorgung Härberleinswiesenbrunnen (Objektkennzahl 2150602600001), wie auch die gesamten Gemarkungen der umliegenden Gemeinden.

## **20. Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung mit Trinkwasser, elektrischem Strom und weiteren Versorgungsmedien ist generell im Bestand schon gegeben. Im Rahmen der weiteren Planungen sind diese auf das notwendige Maß anzupassen und bzw. neu herzustellen. Eine Erweiterung des Erdgasnetzes ist im Geltungsbereich nicht vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt senkrecht von der Industriestraße im nördlichen Bereich des hier direkt angrenzenden Flurstückes Nr. 4816 und sichert die Anbindung des gesamten Planungsbereiches. Dieser Zufahrtsbereich verbindet das Ortsnetz von Bergtheim mit der östlich in Nord-Süd Richtung verlaufenden Erschließungsstraße innerhalb des Planungsbereiches.

Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen. Das Schmutzwasser wird ordnungsgemäß dem gemeindlichen Kanal zugeführt. Das Niederschlagswasser wird vor Ort zurückgehalten und bewirtschaftet – über eine eigene private Rückhaltung innerhalb des MU – bzw. an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen, sofern dies möglich ist.

Die Bauleitplanung ersetzt keine ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen bzw. Erlaubnisse. Sofern es zu Veränderungen an Gewässern / wasserführenden Gräben oder Grundwasseraufstau kommt oder Teiche neu errichtet bzw. wesentlich geändert werden oder Niederschlagswasser aus dem Baugebiet in ein Gewässer eingeleitet werden (z. B. über ein Regenrückhaltebecken), ist dies ggf. in einem separaten wasserrechtlichen Verfahren abzu prüfen. Es ist ggf. vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg (WWA) abzuklären.

## **21. Bodenordnung**

Die Grundstücke des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Weinbergsblick“ sind im privaten Eigentum. Die Eigentümerfamilie der Grundstücke wird in enger Abstimmung mit der Gemeinde Bergtheim sowie zwei Bauträgern die zügige Umsetzung des Bebauungsplanes anvisieren und alle notwendigen Aspekte in einem städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde regeln.

## **22. Grünordnung**

Eingriffsregelung und Minimierung des Eingriffes

Es erfolgt in der vorliegenden Grünordnung keine Anwendung der Eingriffsregelung, weil:

- der Geltungsbereich vollständig im unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB liegt und grundsätzlich Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten.
- mit den Festsetzungen im Sinne des § 1a Abs. 5 BauGB und gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB der Grünordnung ohnehin keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind.

Die Aufstellung der Grünordnung dient ausschließlich der Sicherung einer Mindestdurchgrünung des Siedlungsraums:

Festsetzungen zur Begrünung von nicht überbauten Grundstücksflächen und Stellplätzen dienen dem Schutz, der Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Die Festsetzung von Pflanzbindungen für die Grundstücke und für Stellplätze dient der Klimaanpassung und der Verbesserung der Biodiversität.

### **22.1 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden Festsetzungen zur Minimierung der Bodenversiegelung aufgenommen. Ein unversiegelter, offener und aufnahmefähiger Boden kann neben dem aktiven Bodenleben auch Niederschlagswasser aufnehmen, zurückhalten und verdunsten. Die Versiegelung des Bodens unterbindet die Bodenfunktionen weitgehend oder sogar vollständig.

Deshalb wird mit der Grünordnung festgesetzt, dass Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude oder funktional erforderliche Bewegungsflächen versiegelt werden, als Vegetationsschicht mit vollflächig belebter Bodenschicht unter Verwendung von Oberboden oder Pflanzsubstrat gärt-

nerisch zu gestalten sind. Hierbei sollte beachtet werden, dass die versiegelten Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Wegebeziehungen und Sitzplätze bzw. Terrassen auf das für die Nutzung erforderliche Maß beschränkt werden. Dies sollte bereits bei der Planung (z.B. von Gebäudestellung und Lage der Stellplätze) beachtet werden.

Die befestigten Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen sollen in versickerungsoffener Bauweise befestigt werden, z.B. mit Rasenfuge, Drainfuge, wassergebundenen Belägen oder sog. Ökopflaster (wobei hier zu beachten ist, dass eine regelmäßige Reinigung erforderlich ist, um die durchlässige Wirkung zu erhalten), um die Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort zu verbessern.

**Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 werden folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für die Neugestaltung oder umfassende Umgestaltung von nicht überbauten Grundstücksflächen festgesetzt:**

1.1 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen von Wohn- und Bürogrundstücken:

1.1.1 Die nicht überbauten Flächen von Wohn- und Bürogrundstücken sind unter Verwendung von Oberboden oder Pflanzsubstrat gärtnerisch zu gestalten, so dass die Bodenfläche über 75 % mit Vegetation bedeckt ist.

1.1.2 Die Artenauswahl ist auf standortgerechte, überwiegend heimische Arten auszurichten. (Artenvorschlagsliste siehe unter Punkt 22.3)

1.1.3 Nicht zulässig sind Materialschüttungen mit unter 75 % bodenüberdeckendem Vegetationsanteil sowie die flächige Verwendung wasserundurchlässiger Folien und Kunststoffe (z.B. Kunstrasen).

Zulässig ist ein 0,50 m breiter Spritzschutz um Hauptgebäude und Garagen. Lose Material und Steinschüttungen sind damit unzulässig („Schottergärten“).

1.1.4 Im MU 1 sind die Vorgärten zwischen wegemäßiger Erschließungsanlage und Gebäudekante zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Arbeits- und Lagerflächen sind nicht zulässig.

1.2 Stellplätze, Zufahrten, Wege

Die Beläge für Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen oder Carports und Wege sind in versickerungsoffener Bauweise herzustellen, z.B. mit Rasenfuge, Drainfuge, wassergebundenen Belägen oder sog. Ökopflaster.

**22.2 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzgebote)**

Zur Durchgrünung des Siedlungsgebietes werden mit der Grünordnung auch Vorgaben für Gehölzpflanzungen formuliert. Insbesondere Bäumen kommt für die Klimaanpassung durch ihre Transpirationsleitung und Schattenwirkung eine erhebliche Bedeutung zu:

2.1 Baumpflanzung ohne Standortvorgabe auf Wohn- und Bürogrundstücken:

2.1.1 Je angefangener 300 m<sup>2</sup> unbebauter Grundstücksfläche auf Wohn- und Bürogrundstücken ist an geeigneter Stelle mindestens ein hochstämmiger Laubbaum standortgerechter und möglichst heimischer Art (Mindestgröße: Hochstamm 3 x v., STU 16-18 bzw. Obstbaum: Hochstamm, 2 x v, STU 12-14) zu pflanzen. (Artenvorschlagsliste siehe unter Punkt 22.3)

2.1.2 Falls eine Baumpflanzung auf dem Grundstück nicht möglich ist, sind anstatt der Pflanzung mindestens drei standortgerechte und vorwiegend heimische Sträucher zu pflanzen.

Vorhandene Sträucher werden angerechnet.

2.2 Gewerblich genutzte Grundstücke im Gewerbegebiet

Bei gewerblich genutzten Grundstücken im Gewerbegebiet sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche gemäß den Vorgaben für Wohn- und Bürogrundstücken zu begrünen.

Pro voller 200 m<sup>2</sup> der begrüneten Fläche ist entsprechend mindestens ein standortgerechter und möglichst heimischer Laubbaum zu pflanzen.

### 2.3 Heckenpflanzungen

Bei der Pflanzung von Hecken sind standortgerechte Arten zu verwenden, dabei sind vorwiegend (heimische Arten zu verwenden. Der Anteil der heimischen Sträucher wird dabei auf mindestens 50 % festgesetzt. Die Pflanzung reiner Thuja- oder Kirschlorbeerhecken ist unzulässig. (Artenvorschlagsliste siehe unter Punkt 22.3)

### 2.4 Stellplätze

Zur Begrünung offener Stellplätze wird je 5 Stellplätze die Pflanzung eines standortgerechten, möglichst heimischen Laubbaum-Hochstammes (Mindestqualität H. 3xv. 14-16) festgesetzt, der die Stellplätze soweit möglich überstellt. Pflanzgebote gemäß Ziffer 2.1 werden nicht angerechnet. (Artenvorschlagsliste siehe unter Punkt 22.3)

3. Bestehende Gehölze, die den oben genannten Kriterien entsprechen, werden angerechnet.

4. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind zum Ende der zweiten Vegetationsperiode - bezogen auf die Bezugsfertigkeit des Gebäudes - herzustellen.

5. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Rodung oder Abgang zu ersetzen

## **22.3 Artenvorschläge zu Baum- und Strauchpflanzungen sind jeweils der folgenden Auflistung zu entnehmen**

Laubbäume:

Amberbaum - *Liquidambar styraciflua*  
Blutpflaume - *Prunus cerasifera* ‚Nigra‘  
Eberesche - *Sorbus aucuparia*  
Feld-Ahorn - *Acer campestre*  
Hainbuche - *Carpinus betulus*  
Mispel - *Mespilus germanica*  
Speierling - *Sorbus domestica*  
Zierapfel - *Malus* in Sorten, z.B. ‚Evereste‘  
Kugelformen von Ahorn, Robinie, Trompetenbaum oder Rotdorn usw.

Hecken:

Kornelkirsche - *Cornus mas*  
Haselnuss - *Corylus avellana*  
Felsenbirne - *Amelanchier ovalis*  
Kupfer-Felsenbirne - *Amelanchier lamarckii*  
Liguster - *Ligustrum vulgare*  
Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*  
Hainbuche - *Carpinus betulus*  
Feuerdorn - *Pyracantha coccinea*  
Weidenblättrige Hängemispel - *Cotoneaster salicifolius* var. *floccosus*  
Eibe - *Taxus baccata*  
Wolliger Schneeball - *Viburnum lantana*  
Judasbaum - *Cercis siliquastrum*  
Wildrosen, alle ungefüllten / wenig gefüllten Rosenformen

## 22.4 Artenschutz

Zum Abschluss der Erarbeitung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages für die anvisierten Planungen und Nutzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Weinbergsblick“ in der Gemeinde Bergtheim kommt die PLÖG - GbR, Ebensfeld, am 25.09.2025 zu folgendem Ergebnis (siehe auch Anlage 2, S 27 des Bebauungsplans):

„Im Rahmen der vorliegenden Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde die mögliche Betroffenheit verschiedener planungsrelevanter Arten hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m Abs 5 BNatSchG untersucht.

Als Datengrundlage standen hierbei die Bestandsdaten der Artdatenbank des LfU (KARLA.natur) sowie artspezifische Erhebungen nach aktuellen Methodenstandards im Jahr 2025 zur Verfügung.

Durch die geplante Umnutzung des Geltungsbereichs entstehen nur geringe artenschutzrechtliche Betroffenheiten. Mehrere Arten (v.a. Zauneidechse) konnten ausgeschlossen werden, nur eine Nutzung des alten Sägewerks und des Silos durch Vögel und potenziell Fledermäuse (nur Sägewerk) verbleibt.

Für den zu erwartenden Um- oder Rückbau dieser beiden Gebäude konnten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) formuliert werden. **Bei korrekter Durchführung dieser kann aus gutachterlicher Sicht eine Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG durch das Vorhaben ausgeschlossen werden.**

Eine Ausnahme i.S.v. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder § 67 Abs. 3 BNatSchG ist **nicht notwendig.**“

## Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Sicherung des Erhaltungszustandes

**Folgende Vermeidungsmaßnahmen** werden zur Durchführung festgesetzt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tierarten zu vermeiden oder zu mindern. Die abschließende Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

<b>V1</b>	<b>Ökologische Baubegleitung</b>																								
<p>Alle Maßnahmen des Artenschutzes werden unter Einbezug einer (jeweils) fachkundigen Person geplant und ihre Umsetzung vor Ort kontrolliert. Die Funktion der ökologischen Baubegleitung ist dabei die fachkundige Beratung bei artspezifischen Fragestellungen, sowie bei Bedarf die Berichterstattung gegenüber der zuständigen Naturschutzbehörde. Der Bearbeitungszeitraum der ökologischen Baubegleitung beginnt bereits in der Planungsphase des Bauvorhabens, um Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Sicherung des Erhaltungszustands (CEF) in den Bauzeitenplan zu integrieren und endet nach Beendigung aller artenschutzrechtlich relevanten Bau- und Ausgleichsmaßnahmen nach einer Abnahme durch die zuständige Naturschutzbehörde.</p> <p>Zu Beginn eines jeden Kalenderjahres während dem Um- oder Rückbau der Bestandsgebäude im Geltungsbereich und nach Beendigung des Bearbeitungszeitraums verfasst die ökologische Baubegleitung einen Bericht zur Vorlage bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.</p>																									
<b>V2</b>	<b>Artgerechter Um- oder Rückbau der Bestandsgebäude</b>																								
<p><i>Diese Maßnahme betrifft alle Eingriffe an und in den Bestandsgebäuden des Geltungsbereichs.</i></p> <p><b>V2.1 Zeitliche Eingrenzungen</b></p> <p>Der Beginn der Um- oder Rückbaumaßnahmen an den Bestandsgebäuden, besonders dem Sägewerk darf <b>nur zwischen dem 01. April und 31. Oktober</b> liegen. Außerhalb dieses Zeitraums befinden sich Fledermäuse im Winterschlaf und Eingriffe in Winterquartiere bergen ein nicht minderungsfähiges Tötungsrisiko.</p> <p>Zwischen dem 01. April und 30. August sind die Gebäude spätestens eine Woche vor Beginn der Baumaßnahmen durch die ökologische Baubegleitung <b>auf Brutgeschehen von Vögeln zu überprüfen</b>. Wird solches festgestellt, dürfen in diesen Bereichen keine Arbeiten durchgeführt werden, bis das Brutgeschehen abgeschlossen ist.</p>																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Jan</th> <th>Feb</th> <th>Mär</th> <th>Apr</th> <th>Mai</th> <th>Jun</th> <th>Jul</th> <th>Aug</th> <th>Sep</th> <th>Okt</th> <th>Nov</th> <th>Dez</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Red</td> <td>Red</td> <td>Red</td> <td>Yellow</td> <td>Yellow</td> <td>Yellow</td> <td>Yellow</td> <td>Yellow</td> <td>Light Yellow</td> <td>Light Yellow</td> <td>Red</td> <td>Red</td> </tr> </tbody> </table> <p> <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black;"></span> Beginn der Baumaßnahme an den Bestandsgebäuden nicht oder nur mit gesonderter Genehmigung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde möglich  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> Beginn der Baumaßnahme an den Bestandsgebäuden nach Umsetzung spezifischer Vermeidungsmaßnahmen für <b>Fledermäuse und Vögel</b> und Freigabe durch die Ökologische Baubegleitung möglich  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightyellow; border: 1px solid black;"></span> Beginn der Baumaßnahme an den Bestandsgebäuden nach Umsetzung spezifischer Vermeidungsmaßnahmen für <b>Fledermäuse</b> und Freigabe durch die Ökologische Baubegleitung möglich </p>		Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Red	Red	Red	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Light Yellow	Light Yellow	Red	Red
Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez														
Red	Red	Red	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Light Yellow	Light Yellow	Red	Red														
<p><b>V2.2 Vermeidung von Vogelbrut</b></p> <p>Bis zum 01. März werden alle als Brutstandort für Vögel geeignete Strukturen in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung soweit technisch möglich „entschärft“. Die genaue Vorgehensweise ist strukturspezifisch mit der ökologischen Baubegleitung festzulegen und kann das Überdecken oder Verstopfen von Bereichen, Reparatur von Beschädigungen oder Entfernen von Strukturen beinhalten. Unmittelbar vor der Umsetzung ist die Struktur auf Besatz von Vögeln oder Fledermäusen zu überprüfen.</p> <p>Bis zum Beginn des Um- oder Rückbaus der Bestandsgebäude werden die als Brutstandort geeigneten Strukturen regelmäßig auf Vogelnester überprüft. Befinden sich die Nester noch</p>																									

im Bau, können sie durch die ökologische Baubegleitung entfernt werden. Kann Brutgeschehen nicht mehr sicher ausgeschlossen werden, ist dies nicht mehr möglich und V2.1 Abs. 2 ist zu beachten.

### V2.3 Vergrämen von Fledermäusen

Spätestens 3 Tage vor Beginn der Um- oder Rückbaumaßnahmen am Sägewerk wird das Dach der Halle in Anwesenheit der ökologischen Baubegleitung entfernt. Dabei ist darauf zu achten, dass das Gebälk nicht beschädigt wird. Anschließend wird das Gebäude mindestens 3 Tage lang in Ruhe gelassen, um eventuell im Gebälk befindlichen Fledermäusen den Ausflug zu ermöglichen. Anschließend ist der Baubeginn nach Freigabe durch die ökologische Baubegleitung möglich. Die zeitlichen Eingrenzungen aus V2.1 sind zu beachten.

### V3 Fledermausgerechtes Beleuchtungskonzept im Außenbereich

Um die Lichtverschmutzung zu reduzieren und Meidungsverhalten von Fledermäusen zu minimieren wird im Außenbereich der Neubauten sowie an Straßen und Wegen Insekten- und damit Fledermaus-freundliche Beleuchtung installiert:

- Leuchtdauer nur im Bedarfsfall, Einsatz von Bewegungsmeldern, sofern mit der Verkehrssicherungspflicht vereinbar.
- Keine Beleuchtung von Vegetation, Gewässern und Übergangsbereichen.
- Einsatz abgeschirmter Leuchten, welche nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen.
- Nur bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht mit Farbtemperaturen bis 2700 Kelvin, UV-emittierende Leuchtmittel (z.B. Quecksilberlampen, Hochdrucklampen) sind zu vermeiden.
- Die Lichtintensität auf allen Außenbereichen des Geltungsbereichs beträgt 5 bis 15 Lux

**Folgende CEF-Maßnahmen** werden zur Durchführung festgesetzt, um die dauerhafte ökologische Funktion des Planungsgebiet in Hinsicht auf artenschutzrechtlich relevante Strukturen zu gewährleisten. Die abschließende Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Maßnahmen:

CEF1	Vorgezogener Ausgleich von Lebensstätten (Fledermäuse)
	<p>Die Ermittlung der notwendigen Kastenzahl wird abgeleitet von Empfehlungen des LANUV NRW in Wäldern. Die potenziell geeigneten Strukturen im Sägewerk werden als äquivalent zu einer kleinen Kastengruppe bewertet.</p> <p>Um den Verlust von für Fledermäuse geeignete Strukturen auszugleichen, sind daher <b>5 Aufputz-Flachkästen, Typ Sommerquartier, Material Holzbeton</b> aufzuhängen.</p> <p>Die genauen Hangplätze der Fledermauskästen werden im Rahmen der Umsetzungsplanung durch die Ökologische Baubegleitung festgelegt und mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Kästen sind im Geltungsbereich oder dessen unmittelbarer Umgebung aufzuhängen. Die Kästen sind in Gruppen an Gebäuden aufzuhängen und es ist auf unterschiedliche Exposition und Hanghöhe (min. 3 m Höhe) zu achten. Hangplätze nahe Gebäudeecken sind zu bevorzugen.</p> <p>Bei der Auswahl der Hangplätze ist eine Hangdauer von 25 Jahren zu garantieren. Die Kästen werden jährlich durch fachkundige Personen auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft und bei Beschädigung repariert oder ersetzt.</p>

### 23. Erschließungskosten

Zur Erschließung der schon bisher als Gewerbefläche erschlossenen Flächen sind zuerst der Rückbau der versiegelten Flächen und Fundamente, der Bau der Einmündung in die Industriestraße und der Erschließungsstraße mit Wendeanlage sowie der Anschluss der Infrastruktureinrichtungen zur Ver- und Entsorgung an die bestehenden Leitungen notwendig. Ebenso ist die Errichtung von Anlagen für die Abschirmung des von der Bahnstrecke ausgehenden Verkehrslärms zu berücksichtigen. Dies kann in Form einer Lärmschutzwand oder durch Gebäude bzw. in / auf Gebäude integrierte Lärmschutzelemente erfolgen.

### 24. Flächenbilanz

Urbanes Gebiet (MU) 1	0,47 ha
Urbanes Gebiet (MU) 2	0,04 ha
Urbanes Gebiet (MU) 3	0,34 ha
MU 3 Anteil Anlagen zur Energieversorgung, Garagen u. sonstige Nebenanlagen	0,21 ha
Grünflächenanteil MU 1 - 3 (inkl. RRB)	0,29 ha
Verkehrsfläche (intern)	0,1 ha
<b>Gesamtfläche</b>	<b>0,95 ha</b>

### 25. Hinweise zu den Bahnanlagen

Grundsätzlich ist zu beachten, dass der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Insbesondere bei einem späteren Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Sicherheitsabstände zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB InfraGO AG abgestimmt werden. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten.

Notwendige Maßnahmen zur Unterhaltung, Erneuerung, Rationalisierung sowie Modernisierung und bestimmungsgemäßen Nutzung des Bestandsnetzes der Eisenbahnen des Bundes dürfen weder verhindert noch erschwert werden.

Bei Maßnahmen in Zusammenhang mit Gewässern bzw. deren Ableitung ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.

Sofern Anlagen zur thermischen und photovoltaischen Nutzung, z. B. auf Dächern geplant sind, sind diese blendfrei zum Bahnbetriebsgelände zu errichten. Eine Blendwirkung ist dauerhaft auszuschließen.

Mit dem Bahnhofsmanagement Nordfranken der DB InfraGO AG / Personenbahnhöfe ist zur Abstimmung der Umsetzung der geplanten Maßnahme frühzeitig Kontakt aufzunehmen.

Ansprechpartner: [tgm.wuerzburg@deutschebahn.com](mailto:tgm.wuerzburg@deutschebahn.com).

Zu beachten ist, dass sich im Bereich des Bauvorhabens Misch- und Regenwasserkanäle befinden. Die Maßnahmen sind so auszuführen, dass diese nicht beschädigt werden.

Eventuell durch die Baumaßnahme verursachten Beschädigungen sind unverzüglich an unsere Mail-In Adresse [TGM.Wuerzburg@deutschebahn.com](mailto:TGM.Wuerzburg@deutschebahn.com) zu melden.

## B. Hinweise zum Aufstellungsverfahren

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 28.05.2025 gefasst und am 02.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Am Bebauungsplanverfahren wurden folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und sonstige Institutionen mit E-Mail vom 12.11.2025 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie mit E-Mail vom .....gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt:

- Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
- Regionaler Planungsverband der Region Würzburg, Karlstadt
- Landratsamt Würzburg
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Würzburg
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
- Staatliches Bauamt, Würzburg
- Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Bayreuth
- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Nürnberg
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn
- Amt für Ländliche Entwicklung, Würzburg
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Würzburg
- Bayerischer Bauernverband, Würzburg
- Deutsche Telekom AG, BBN 25 WÜ, Würzburg
- Zweckverband Fernwasserversorgung Franken, Uffenheim
- Würzburger Versorgungs- und Verkehrs GmbH, Würzburg
- ÜZ Mainfranken eG, Lülsfeld
- E-ON Wasserkraft GmbH, Regensburg
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- Kommunalunternehmen des Landkreises Würzburg, FB Abfallwirtschaft, Veitshöchheim
- NWM – Nahverkehr, Würzburg-Mainfranken GmbH
- Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (BNetzA), Bonn
- TransnetBW GmbH SuedLink, Stuttgart
- Industrie- und Handelskammer, Würzburg
- Handelsverband Bayern - Der Einzelhandel e. V., Würzburg
- Handwerkskammer für Unterfranken, Würzburg
- Bund Naturschutz in Bayern e. V., Ortsgruppe Bergtheim-Hausen
- Landesbund für Vogelschutz, Hilpoltstein
- Kreisheimatpflegerin nördlicher Landkreis: A. Adelman

- Kreisbrandrat, Herr Reitzenstein, Landratsamt Würzburg, Würzburg
- Eisenbahn Bundesamt, Bonn
- Deutsche Bahn AG – DB Immobilien. Eigentumsmanagement – Baurecht, München

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 14.11.2025 bis einschließlich 15.12.2025 in Form einer Planauslage im Rathaus der Gemeinde Bergtheim sowie digital auf der Homepage der Gemeinde durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit zwischen dem .....und dem ..... durchgeführt.

Der Bebauungsplan wurde am .....als Satzung beschlossen.