

## 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnhof Herold“ mit integriertem Grünordnungsplan

**Begründung**  
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



## Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines.....	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan .....	3
3.	Beschreibung des Planungsgebietes.....	5
3.1	Allgemein .....	5
3.2	Planungsgrundlagen .....	6
4.	Städtebau.....	6
4.1	Städtebauliches Konzept .....	6
4.2	Art der baulichen Nutzung .....	7
4.3	Maß der baulichen Nutzung.....	7
4.3.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	7
4.3.2	Geschossflächenzahl (GFZ) .....	7
4.3.3	Baugrenzen.....	7
4.3.4	Höhe und Höheneinstellung der Gebäude .....	7
4.4	Bauweise.....	8
4.5	Garagen, Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen.....	8
4.6	Geländeveränderungen .....	8
4.7	Grenzbebauung .....	9
4.8	Gebäudegestaltung.....	9
4.9	Dachgestaltung .....	9
4.9.1	Dachart und Dachneigung .....	9
4.9.2	Dacheindeckung .....	9
4.9.3	Dachgauben.....	10
4.10	Belagswahl auf befestigten Flächen .....	10
5.	Erschließung .....	10
5.1	Verkehrsanbindung.....	10
5.2	Ver-, und Entsorgung.....	10
5.2.1	Abwasserbeseitigung.....	10
5.2.2	Wasserversorgung.....	11
5.2.3	Energieversorgung.....	11
5.2.4	Telekommunikation.....	11
5.2.5	Abfallentsorgung .....	11
5.3	Planungsumfang .....	12
5.4	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung .....	12
5.5	Verwirklichung der Baumaßnahme.....	12
5.6	Oberbodenschutz.....	12
5.7	Kampfmittelvorerkundung .....	12
6.	Umweltbericht .....	13
7.	Grünordnung .....	13
8.	Artenschutz .....	13
9.	Schallschutz / Immissionen.....	13
10.	Denkmalschutz.....	14
11.	Geotechnisches Gutachten.....	14
12.	Verfahren .....	15
Anlage 1	Umweltbericht	
Anlage 2	Grünordnung	
Anlage 3	Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	
Anlage 4	Schallgutachten	

## Übersichtskarte



Abbildung 1: Topographische Übersichtskarte TOP 50 mit Geltungsbereich (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023: BayernAtlas, abgerufen am 12.06.2023 unter: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 12.06.2023)

### 1. Allgemeines

Die Gemeinde Bergtheim befindet sich im Landkreis Würzburg des Regierungsbezirkes Unterfranken, ca. 16 km nordöstlich des Regionalzentrums Würzburg. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnhof Herold“ befindet sich im Nordosten Bergtheims, zwischen der Friedhofstraße und der Industriestraße. Etwa 100 m östlich verlaufen die Gleisanlagen der Bahnlinie Bamberg-Würzburg.

Gemäß Regionalplan der Region Würzburg (2) liegt die Gemeinde Bergtheim mit ihren Ortsteilen im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf und ist als Grundzentrum genannt (REP2 16. Verordnung zur Änderung des Regionalplans vom 23.02.2023, AV 1.1).

### 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan

Für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnhof Herold“ hat die Gemeinde Bergtheim die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, um innerörtlich neuen Wohnraum durch Nachverdichtung zu schaffen und gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bergtheim ist die überplante Fläche im Norden als Mischgebiet gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, im Zentralbereich als gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO und im südlichen Bereich als Gemischte Baufläche gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Die zentralen und südlichen Teilbereiche werden überwiegend bereits als Wohnbaufläche genutzt und entsprechen dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO.

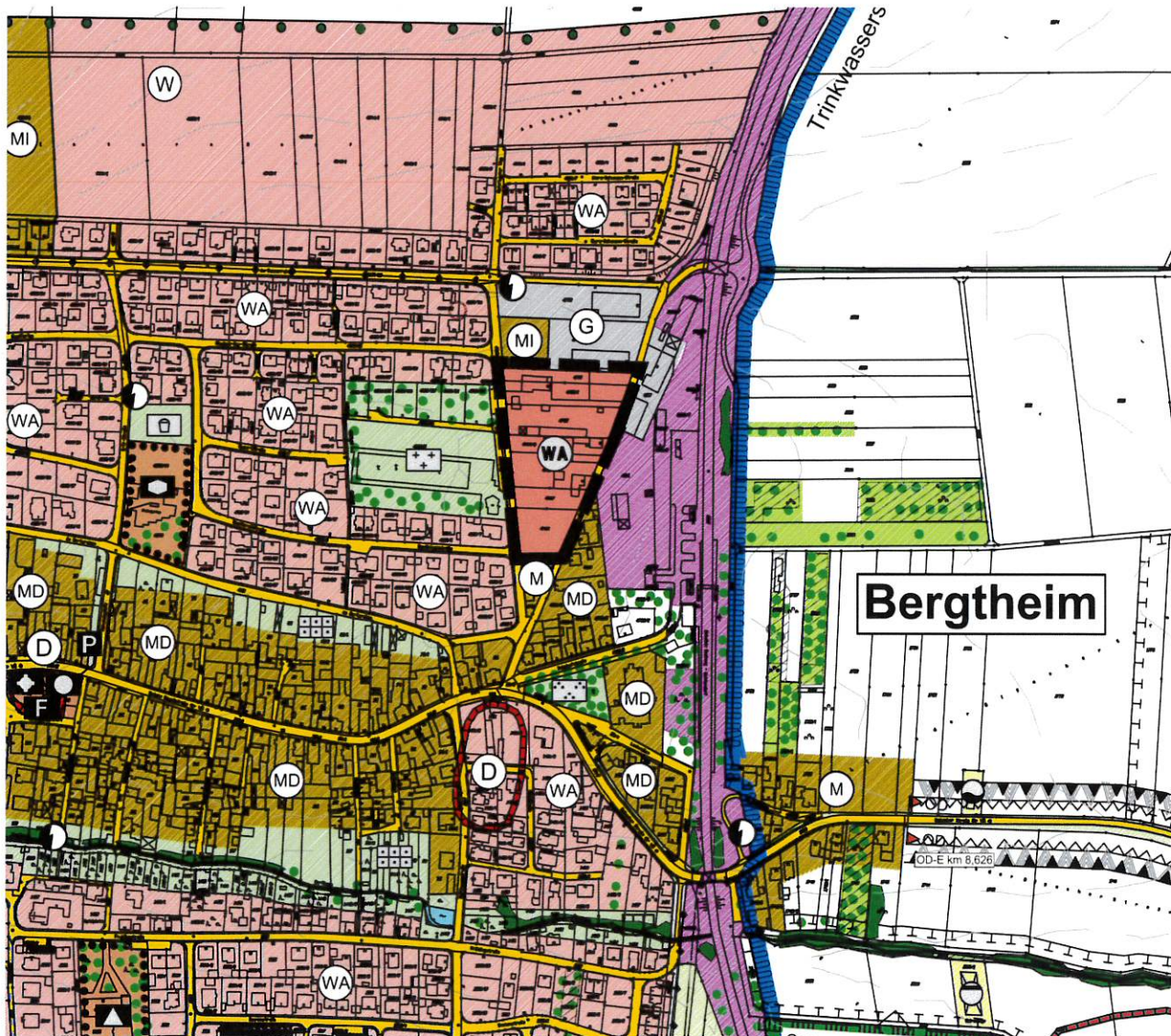


Abbildung 2: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan (Quelle: Gemeinde Bergtheim, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 03.03.2025)

Grundsätzlich ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes wird in einem eigenständigen Verfahren von der Gemeinde Bergtheim durchgeführt. Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für Mischgebiet, gewerbliche Baufläche und gemischte Baufläche werden in der 19. Flächennutzungsplanänderung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO dargestellt. Der Satzungsbeschluss bzw. dessen Bekanntmachung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnhof Herold“ wird erst nach Wirksamkeit der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

Somit kann eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 und 3 BauGB angenommen werden.

### 3. Beschreibung des Planungsgebietes

#### 3.1 Allgemein

Das Plangebiet für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnhof Herold“ liegt in einem leicht nach Süden geneigten Bereich am nordöstlichen Ortsrand von Bergtheim. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über das vorhandene Straßennetz der Gemeinde Bergtheim. Hierbei sind vorrangig die Industriestraße und die Friedhofstraße als Anbindung zu sehen, die sich östlich bzw. westlich vom Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnhof Herold“ befinden. Nördlich grenzen der Bauhof der Gemeinde Bergtheim sowie gewerblich genutzte Strukturen an. Im Westen des Planungsbereiches liegen der Friedhof der Gemeinde Bergtheim bzw. die gewachsenen Wohnbaustrukturen der Gemeinde. Südlich des Planungsbereiches grenzen ältere Wohnbaustrukturen an, die den Übergang zur dörflichen Nutzungsstruktur des Altortes von Bergtheim bilden. Östlich befinden sich aufgelassene gewerbliche Nutzungsstrukturen bzw. Einrichtungen und Lagerflächen, die ursprünglich dem Gütertransport der Bahn dienen. Derzeit ist eine untergeordnete Nutzung als Parkplatz- und Lagerfläche mit geringer Frequentierung anzunehmen. An diese Flächen binden östlich die eigentlichen Bahnanlagen an.



Abbildung 3: Luftbild mit Umgriff (rote Schraffur) (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023: BayernAtlas, abgerufen am 12.07.2023 unter: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 12.07.2023)

### 3.2 Planungsgrundlagen

Der Planung liegen die Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Bergtheim zugrunde, die hier einer drohenden verstärkten Entwicklung von Gewerbebrachen entgegenwirken möchten und für das Planungsumfeld eine geordnete Bauungs- und Nutzungsstruktur unter Berücksichtigung insbesondere der immissionstechnischen Zwangspunkte anstreben.

Durch die bereits deutliche Abzeichnung des geänderten Nutzungscharakters innerhalb des Planungsbereiches von einem vordergründig gewerblich genutzten Areal in ein eindeutig wohnbaulich geprägtes Quartier liegt hier grundsätzlich eine Entwicklung im Sinne der Gemeinde Bergtheim vor. Durch die Aufgabe der innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Betriebshofnutzung wird die Charakteränderung verstärkt. Diese Entwicklung soll über die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes gesteuert und strukturiert werden, wobei insbesondere die Auswirkungen durch Lärmemissionen berücksichtigt werden müssen. Gleichzeitig muss der uneingeschränkte Betrieb der nördlich angrenzenden gewerblichen und kommunalen Einrichtungen gewährleistet bleiben. Ebenso ist eine zukünftige Entwicklung der östlich anstehenden Gewerbebrache zu berücksichtigen.

Weitere Planungsgrundlagen sind:

- Die digitale Flurkarte;
- Die zwischenzeitlich entstandenen Wohnbaustrukturen innerhalb des Planungsbereiches;
- Die Zwangspunkte durch die umliegenden Nutzungsstrukturen;
- Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung;
- Fachgutachten über den Artenschutz;
- Berücksichtigung der grünordnerischen Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

## 4. Städtebau

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Das Baugebiet ist von allen Seiten durch bauliche bzw. ortsstrukturelle Nutzungen umschlossen.

Vorgesehen ist, die sich im südlichen und zentralen Bereich des Planungsgebietes bereits etablierte Nutzungsstruktur in Form einer Wohnbebauung baurechtlich zu sichern und in nördliche Richtung zu erweitern. Dies bedeutet eine Angleichung an die südlich und westlich angrenzenden wohnbaulich geprägten Nutzungsstrukturen unter gleichzeitiger Berücksichtigung des Bestandschutzes der bestehenden kommunalen und gewerblich geprägten Strukturen in nördlicher und östlicher Richtung.

Die aus der immissionstechnischen Situation entstehenden Konfliktpunkte sind im Bebauungsplan entsprechend zu regeln, um ein gesundes Wohnen innerhalb des Planungsbereiches sicherzustellen zu können.

Gleichzeitig ist eine Beeinträchtigung oder Einschränkung der angrenzenden Gewerbebestrukturen sowie eine Entwicklung der östlich angrenzenden Gewerbebrache durch immissionstechnische Einschränkungen auszuschließen.

Im Gebiet selbst sollen die Einschränkungen durch Festsetzungen auf das nötige Maß beschränkt bleiben. Aufgrund der erforderlichen städtebaulichen Ordnung ist jedoch ein Mindestmaß an Festsetzungen notwendig, um die geplante bauliche Nutzung in das Gesamtortsbild von Bergtheim einzugliedern.

## **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Diese Nutzung entspricht den im südlichen und zentralen Bereich bereits etablierten Strukturen innerhalb des Geltungsbereiches und stellt eine Anpassung an die bestehenden Strukturen innerhalb des Planungsbereiches sowie der südlich und westlich angrenzenden Nutzungsarten dar. Die Ausweisung entspricht den Darstellungen der 19. Flächennutzungsplanänderung, die derzeit im Parallelverfahren durchgeführt wird und so die Änderung der Nutzungsstrukturen planungsrechtlich vorbereitet.

## **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

### **4.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl innerhalb des allgemeinen Wohngebietes wird mit max. 0,6 festgesetzt.

Hierdurch wird der gemäß § 17 BauNVO empfohlene Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet zwar deutlich überschritten. Diese hohe Bebauungsdichte stellt jedoch eine wirksame Maßnahme zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden dar, da eine dichtere Bebauung auf geringerer Fläche ermöglicht wird. Gleichzeitig ist durch die Begrenzung der Grundflächenzahl ein ausreichender Freiraum zwischen den Wohneinheiten ermöglicht, um eine gesunde Wohn- und Lebensgrundlage innerhalb des Planungsbereiches zu garantieren. Für die Ermittlung der Grundflächenzahl auf dem jeweiligen Grundstück sind die Vorgaben des § 19 Abs. 4 BauNVO maßgeblich.

### **4.3.2 Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt. Dies liegt unter dem für allgemeine Wohngebiete empfohlenen Orientierungswert der Geschossflächenzahl, um so der Entstehung großvolumiger Bauwerke Grenzen zu setzen und den Charakter der bestehenden und angrenzenden Wohnbauflächen weiterzuführen.

### **4.3.3 Baugrenzen**

Die Baugrenzen im südlichen und zentralen Bereich orientieren sich an den bestehenden Gebäudestrukturen bzw. den Vorgaben des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wohnhof Herold“ bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Hierdurch werden den bereits bestehenden Wohngebäuden ausreichende Entwicklungs- und Erweiterungsoptionen gegeben.

Im nördlichen Bereich werden die Baugrenzen in Anlehnung an die geplante bauliche Nutzung dargestellt, um hier eine möglichst konkrete Lokalisierung der erforderlichen Immissionspunkte zu erreichen die für die Ermittlung der schalltechnischen Einwirkungen auf die zukünftigen Gebäude zwingend erforderlich sind. Dennoch wird hier für eine zukünftige Bebauung ausreichender Spielraum eröffnet, um eine möglichst wenig eingeschränkte bauliche Nutzung zu ermöglichen.

### **4.3.4 Höhe und Höheneinstellung der Gebäude**

Die zulässige Wandhöhe wird mit max. 7,00 m begrenzt. Hierdurch wird eine Eingliederung sowohl in die bestehenden Höhenstrukturen innerhalb des Planungsgebietes und der umgebenden Bebauungsstruktur erreicht. Als unterer Bezugspunkt dient die Höhe der Oberkante der angrenzenden Straßenfläche in der Mitte der Grundstücksgrenze. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Außenkante der Dachhaut bzw. die Oberkante der Attika als oberer Abschluss der Wand. Hierdurch ist eine eindeutige Definition der Bezugspunkte gegeben.

Eine Überschreitung der Wandhöhe bei Flachdächern durch technische Aufbauten wie z.B. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen oder Lüftungseinrichtungen ist bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Hierdurch wird den zukünftigen Bauherrn ein zusätzlicher Spielraum für technisch sinnvolle Einrichtungen oder Gebäudeteile gegeben.

Die Firsthöhe der Gebäude darf 12,50 m nicht überschreiten. Dies dient ebenfalls der Einbindung der zukünftigen Gebäude in die örtliche Bebauungsstruktur und soll ein deutliches Herausragen von Baukörpern aus der Ortssilhouette von Bergtheim verhindern.

Als unterer Bezugspunkt dient hier ebenfalls die Höhe der Oberkante der angrenzenden Straßensfläche in der Mitte der Grundstücksgrenze. Den oberen Bezugspunkt bildet der höchste Punkt des Gebäudes.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist ein höhenmäßiger Versatz entsprechend des Längsgefälles des anstehenden natürlichen Geländes zulässig, um eine Anpassung an die bestehenden Geländestrukturen zu erleichtern.

#### **4.4 Bauweise**

Im gesamten Baugebiet wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Somit sind die Gebäude mit einem entsprechenden Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Dies entspricht sowohl der bereits bestehenden Wohnbebauung innerhalb des Planungsbereiches als auch den umliegenden Wohnbaustrukturen von Bergtheim, so dass hier eine Anpassung an den Bestand vorliegt.

Am südlichen Randbereich des Bebauungsplanes im Bereich der Baufläche WA II ist in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan eine Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Dies entspricht auch der tatsächlichen baulichen Nutzung in diesem Bereich.

Im übrigen Planungsbereich der Fläche WA I wird eine Bebauung in Form von Einzel- oder Doppelhäusern und optional die Errichtung von Hausgruppen zugelassen.

Hierdurch wird die Möglichkeit der baulichen Nutzung bzw. der Strukturierung des Gebietes erweitert und so die Entstehung flächensparender oder bedarfsorientierter Bauarten gefördert.

#### **4.5 Garagen, Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen**

Innerhalb des Planungsbereiches sind in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan Flächen für die Errichtung von Nebenanlagen festgesetzt. Im Zusammenhang mit der relativ hohen Bebauungsdichte innerhalb des Planungsbereiches wird so eine verbesserte Strukturierung der Grundstücksnutzung erreicht.

Eine Errichtung von Garagen, Stellplätzen, Carports und sonstigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO jedoch auch außerhalb der Baugrenze bzw. außerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Flächen für derartige Anlagen zulässig. Dies entspricht der sich zwischenzeitlich entwickelten Nutzungs- und Bebauungsstrukturen der einzelnen Baugrundstücke und bildet somit eine Anpassung an den Bestand.

#### **4.6 Geländeänderungen**

Abgrabungen und Auffüllungen sind bis maximal 1,00 m zulässig. Hierdurch ist bei der vorliegenden Geländesituation eine angemessene Angleichung der Grundstückshöhen an die geplante Nutzung ermöglicht. Gleichzeitig kann eine überhohe Auffüllung des Geländes mit daraus resultierenden negativen Auswirkungen auf das Siedlungsbild ausgeschlossen werden.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig, um vor dem Hintergrund der hier vorliegenden beengten Siedlungsverhältnisse den Flächenbedarf durch Geländeangleichungen so gering wie möglich zu halten.

Böschungen zur Anpassung der Auffüllungen bzw. Abgrabungen an das bestehende Gelände sind in einem Neigungsverhältnis von 1 : 2 oder flacher auszuführen, um die Entstehung von steilen Böschungsbereichen in dem ansonsten relativ ebenen Gelände auszuschließen. Bei an das Nachbargrundstück anschließende Auffüllungen ist ein übergangsloser Anschluss an die dortige Geländesituation herzustellen, um so eine Nutzungseinschränkung des Nachbargrundstückes ausschließen zu können.

#### **4.7 Grenzbebauung**

Bei Grenzbebauung von Doppelhäusern oder Hausgruppen sind die Gebäude in der Dimensionierung, der Gestaltung, der Art und Neigung des Daches, der Firstrichtung und der Art und Gestaltung möglicher Dachgauben einander anzugleichen. Hierdurch wird auch vor dem Hintergrund der verdichteten Bebauung innerhalb des Planungsbereiches ein einheitlicheres Siedlungsbild erreicht.

#### **4.8 Gebäudegestaltung**

Um eine Beeinträchtigung benachbarter Nutzer durch Reflexionen möglichst ausschließen zu können, ist die Verwendung spiegelnder oder fluoreszierender Materialien innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als nicht zulässig festgesetzt.

Fassadenbegrünungen sind zulässig und werden ausdrücklich empfohlen. Die daraus resultierende Transpiration der Fassadenbegrünung bewirkt eine Abkühlung des Gebäudeumfeldes und eine Staubbinderung, was sich positiv auf das Kleinklima innerhalb des Planungsbereiches auswirkt.

#### **4.9 Dachgestaltung**

##### **4.9.1 Dachart und Dachneigung**

Als Dacharten sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer mit einer Neigung der Dachhaut von 0° bis maximal 50° zur Waagerechten zulässig. Hierdurch wird ein großes Spektrum möglicher Dachgestaltungen ermöglicht, die einerseits eine an die historisch gewachsene Ortsstruktur angepasste Dachlandschaft ermöglicht. Gleichzeitig wird die Entstehung moderner Dachkonstruktionen ermöglicht, die sich an die im südlichen Bereich bereits vorhandenen Strukturen anpassen und auch eine Eingliederung in die Dachlandschaften der angrenzenden Gewerbestrukturen darstellen.

##### **4.9.2 Dacheindeckung**

Zulässig sind Dacheindeckungen in den Farben rot bis rotbraun sowie anthrazit bis schwarz. Dies entspricht den vorliegenden Dacheindeckungen der bestehenden Gebäude sowohl im Planungsgebiet selbst als auch in den umliegenden Wohnstrukturen und stellt somit eine Anpassung an den Bestand dar. Hiervon ausgenommen sind Flachdächer, um die Entstehung einer anzustrebenden Dachbegrünung oder eines handelsüblichen UV-Schutzes der Dachhaut zu ermöglichen.

Unbeschichtete Metalleindeckungen und die Verwendung spiegelnder Materialien auf Dächern sind unzulässig. Hierdurch wird die Gefahr eine Kontaminierung des Dachflächenwassers durch ausgeschwemmte Schwermetalle ausgeschlossen. Das Anbringen von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf der Dachhaut sowie die Begrünung von Dächern ist zulässig und wird nachdrücklich angeregt, um so einerseits die Nutzung erneuerbarer Energien zu fördern und gleichzeitig die Vorteile eines Gründaches im Hinblick auf die Wasserrückhaltung als auch die positiven Wirkungen auf das Kleinklima im Gebäudeumfeld zu verdeutlichen.

### **4.9.3 Dachgauben**

Dachgauben dürfen ab einer Dachneigung von 32° und steiler errichtet werden. Zulässig sind Giebelgauben, Schleppgauben, Dreiecksgauben und Tonnengauben. Dachgauben in mehreren Ebenen des Daches sind nicht zulässig. Pro Gebäudedach ist nur eine Gaubenart zulässig. Die Dachgaubenbreite darf max. ein Drittel der Dachbreite betragen. Die Breite aller Gauben auf einer Dachfläche je Gebäudeseite darf jedoch insgesamt 4,00 m nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortsgang muss mind. 1,00 m betragen.

Durch die gestalterischen Festsetzungen bezüglich der Dachgauben wird eine harmonische Dachlandschaft, entsprechend den umgebenden Siedlungsstrukturen in der Gemeinde Bergtheim angestrebt.

### **4.10 Belagswahl auf befestigten Flächen**

Die Beläge für die Freiflächen wie Stellplätze und Wege etc. sind mit versickerungsfähigem Material, wie z. B. Öko-Pflaster, Rasenpflaster, Platten mit Versickerungsfugen oder ähnlichem festgesetzt. Hiervon ausgenommen sind die private Straßenverkehrsflächen innerhalb des Geltungsgebietes. Diese Festsetzung entspricht den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wohnhof Herold“ und gibt gleichzeitig die aktuell allgemein üblichen wasserwirtschaftlichen Grundsätze wieder.

## **5. Erschließung**

### **5.1 Verkehrsanbindung**

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnhof Herold“ wird über die Friedhofstraße am westlichen Rand bzw. die Industriestraße am östlichen Rand des Planungsbereiches an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Somit ist eine öffentliche Erschließung des Planungsgebietes bereits gegeben. Die innere Erschließung des Planungsbereiches erfolgt durch private Zufahrtswege. Soweit diese privaten Zufahrtswege im Bebauungsplan dargestellt sind, entsprechen sie den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wohnhof Herold“ und sind bereits vollständig hergestellt. Somit ist vorauszusetzen, dass sowohl eine ausreichende Rettungszufahrt als auch eine angemessene Anfahrtsmöglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge besteht. Sämtliche bestehenden oder potenziellen Gebäude befinden sich im ausreichenden Zugangsumfeld von öffentlichen oder privaten Verkehrswegen, sodass eine Zufahrbarkeit durch Rettungskräfte entsprechend der allgemeinen rechtlichen Bestimmungen gegeben ist. Im Rahmen der Eingabeplanungen ist der erforderliche Raum für die Rettungskräfte, entsprechend den rechtlichen Vorgaben, nachzuweisen.

### **5.2 Ver-, und Entsorgung**

#### **5.2.1 Abwasserbeseitigung**

Für den gesamten Planungsbereich des Bebauungsplanes liegt bereits eine Entwässerung im Mischsystem vor. Somit ist im vorliegenden Fall ausschließlich die Anpassung der Hausanschlussleitungen an die geänderten Bebauungsstrukturen erforderlich.

Das Entwässerungssystem ist Bestandteil der Ortsentwässerung von Bergtheim und entsprechend in die Berechnung des örtlichen Entwässerungssystems eingeflossen. Eine Überlastung des bestehenden Kanalnetzes im vorliegenden Teilbereich liegt gemäß den Berechnungsgrundlagen der Gemeinde Bergtheim nicht vor.

Durch die teilweise Umwandlung von gewerblichen Nutzungsstrukturen mit einem hohen Versiegelungsgrad in eine wohnbauliche Nutzungsstruktur ist, auch unter Berücksichtigung der im Plangebiet zulässigen erhöhten Grundflächenzahl, von einer Verringerung der Bodenversiegelung und damit von einer Verringerung des anfallenden Oberflächenwasserabflusses auszugehen. Damit wird der Beitrag des Plangebietes zum Abfluss im bestehenden Kanalnetz vermindert.

Die Herstellung eines Entwässerungsnetzes im Plangebiet im Trennsystem entsprechend Wasserhaushaltsgesetz scheint wirtschaftlich bzw. technisch nicht sinnvoll umsetzbar. Ein Trennsystem würde die komplette Neustrukturierung der Entwässerung im Planungsbereich und gleichzeitig die Erstellung eines Oberflächenwasserkanals zur nächsten Vorflut bzw. einer Versickerungsanlage (wenn überhaupt möglich) bedeuten. Trotzdem wird angeregt, das Dachflächenwasser in Regenwasserzisternen mit Versickerungsüberlauf und Notüberlauf zum Mischwasserkanal zu speichern und der Grauwassernutzung zur Verfügung zu stellen.

### **5.2.2 Wasserversorgung**

Der Planungsbereich ist vollständig in das Trinkwasserversorgungssystem der Gemeinde Bergtheim eingebunden. Zur Erschließung der zusätzlichen Baufelder ist lediglich eine Anpassung der Hausanschlüsse an die geänderten Strukturen erforderlich.

Durch die geänderte Nutzungsstruktur ist nicht von einem gesteigerten Löschwasserbedarf gegenüber der ursprünglich vorwiegend gewerblich geprägten Nutzungsstruktur hinaus auszugehen. Somit kann eine ausreichende Löschwasserversorgung für den Planungsbereich als gegeben angesehen werden.

### **5.2.3 Energieversorgung**

Die Energieversorgung wird durch das bereits bestehende Versorgungsnetz der Gemeinde Bergtheim sichergestellt. Hier ist ebenfalls nur die Anpassung der Hausanschlussleitungen an die geänderten Strukturen erforderlich. Ein gesteigerter Energieverbrauch durch die Nutzungsänderung wird nicht erwartet. Vielmehr kann eine verstärkte Einspeisung erneuerbarer Energien aus Photovoltaikanlagen angenommen werden. Ob hierdurch Maßnahmen an der bestehenden Trafostation nördlich des Planungsbereiches erforderlich werden, kann derzeit nicht beurteilt werden.

### **5.2.4 Telekommunikation**

Im Umfeld des Planungsbereiches ist ein Telekommunikationsnetz vorhanden, das die Anbindung der zukünftigen Wohnbebauung ermöglicht. Hier ist ebenfalls lediglich die Neustrukturierung der Hausanschlüsse erforderlich.

### **5.2.5 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird durch das landkreiseigene Entsorgungsunternehmen „Team Orange“ sichergestellt. Die Anfahrt der einzelnen Grundstücke bzw. Baufelder durch ein dreiachsiges Müllfahrzeug ist sichergestellt, sodass eine Behinderung der Abfuhr nicht anzunehmen ist. Stichstraßen mit einer Länge von mehr als 50,00 m innerhalb des Planungsgebietes, die von Müllfahrzeugen befahren werden müssten, sind nicht vorgesehen.

### 5.3 Planungsumfang

Gesamtfläche	ca.	1,19 ha	100,0 %
Private Verkehrsflächen	ca.	0,03 ha	2,5 %
Private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	ca.	0,02 ha	1,7 %
Nettobaufläche	ca.	1,14 ha	95,8 %

### 5.4 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Durch die in der Realität bereits erfolgte Neustrukturierung im südlichen und zentralen Planungsbereich liegt hier bereits eine umgesetzte Bodenordnung vor. Hier sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Der nördliche Teilbereich befindet sich im Eigentum des Investors. Inwieweit hier zukünftig eine Neueinteilung der Grundstücksflächen erfolgt, ist derzeit nicht konkret abzuschätzen.

### 5.5 Verwirklichung der Baumaßnahme

Die noch nicht umgesetzten Baumaßnahmen sollen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes verwirklicht werden, sodass baldmöglichst der Wohnraumbedarf in der Gemeinde Bergtheim befriedigt werden kann.

### 5.6 Oberbodenschutz

Im gesamten Planungsbereich liegen nahezu keine natürlichen Bodenstrukturen mehr vor. Mit der Umsetzung im südlichen und zentralen Planungsbereich ist bereits eine Kultivierung der Freiflächen außerhalb der überbauten Bereiche erfolgt. Somit ist hier nicht mehr von einem zusätzlichen Eingriff in bestehende Bodenstrukturen auszugehen. Bei dem nördlichen Teilbereich handelt es sich um gewerblich strukturierte Flächen, die nahezu vollständig versiegelt oder wassergebunden befestigt sind. Natürliche Bodenstrukturen sind hier nur noch in untergeordnetem Umfang vorhanden. Ein ungestörter Oberboden befindet sich lediglich im Bereich der kleinen Wiesenfläche am nördlichen Rand des Planungsbereiches. Der hier anfallende Oberboden ist im Rahmen der Bauausführungen entsprechend der allgemeinen rechtlichen Vorgaben zu behandeln. Da für diesen Bereich keine Angaben bezüglich der Bodenqualität vorliegen, kann auch keine Aussage über eine potenzielle Verfügbarkeit zur Verbringung auf landwirtschaftliche Nutzflächen gemacht werden.

### 5.7 Kampfmittelvorerkundung

Im Planungsbereich sind keine Kampfhandlungen oder sonstigen militärischen Aktivitäten im Rahmen des zweiten Weltkrieges bekannt. Somit ist auch nicht mit einem konkreten Vorkommen von Kampfmittelaltlasten im Planungsbereich zu rechnen. Eine vertiefende Untersuchung des Planungsbereiches ist nicht erforderlich.

## 6. Umweltbericht

Die umweltrelevanten Belange des Bauleitplanverfahrens sind gemäß BauGB in einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 2 BauGB zusammenzufassen und die Ergebnisse in einem Umweltbericht vorzulegen.

Der Umweltbericht ist als Anlage 1 Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnhof Herold“.

## 7. Grünordnung

Zum Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan erstellt. Der Grünordnungsplan ist in den Bebauungsplan integriert und ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Der baubedingte Ausgleich erfolgt innerhalb des Plangebietes bzw. auf externen Ausgleichsflächen.

Nähere Angaben sind dem Bebauungsplan (grünordnerische Festsetzungen) und der Begründung zum Grünordnungsplan als Anlage 2 zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Wohnhof Herold“ festgesetzten Eingriffskompensationen werden an die geänderten Nutzungsstrukturen angepasst. Nähere Informationen sind der Grünordnungsplanung (Anlage 2) zu entnehmen.

## 8. Artenschutz

Für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Fledermäuse) sowie für europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie (Freibrüter sowie Gebäude- und Nischenbrüter) sind Maßnahmen zur Vermeidung zu ergreifen, um Gefährdungen zu vermeiden oder zu mindern.

Diese Maßnahmen sind entsprechend rechtswirksam in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen. CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich, sodass keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes und keine Behinderung zur Verbesserung des Erhaltungszustandes zu erwarten ist. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen. Bei konsequenter und fachgerechter Umsetzung der genannten Vermeidungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Arten betroffen, für die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind.

Nähere Angaben sind dem speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen der als Anlage 3 Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

## 9. Schallschutz / Immissionen

Die räumliche Nähe des Planungsbereiches zu emissionsrelevanten Einrichtungen und deren gegenseitige Verträglichkeit bildet ein wesentliches Element des vorliegenden Bebauungsplanes. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnhof Herold“ wird ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, das als Anlage 4 Bestandteil des Bebauungsplanes ist. In diesem Gutachten werden die Auswirkungen auf die zukünftige Wohnbaustruktur sowohl durch die bestehenden als auch potenziellen zukünftigen gewerblichen und kommunalen Nutzungen nördlich und östlich des Planungsbereiches beurteilt. Ebenso werden die Auswirkungen aus dem Schienenverkehr der Bahntrasse Würzburg – Bamberg östlich des Planungsbereiches beurteilt.

Die in der Gesamtheit anzunehmenden Beeinträchtigungen und Auswirkungen werden graphisch und rechnerisch im Gutachten zusammengefasst. Ebenso werden Lösungsvorschläge erarbeitet, die den Schutz der bestehenden und zukünftigen Bewohner gewährleisten.

Diese Maßnahmen sind entsprechend in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen.

Grundlage der Maßnahmen ist der Nachweis eines ausreichenden Schalldämmmaßes an den jeweiligen immissionsrelevanten Gebäudefassaden. Diese werden im Bebauungsplan graphisch dargestellt und rechtswirksam festgesetzt.

Um zusätzlich der TA Lärm A1.3 zu entsprechen wird festgesetzt, dass die Fassadenbereiche, an denen die Immissionsrichtwerte infolge des Gewerbelärm überschritten werden, entsprechend gestaltet werden müssen. Dies beinhaltet den Verzicht auf Fenster, Festverglasung oder nur zu Reinigungszwecken öffnende Fenster.

Zudem wird festgesetzt, dass, zusätzlich zu den festgesetzten Schalldämmmaßen, Räume mit Schlaffunktion mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten sind, da einige Fassadenbereiche tags und andere nur nachts von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte betroffen sind und Fenster in Wohn- bzw. Schlafräumen in den jeweiligen Zeiträumen nicht geöffnet werden dürfen.

## **10. Denkmalschutz**

Innerhalb des Planungsbereiches oder im direkten Umfeld sind keine Bodendenkmale bekannt, die von der geplanten Maßnahme beeinträchtigt werden könnten. Soweit dennoch bei Erdarbeiten Funde von Bodentalertümern gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) auftreten, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG unverändert zu belassen.

## **11. Geotechnisches Gutachten**

Durch die in der Vergangenheit bereits erfolgten baulichen Maßnahmen ist die Untergrundsituation innerhalb des Planungsgebietes hinlänglich bekannt. Ebenso sind die baulichen Maßnahmen in weiten Bereichen des Planungsgebietes bereits umgesetzt worden. Somit kann auf eine vertiefende geologische Untersuchung verzichtet werden.

## 12. Verfahren

Aufstellungsbeschluss / Änderungsbeschluss	am	04.07.2023
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	17.07.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis	28.04.2025 07.05.2025
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen	am	10.09.2025
Annahme- und Auslegungsbeschluss	am	10.09.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	17.11.2025 19.12.2025
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen	am	03.02.2026
Satzungsbeschluss	am	03.02.2026

Gemeinde Bergtheim,




---

 Konrad Schlier  
 1. Bürgermeister

Würzburg,                    03.03.2025  
 Geändert:                    10.09.2025

Bearbeitung: Öchsner  
 Prüfung:        H. J. Rehbein

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner


 Auktor  
**INGENIEUR**  
 GmbH



Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931 – 79 44 - 0 | Fax 0931 – 79 44 - 30 | Mail [info@r-auktor.de](mailto:info@r-auktor.de) | Web [www.r-auktor.de](http://www.r-auktor.de)

## Abbildungs- und Quellenverzeichnis

- Abbildung 1: Topographische Übersichtskarte TOP 50 mit Geltungsbereich (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023: BayernAtlas, abgerufen am 12.06.2023 unter: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 12.06.2023) .....3
- Abbildung 2: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan (Quelle: Gemeinde Bergtheim, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 12.06.2023).....4
- Abbildung 3: Luftbild mit Umgriff (rote Schraffur) (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023: BayernAtlas, abgerufen am 12.07.2023 unter: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 12.07.2023) .....5