

BEGRÜNDUNG

Zum Entwurf des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung vom 07.07.2026

VORHABEN

Bebauungsplan „Am Schäferweg“
Gemarkung Opferbaum

LANDKREIS

Würzburg

VORHABENSTRÄGER

Gemeinde Bergtheim
Am Marktplatz 8
97421 Bergtheim

VERFASSER

BAURCONSULT Architekten Ingenieure
Adam-Opel-Straße 7
97437 Haßfurt

Haßfurt, 07.07.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	5
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	5
1.2	Ziel und Zweck der Planung	7
1.3	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	8
2.	Bestandssituation	10
2.1	Bebauung und Nutzung	10
2.2	Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmäler)	11
2.3	Grün- und Freiflächen, Natur- und Artenschutz	12
2.4	Wasserwirtschaft	13
2.5	Altlasten, Bodenschutz	14
2.6	Geogefahren / Bergbau	15
2.7	Fließender und ruhender Verkehr / ÖPNV	16
2.8	Ver- und Entsorgung	17
3.	Verfahrenshinweise	18
3.1	Art des Verfahrens	18
3.2	Prüfung UVP-Pflicht	19
3.3	Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB	19
4.	Planungsvorgaben	19
4.1	Landesentwicklungsplan	19
4.2	Regionalplan	20
4.3	Flächennutzungsplan	23
4.4	Bestehende Bebauungspläne	25
4.5	Sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte ISEK, VU-Sanierungsgebiet	25
5.	Planinhalte und Begründung	26
5.1	Art der baulichen Nutzung	26
5.2	Maß der baulichen Nutzung	26
5.3	Bauweise	27
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen	27
5.5	Stellplätze	28
5.6	Verkehrsflächen	28
5.7	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	28
5.8	Grünordnerische Maßnahmen und Flächen	31
5.8.1	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	31
5.8.2	Pflegemaßnahmen	32
5.8.3	Artenauswahl Gehölze	33
5.8.4	Vollzugsfristen	34
5.9	Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen	34
5.10	Ausgleichsmaßnahmen und -flächen	37
5.11	Örtliche Bauvorschriften	39
5.11.1	Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen	39
5.11.2	Dachform, Dachneigung	39

5.11.3	Dacheindeckung und Fassadenverkleidung	39
5.11.4	Beleuchtungs- und Werbeanlagen	40
5.11.5	Einfriedungen	40
5.12	Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen	40
5.12.1	Bodendenkmalschutz	40
5.12.2	Landwirtschaftliche Emissionen	41
5.12.3	Grenzabstände	41
5.12.4	Auswahlliste Obstgehölze	41
5.12.5	Schutz des Baumbestandes außerhalb des Geltungsbereiches	42
5.12.6	Solaranlagen	42
5.12.7	Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	42
5.12.8	Bodenschutz (§ 202 BauGB)	42
5.12.9	Immissionsschutz	42
6.	Wesentliche Abwägungsgesichtspunkte	43
6.1	Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB	43
6.2	Umweltschutz	43
6.3	Klimaschutz	43
6.4	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	44
6.5	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	45
6.6	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung	45
6.7	Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile	46
6.8	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	46
6.9	Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften	46
6.10	Belange der Wirtschaft	46
6.11	Belange der Land- und Forstwirtschaft	47
6.12	Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	47
6.13	Belange des Post- und Telekommunikationswesens	47
6.14	Versorgung mit Energie und Wasser, einschließlich Versorgungssicherheit	47
6.15	Sicherung von Rohstoffvorkommen	47
6.16	Belange des Personen- und Güterverkehrs, Mobilität der Bevölkerung	48
6.17	Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes, zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	48
6.18	Ergebnisse städtebauliche Entwicklungskonzepte	48
6.19	Belange des Hochwasserschutzes	48
6.20	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung	49
6.21	Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	49
7.	Flächenbilanz	49
8.	Bodenordnerische Maßnahmen	49

ANLAGENVERZEICHNIS

- Anlage 1: Umweltbericht,
BAURCONSULT, vom 07.07.2026
- Anlage 2: Geotechnische Untersuchungen,
isu umweltinstitut GmbH, vom 23.01.2025
- Anlage 3: Schallimmissionsprognose,
Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, vom 03.07.2026
- Anlage 4: Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP),
FABION GbR, vom 27.03.2026

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Die Gemeinde hat Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Im Norden der Gemeinde Bergtheim im Landkreis Würzburg befindet sich der Ortsteil Opferbaum. Am südlichen Ortsrand auf dem bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzten Flurstück 914 beabsichtigt die Firma Holzbau Arnold GmbH & Co KG für ihre zukünftige betriebliche Ausrichtung, innerhalb des 1. Bauabschnittes, den Neubau einer Montagehalle (ca. 20 m x 42 m, rd. 9m hoch) mit anschließenden Sozialräumen und Lagerbereichen (Lager, offene Lagerhalle und offenes Hochregallager) sowie dazugehörige Stellplatzflächen zur betrieblichen Weiterentwicklung zu errichten (siehe Abbildung 1). In diesem Zuge müssen auch Frei- und Erschließungsflächen hergestellt werden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 0,6 ha.

In einem zukünftigen 2. Bauabschnitt ist eine Erweiterung der geplanten Gebäude angedacht. Dieser wird, zusammen mit dem zuvor beschriebenen 1. Bauabschnitt, in Abbildung 1 dargestellt.

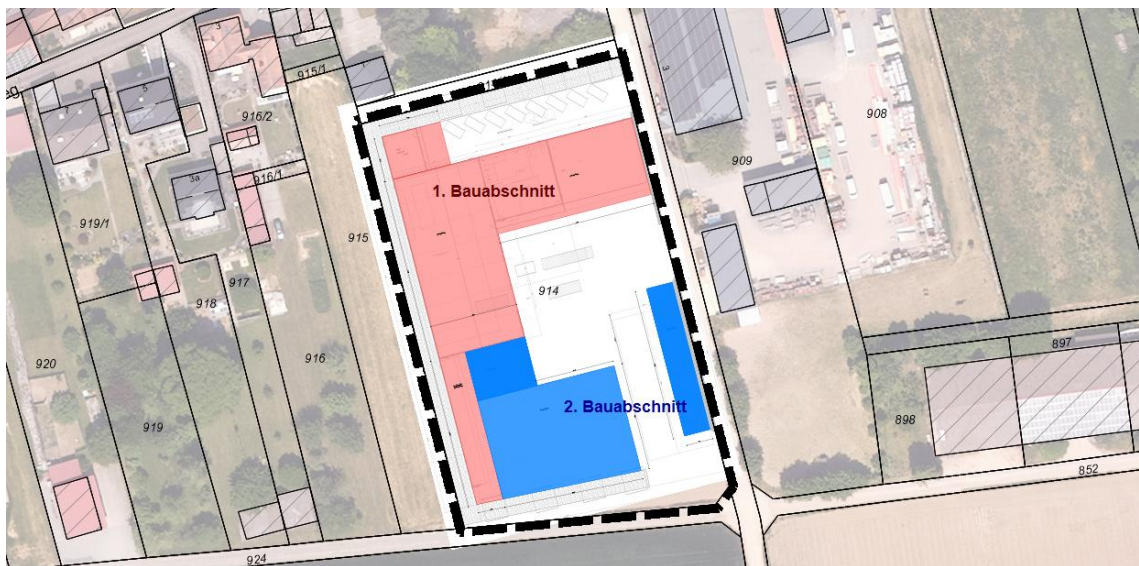


Abb. 1: Darstellung der geplanten Bauabschnitte; 1. Bauabschnitt (rot) und 2. Bauabschnitt (blau) (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung; Konzeption Firma Holzbau Arnold GmbH & Co. KG)

Da für diesen Bereich weder ein rechtskräftiger Bebauungsplan noch eine Gewerbeflächenausweisung im gültigen Flächennutzungsplan vorliegt, muss für die planungsrechtliche Umsetzung ein Bebauungsplan zur Realisierung der zukünftig beabsichtigten gewerblichen Nutzung aufgestellt und parallel dazu der Flächennutzungsplan geändert werden, so dass sich der vorliegende Bebauungsplan „Am Schäferweg“, Fl. Nr. 914 Ortsteil Opferbaum gem. § 8 Abs. 3 BauGB aus der 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bergtheim entwickelt (Parallelverfahren).

Die hierfür notwendigen Aufstellungsbeschlüsse hat der Gemeinderat der Gemeinde Bergtheim in der Sitzung am 07.10.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Für die Darlegung und Begründung des Bedarfs neuer Gewerbeflächen im Rahmen der Entwurfsfassung neuer Bauleitpläne wird die Auslegungshilfe des Schreibens des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie vom 15.09.2021 zugrunde gelegt:

1. Strukturdaten:

Die Gemeinde Bergtheim im Landkreis Würzburg ist gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan Würzburg als Grundzentrum und Nahbereich der Nachbargemeinden Hausen b. Würzburg, Unterpleichfeld sowie Oberpleichfeld ausgewiesen. Entsprechend den Darstellungen in der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) liegt Bergtheim im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Die Gemeinde Bergtheim beziehungsweise der Ortsteil Opferbaum sind über die Bundesstraße B19 an den überörtlichen Verkehr und die Autobahn A7 Fulda/Würzburg/Ulm angebunden. Darüber hinaus verfügt Bergtheim über einen Bahnhof mit Regionalbahnanbindung nach Würzburg und Schweinfurt. Die Entwicklungsdynamik der Gemeinde Bergtheim sowie des Ortsteils Opferbaum ist durch das örtliche Gewerbe und die Landwirtschaft geprägt.

2023 lebten in Bergtheim 3.890 Einwohner. Die Einwohnerentwicklung der letzten Jahre lässt sich in zwei Phasen unterteilen. So stieg die Einwohnerzahl zwischen 2013 bis 2016 um 92 Einwohner von 3.540 auf 3.632 Einwohner. Im Jahr 2017 ist ein leichter Rückgang um 42 Einwohner auf 3.590 zu beobachten. Seit dem Jahr 2018 zeigt sich jedoch wieder ein konstantes Wachstum von 3.756 auf bis zu 3.890 Einwohner im Jahr 2023. Das Landesamt für Statistik geht in seiner Bevölkerungsvorausberechnung davon aus, dass die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2033 weiter auf etwa 4.200 ansteigen wird. Eine ähnliche Entwicklung wird auch für den gesamten Landkreis Würzburg vorausgesagt. Die durchschnittliche Haushaltsgröße Bergtheims beträgt bei 1.735 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden rd. 2,2 Einwohner je Wohnung (Stand 2023). Hierbei stehen jedem Einwohner im Durchschnitt 50,9 m² Wohnfläche zu. Zwischen 2013 und 2023 wurden jährlich durchschnittlich 15 neue Wohngebäude errichtet.

Die Gemeinde Bergtheim verfügt gemäß Statistiken der Bundesagentur für Arbeit über 588 „Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Arbeitsort“. Davon sind 119 im produzierenden Gewerbe beschäftigt (Stand Juni 2023). Dem gegenüber gibt es in Bergtheim 1.772 „Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort“. Daraus ergeben sich 369 Einpendler sowie 1.553 Auspendler. Weiter gab es im Juni 2023 338 „Geringfügig Beschäftigte am Arbeitsort“ und 59 „Arbeitslose“. Bergtheim verfügt aufgrund der Nähe zur Stadt Würzburg sowie zur Stadt Schweinfurt, welche wichtige Zentren mit übergeordneten Funktionen für die nähere Umgebung der Landkreise Würzburg und Schweinfurt darstellen, über einen im Vergleich zur Einwohnerzahl gering ausgebildeten Arbeitsmarkt, was nutzbare Potenziale zur Schaffung von Arbeitsplätzen ermöglicht, die sich aus dem starken Überhang von Aus- gegenüber Einpendlern sowie geringfügigen Beschäftigungsverhältnissen und Arbeitslosen zusammensetzen.

2. Bestehende Flächenpotenziale:

Bei der Ermittlung der bestehenden Flächenpotenziale sind gemäß Auslegungshilfe des Staatsministeriums folgende Flächen gemeindeweit einzubeziehen, sofern dort die beabsichtigte Nutzung zulässig wäre:

- Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht
- Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht
- Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich
- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude
- Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.

Zu den Flächen, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind, aber kein Baurecht in Form eines Bebauungsplanes nach § 34 BauGB aufweisen, lässt sich folgendes zusammenfassen. Nennenswerte bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbebauflächen befinden sich am nordwestlichen Ortsrand von Bergtheim (Teilfläche) sowie in den kleineren Ortsteilen Dipbach und Opferbaum. In Opferbaum befindet sich die in der 15. Flächennutzungsplanänderung ausgewiesene Gewerbefläche im angrenzenden östlichen Nachbarbereich des Plangebiets.

Konkrete Flächenpotenziale, also unbebaute Flächen für welche Baurecht besteht sowie Baulücken im unbeplanten Innenbereich, finden sich erst auf Ebene bereits bestehender Bebauungspläne sowie im unbeplanten Innenbereich. Insgesamt gibt es im gesamten Gemeindegebiet ca. 0,85 ha ungenutzte gewerbliche Bauflächen, die sich jedoch alle in Privatbesitz befinden. Somit verfügt die Gemeinde Bergtheim über keine ungenutzten gewerblichen Bauflächen mit Baurecht.

Die Folgekosten der Erschließung des beabsichtigten Neubaus können für die Gemeinde Bergtheim als wirtschaftlich vertretbar abgeschätzt werden. Es handelt sich um eine Verlagerung des Betriebsstandortes der Firma Holzbau Arnold aus Erbshausen-Sulzwiesen (Gemeinde Hausen b. Würzburg) nach Opferbaum im Rahmen der künftigen betriebliche Ausrichtung. Der Bauherr ist bereits Eigentümer des beplanten Grundstücks. Das Baugebiet fügt sich in die bereits bestehende Bebauung (u.a. gewerblicher Dachdeckerbetrieb im Osten) am Ortsrand ein. Somit kann zum Teil auf vorhandene Infrastrukturen zurückgegriffen werden, wodurch sich gegenüber anderen Standorten Kostenvorteile durch eine bessere Auslastung der bestehenden technischen Infrastrukturen ergeben.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Am Schäferweg“ ist, wie bereits in Kapitel 1.1 erläutert, die Schaffung der baurechtlichen Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Schäferweg“ und folglich für die Verlegung des Firmensitzes der Firma Holzbau Arnold GmbH & Co KG an den Standort Opferbaum im Sinne einer zukünftigen Betriebsausrichtung.

Darüber hinaus sollen Bebauungspläne gemäß Baugesetzbuch dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Sie dienen u.a. auch dazu, gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die Belange des Umweltschutzes und insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB zu berücksichtigen.

Städtebaulich wird durch die Bereitstellung einer zusätzlichen Gewerbefläche eine vorrausschauende Entwicklungsplanung für die Gemeinde Bergtheim und speziell den Ortsteil Opferbaum ermöglicht. Der überplante Bereich stellt aufgrund seiner Einbettung in ein bereits zum überwiegenden Teil bebautes Umfeld ein sinnvolles Potenzial für eine Neuausweisung am Ortsrand dar. Das Vorhaben fügt sich als Ortsabrundung auch städtebaulich in das bestehende Umfeld ein. Dabei wird die städtebauliche Gestalt der umgebenden Siedlungsstruktur (Ortsbild) maßstäblich und gestalterisch beibehalten.

Der Festsetzungskatalog des aufzustellenden Bebauungsplanes „Am Schäferweg“ sowie die umgebenden Nutzungen tragen hierzu bei. Gleichzeitig werden im Bebauungsplanverfahren Festsetzungen zur Grünordnung (siehe Kap. 5.9 „Grünordnerische Maßnahmen und Flächen“) sowie Ausgleichsmaßnahmen (siehe Kap. 5.11 „Ausgleichsmaßnahmen und -flächen“) getroffen. Zudem wird beabsichtigt den Neubau im Trennsystem zu entwässern. Somit wird ein Beitrag zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen geleistet. Dies trägt zu Anforderungen an Klima- und Umweltschutz bei.

1.3 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

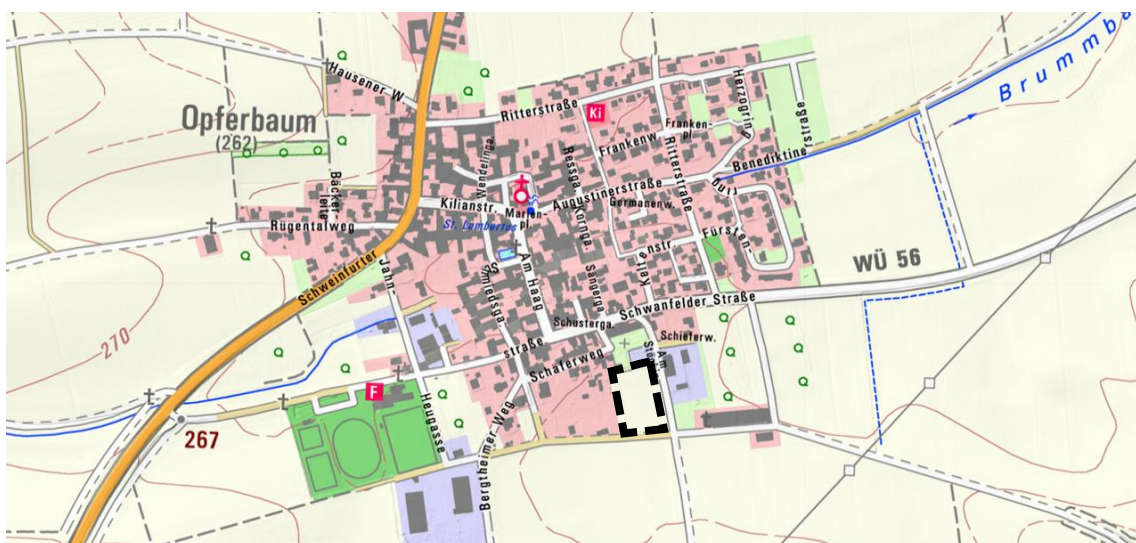


Abb. 2: Lage des Plangebietes am südlichen Ortrand von Opferbaum, Geltungsbereich schwarz (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 0,6 ha und befindet sich am südlichen Ortsrand von Opferbaum, einem Ortsteil der Gemeinde Bergtheim. Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und schließt an den bestehenden Siedlungsbestand des Ortsteils Opferbaum an.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Plangebietes umfasst das Grundstück Fl. Nr. 914 (Gemarkung Opferbaum).

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Friedhof des Ortsteils Opferbaum sowie daran angrenzende Flächen des Wohn- und Gemeinbedarfs (Fl. Nr. 185, 185/1, 186, 914/1);
- im Osten durch die Straße „Am Stöckig“ (Fl. Nr. 912), einen Gewerbebetrieb (Fl. Nr. 908 und 909) und mehrere Lagerhallen eines landwirtschaftlichen Betriebes (Fl. Nr. 895-899) sowie eine weitere landwirtschaftliche Nutzfläche und einen Flurweg (Fl. Nr. 850, 852);
- im Süden durch einen Flurweg und großflächige Landwirtschaftsflächen (Fl. Nr. 795, 924);
- im Westen durch eine landwirtschaftliche Fläche mit anliegenden Flächen mit Wohn- und Gemeinbedarfsbebauung (Fl. Nr. 915, 915/1 und 915/2).

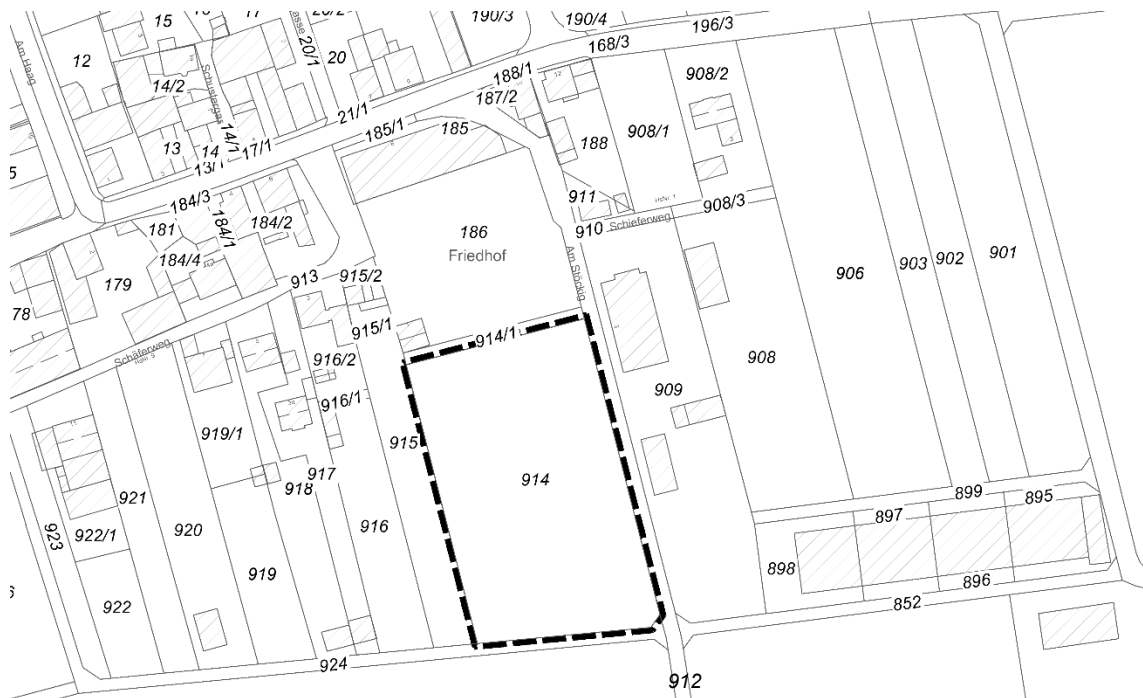


Abb. 3: Übersicht der Flurstücke im Kataster; Geltungsbereich „Am Schäferweg“, Geltungsbereich schwarz (Kartengrundlage: VG Bergtheim, Bayerische Vermessungsverwaltung)

2. Bestandssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

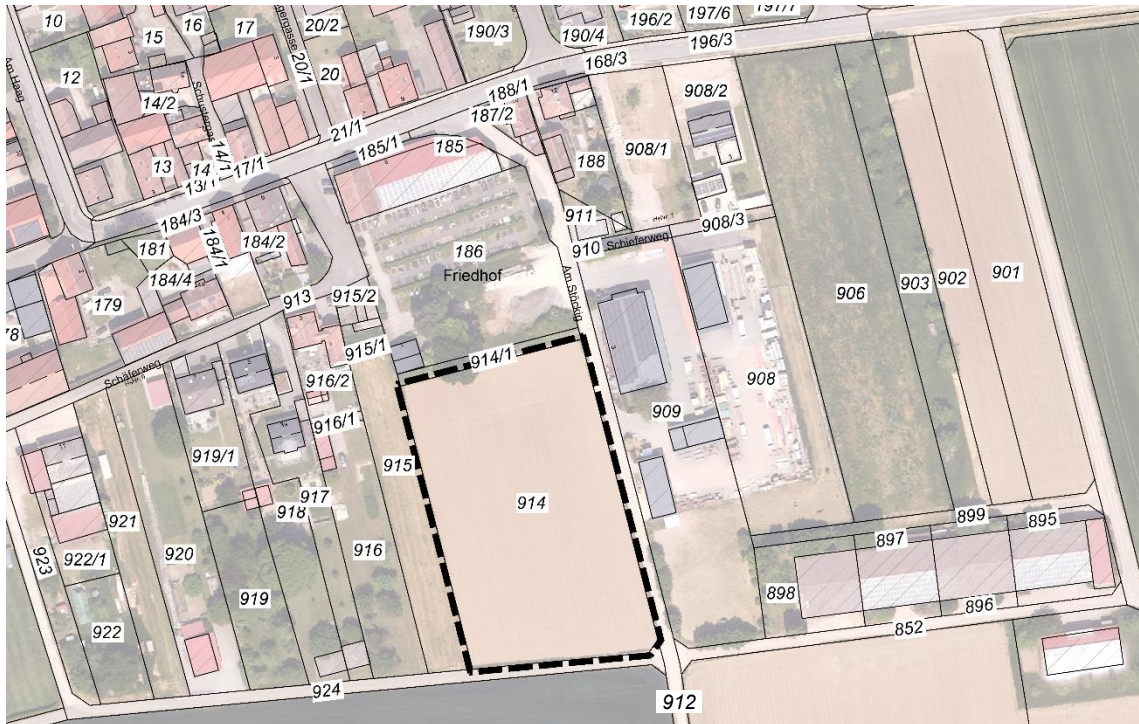


Abb. 4: Kataster und Luftbild, Geltungsbereich „Am Schäferweg“, Geltungsbereich schwarz (Kartengrundlage: VG Bergtheim, Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet ist ausschließlich unbebaut und wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die Eigentums- und Nutzungssituation stellt sich dabei wie folgt dar:

Flurstück	Beschreibung der Nutzung	Eigentumssituation
914	Landwirtschaft (Acker)	Bauherr

2.2 Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmäler)

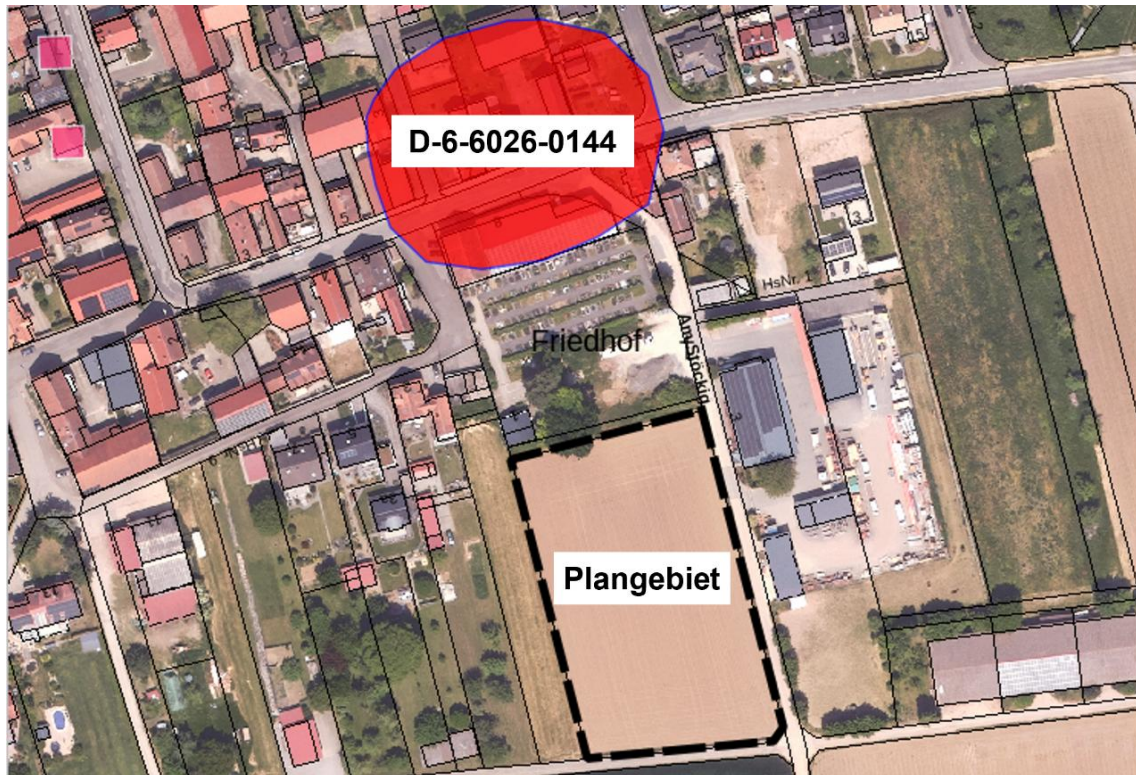


Abb. 5: Ausschnitt der Bau- und Bodendenkmäler im Bereich des Plangebietes, Geltungsbereich schwarz (Kartengrundlage: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Baudenkmäler. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befindet sich das Bodendenkmal „D-6-6026-0144 – Bestattungen der Schnurkeramik und der Merowingerzeit sowie Siedlung der Hallstatt- und der frühen Latènezeit“.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist dazu in seiner Stellungnahme vom 24.02.2025 daraufhin, dass für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig ist, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Hierfür empfiehlt das BLfD im Vorfeld der Bauvorhaben eine frühzeitige Abstimmung mit den Denkmalbehörden vorzunehmen.

Weitere Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern ist auf folgendes hinzuweisen:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmal-schutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2.3 Grün- und Freiflächen, Natur- und Artenschutz

Der nachfolgenden Abbildung des Bestandsplans zur Grünordnung ist eine Übersicht des Grün- und Freiflächenbestandes zu entnehmen. Eine Beschreibung des Bestandes kann dem Umweltbericht (siehe Anlage 1) entnommen werden. Des Weiteren wird auf die Ausführungen im Umweltbericht (Anlage 1) sowie im Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlage 4) verwiesen.

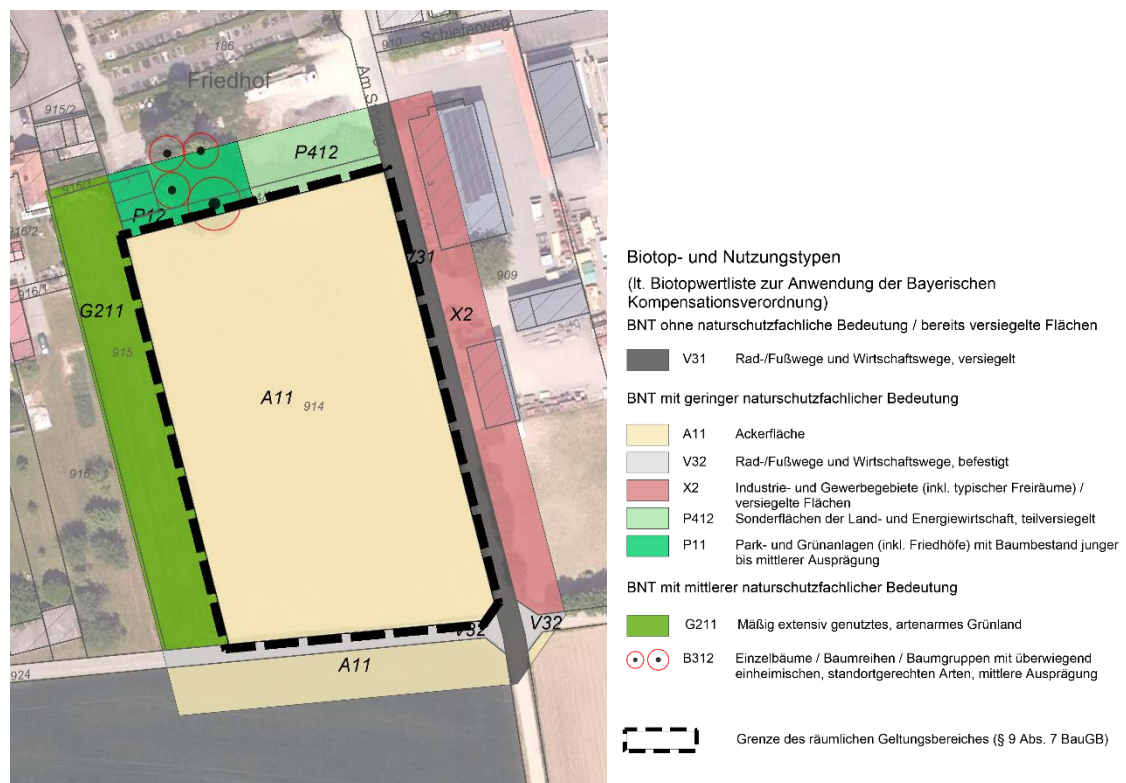


Abb. 6: Bestandsplan Grün- und Freiflächen gemäß tatsächlicher Nutzung (2025), Geltungsbereich schwarz (Karten-grundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung).

2.4 Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt weder innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes noch innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes. Innerhalb der weiteren Umgebung befindet sich, wie in Abbildung 7 veranschaulicht wird, in einer Entfernung von ca. 1,0 km das festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet „Hausen b. Würzburg“ (05.11.2004).



Abb. 7: Ausschnitt der Trinkwasserschutzgebiete, Geltungsbereich schwarz (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, EuroGeographics)

Weiter liegt das Gebiet nicht innerhalb einer amtlich festgesetzten Fläche des Hochwasserschutzes (Festgesetzte/ Vorläufige Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenflächen). Jedoch befinden sich innerhalb des Plangebiets und in dessen näherer Umgebung Wassersensible Bereiche inklusive potenzieller Fließwege bei Starkregen (siehe Abbildung 8). Diese sind im Rahmen künftiger Bauanträge durch den Bauherrn in eigener Verantwortung zu berücksichtigen.

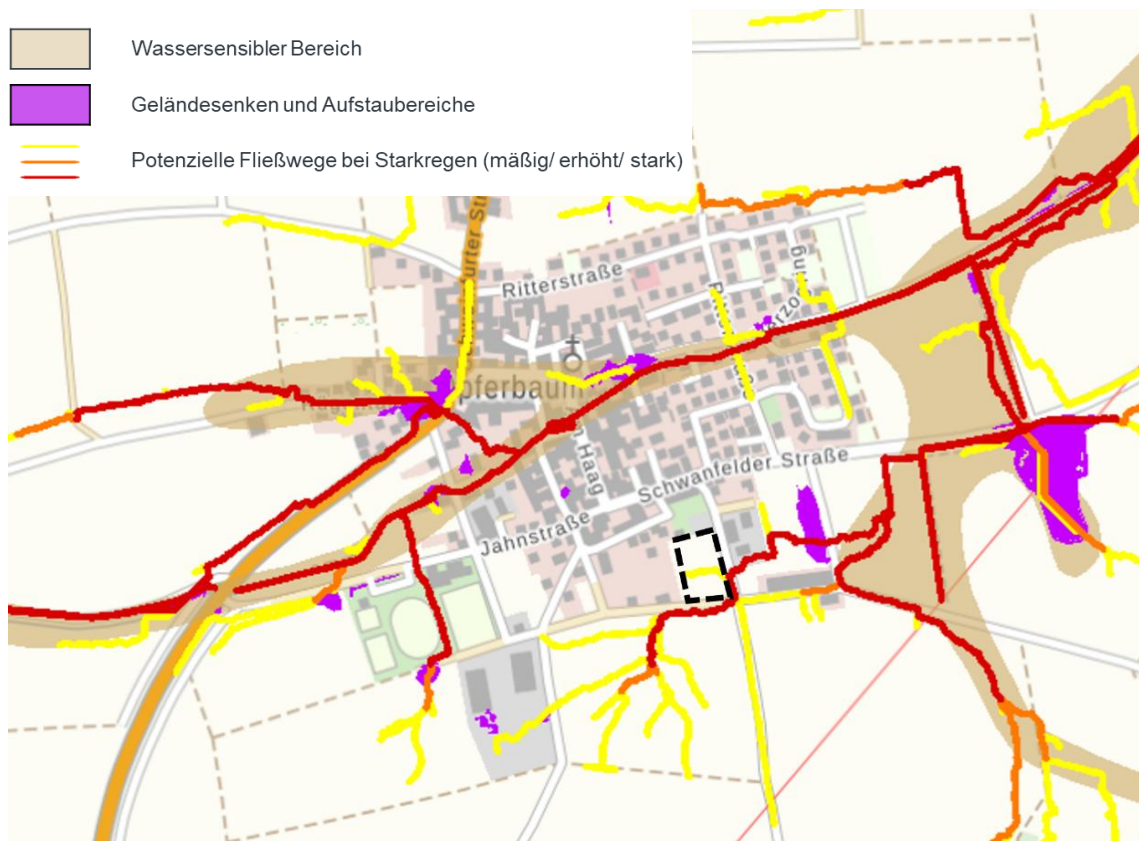


Abb. 8: Ausschnitt der Wassersensiblen Bereiche und Fließwege bei Starkregen im Ortsteil Opferbaum, Geltungsbereich schwarz (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, EuroGeographics)

2.5 Altlasten, Bodenschutz

Baugrundgutachten:

Die Firma isu umweltinstitut GmbH aus Würzburg hat für das Plangebiet die Geotechnischen Untersuchungen durchgeführt. Der Bericht vom 23.01.2025 liegt der Begründung als Anlage 2 bei. Detailinformationen und Empfehlungen können dem Gutachten entnommen werden. Zusammenfassend hält das Gutachten folgendes fest:

Die Befunde der Baugrunduntersuchungen umfassen die folgenden Punkte:

- Bezüglich der Morphologie fällt das Gelände leicht nach Südosten beziehungsweise Osten ein. Der maximale Höhenunterschied beträgt 0,91 m.
- Es liegt ein 0,25 bis 0,3 m mächtiger Oberboden/ Pflughorizont vor. Auffüllungen wurden nicht festgestellt.
- Die Sondierungen erfassten bis in eine Tiefe von 3,0 m u. GOK natürlich vorkommenden Lößlehm mit feinsandigem, zum Teil tonigem bis stark tonigem Schluff. Es besteht eine überwiegend weiche bis zum Teil steife Konsistenz.

- Freies Grund- oder Stauwasser wurde nicht festgestellt. Es muss jedoch mit Staunässe gerechnet werden. Der anstehende Boden ist gemäß der ermittelten Werte als schwach durchlässig einzustufen.
- Es wird daraufhin gewiesen, dass Lößböden stark von den Witterungsverhältnissen abhängig sind, sodass sich durch Schrumpfung beziehungsweise Aufquellen des Bodens Setzungen ergeben können. Um eine sichere Gründung zu gewährleisten, ist eine Bodenverbesserung notwendig.

Laut dem Gutachten ergaben die abfallrechtlichen Untersuchungen keine erhöhten Schadstoffgehalte. Die Zuordnungswerte für Z 0 werden jeweils eingehalten. Es wird daraufhin gewiesen, dass bei einem Anfall von Aushubmaterial eine Verwertung als Bodenauftrag auf landwirtschaftlichen Flächen zu priorisieren ist.

Altlasten:

Gemäß der Stellungnahme im Rahmen des Scopings des Landratsamtes Würzburg (Bodenschutz) vom 24.02.2025 existiert für das Grundstück Flurnr. 914 kein Eintrag im Altlastenkataster ABuDIS.

2.6 Geogefahren / Bergbau

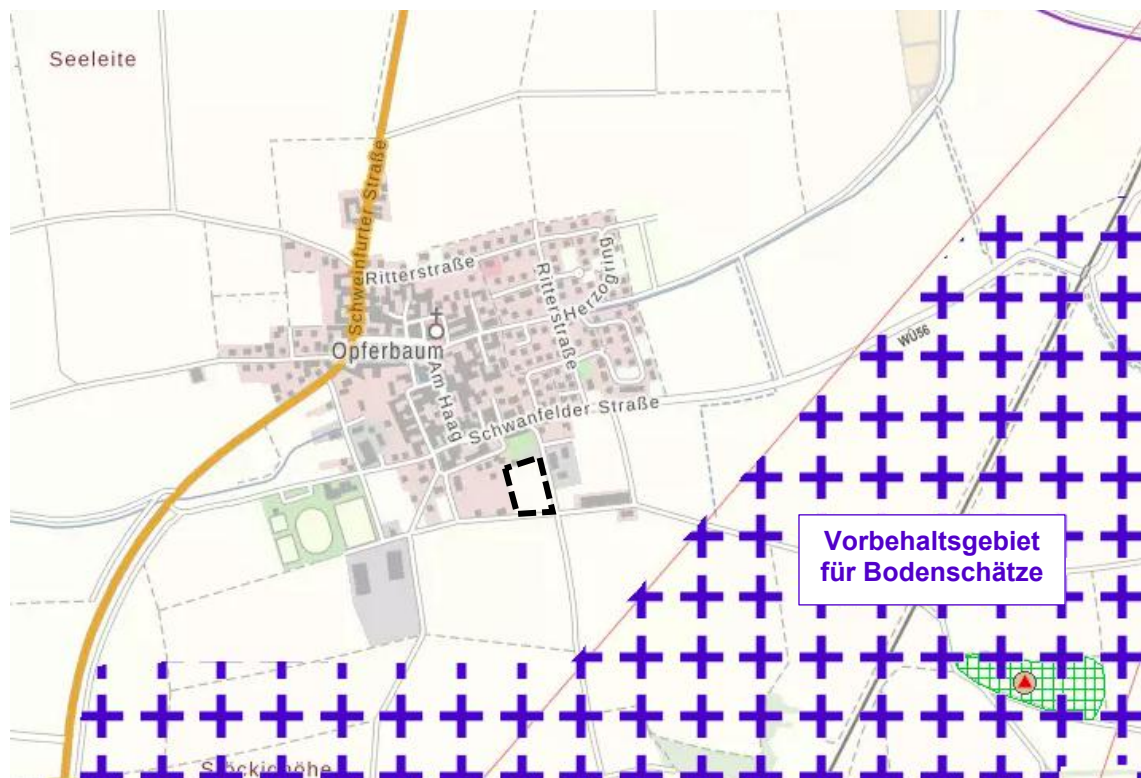


Abb. 9: Ausschnitt der Flächen von Geogefahren und Bodenschätzen, Geltungsbereich schwarz (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, EuroGeographics)

Gemäß BayernAtlas sind innerhalb des Plangebiets keine GEORISK-Objekte und Gefahrenhinweisbereiche kartiert. Lediglich im Südosten von Opferbaum, in einer Entfernung von 1,0 km befinden sich Ablagerungsbereiche potenzieller Georisiken. Das Bayerische Landesamt für Umwelt weist jedoch darauf hin, dass der Untergrund allerdings aus verkarstungsfähigen Sulfatgesteinen (Grundgips) des Mittleren Keupers, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden besteht. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr kann deshalb nicht ausgeschlossen werden. Dies sollte bei der Durchführung entsprechender Baumaßnahmen beachtet werden. Werden Geländeabsenkungen bemerkt oder bei Bauarbeiten

Das Plangebiet liegt weder in einem Vorbehalts- noch Vorranggebiet für den Abbau von Bodenschätzen. Jedoch befindet sich in einer Entfernung von etwa 250 m das Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze „Gips südlich Opferbaum“.

2.7 Fließender und ruhender Verkehr / ÖPNV

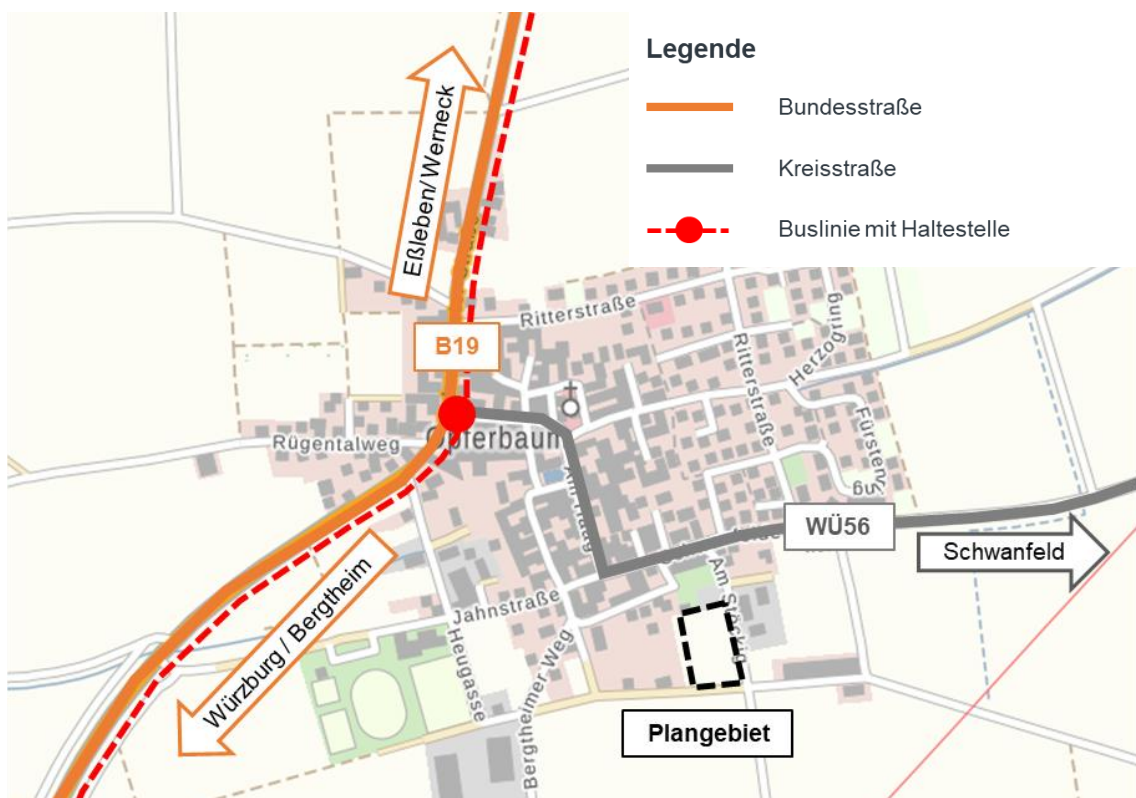


Abb. 10: Straßensystem im Umfeld des Plangebietes, Geltungsbereich schwarz (Kartengrundlage: Topografische Karte, Bayerische Vermessungsverwaltung)

Die äußere Erschließung des geplanten Baugebietes erfolgt über die östlich des Plangebietes vorbeiführende Straße „Am Stöckig“. Diese Straße mündet schließlich nördlich in die Kreisstraße WÜ 56 („Schwanfelder Straße“) im Ortskern des Ortsteils Opferbaum. Westlich verläuft die Bundesstraße B19, welche eine Verbindung für Opferbaum nach Werneck bzw. Würzburg herstellt. Die nächste Bushaltestelle der Linie 460 mit einer Verbindung nach Würzburg befindet sich fußläufig etwa 600 m entfernt an der Bundesstraße B19. Weiterhin befindet sich in ca. 2,5 km Ent-

fernung der Bahnhof Eßleben (Markt Werneck) sowie der Bahnhof des Hauptortes Bergtheim, über welchen eine Verbindung nach Würzburg, Schweinfurt und Bamberg über die Regionalbahn besteht.

2.8 Ver- und Entsorgung



Abb. 11: Ver- und Entsorgung des Bebauungsplanes Am Schäferweg, Geltungsbereich schwarz (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung).

Die wesentlichen Bestandsleitungen und -kanäle wurden nachrichtlich im Planteil aufgenommen. Bezüglich der Anbindung des Plangebiets an die Ver- und Entsorgungssysteme wird auf die Ausführungen unter Kapitel 5.7 dieser Begründung verwiesen.

Trink- und Löschwasserversorgung:

Für eine entsprechende Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes verläuft nördlich in der Schwanfelder Straße eine unterirdische Trinkwasserleitung (VW 100 PVC) der Verwaltungsgemeinschaft Bergtheim. Diese zweigt sowohl nördlich in die Schuster- und Sängergasse als auch südlich in den Schäferweg (hier: VW 80 PVC) ab. Die nächsten Unterflurhydranten befinden sich in der Schwanfelder Straße nördlich der Hausnummer 8 bzw. des Flurstücks Nr. 185/1 und in der Kurve des Schäferwegs nördlich des Flurstücks Nr. 915/2.

Abwasser:

Im Bestand verläuft ein Abwasserkanal im Mischsystem der Verwaltungsgemeinschaft Bergtheim durch die nördlich gelegene Schwanfelder Straße und zweigt schließlich nördlich in die Sängerbzw. Schustergasse sowie südlich in den Schäferweg ab.

Strom:

Entlang der Schwanfelder Straße verläuft ein 20kV-Stromkabel und ein Lichtwellenleiterkabel der ÜZ Mainfranken. Der Schutzzonenbereich des Nachrichtenkabels beträgt nach Auskunft der Bayernwerk Netz GmbH 1,0 m beiderseits der Leitungsachse. Im Bereich des Schäferwegs zweigt ein 1kV-Stromkabel der ÜZ Mainfranken ab und verläuft entlang des nördlich gelegenen Friedhofes auf der Westseite in Richtung des Plangebietes. Außerdem verläuft das 1kV-Stromkabel im Bereich der Grundstücke Fl. Nr. 908/1 und 909. Südlich des Plangebietes im bestehenden Flurweg (Fl. Nr. 924) befindet sich ebenfalls eine unterirdische 20kV-Stromleitung der ÜZ Mainfranken, sowie eine Nachrichtenleitung der Bayernwerk Netz GmbH.

Telekommunikation:

Nördlich des Plangebietes in der Schwanfelder Straße, sowie südlich im bestehenden Flurweg (Fl.Nr.924) befinden sich Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom, sodass ein Anschluss des Plangebietes an das bestehende Netz möglich ist. Die nördliche Leitung zweigt schließlich südlich in den Schäferweg, sowie in die Flurstücke 908/1 und 909 ab.

Gas:

Der Ortsteil Opferbaum der Gemeinde Bergtheim ist an kein Gasnetz angeschlossen.

3. Verfahrenshinweise

3.1 Art des Verfahrens

Bei dem Verfahren handelt es sich um den Bebauungsplan „Am Schäferweg“ welcher im regulären Bebauungsplanverfahren nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt wird.

3.2 Prüfung UVP-Pflicht

Gemäß § 50 Abs. 1 Satz 1 UVPG werden bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung nach den §§ 1 und 2 Absatz 1 und 2 UVPG sowie nach den §§ 3 bis 13 UVPG im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung sowie die Überwachung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt.

3.3 Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB

Eine ausführliche Ermittlung und Beschreibung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt ist dem Umweltbericht (Anlage 1) zu entnehmen.

4. Planungsvorgaben

4.1 Landesentwicklungsplan

Gemäß des § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Gemeinde Bergtheim mit dem Ortsteil Opferbaum sind das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sowie der Regionalplan der Planungsregion Würzburg (2) maßgeblich.

Entsprechend den Darstellungen in der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) (in der aktuellen Lesefassung vom 15.11.2022) liegt Bergtheim zwischen dem Regionalzentrum der Stadt Würzburg und dem Oberzentrum der Stadt Schweinfurt im allgemeinen ländlichen Raum, der darüber hinaus noch als Raum mit besonderem Handlungsbedarf charakterisiert ist. Das Landesentwicklungsprogramm enthält weiterhin folgende für die vorliegende Planung relevante Vorgaben zur Siedlungsstruktur (Stand: aktuelle Lesefassung vom 01.06.2023, abgerufen auf der Internetseite des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie):

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung:

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet, nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot:

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

➔ Bei der Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung und Ortsabrundung in einer bestehenden städtebaulichen Lücke am Ortsrand von Opferbaum. Somit wird dem Ziel der Innen- vor Außenentwicklung sowie dem Anbindegebot Rechnung getragen.

5.1 Wirtschaftsstruktur:

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

- ➔ Die Planung trägt zur Sicherung und zukünftigen betrieblichen Weiterentwicklung eines regional ansässigen Handwerksbetriebes bei.

Insgesamt entspricht das Vorhaben somit den übergeordneten Vorgaben der Landesplanung.

4.2 Regionalplan

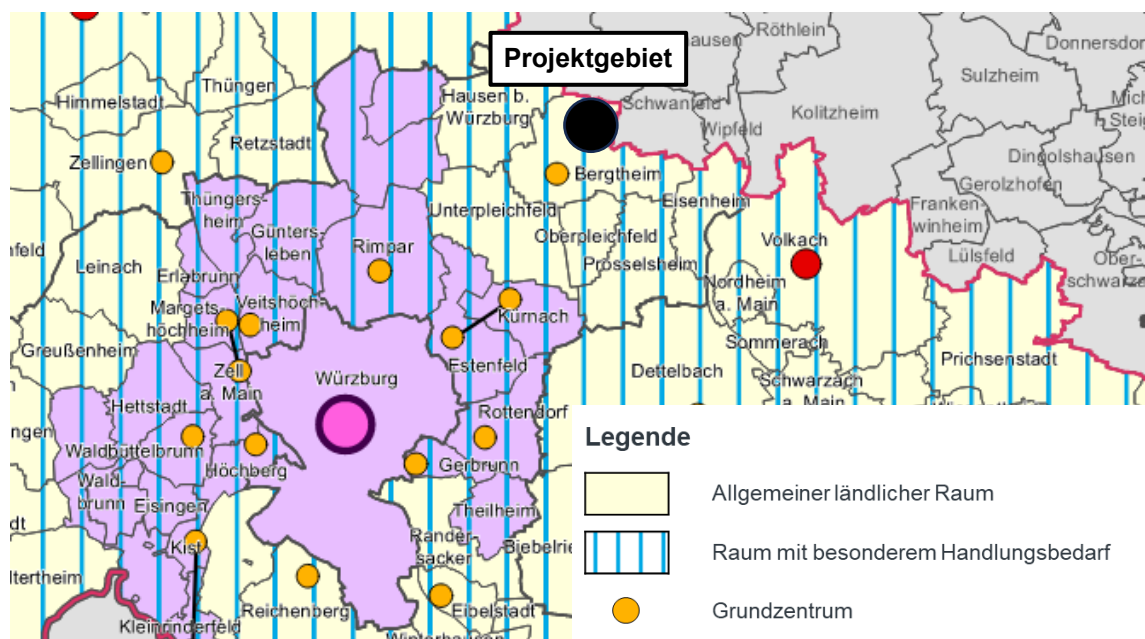


Abb. 12: Auszug aus der Raumstrukturkarte des Regionalplans, Projektgebiet schwarz (Kartengrundlage: Regierung von Unterfranken)

Die Gemeinde Bergtheim mit dem Ortsteil Opferbaum liegt in der Planungsregion Würzburg (2) und ist darin als Grundzentrum für den Nahbereich der Nachbargemeinden Hausen b. Würzburg, Unterpleichfeld sowie Oberpleichfeld ausgewiesen. Auch der Regionalplan (RP) der Region Würzburg verortet Bergtheim ebenso wie das Landesentwicklungsprogramm im allgemeinen ländlichen Raum, der, wie in Abbildung 12 zu sehen ist, zusätzlich als Raum mit besonderem Handlungsbedarf charakterisiert wird.

Der Regionalplan enthält weiterhin die in Abbildung 12 dargestellten, für die vorliegende Planung relevante Vorgaben zur Siedlungsstruktur (Stand: aktuelle Lesefassung vom 27.10.2023, abgerufen auf der Internetseite der Regierung von Unterfranken). Das Plangebiet befindet sich aus regionalplanerischer Sicht nicht innerhalb eines Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebietes, wie Abbildung 13 veranschaulicht. In der Umgebung befindet sich östlich ein Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze sowie westlich ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet (außerhalb von Naturschutzflächen).

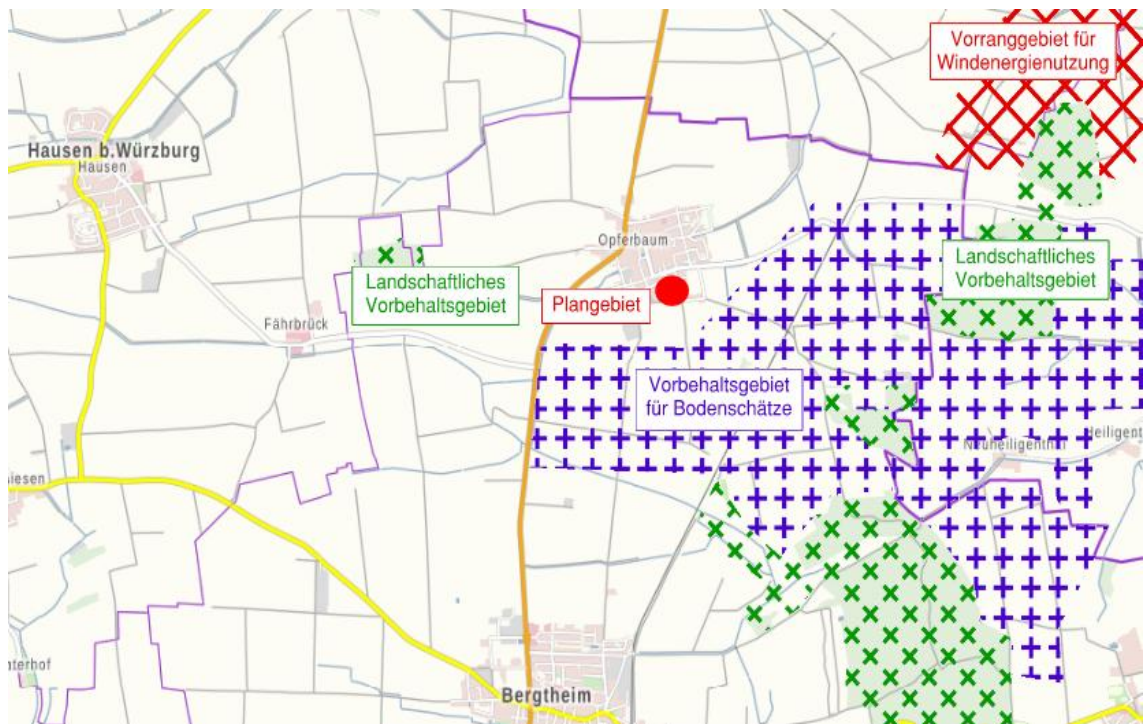


Abb. 13: Auszug aus den Vorbehalts- und Vorranggebieten der Regionalplanung, Plangebiet rot (Bearbeitet durch BAURCONSULT; Kartengrundlage: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie; Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics)

Der Regionalplan enthält weiterhin folgende für die vorliegende Planung relevante Vorgaben zur Siedlungsstruktur (Stand: aktuelle Lesefassung vom 27.10.2023, abgerufen auf der Internetseite der Regierung von Unterfranken):

A II 2 Ländlicher Raum

A II 2.1 (Z) Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raumes soll insbesondere durch die Schaffung vielseitiger und qualifizierter Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich verbessert werden [...]

A II 2.2 (Z) Bei Planung und Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen soll den ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, Vorrang gegenüber den übrigen Teilen des ländlichen Raumes eingeräumt werden. Eine nachhaltige Raumnutzung soll dabei angestrebt werden.

- ➔ Die Planung trägt zur Sicherung und zukünftigen betrieblichen Weiterentwicklung eines regional ansässigen Handwerksbetriebes bei. Somit wird die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raumes, der in besonderem Maße gestärkt werden soll, verbessert.

B II 2 Maßnahmen zur Verhinderung der Zersiedelung

B II 2.1 (G) In der Region ist eine Siedlungsstruktur anzustreben, die den besonderen Erfordernissen des Landschaftsraumes, unter Berücksichtigung der charakteristischen Landschafts- und Ortsbilder, Rechnung trägt [...]

- ➔ Bei der Planung handelt es sich um eine Nachverdichtung einer bestehenden städtebaulichen Lücke in Opferbaum. Zum Außenbereich hin ist im Rahmen des Bebauungsplanes eine Eingrünung des Plangebietes festgesetzt. Diese trägt zur Abrundung des Ortsbildes bei und verhindert eine Zersiedelung der Siedlungsstruktur.

B IV 1 Allgemeines

B IV 1.1 (G) Es ist darauf hinzuwirken, alle Bereiche der gewerblichen Wirtschaft und der Dienstleitungen so weiterzuentwickeln, dass die Region im Wettbewerb vor allem mit benachbarten Räumen als attraktiver Lebens- und Arbeitsstandort gestärkt und der notwendige Strukturwandel erleichtert wird.

B IV 2.3 Handwerk

B IV 2.3.1 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, die Leistungsfähigkeit des Handwerks in der Region langfristig zu erhalten und entsprechend dem sich ändernden Bedarf an handwerklichen Produktions- und Dienstleistungen vor allem durch erforderliche Anpassungen an technische und wirtschaftliche Entwicklungen auf Dauer zu steigern.

- ➔ Die Planung trägt zur Sicherung und zukünftigen betrieblichen Weiterentwicklung eines regional ansässigen Handwerksbetriebes bei.

Das Vorhaben entspricht den übergeordneten Vorgaben der Regionalplanung.

4.3 Flächennutzungsplan

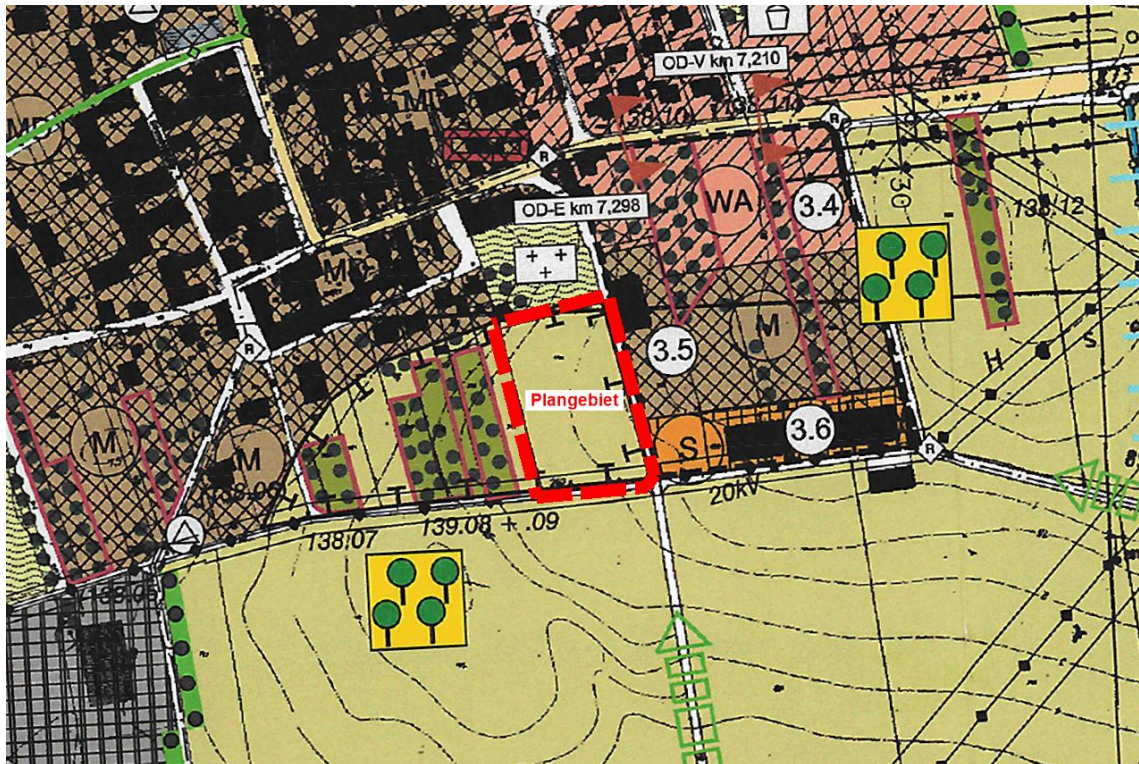


Abb. 14: Darstellung in der 5. Änderung (Gesamtänderung) des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bergtheim, Ortsteil Opferbaum mit integriertem Landschaftsplan (Genehmigung: 28.02.2002), Plangebiet rot (Kartengrundlage: VG Bergtheim)

Die Gemeinde Bergtheim verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan (5. Änderung (Gesamtänderung) des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bergtheim, Ortsteil Opferbaum mit integriertem Landschaftsplan; genehmigt am 28.02.2002), der für das Plangebiet gültig ist. Angrenzend befindet sich zudem die rechtskräftige 15. Flächennutzungsplanänderung (15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bergtheim, Ortsteil Opferbaum; genehmigt am 05.08.2016).

In beiden Flächennutzungsplänen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt und wird außerdem von einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ umgrenzt. Im Norden des Plangebiets befindet sich eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof. Im Osten grenzen ein Gewerbegebiet und ein Sonstiges Sondergebiet an (siehe Abbildung 15, 15. Flächennutzungsplanänderung). Südlich des Plangebiets verläuft eine unterirdisch verlegte 20kV-Leitung. Westlich des Plangebiets befinden sich Grünflächen inklusive kartierter Biotope, sowie eine nordwestlich angrenzende Dorfgebietsausweisung (MD). Nördlich des Friedhofs, im Erschließungsbereich des Plangebiets befindet sich mit einem Bodendenkmal eine Fläche des Denkmalschutzes.

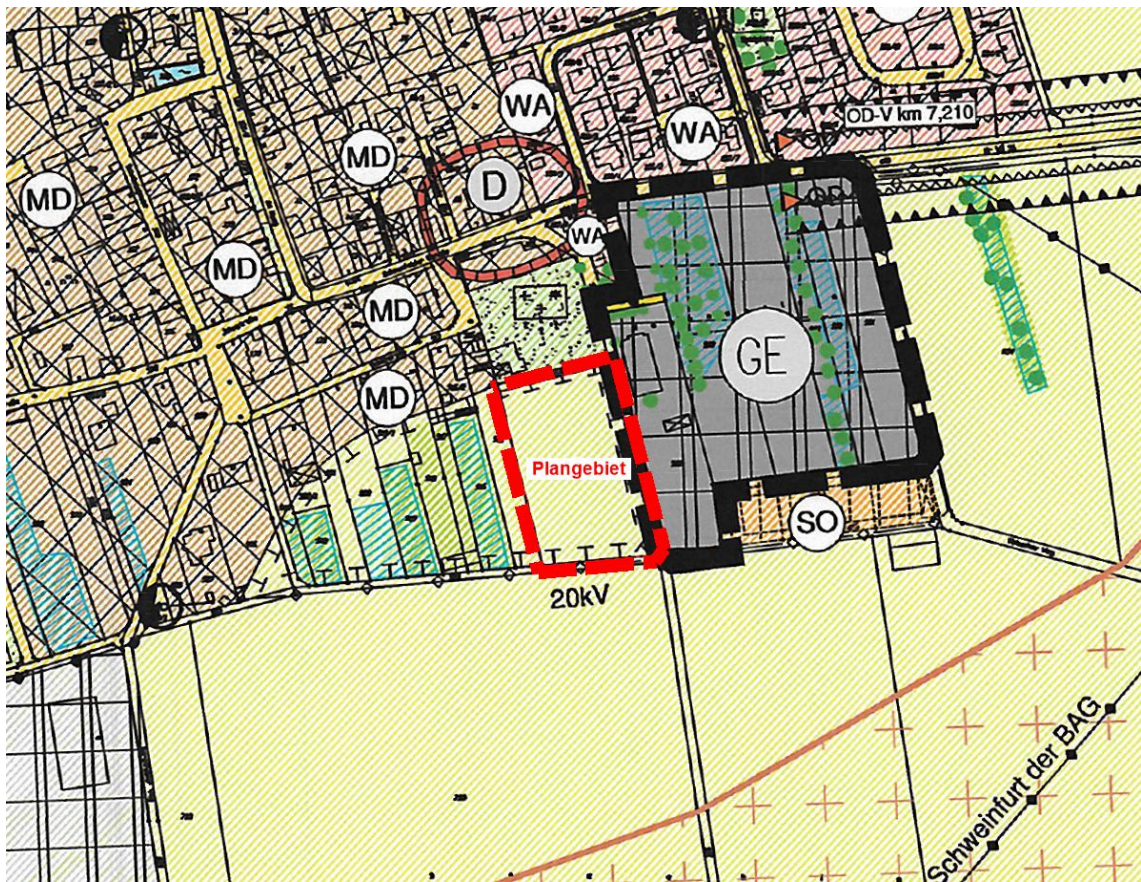


Abb. 15: Darstellung in der 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bergtheim, Ortsteil Opferbaum (Genehmigung: 05.08.2016), Plangebiet rot (Kartengrundlage: VG Bergtheim)

Da die Planfläche für die vorgesehene Ansiedlung des Handwerksbetriebes als „Gewerbliche Bauflächen“ (GE) festgesetzt werden muss, ist entsprechend auch eine Anpassung des Flächennutzungsplanes notwendig, die gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt wird. Anschließend kann sich der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB inhaltlich aus den Zielen des Flächennutzungsplanes entwickeln.

4.4 Bestehende Bebauungspläne

Im Planbereich sind keine bestehenden Bebauungspläne vorhanden. Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich der bestehende Bebauungs- und Grünordnungsplan des Gewerbegebietes „Schwanfelder Straße“ (Satzungsbeschluss am 19.07.2016). Eine Überschneidung mit dem Plangebiet besteht nicht.

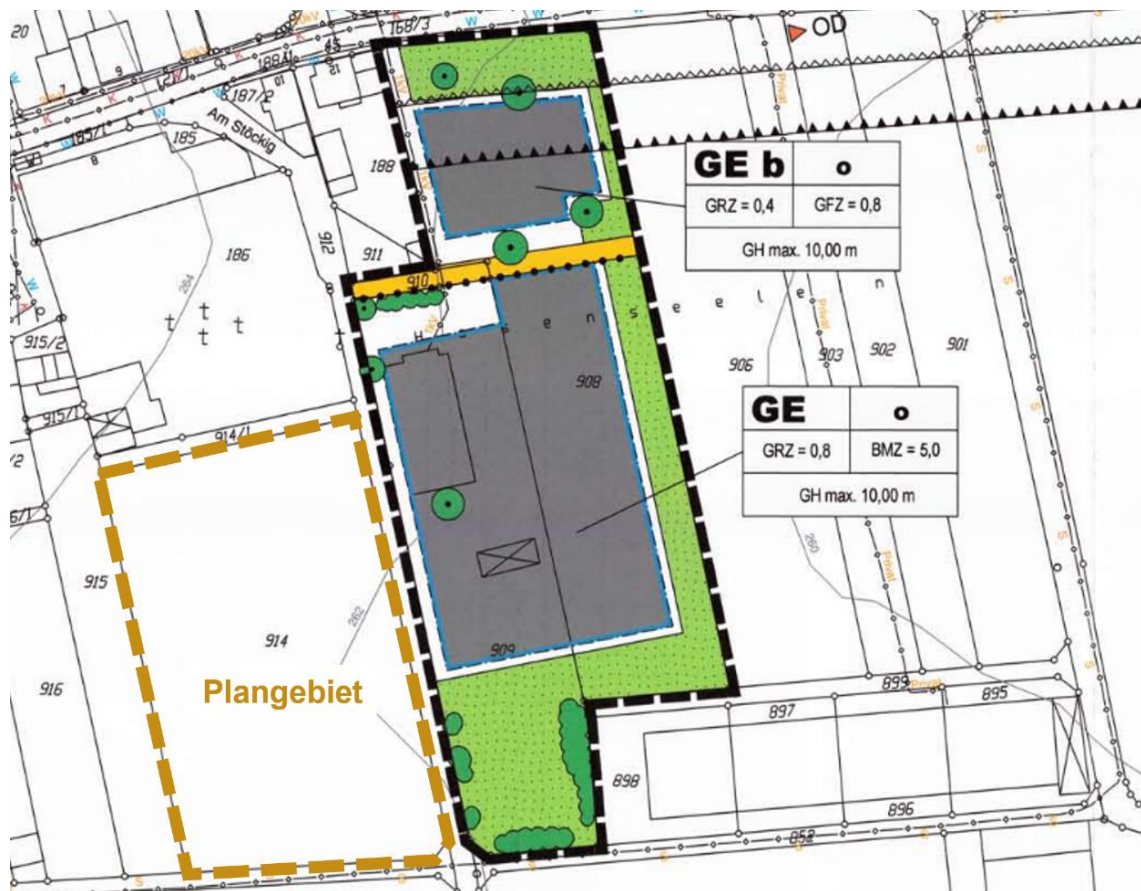


Abb. 16: Bebauungsplan „Schwanfelder Straße“ und Verortung des Plangebietes, Plangebiet ocker (Kartengrundlage: BayernAtlas)

4.5 Sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte ISEK, VU-Sanierungsgebiet

Die Gemeinde Bergtheim hat sich am 17.04.2015 zusammen mit neun weiteren Gemeinden im Landkreis Würzburg zur Kommunalen Allianz „Würzburger Norden“ zusammengeschlossen und verfügt über ein Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) (rechtskräftig seit 07.11.2016). Als Schwerpunkte speziell für den Ortsteil Opferbaum der Gemeinde Bergtheim werden eine nachhaltige Ortsentwicklung, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr als Ziele definiert.

- ➔ Durch die vorliegende Planung werden die baurechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung eines handwerklichen Unternehmens geschaffen, welches sich von der Größe her optimal in die gewerblich geprägte Nachbarschaft sowie insgesamt in die dörflich Struktur Opferbaums einbindet. Dies trägt zu einer nachhaltigen Ortsentwicklung von Opferbaum bei.

5. Planinhalte und Begründung

5.1 Art der baulichen Nutzung

IV 1.1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 8 BauNVO mit folgenden Einschränkungen festgesetzt:

IV 1.1.2 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten“ ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Begründung – Art der baulichen Nutzung:

Die Festsetzung entspricht der zukünftig im Plangebiet beabsichtigten Nutzung. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungsstätte“ wurde ausgeschlossen, da diese Nutzung nicht in die dörfliche Struktur von Opferbaum hineinpasst und somit nicht den Planungswillen der Gemeinde Bergtheim entspricht.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie Festsetzungen zur maximalen Höhe baulicher Anlagen definiert.

Grundflächenzahl:

IV 1.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend § 17 BauNVO auf max. 0,8 festgesetzt.

Begründung – Grundflächenzahl:

Die Festsetzung der Grundflächenzahl auf max. 0,8 nimmt Bezug auf den Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO. Aufgrund des benachbarten bestehenden Gewerbegebietes und des in der vorliegenden Planung beabsichtigten Neubaus eines gewerblichen Firmensitzes mit mehreren Gebäuden ist im Plangebiet eine erhöhte Grundflächenzahl notwendig.

Höhe baulicher Anlagen:

IV 1.2.2 Innerhalb der Baugrenze gelten folgende Höhenfestsetzungen:

Die zulässige Gebäudehöhe darf eine Höhe von 276,5 m ü. NHN (Deutsches Haupt-Höhennetz, DHHN 2016) nicht überschreiten. Die Wandhöhe (bei Pult- und Flachdächern) bzw. Firsthöhe (bei Satteldächern) als oberer Bezugspunkt der maximal zulässigen Gebäudehöhe wird über den höchsten Punkt der Dachfläche definiert (u.a. Attika bzw. höchster Schnittpunkt von Dachhaut mit der Gebäudeaußenwand bzw. First) und auf max. 9,0 m (WH bei Pult- und Flachdächern) bzw. 13,5 m (FH bei Satteldächern) über Oberkante Fertigfußboden EG festgesetzt. Die Oberkante Fertigfußboden EG wird auf max. 263,0 m ü. NHN (Deutsches Haupt-Höhennetz, DHHN 2016) als unterer Bezugspunkt festgesetzt.

Die Gebäudehöhe darf durch notwendige untergeordnete technische Aufbauten (wie z.B. Belüftung-, Heiz- und Klimaanlage) um bis zu 1,5 m überschritten werden. Der untere Bezugspunkt für diese zulässige Überschreitung stellt der höchste Punkt der Dachfläche dar.

Begründung - Höhe der baulichen Anlagen:

Die Höhenfestsetzungen orientieren sich an der geplanten Bebauung und der jeweiligen Nutzungsabsichten als Lager- und Montagehalle bzw. Magazin und Sozialräume. Die Festsetzung erfolgt dabei über die max. zulässige Wandhöhe (bei Pult- und Flachdächern) bzw. über die max. Firsthöhe (bei Satteldächern) über Oberkante Fertigfußboden EG als oberer Bezugswert der max. zulässigen Gebäudehöhe. Die Oberkante Fertigfußboden EG dient als unterer Bezugswert über NHN (DHHN 2016). Für eine Zulässigkeit notwendiger untergeordneter technischer Aufbauten (wie z.B. Belüftung-, Heiz- und Klimaanlage) wird zusätzliche eine Überschreitung der max. zulässigen Gebäudehöhe um 1,5 m festgesetzt.

5.3 Bauweise

IV 1.3.1 Im Planteil ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dabei sind die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudelänge abweichend von der offenen Bauweise von 50,0 m überschreiten darf, jedoch auf max. 86,0 m begrenzt wird.

Begründung – Bauweise:

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise ist aufgrund der beabsichtigten Planungen für das Grundstück notwendig. Die Länge von 86 m entspricht dabei der Nord-Süd-Ausdehnung der im Planteil dargestellten Baugrenze.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

IV 1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO, sowie durch Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB (hier: Zweckbestimmung PKW-Stellplätze) festgesetzt.

IV 1.4.2 Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

IV 1.4.3 Gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Weiterhin sind gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO auch bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Begründung – Überbaubare Grundstücksflächen:

Die Baugrenze basiert auf den seitens des Bauherrn geplanten Bauabschnitten (siehe Abbildung 1, Kap. 1.1). Die Baugrenze ergibt sich aus der Begrenzung der Flächenpflanzgebote im Norden,

Westen und Süden des Plangebiets, der Fläche für Nebenanlagen, den einzuhaltenden Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 BayBO und einem Abstand von 2,0 m zu den südlichen Baumpflanzungen.

5.5 Stellplätze

IV 1.5.1 Die Mindestzahl der notwendigen Stellplätze ist entsprechend der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) nachzuweisen.

IV 1.5.2 Private Stellplätze sind so anzuordnen, dass sie nur über die jeweilige Betriebszufahrt angefahren werden können.

IV 1.5.3 Die Befestigung von Stellplätzen für PKW ist mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, soweit damit keine Gefährdung des Grundwassers oder andere wasserrechtliche Belange verbunden sind. Diese sind entsprechend nachzuweisen.

Begründung - Stellplätze:

Durch die Festsetzung soll ein sowohl in Anzahl als auch Ausgestaltung geordneter Stellplatzverkehr ermöglicht werden. Durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge soll die Versiegelung reduziert und somit ein Beitrag zur Versickerung von Niederschlagswasser geleistet werden.

5.6 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die „Schwanfelder Straße“ sowie die Straße „Am Stöckig“. Letztere mündet im Ortskern in die „Schwanfelder Straße“ und stellt die Hauptzufahrt zum Plangebiet dar. Die Straße erschließt ebenfalls einen Dachdeckerbetrieb, den örtlichen Friedhof sowie den südlich angrenzenden Wirtschaftsweg (Flr.Nr. 852). Sie besitzt eine Länge von ca. 100 m und nördlich des Plangebietes eine Breite von ca. 4,90 m.

5.7 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Die wesentlichen Bestandsleitungen und -kanäle wurden nachrichtlich im Planteil aufgenommen. Hierzu wird auch auf die Beschreibung der Bestandsleitungen unter Kapitel 2.8 verwiesen. Weitere Planungen für ggf. notwendige Erweiterungen sowie Neuverlegungen von Leitungen und Kanälen sind im Rahmen der weiterführenden Planungen vom Bauherrn in Abstimmung mit den betroffenen Leitungsträgern zu führen bzw. diese frühzeitig zu beteiligen. Zusätzlich wird hierzu die geplante Anbindung an die bestehenden Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen beschrieben:

Trink- und Löschwasserversorgung:

Für eine entsprechende Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes verläuft nördlich in der Schwanfelder Straße eine unterirdische Trinkwasserleitung (VW 100 PVC) der Verwaltungsgemeinschaft Bergtheim. Diese zweigt sowohl nördlich in die Schuster- und Sängergasse als auch südlich in den Schäferweg (hier: VW 80 PVC) ab. Die nächsten Unterflurhydranten befinden sich in der Schwanfelder Straße nördlich der Hausnummer 8 bzw. des Flurstücks Nr. 185/1 und

in der Kurve des Schäferwegs nördlich des Flurstücks Nr. 915/2. Somit kann das Plangebiet an die Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Der genaue Verlauf der Anbindung muss im Rahmen des Bauantrages abgestimmt werden.

Durch den Fernversorger „Mühlhausener Gruppe“ kann in der Gemeinde Bergtheim ein Druck von 4,0 bar zur Verfügung gestellt werden. Damit ist die Menge und der Druck der anliegenden Löschwasserversorgung nach Einschätzung der Gemeinde Bergtheim ausreichend. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist jedoch im Rahmen des Bauantrages durch den Bauherrn in Abstimmungen mit dem Leitungsnetzbetreiber sowie dem Kreisbrandrat abzustimmen, ob gegebenenfalls weiterführende Maßnahmen für die Löschwasserversorgung notwendig sind (z.B. Löschwasserzisternen, zusätzliche Hydranten auf dem Grundstück).

Abwasser:

Die Kanalisation von Opferbaum entwässert über die örtliche Teichkläranlage. Diese ist wasserrechtlich genehmigt. Weiterhin wartet die Gemeinde bereits seit einem Jahr auf die Genehmigung zum Bau der neuen SBR-Kläranlage.

Im Bestand verläuft ein Abwasserkanal im Mischsystem der Verwaltungsgemeinschaft Bergtheim durch die nördlich gelegene Schwanfelder Straße und zweigt schließlich nördlich in die Sängerbzw. Schustergasse sowie südlich in den Schäferweg ab.

Zum Anschluss des Plangebietes an den bestehenden Abwasserkanal in der Schwanfelder Straße, ist die Errichtung eines Kanals entlang der Straße „Am Stöckig“ notwendig.

Das Plangebiet soll im „angepassten Trennsystem“ entwässert werden. Dabei wird das Schmutzwasser in den bestehenden Mischwasserkanal in der Schwanfelder Straße entwässert. Das Niederschlagswasser soll hierfür gedrosselt über eine Rückhaltung mit Sickerpaket in den Mischwasserkanal abgeleitet werden. Wenn möglich beabsichtigt der Bauherr jedoch das Niederschlagswasser so weit wie möglich vor Ort zur Versickerung zu bringen. Dies kann jedoch erst im Rahmen konkreter Baugrunduntersuchungen und damit im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung des Bauherrn erfolgen. Die geplante Rückhaltung wurde bereits in den Bebauungsplan als „Standort Regenrückhaltung (unterirdisch)“ aufgenommen. Hierfür sieht der Bauherr die Planung von Zisternen und ein Sickerpaket im unterirdischen Bereich der PKW-Stellplätze vor. Die genaue Ausgestaltung sowie der Anschluss der Entwässerung an das bestehende Kanalnetz sind im Rahmen des Bauantrags durch den Bauherrn zusammen mit dem Kanalnetzbetreiber sowie dem Landratsamt (Wasserrecht) zu konkretisieren.

Weiter ist darauf hinzuweisen, dass durch die Bauleitplanung keine ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen bzw. Erlaubnisse ersetzt werden. Sofern es zu Veränderungen an Gewässern / wasserführenden Gräben oder Grundwasseraufstau kommt oder Teiche neu errichtet bzw. wesentlich geändert werden sollen oder Niederschlagswasser aus einem Baugebiet in ein Gewässer eingeleitet werden soll (z. B. über ein Regenrückhaltebecken), ist dies ggf. in einem separaten wasserrechtlichen Verfahren abzu prüfen. Dies ist im Rahmen der weiterführenden Pla-

nungen des Bauherrn zu berücksichtigen und in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg (WWA) abzuklären.

Strom:

Entlang der Schwanfelder Straße verläuft ein 20kV-Stromkabel der ÜZ Mainfranken. Im Bereich des Schäferwegs zweigt ein 1kV-Stromkabel der ÜZ Mainfranken ab und verläuft entlang des nördlich gelegenen Friedhofes auf der Westseite in Richtung des Plangebietes. Außerdem verläuft das 1kV-Stromkabel im Bereich der Grundstücke Fl. Nr. 908/1 und 909. Südlich des Plangebietes im bestehenden Flurweg (Fl. Nr. 924) befindet sich ebenfalls eine unterirdische 20kV-Stromleitung und ein Lichtwellenleiterkabel der ÜZ Mainfranken, sowie eine Nachrichtenleitung der Bayernwerk Netz GmbH. Somit kann das Plangebiet an die Stromversorgung angeschlossen werden. Der genaue Verlauf der Anbindung sowie ggf. zusätzliche notwendige Anschlusspunkte (z.B. Errichtung einer Transformatorenstation im Plangebiet) sind im Rahmen des Bauantrags durch den Bauherrn zusammen mit dem Netzbetreiber zu konkretisieren. Bezüglich des Stromanschlusses ist seitens des Bauherrn eine Anbindung über die bestehenden Leitungen im Flurweg Fl. Nr. 924 geplant. Hierfür ist im Rahmen der Erschließungsplanung die Anbindung mit dem Netzbetreiber abzustimmen. Die Stromversorgung des geplanten Baugrundstückes wird die ÜZ Mainfranken eG je nach Leistungsbedarf vornehmen.

Die ÜZ Mainfranken weist darauf hin, dass zu Beginn der Arbeiten eine Online-Einweisung bzw. eine Einweisung durch den Netzservice zwingend erforderlich ist. Bei Grabarbeiten in der Nähe der Anlagen sind die Sicherheitsvorschriften der ÜZ Mainfranken unbedingt einzuhalten. Dies betrifft u.a. die folgenden Hinweise:

- Versorgungsanlagen werden nicht nur in öffentlichen Wegen, Straßen und Plätzen, sondern auch in privaten Grundstücken verlegt (z. B. Gärten, Felder, Wiesen, Wälder).
- Die Verlegetiefe von Versorgungsleitungen beträgt zwar in der Regel 60 - 150 cm, abweichende, insbesondere geringere Tiefen (selbst 10 - 20 cm) sind, z. B. durch nachträgliche Niveauänderungen, möglich.
- Vor Beginn von Erdarbeiten, insbesondere bei Aufgrabungen, Bohrungen, beim Baggern, Eintreiben von Pfählen und sonstigen Arbeiten im Erdreich sowie beim Befahren mit schweren Baufahrzeugen, sind stets bei der ÜZ Erkundigungen über eventuell im Baustellenbereich verlegte Versorgungsleitungen einzuholen.
- Sind Versorgungsanlagen vorhanden, so ist vor Beginn der Arbeiten in Abstimmung mit der ÜZ der Verlauf festzustellen. Die tatsächliche Lage der Versorgungsanlagen kann von den Planangaben abweichen. Die genaue Lage der Versorgungsanlagen muss im Zweifelsfall durch Suchschlitze ermittelt werden, die von Hand zu graben sind.
- Bagger oder sonstige maschinelle Aufgrabungsgeräte sowie spitze Geräte (Dorne, Schnurpfähle) dürfen im Gefährdungsbereich beiderseits der festgestellten Trasse nicht eingesetzt werden.

- Versorgungsanlagen dürfen nur nach Anweisungen der ÜZ freigelegt werden. Bei unbeabsichtigter Freilegung oder Beschädigung müssen die Erdarbeiten sofort eingestellt werden, um eine Gefährdung von Personen zu vermeiden. Beim Verlassen der Baumaschine oder des Fahrzeuges und bei Annäherung besteht Lebensgefahr. Die ÜZ ist unverzüglich zu verständigen. Werden bei Aufgrabungsarbeiten in der Nähe von Stromversorgungsanlagen Erdleitungen (meist verzinkte Bandeisen oder Kupferseile) freigelegt, dürfen diese nicht unterbrochen werden, da sie Schutzfunktionen erfüllen. Von Nachrichtenkabeln können Gefährdungen durch Laserlicht ausgehen. Nicht in das Kabelende schauen!
- Lagenänderungen und/oder das Verfüllen von freigelegten Versorgungsanlagen dürfen vom ausführenden Unternehmen nicht selbstständig, sondern nur in Anwesenheit eines Beauftragten der ÜZ vorgenommen werden und nur nach dessen Anweisung erfolgen.
- Die Anwesenheit eines Beauftragten der ÜZ an der Aufgrabungsstelle entbindet das ausführende Unternehmen nicht von seinen Sorgfaltspflichten und von der Haftung bei evtl. auftretenden Schäden.
- Sollte es trotzdem zu einer Beschädigung eines Kabels oder Rohres gekommen sein, ist die ÜZ-Störungsannahme unverzüglich zu verständigen.

Telekommunikation:

Nördlich des Plangebietes in der Schwanfelder Straße, sowie südlich im bestehenden Flurweg (Fl.Nr.924) befinden sich Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom, sodass ein Anschluss des Plangebietes an das bestehende Netz möglich ist. Die nördliche Leitung zweigt schließlich südlich in den Schäferweg, sowie in die Flurstücke 908/1 und 909 ab. Somit kann das Plangebiet an die Telekommunikationsleitungen angeschlossen werden. Der genaue Verlauf der Anbindung ist im Rahmen des Bauantrags durch den Bauherrn zusammen mit dem Netzbetreiber zu konkretisieren.

Gas:

Der Ortsteil Opferbaum der Gemeinde Bergtheim ist an kein Gasnetz angeschlossen.

5.8 Grünordnerische Maßnahmen und Flächen

5.8.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

VI 2.1.1 Die nicht überbauten und versiegelten Grundstücksflächen innerhalb der als Gewerbegebiet (GE) festgesetzten Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen sowie zu begrünen, gärtnerisch anzulegen, mit Stauden, Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzung von Nadelgehölzen (z.B. Thuja, Scheinzypresse etc.) sowie von invasiven bzw. ausbreitungstarken Arten (z.B. Kirschlorbeer, Sommerflieder, Blauglockenbaum etc.) ist nicht zulässig.

- VI 2.1.2 *Kunstrasen und großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind nicht zulässig.*
- VI 2.1.3 *Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote P1 und P2 gelten als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Fläche des Pflanzgebotes P1 ist mit gebietseigenem Saatgut des Ursprungsgebietes 11- Südwestdeutsches Bergland (Typ „Blumenwiese“) anzusäen und zu entwickeln.
Die Fläche des Pflanzgebotes P2 ist mit einer 2-reihigen Hecke aus Sträuchern gebiets-eigener Herkunft gem. Artenliste 2 (IV Textliche Festsetzungen, Ziffer 2.3) zu bepflanzen. Die Sträucher sind hierfür in einem versetzten Pflanzraster von 1 x 1,5 m zu pflanzen. Auf die geltenden Grenzabstände gem. Ziffer 3.0, V Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen, wird verwiesen.*
- VI 2.1.4 *Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume (II Zeichnerische Festsetzungen, „Anpflanzung Einzelbaum“) gelten als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Geringfügige Standortänderungen sind zulässig. Die Bäume sind mit heimischen Laubgehölzen entsprechend der Artenliste 1 (IV Textliche Festsetzungen, Ziffer 2.3) oder alternativ mit hochstämmigen Obstgehölzen alter Sorten (Sortenauswahl unter V Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen, Ziffer 4.0) zu pflanzen. Die Bäume sind gegen Anfahren und die Wurzelscheiben gegen Überfahren ortsfest mit einem Baumschutz oder durch Hochborde zu sichern.*

Begründung – Nicht überbaubare Grundstücksflächen:

Die nicht überbaubaren Flächen des Gewerbegebiets sind zu begrünen. Zusätzlich werden Kunstrasen und Schottenflächen ausgeschlossen, sodass eine Überbauung mit Einschränkungen der Bodenfunktionen nicht zulässig ist. Artenlisten wurden so gewählt, dass es sich um standortgerechte, gebietseigene sowie pollen- und nektartragende Laubbäume und Obstgehölze handelt. Damit soll sichergestellt werden, dass auf den Flächen, welche nicht versiegelt werden, die Qualität und der Anteil der Grünflächen möglichst hoch ist.

Die Einzelpflanzgebote dienen zur Durchgrünung des Baugebiets und zur Schaffung neuer Lebensstätten für Tierarten. Zudem speichern Bäume klimaschädliches Kohlendioxid, liefern Sauerstoff, kühlen und reinigen die Luft, spenden Schatten an heißen Tagen, dämpfen Umgebungslärm und wirken sich positiv auf die menschliche Gesundheit aus.

Die festgesetzten Flächenpflanzgebote dienen als Eingrünung entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Grenze des Plangebiets. Zudem wirken sie sich positiv auf das Klima aus und es können hierdurch neue Lebensräume für Tierarten geschaffen werden.

5.8.2 Pflegemaßnahmen

- VI 2.2.1 *Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Ausfällen von festgesetzten Pflanzungen gilt,*

dass Ausfälle von mehr als 10 % innerhalb eines Jahres zu ersetzen sind. Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden, Bioziden, Pestiziden und Rodentiziden ist nicht zulässig.

Begründung – Pflegemaßnahmen:

Die Festsetzung garantiert eine entsprechende Pflege der Pflanzungen durch den Grundstückseigentümer und trifft zusätzlich eine Aussage zum möglichen Ersatz mit konkreter Ausgestaltung. Weiterhin werden für die Pflege Düngemittel, Herbizide, Biozide, Pestizide und Rodentizide ausgeschlossen, die sich negativ auf eine naturnahe Entwicklung auswirken.

5.8.3 Artenauswahl Gehölze

IV 2.3.1 Artenliste 1 – heimische klein- bis mittelkronige Laubgehölze (Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“)

Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, STU 12/14

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Pyrus pyrausta</i>	Wildbirne
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Artenliste 2 – heimische, standortgerechte Sträucher

(Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“)

Pflanzmindestgröße: vStr, mind. 3 Triebe, h 60-100

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Europäische Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

Viburnum lantana *Wolliger Schneeball*

Begründung – Artenauswahl Gehölze:

Bei der Artenauswahl handelt es sich um standortgerechte, pollen- und nektartragende und ausreichend hitze- und trockenheitstolerante Laubgehölze.

5.8.4 Vollzugsfristen

IV 2.4.1 Festgesetzte Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Beginn der Baumaßnahmen abzuschließen.

Begründung – Vollzugsfristen:

Die Festsetzung stellt eine zeitnahe Planung und Umsetzung der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sicher.

5.9 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

1V: Baufeldbeschränkung

Das Baufeld bleibt auf das Baugrundstück beschränkt. Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sollten innerhalb oder auf bereits versiegelten bzw. beeinträchtigten Flächen angelegt. Eine zusätzliche temporäre Beanspruchung von bisher unversiegelten Flächen außerhalb des Baugrundstücks ist nicht zulässig.

Die Gehölze im Umfeld dürfen nicht geschädigt werden.

2V: Baufeldräumung unter Berücksichtigung ökologischer Lebensraumsprüche – Feldhamster (und Feldvögel)

Vor Beginn der Bauarbeiten, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, ist sicherzustellen, dass keine belaufenen Feldhamsterbaue und keine Vogelbruten vorhanden sind. Eine Baufeldfreigabe kann nur erfolgen, wenn dies fachgutachterlich bestätigt werden kann.

- Ansaat der CEF-Flächen bereits im Vorjahr oder bei einem Baubeginn im Sommer im Frühjahr des gleichen Jahres. Bei geplantem Baubeginn im Frühjahr: Im Baufeld muss spätestens ab 01. März bis zum Beginn der Baumaßnahmen eine Schwarzbrache hergestellt werden (vegetationsfreier, eingeebener Zustand). Diese muss bis Baubeginn oder maximal bis zum 30. September vegetationsfrei gehalten werden (mindestens alle vier Wochen fein geeggte Schwarzbrache), um ein Ansiedeln von Vögeln und eine Einwanderung von Feldhamstern zu vermeiden. Die Herstellung der Schwarzbrache ist nur möglich, wenn nachweislich keine Feldhamster im Baufeld überwintern – fachgutachterliche Kontrolle.
- Bei geplantem Baubeginn im Sommer: Ansaat des Baufeldes inkl. aller Nebenflächen im Jahr des Baubeginns mit einer für Feldhamster unattraktiven Feldfrucht: Raps, Silagemais oder Hirse als Energiepflanze.

Ernte günstigerweise bis Mitte Juli zu Beginn der Getreideernte im Umfeld mit Belassen der Stoppel. Eine Ernte zu einem späteren Zeitpunkt ist auch bis spätestens Anfang September möglich, dann besteht jedoch die geringe Gefahr einer Einwanderung von Feldhamstern, da die Felder in der Umgebung nach der Ernte keine Deckung mehr bieten und Tiere abwandern müssen. Nach der Ernte der Feldfrucht ist keine Bodenbearbeitung zulässig.

- Kontrolle des Baufeldes vor Baubeginn auf Feldhamsterbaue und Vogelbruten Kann ein belauener Feldhamsterbau oder eine Vogelbrut vor dem Baubeginn nicht sicher ausgeschlossen werden, muss in Absprache mit den Naturschutzbehörden das weitere Vorgehen festgelegt werden.

3V: Insektenfreundliche Beleuchtung

- Einsatz von abgeschirmten, insektenfreundlichen Lampen im Außenbereich nach Stand der Technik deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist (z.B. LED mit einer Lichtfarbe von 1800 bis
- 2200 K, maximal von 3.000 K, möglichst geringer Lichtintensität (BayStMUV 2020), geschlossenen Gehäusen, geringer Oberflächentemperatur und einer möglichst geringen Masthöhe).
- Die Leuchtkörper sind so auszurichten, dass der Lichtkegel nur auf den zu beleuchtenden Bereich und nicht auf die Flugrouten, Quartiere und Jagdhabitats von Fledermäusen gerichtet ist (MEINIG et al. 2020).
- Zur Minimierung der eingesetzten Lichtmenge sind automatische Lichtschaltanlagen im Außenbereich mit Bewegungs- und Präsenzsensoren zu empfehlen.

4V: Vermeidung von anlagenbedingter Tötung oder Verletzung durch Kollision

Berücksichtigung von baulichen Maßnahmen zur Reduktion des Kollisionsrisikos von Vögeln bei der Gestaltung der Gewerbegebäude, v.a. an Glasscheiben und spiegelnden Materialien (z.B. Verwendung von reflexionsarmem Glas, Vermeidung von Durchsichten. Siehe SCHMID et al. 2012, www.vogelglas.info).

1A_{CEF}: Feldhamster fördernde Bewirtschaftung

Innerhalb der Flur-Nr. 816, Gemarkung Opferbaum ist eine Fläche von mind. 3.025 m² Feldhamster fördernd zu bewirtschaften. Hierzu werden nebeneinander liegende Streifen im Mischanbau bewirtschaftet. Die Streifen müssen ca. 6-15 m breit sein, nebeneinanderliegen und dürfen nicht parallel zu evtl. vorhandenen Gehölzgruppen oder Hecken verlaufen. Die Vorgewender können zu einfacherer Bewirtschaftung mit einer einheitlichen Feldfrucht angesät werden.

Ansaat der Streifen (je ein Drittel der Fläche):

- Ansaat des **Getreidestreifens** mit reduzierter Saatgutmenge (max. 50 – 70% der regulären Saatgutmenge).

- Ernteverzicht der Getreidestreifen bis zum 01.10. Anschließend kann nach dem 01. Oktober gemulcht oder flach gegrubbert werden. Ab dem 15. Oktober ist auch flaches Pflügen bis ca. 25 cm Tiefe gestattet.
- Bei starkem Auftreten von Problemunkräutern oder –gräsern darf eine Herbizidmaßnahme mit einem problemunkrautspezifischen Herbizid maximal einmal pro Jahr, aber nur im Bereich der auftretenden Problemunkräuter, durchgeführt werden. Diese Maßnahme muss während des Getreideaufwuchses erfolgen.
- Der Getreidestreifen wird regelmäßige jährlich nachgesät, wobei sowohl Winter- als auch Sommergetreide verwendet werden darf. Entsprechend der neuen GAP-Reform muss spätestens im dritten Jahr ein Fruchtwechsel erfolgen. Folgt in einem Jahr ein Sommergetreideanbau auf ein Wintergetreide, so wird empfohlen, das Wintergetreide über den Winter stehen zu lassen, um Rebhühnern und Feldhasen Schutz zu bieten.
- Ansaat der **Luzerne** bzw. Luzernegras (maximaler Grasanteil von 40 %) möglichst bereits im Vorjahr als Untersaat anlegen
 - Im Laufe des Jahres müssen je nach Witterungsbedingungen zwei bis drei Schnitte, frühestens ab dem 15. Mai (Voraussetzung Getreide ist bereits mind. 20 cm hoch) durchgeführt werden, wobei die Luzerne mindestens einmal im Jahr blühen muss. Der Luzerne-Streifen wird 3 bis 4 Jahre stehen gelassen. Sofern eine zweiten Ansaat nötig ist, sollte die Luzerne im Frühjahr gesät werden. Der Umbruch vor einer Neuansaat darf erst ab dem 15. Oktober und nur bis zu einer Tiefe von 25 cm erfolgen.
- Der **Blühstreifen** ist mit einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segetalvegetation mit reduzierter Saatgutmenge (mx. 50-70 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands einzusäen.
 - Die Aussaat erfolgt im Frühjahr oder Herbst. Ein Schröpschnitt im Ansaatjahr ist erlaubt. Ab dann darf nur im Herbst nach dem 01. Oktober bis zum 15. November (so spät wie möglich) und nicht mehr als 50 % der Fläche des Blühstreifens gemulcht werden (zur Erfüllung der staatlichen Vorgaben zur Mindestbewirtschaftung von Ackerflächen; Code 918).
 - Ein entsprechender Antrag auf Befreiung von der jährlichen Pflegeverpflichtung muss vom Landwirt beim zuständigen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) gestellt werden.
 - Bei einer Neuanlage des Blühstreifens darf der Umbruch erst ab dem 15. Oktober und nur bis zu einer Tiefe von maximal 25 cm erfolgen.
- Auf der gesamten Ausgleichsfläche ist ganzjährig auf das Ausbringen von Rodentiziden, Insektiziden, Herbiziden (Sonderregelung für Getreidestreifen siehe oben) und Wachstumsregulatoren sowie von Klärschlamm zu verzichten. Die Ausbringung von flüssigen organischen Wirtschaftsdüngern ist nur nach Ende der Sperrfrist im Winter-

ausgang und bis zum 15. April standortangepasst gestattet. Feldarbeiten, insbesondere die Ernte, dürfen nur am Tag durchgeführt werden, nicht in der Dämmerung oder in der Nacht.

- Im ersten Jahr ist eine Ansaat von Wintergetreide mit Ernteverzicht bis zum 01.10. auf etwa 50% der Fläche möglich in Kombination mit einer verlängerten Stoppelbrache bis zum 15.10. bei hohem Schnitt.
- Im Rahmen der landwirtschaftlichen Praxis ist ein regelmäßiger Fruchtfolgewechsel der Streifen erforderlich.

1A_{CEF}TEMP: Interims-Feldhamsterfläche

Da das Flurstück 816, Gemarkung Opferbaum erst ab Juli 2027 hergerichtet werden kann, ist bei Baubeginn vor Funktionstüchtigkeit der Maßnahme 1A_{CEF} eine Interimsfläche auf den Flur-Nrn. 817 und 818, Gemarkung Opferbaum (ca. 3.600 m²) herzurichten. Diese ist bis zur Funktionsfähigkeit der Maßnahme 1A_{CEF} zu erhalten.

Auf den Flur-Nrn. 817 und 818 sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Mindestens 12 m breiter Ernteverzichtstreifen: keine Ernte des Getreides bis zum 01.10.
- Verlängerte Stoppelbrache bis zum 15.10. – 2 Streifen à 12 m (beidseits des Ernteverzichts)
- Umbruch (Bodenbearbeitung) ab dem 16.10. zulässig

Mit den artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Begründung – artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Die Festsetzung artenschutzrechtlicher Vermeidungs- und vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erfolgt, soweit dies zur Bewältigung der durch die Planung ausgelösten artenschutzrechtlichen Konfliktlage erforderlich ist. Sie dient der Sicherstellung, dass bei der Verwirklichung der durch den Bebauungsplan zulässigen Nutzungen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten. Zugleich wird die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans gewährleistet, da die artenschutzrechtlichen Anforderungen nicht in unzulässiger Weise in das nachgelagerte Zulassungsverfahren verlagert werden.

5.10 Ausgleichsmaßnahmen und -flächen

IV 4.0 Durch die Überplanung von ca. 6.032 m² Ackerfläche ergibt sich nach Abzug des Planungsfaktors ein Ausgleichsbedarf von ca. 7.721 WP. Der Ausgleichsbedarf kann aufgrund des Bebauungskonzeptes und der festgesetzten GRZ von 0,8 nicht intern er-

bracht werden. Daher wird die Ausgleichsmaßnahme extern auf dem Flurstück 958 Gemarkung Opferbaum festgesetzt.

Bestand/Entwicklungsziel: *intensiv genutzter Acker // Extensiv-Acker mit Pufferstreifen im Süden*

Maßnahmen:

- *Ansaat eines ca. 6 m breiten Wiesenstreifens entlang der südlichen Grundstücksgrenze (Wiesensaatgut gebietseigener Herkunft)*
- *Pflanzung von zwei Silber-Weiden (Salix alba; gebietseigene Herkunft, Pflanzmindestqualität verpflanzte Heister, ohne Ballen, Höhe 150-200 cm, ab 6 cm Umfang)*
- *Extensive Ackernutzung (Fruchtfolge Wintergetreide, Sommergetreide, Blühfläche)*
 - *Ansaat Getreide: Doppelter Saatreihenabstand, mind. 20 cm*
 - *Ansaat Blühfläche: Reduzierte Saatgutmenge*

Pflege:

- *Keine Düngung*
- *Keine Pflanzenschutzmittel (ausgenommen in Rücksprache mit UNB)*
- *Verzicht auf Bewässerung*
- *Bearbeitungsruhe zwischen 15.03. und 01.07. auf der Ackerfläche*
- *1- bis 2-schürige Mahd des Wiesenstreifens*

Mit Umsetzung der Ausgleichsfläche wird der Ausgleichsbedarf in ausreichendem Maße ausgeglichen. Die Maßnahme fügt sich landschaftsbildlich in das agrarisch geprägte Umfeld ein und hat positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Boden, Landschaftsbild, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.

Begründung – Ausgleichsmaßnahmen- und flächen:

Im rechtskräftigen Landschaftsplan der Gemeinde Bergtheim (genehmigt 2002) sind für den Bereich zwischen Bundesstraße B19 und Brummbach/Samiggraben, in dem auch das Flurstück 958 liegt, Maßnahmen zur Anlage von Feucht- und Wasserrückhaltemulden sowie Biotopvernetzungen von Feuchtstandorten und die Anlage von Streuobstbeständen dargestellt. Gem. Rückmeldung der Unteren Naturschutzbehörde kann von den Angaben des Landschaftsplanes in begründeten Fällen und mit naturschutzfachlich sinnvollerer Maßnahmen abgewichen werden. Im vorliegenden Fall bestehen auf dem Flurstück 958 keine konkreten Planungen und Absichten gem. dem Landschaftsplan. Daher wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine extensive Ackernutzung mit Pufferstreifen zum Brummbach festgesetzt. Damit kann die Fläche größtenteils für die Produktion von Nahrungsmitteln erhalten bleiben und gleichzeitig ein wertvoller Lebensraum, z. B. für Feldbrüter, bereitgestellt werden.

5.11 Örtliche Bauvorschriften

5.11.1 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen

IV 5.1.1 Geplante Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

Begründung - Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen:

Die Festsetzung dient der städtebaulichen Gestaltung.

5.11.2 Dachform, Dachneigung

IV 5.2.1 Dachform und Dachneigung sind wie folgt zulässig:

Flachdächer bis max. 5° Dachneigung

Pulldächer bis max. 10° Dachneigung

Satteldächer bis max. 20° Dachneigung

Begründung – Dachform, Dachneigung:

Die Festsetzung zur Dachform und Dachneigung wurde im Rahmen städtebaulicher Gestaltungsgründe auf Flachdächer (5°), Satteldächer (20°) und Pulldächer (10°) festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich im Hinblick auf die vorgesehenen Gebäudeabmessungen und die geplante gewerbliche Nutzung üblichen Form. Somit ist eine angemessene und gestalterisch an den Bestand angepasste Einbindung in das vorhandene Ortsbild des Ortsteils Opferbaum möglich.

5.11.3 Dacheindeckung und Fassadenverkleidung

VI 5.3.1 Spiegelnde und reflektierende Materialien zur Fassadenverkleidung sind unzulässig.

VI 5.3.2 Die Dachflächen von Flachdächern sind mindestens mit einem Anteil von 60 % der jeweiligen Dachfläche dauerhaft und flächendeckend zu begrünen und/oder mit Photovoltaikmodulen auszustatten. Ausgenommen sind Flächen für technisch notwendige Dachaufbauten, Freisitze und Aussichtsplattformen, Rettungswege sowie Belichtungsflächen.

VI 5.3.3 Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen aus unbeschichteten schwermetallhaltigen Materialien (z.B. Kupfer, Zink, Blei) von denen Regenwasser direkt abgeleitet wird, sind nicht zulässig.

VI 5.3.4 Die Dacheindeckung für Sattel- und Pulldächer ist in roter, brauner oder anthrazitfarbener Farbgebung zulässig. Darüber hinaus ist eine Dachbegrünung zulässig.

Begründung – Dacheindeckung und Fassadenverkleidung:

Die getroffenen Festsetzungen tragen dazu bei etwaigen Blendwirkungen vorzubeugen sowie die Auswaschung von Schwermetallen in die öffentliche Kanalisation zu verhindern. Die Festsetzung zur Farbgebung entspricht der in einem dörflichen Umfeld üblichen Dachfarben und dient damit der städtebaulichen Gestaltung. Die Festsetzung zur Doppelnutzung von Flachdächern (Dachbegrünung und oder Photovoltaiknutzung) leistet einen Beitrag zum Klimaschutz.

5.11.4 Beleuchtungs- und Werbeanlagen

VI 5.4.1 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

VI 5.4.2 Im Plangebiet sind Außenbeleuchtung mit folgenden Einschränkungen zulässig:

- Die Farbtemperatur von Beleuchtungsanlagen darf max. 3.000 Kelvin betragen.*
- Die Abstrahlrichtung der Beleuchtungsanlagen muss nach unten gerichtet sein.*
- Die Beleuchtungsanlagen sind so auszurichten, dass Lichtkegel nicht auf angrenzende Bereiche gerichtet sind.*

Begründung – Beleuchtungs- und Werbeanlagen:

Die getroffenen Festsetzungen zu Beleuchtungs- und Werbeanlagen wurden aus gestalterischer Sicht getroffen. Gleichzeitig tragen die Festsetzungen dazu bei etwaige Blendwirkungen sowie eine Fernwirkung von Beleuchtung aufgrund der Ortsrandlage vorzubeugen sowie die nächtliche Lichtverschmutzung zu reduzieren.

5.11.5 Einfriedungen

VI 5.5.1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

VI 5.5.2 Einfriedungen sind ohne Sockel auszubilden, um Kleintieren den Durchschlupf zu ermöglichen. Ein Mindestabstand der Einfriedung zum Boden von 15 cm ist zu gewährleisten.

Begründung – Einfriedungen:

Die Festsetzungen zur Einfriedung dienen der Wahrung eines verträglichen Ortsbildes sowie artenschutzrechtlicher Belange (Durchlässigkeit für Kleintiere). Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen orientiert sich an den gem. Bayerischer Bauordnung (Art. 57 BayBO) zulässigen verfahrensfreien Höhe.

5.12 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

5.12.1 Bodendenkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes befinden sich keine bekannten Bodendenkmäler. Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs bzw. im Bereich der Erschließungsstraße befindet sich das Bodendenkmal D-6-6026-0144 „Bestattungen der Schnurkeramik und der Merowingerzeit sowie Siedlung der Hallstatt- und der frühen Latènezeit“.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist in seiner Stellungnahme vom 24.02.2025 im Rahmen des Scopings daraufhin, dass für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig ist, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern ist auf folgendes hinzuweisen:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5.12.2 Landwirtschaftliche Emissionen

Auf die von den benachbarten landwirtschaftlichen Hofstellen und landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub und Geruch), ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen (zu allen Tages - und Nachtzeiten) wird hingewiesen. Diese sind ortsüblich, zumutbar und zu dulden, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegten Maß hinausgehen.

5.12.3 Grenzabstände

Bei allen Pflanzungen sind die Vorgaben des jeweiligen Versorgungsträgers sowie die Grenzabstände entsprechend des aktuellen Nachbarrechts gemäß des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) i.V.m. dem Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB) zu berücksichtigen.

5.12.4 Auswahlliste Obstgehölze

Pflanzmindestgröße:	Hochstamm, 3xv, STU 10/12
Apfel in Sorten:	„Brettacher“, „Engelberger“, „Erbachshöfer“, „Goldparmäne“, „Hauxapfel“, „Jakob Lebel“, „Landsberger Renette“, „Maunzenapfel“
Birne in Sorten:	„Großer Katzenkopf“, „Gellerts Butterbirne“, „Gelbmostler“, „Weilersche Mostbirne“
Kirsche in Sorten:	„Große Schwarze Knorpelkirsche“, „Büttners Rote Knorpelkirsche“, „Haumüllers Mitteldicke“
Pflaume in Sorten:	„Bühler Frühzwetschge“, „Fränkische Hauszwetschge“, „Wangenheims Frühzwetschge“, „Graf Althans Reneklode“, „Große Grüne Reneklode“, „Mirabelle von Nancy“

5.12.5 Schutz des Baumbestandes außerhalb des Geltungsbereiches

Im Norden angrenzend an den Geltungsbereich („Baumbestand“) besteht ein älterer Baum mit Überhang. Dieser Baum ist vor Beschädigungen durch den Baubetrieb sowie den Gewerbebetrieb zu schützen. Beeinträchtigungen sind nach Vorgabe einschlägiger Richtlinien („Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ (R SBB) i. V. m. DIN 18920 und der ZTV-Baumpflege; mittels Bauzaun) vorzubeugen.

Bei Abgrabungen im Wurzelbereich sind die Wurzeln mittels Handschachtung schonend freizulegen und falls notwendig schneidend zu durchtrennen. Bei Beschädigung oder Verlust ist das weitere Vorgehen bzw. eine Ersatzpflanzung mit der VG Bergtheim abzustimmen.

5.12.6 Solaranlagen

Auf die Vorgaben des Art. 44a Abs. 2 BayBO zur Errichtung von Solaranlagen auf Dächern von Nichtwohngebäuden wird hingewiesen.

5.12.7 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Das Landratsamt Würzburg (Wasserrecht) weist in seiner Stellungnahme vom 24.02.2025 daraufhin, dass beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, allgemein wassergefährdenden Stoffen bzw. Stoffen, aus denen sich wassergefährdende Stoffe herauslösen können insbesondere § 62 WHG in Verbindung mit der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen – AwSV“, sowie die allgemein anerkannten Regeln der Technik (z. B. DIN-Normen, TRwS usw.) zu beachten und einzuhalten ist. Ebenso sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, z. B. DIN-Normen, TRwS usw. einzuhalten. Die Lagerbehälter, die Armaturen und Sicherheitseinrichtungen, Auffangwannen, Rohrleitungen, sowie die jeweiligen Bodenbefestigungen usw. müssen für das jeweilige Medium zugelassen sein. Die Anzeigepflicht für die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen richtet sich nach § 40 der AwSV.

5.12.8 Bodenschutz (§ 202 BauGB)

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

5.12.9 Immissionsschutz

Das schalltechnische Gutachten von Wölfel Engineering GmbH & Co. KG, vom 03.07.2026, ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Bei Bauvorhaben im Genehmigungs- oder Freistellungsverfahren ist ein schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung der Orientierungswerte bzw. der Immissionsschutzrichtwerte zu erbringen.

6. Wesentliche Abwägungsgesichtspunkte

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sowie § 1a Abs. 2 und 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die folgenden Belange in der Abwägung zu berücksichtigen:

6.1 Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB

Eine Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen ist dem in Anlage 1 beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

6.2 Umweltschutz

Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB soll sparsam und schonend mit Grund- und Boden umgegangen werden. Dabei nennt das Baugesetzbuch neben dem Vorrang der Innenentwicklung vor allem eine Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß. Weiter sollen u.a. landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Bei der Planung handelt es sich um die Ausweisung gewerblicher Bauflächen im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung „Am Schäferweg“. Für diese Planung wird eine bisher landwirtschaftlich ausgewiesene und als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft umgrenzte Fläche nur im notwendigsten Umfang gemäß der Bedarfsbegründung (siehe auch Ausführungen unter Kap. 1.1) überplant und versiegelt. Durch die vorliegende Planung wird eine bestehende städtebauliche Lücke geschlossen und das Ortsbild dadurch abgerundet. Die neuen Gewerbeflächen schließen an das östlich angrenzende GE-Gebiet an, das bereits in der 15. Flächennutzungsplanänderung als Gewerbe ausgewiesen und zum Teil bereits gewerblich erschlossen ist. Durch den geplanten Lückenschluss wird eine Abrundung des Siedlungsbildes ermöglicht, bevor die gemäß rechtskräftigen Flächennutzungsplan angestrebte Siedlungsflächenerweiterung am östlichen Ortrand umgesetzt wird.

Somit trägt die Planung zum Ziel der Innen- vor Außenentwicklung bei und reduziert eine weitergehende Zersiedelung der Siedlungsstruktur am Ortsrand. Die Bodenversiegelung entspricht der für ein Gewerbegebiet und den im Plangebiet sowie dem Umfeld bestehenden Nutzungen üblichen Versiegelungsgrad. Die Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung nicht überbauter privater Freiflächen sowie Festsetzungen zur Eingrünung tragen zur Reduzierung der Versiegelung bei.

6.3 Klimaschutz

Den Erfordernissen des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB) soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Im Bebauungsplan „Am Schäferweg“ sind Festsetzungen zur Grünordnung sowie Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Es wurden Festsetzungen zur Verringerung der Versiegelung, der Speicherung von Niederschlagswasser und Nutzung von Solarenergie (Begrünung und Photovoltaik auf Dachflächen) aufgenommen (siehe u.a. Kap. 5.9 „Grünordnerische Maßnahmen und Flächen“ und Kap. 5.12.3 „Dacheindeckung und Fassadenverkleidung“), die dazu dienen die durch die Planung hervorgerufenen Einflüsse auf die klimatische Entwicklung des lokalen Klimas zu reduzieren. Weiterhin wurden Festsetzungen zum Ausgleich der Eingriffe in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Kap. 5.11 „Ausgleichsmaßnahmen und -flächen“). Zudem wird beabsichtigt den Neubau im Trennsystem zu entwässern. Somit wird ein Beitrag zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen geleistet. Insgesamt werden somit die Belange von Klima- und Umweltschutz berücksichtigt.

6.4 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Gemäß Baugesetzbuch sind im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) zu berücksichtigen. Daraus leitet sich unmittelbar der Planungsgrundsatz der „Gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ ab. Den Lärmschutz berücksichtigt dabei auch der Planungsgrundsatz „Belange des Umweltschutzes“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) und damit sämtliche Aspekte, denen sich der Mensch innerhalb des Plangebiets und seines Wirkungsbereichs ausgesetzt sieht und wie sich diese Emissionen vermeiden lassen.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Ausweisung gewerblicher Bauflächen im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung „Am Schäferweg“. Nördlich des Plangebiets befinden sich der Friedhof von Opferbaum, sowie Flächen des Wohn- und Gemeinbedarfs. Westlich des Plangebiets befinden sich ebenfalls Flächen mit Wohn- und Gemeinbedarfsbebauung, sowie einige Gewerbeflächen. Südlich des Plangebiets befinden sich ein Flurweg und großflächige Landwirtschaftsflächen. Östlich des Plangebiets liegen ein Gewerbebetrieb und mehrere Lagerhallen eines landwirtschaftlichen Betriebs, umgeben von weiteren Landwirtschaftsflächen.

Zur Vorbeugung etwaiger Konflikte zum Immissionsschutz wurde eine Schallimmissionsprognose von Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, vom 03.07.2026 (siehe Anlage 3 der Begründung zum Bebauungsplan) erstellt. Darin führt der Gutachter folgendes aus:

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass durch die Geräuschimmissionen des geplanten Produktionsbetriebs die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgebenden Immissionsorten tags um mindestens 7 dB und nachts um mindestens 13 dB unterschritten werden. Durch die Beurteilungspegel des zu beurteilenden Anlagenbetriebs können die Anforderungen zum Schallimmissionsschutz in der Nachbarschaft durch Unterschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB an den maßgebenden Immissionsorten in der Nachbarschaft sicher erfüllt werden. Unzulässige Überschreitungen der Richtwerte durch Spitzenpegelereignisse sind nicht zu erwarten.

Die Ergebnisse wurden unter folgenden genehmigungsrelevanten Randbedingungen ermittelt:

- Betrieb der Produktion im Tageszeitraum
- Einhaltung der zulässigen immissionswirksamen Schallleistungspegel der technischen Aggregate gemäß Berechnungsgrundlage im Gutachten

Es bestehen noch Reserven für Betriebserweiterungen (siehe Ausführungen zu den beiden geplanten Bauabschnitten, Kap. 1.1 der Begründung zum Bebauungsplan).

Im Hinblick auf mögliche Betriebswohnungen innerhalb des Plangebiets erfolgt die Vorgehensweise in der Regel derart, dass bei ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen im GE der Verursacher der Nutzung mit erhöhtem Schutzanspruch zur Nachtzeit (= der Betriebswohnung) für den Schutz der Wohnung selbst zu sorgen hat, also keine Nachbarnutzungen heranrückende Nutzung geschaffen wird, die den Bestand mehr einschränkt als zuvor.

Nach derzeitigem Stand ist aus fachgutachterlicher Sicht bei Schaffung von Betriebswohnungen auf dem Gelände nicht davon auszugehen, dass aufgrund der Lage und gebietsgleichen Nutzungen östlich, auch bei eventuellem Nachtbetrieb, eine unzulässige Einschränkung der östlich benachbarten gewerblichen Nutzung hervorgerufen wird.

Bahnverkehr:

Das Eisenbahnbundesamt weist darauf hin, dass Anlagen zur thermischen und photovoltaischen Nutzung blendfrei zum Bahnbetriebsgelände zu errichten sind. Eine Blendwirkung der bewegten Schienenfahrzeuge ist dauerhaft auszuschließen. Durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.). Diese sind seitens des Bauherren hinzunehmen.

Da das Plangebiet jedoch rd. 700 m zur entsprechenden Bahntrasse entfernt liegt, ist jedoch davon auszugehen, dass kein immissionsschutzfachlicher Konflikt zwischen den Nutzungen entstehen.

6.5 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Ausweisung gewerblicher Bauflächen im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung „Am Schäferweg“. Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) sind von der vorliegenden Planung daher nicht betroffen.

6.6 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Ausweisung gewerblicher Bauflächen im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung „Am Schäferweg“. Soziale und kulturelle Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) sind somit von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

6.7 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile

Durch die vorliegende Planung wird eine bestehende städtebauliche Lücke geschlossen und das Ortsbild dadurch abgerundet. Die neuen Gewerbeflächen schließen an das östlich angrenzende GE-Gebiet an, das bereits in der 15. Flächennutzungsplanänderung als Gewerbe ausgewiesen und zum Teil bereits gewerblich erschlossen ist. Durch den geplanten Lückenschluss wird eine Abrundung des Siedlungsbildes ermöglicht, bevor die gemäß rechtskräftigen Flächennutzungsplan angestrebte Siedlungsflächenenerweiterung am östlichen Ortrand umgesetzt wird. Somit trägt die Planung zum Ziel der Innen- vor Außenentwicklung bei und reduziert eine weitergehende Zersiedelung der Siedlungsstruktur am Ortsrand. Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sind folglich berücksichtigt.

6.8 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Denkmalschutzrechtliche Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) werden durch die vorliegende Planung insofern berührt, als dass sich im näheren Umfeld des Plangebietes das Bodendenkmal D-6-6026-0144 „Bestattungen der Schnurkeramik und der Merowingerzeit sowie Siedlung der Hallstatt- und der frühen Latènezeit“ befindet. Somit sind eventuell erforderliche Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege zur Erschließung des Baugebietes mit dem Landesamt für Denkmalschutz (LfD) abzustimmen.

Die nächsten Baudenkmäler liegen laut BayernAtlas in einer Entfernung von mindestens 160 m (u.a. D-6-79-117-45 „Prozessionsaltar“ und D-6-79-117-34 „Heiligenfigur“) und sind somit nicht von der vorliegenden Planung betroffen.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist hierzu in seiner Stellungnahme daraufhin, dass für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig ist, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

6.9 Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften

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

6.10 Belange der Wirtschaft

Die Belange der Wirtschaft nach § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB werden von der vorliegenden Planung dahingehend berücksichtigt, dass die Planung die Ausweisung gewerblicher Bauflächen im Rah-

men der Bebauungsplanaufstellung „Am Schäferweg“ vorsieht und somit zur betrieblichen Weiterentwicklung und Sicherung eines Handwerksbetriebes beiträgt.

6.11 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Belange der Landwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr.8b BauGB) sind von der vorliegenden Planung dahingehend betroffen, dass die überplante Fläche bisher landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt wurde. Es handelt sich jedoch um eine kleinteilige und durch Wirtschaftswege von den restlichen Ackerflächen abgeschnittene Fläche, deren Bewirtschaftung, im Vergleich zu den umgebenen Flächen in Opferbaum, erschwert ist. Das Plangebiet liegt weiterhin benachbart zu einem bestehenden Gewerbe- und Sondergebiet, weshalb sich die Fläche städtebaulich kompakt und infrastrukturell gut in die Umgebung des Ortsteils Opferbaum einfügt. Insofern wird in der Abwägung dem Bedarf der Wirtschaft und Stadt nach Gewerbeflächen, gegenüber den Belangen der Landwirtschaft Vorrang eingeräumt.

Belange der Forstwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr.8b BauGB) sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

6.12 Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Die Belange zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB) werden von der vorliegenden Planung dahingehend berücksichtigt, dass durch die Ausweisung gewerblicher Bauflächen im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung „Am Schäferweg“ eine gleichzeitige Sicherung der bestehenden sowie eine Schaffung von neuen Arbeitsplätzen für den Ortsteil Opferbaum der Gemeinde Bergtheim ermöglicht wird. Dies trägt zu einer Entwicklung und Sicherung des Standortes bei.

6.13 Belange des Post- und Telekommunikationswesens

Das Plangebiet wird an die öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen, die Belange des Postwesens (Zustellung von Sendungen) sind damit ausreichend berücksichtigt. Das geplante Gewerbegebiet wird im Zuge der Realisierung des Vorhabens an das Telekommunikationsnetz angeschlossen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8d BauGB).

6.14 Versorgung mit Energie und Wasser, einschließlich Versorgungssicherheit

Ein Anschluss an die Versorgungsnetze Energie und Wasser ist möglich (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB). Die genaue Ausgestaltung dieses Anschlusses ist im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung mit den jeweiligen Netzbetreibern abzustimmen.

6.15 Sicherung von Rohstoffvorkommen

Im Regionalplan sind für das Plangebiet weder Vorbehalts- noch Vorranggebiete zum Rohstoffabbau verzeichnet, entsprechende Belange somit nicht betroffen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8f BauGB).

6.16 Belange des Personen- und Güterverkehrs, Mobilität der Bevölkerung

Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) sind dahingehend berücksichtigt, da das Plangebiet im Verfahren an die vorhandenen örtlichen Verkehrsinfrastrukturen angeschlossen wird. Aufgrund der geplanten Nutzung als „Gewerbegebiet“ nehmen die Belange des Güterverkehrs eine wichtige Rolle ein.

Ca. 700 m südöstlich des Plangebietes verläuft die Plantrasse Schweinfurt-Würzburg. Das Eisenbahnbundesamt weist daraufhin, dass die Standsicherheit, Funktionstüchtigkeit und Zugänglichkeit der Betriebsanlagen jederzeit zu gewährleisten ist. Notwendige Maßnahmen zur Unterhaltung, Erneuerung, Rationalisierung sowie Modernisierung und bestimmungsgemäßen Nutzung des Bestandsnetzes der Eisenbahnen des Bundes dürfen weder verhindert noch erschwert werden. Im Rahmen notwendiger baulicher Maßnahmen an den Betriebsanlagen der Bahn ist deren jederzeitige Zugänglichkeit zu gewährleisten. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet ist jedoch davon auszugehen, dass kein diesbezüglicher Konflikt zwischen den Nutzungen entstehen.

6.17 Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes, zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

Belange der Verteidigung oder des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB) liegen nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor.

6.18 Ergebnisse städtebauliche Entwicklungskonzepte

Der vorliegende Bebauungsplan trägt durch seine unmittelbare Lage an einem bereits bestehenden Gewerbegebiet zu mehr Flächeneffizienz bei (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB). Das integrierte ländliche Entwicklungskonzept (ILEK) der Kommunalen Allianz „Würzburger Norden“ (rechtskräftig seit 07.11.2016) definiert als Schwerpunkte speziell für den Ortsteil Opferbaum der Gemeinde Bergtheim eine nachhaltige Ortsentwicklung, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Durch die vorliegende Planung werden die baurechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung eines handwerklichen Unternehmens geschaffen, welches sich von der Größe her optimal in die gewerblich geprägte Nachbarschaft sowie insgesamt in die dörflich Struktur Opferbaums einbindet. Dies trägt zu einer nachhaltigen Ortsentwicklung von Opferbaum bei.

6.19 Belange des Hochwasserschutzes

Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) sind von der vorliegenden Planung insofern betroffen, dass sich innerhalb des Plangebiets und in dessen näherer Umgebung wassersensible Bereiche inklusive potenzieller Fließwege bei Starkregen finden. Diese sind im Rahmen künftiger Bauanträge durch den Bauherrn in eigener Verantwortung zu berücksichtigen. Der

Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder einer Hochwassergefahrenfläche (z.B. HQ100 oder HQextrem).

6.20 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung

Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB) sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

6.21 Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Da es sich bei der Planung um die Ausweisung gewerblicher Bauflächen im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung „Am Schäferweg“ auf einer bisherigen landwirtschaftlichen Fläche handelt, wird eine Fläche neu in Anspruch genommen und versiegelt. Gleichzeitig wurden für eine möglichst hohe Schonung Festsetzungen zur angepassten Gestaltung und Versiegelung sowie zum Ausgleich der getätigten Eingriffe getroffen (siehe u.a. Kap. 5.9 „Grünordnerische Maßnahmen und Flächen“, Kap. 5.11 „Ausgleichsmaßnahmen und -flächen“ und Kap. 5.12.3 „Dacheindeckung und Fassadenverkleidung“). Dem Belang einer ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen wird somit angepasst an die örtliche Situation Rechnung getragen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB).

7. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,6 ha und gliedert sich wie folgt auf:

Geltungsbereich	Fläche	in %
Größe des Geltungsbereichs	6.032 m²	100,00 %
./. Gewerbegebiet	6.032 m ²	100,00 %
davon innerhalb der Baugrenzen	4.351 m ²	72,1 %
davon innerhalb der Flächen für Nebenanlagen	486 m ²	8,1 %
davon innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	827 m ²	13,7 %

8. Bodenordnerische Maßnahmen

Die Eigentumsverhältnisse im Geltungsbereich lassen sich wie folgt charakterisieren:

Flurstück	Beschreibung der Nutzung	Eigentumssituation
914	Landwirtschaft (Acker)	Privat

Das geplante Grundstück befindet sich im Besitz des Bauherrn.

AUFGESTELLT

BAURCONSULT Architekten Ingenieure
Adam-Opel-Straße 7
97437 Haßfurt
T +49 9521 696-0

Haßfurt, 07.07.2026

Markus Schlichting
Abteilung Städtebau