

BEGRÜNDUNG

Zum Entwurf der 21. Änderung des Flächennutzungsplans vom 07.07.2026

VORHABEN

21. Änderung Flächennutzungsplan
Bereich „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	4
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	4
1.2	Ziel und Zweck der Planung	6
1.3	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	7
2.	Bestandssituation	9
2.1	Bebauung und Nutzung	9
2.2	Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmäler)	10
2.3	Grün- und Freiflächen, Natur- und Artenschutz	11
2.4	Wasserwirtschaft	12
2.5	Altlasten, Bodenschutz	13
2.6	Geogefahren / Bergbau	14
2.7	Fließender und ruhender Verkehr / ÖPNV	15
2.8	Ver- und Entsorgung	16
3.	Verfahrenshinweise	19
3.1	Art des Verfahrens	19
3.2	Prüfung UVP-Pflicht	20
3.3	Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB	20
4.	Planungsvorgaben	20
4.1	Landesentwicklungsplan	20
4.2	Regionalplan	21
4.3	Flächennutzungsplan	24
4.4	Bestehende Bebauungspläne	26
4.5	Sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte ISEK, VU-Sanierungsgebiet	26
5.	Planinhalt und Begründung	27
6.	Wesentliche Abwägungsgesichtspunkte	27
6.1	Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB	27
6.2	Umweltschutz	27
6.3	Klimaschutz	28
6.4	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	28
6.5	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	29
6.6	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung	29
6.7	Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile	30
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	30
6.9	Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften	30
6.10	Belange der Wirtschaft	31
6.11	Belange der Land- und Forstwirtschaft	31
6.12	Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	31

6.13	Belange des Post- und Telekommunikationswesens.....	31
6.14	Versorgung mit Energie und Wasser, einschließlich Versorgungssicherheit.....	31
6.15	Sicherung von Rohstoffvorkommen	32
6.16	Belange des Personen- und Güterverkehrs, Mobilität der Bevölkerung	32
6.17	Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes, zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	32
6.18	Ergebnisse städtebauliche Entwicklungskonzepte.....	32
6.19	Belange des Hochwasserschutzes.....	33
6.20	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung.....	33
6.21	Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	33
7.	Flächenbilanz.....	34

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1: Umweltbericht,
BAURCONSULT, vom 07.07.2026

1. Vorbemerkungen

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.

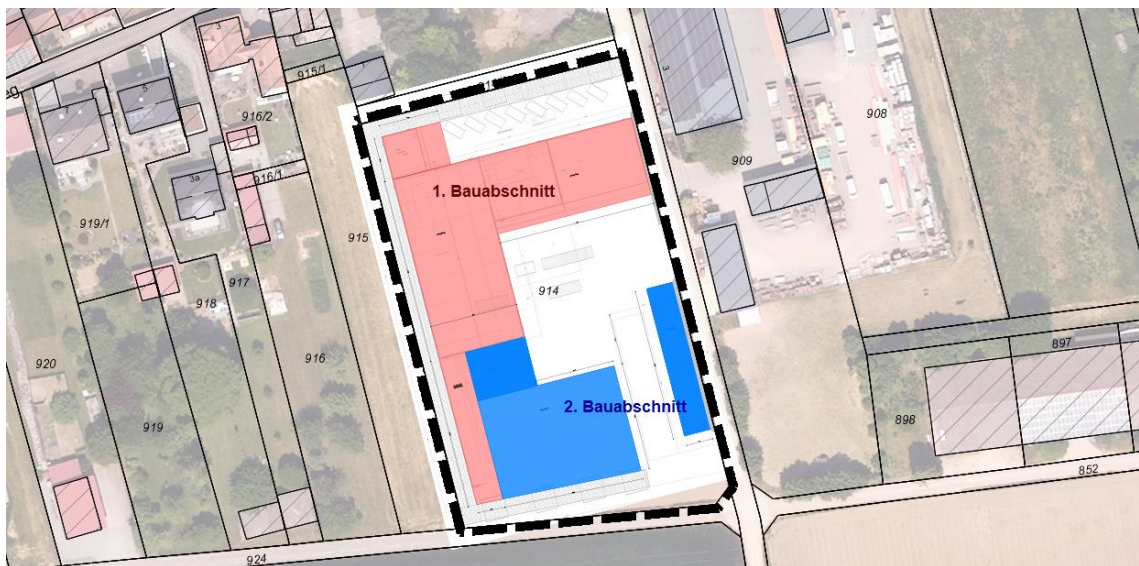


Abb. 1: Darstellung der geplanten Bauabschnitte; 1. Bauabschnitt (rot) und 2. Bauabschnitt (blau) (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung; Konzeption Firma Holzbau Arnold GmbH & Co. KG)

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 parallel aufzustellende Bebauungsplan „Am Schäferweg“, Fl. Nr. 914 Ortsteil Opferbaum gem. § 8 Abs. 3 BauGB aus der 21. Änderung des Flächennutzungsplan 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 vorliegenden 21. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Bauleitpläne 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 parallel aufzustellenden Bebauungsplanes „Am Schäferweg“ sowie die umgebenden Nutzungen tragen hierzu bei. Gleichzeitig werden im parallelen Bebauungsplanverfahren Festsetzungen zur Grünordnung sowie Ausgleichsmaßnahmen 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

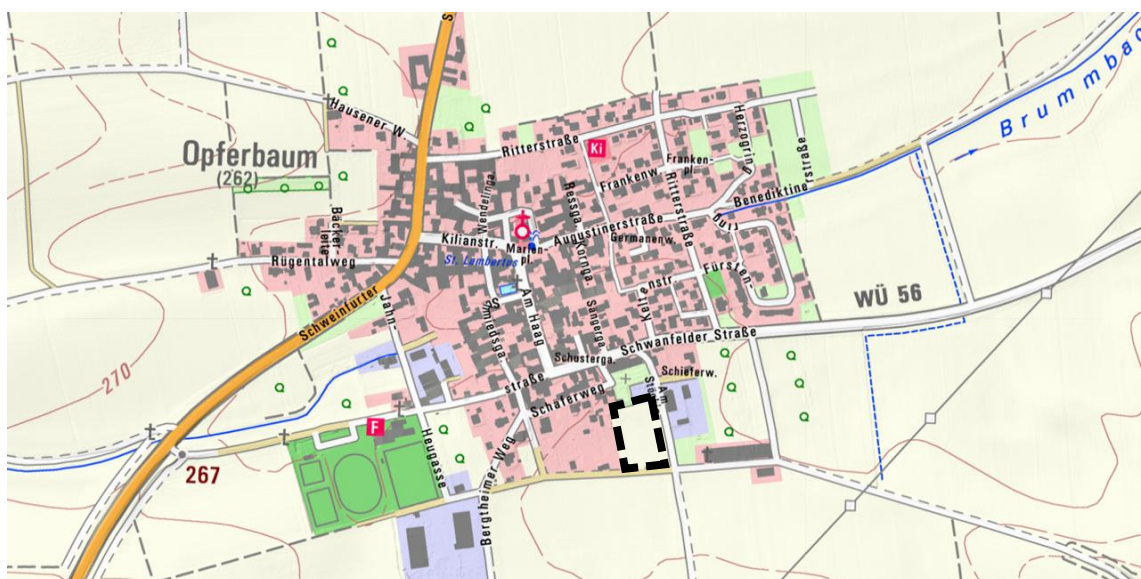


Abb. 2: Lage des Plangebietes am südlichen Ortsrand von Opferbaum, Geltungsbereich schwarz (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)

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

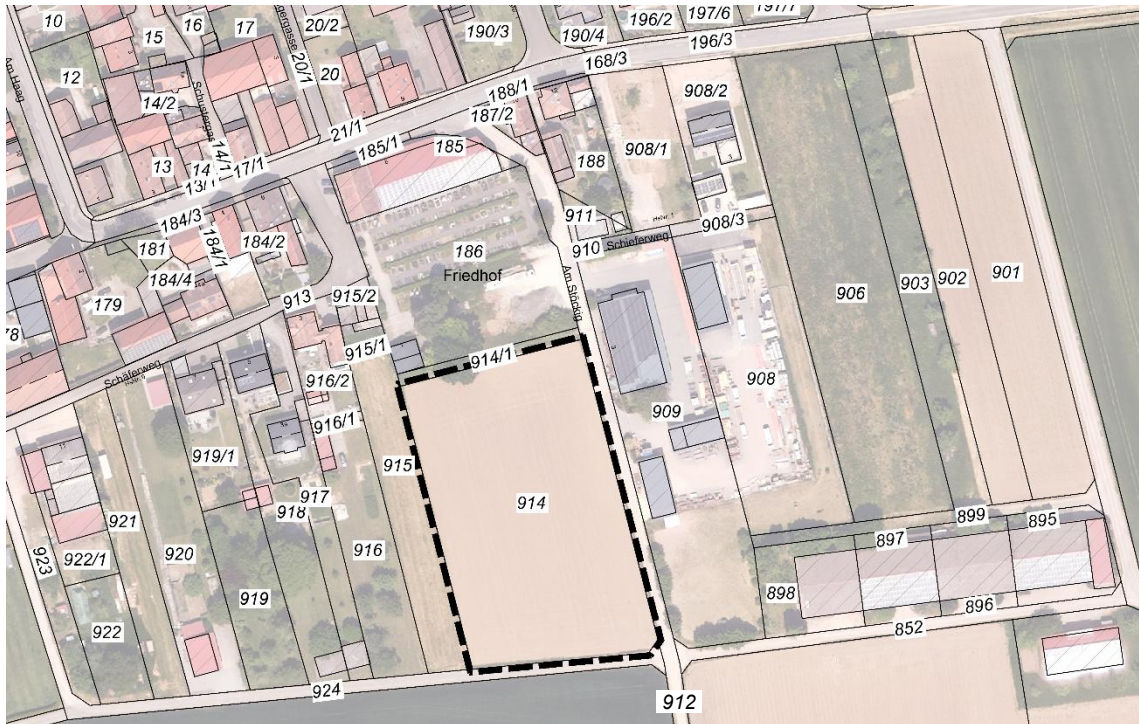


Abb. 4: Kataster und Luftbild, Geltungsbereich „Am Schäferweg“, Geltungsbereich schwarz (Kartengrundlage: VG Bergtheim, Bayerische Vermessungsverwaltung)

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)

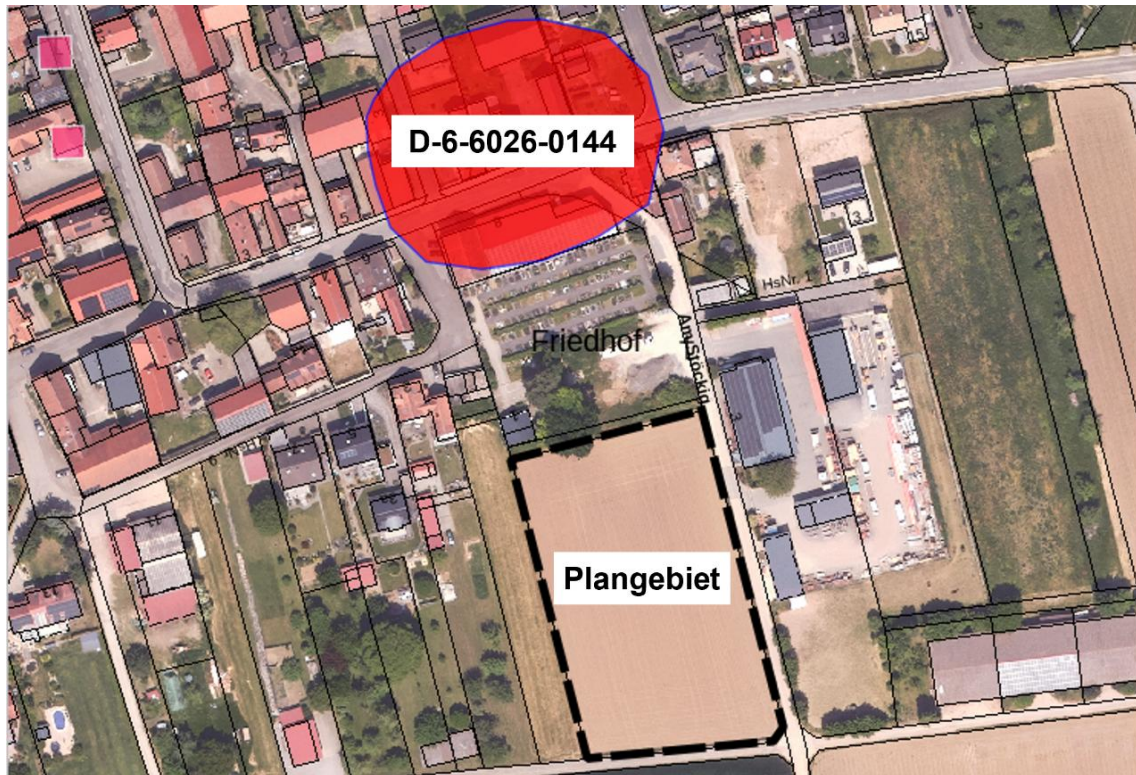


Abb. 5: Ausschnitt der Bau- und Bodendenkmäler im Bereich des Plangebietes, Geltungsbereich schwarz (Kartengrundlage: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)

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 (BLfD) weist dazu in seiner Stellungnahme vom 24.02.2025 daraufhin, dass für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des parallel aufzustellenden 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

2.4 Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung 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).

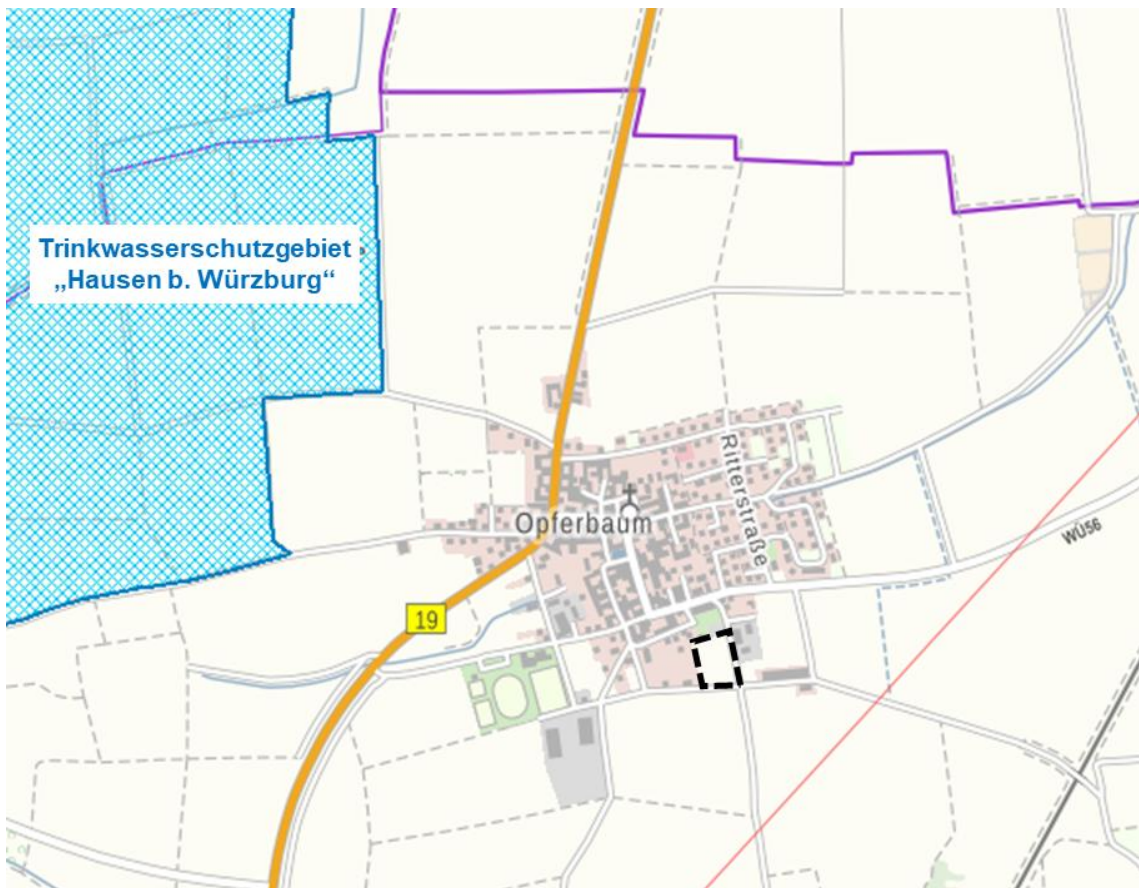


Abb. 7: Ausschnitt der Trinkwasserschutzgebiete, Geltungsbereich schwarz (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, EuroGeographics)

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.

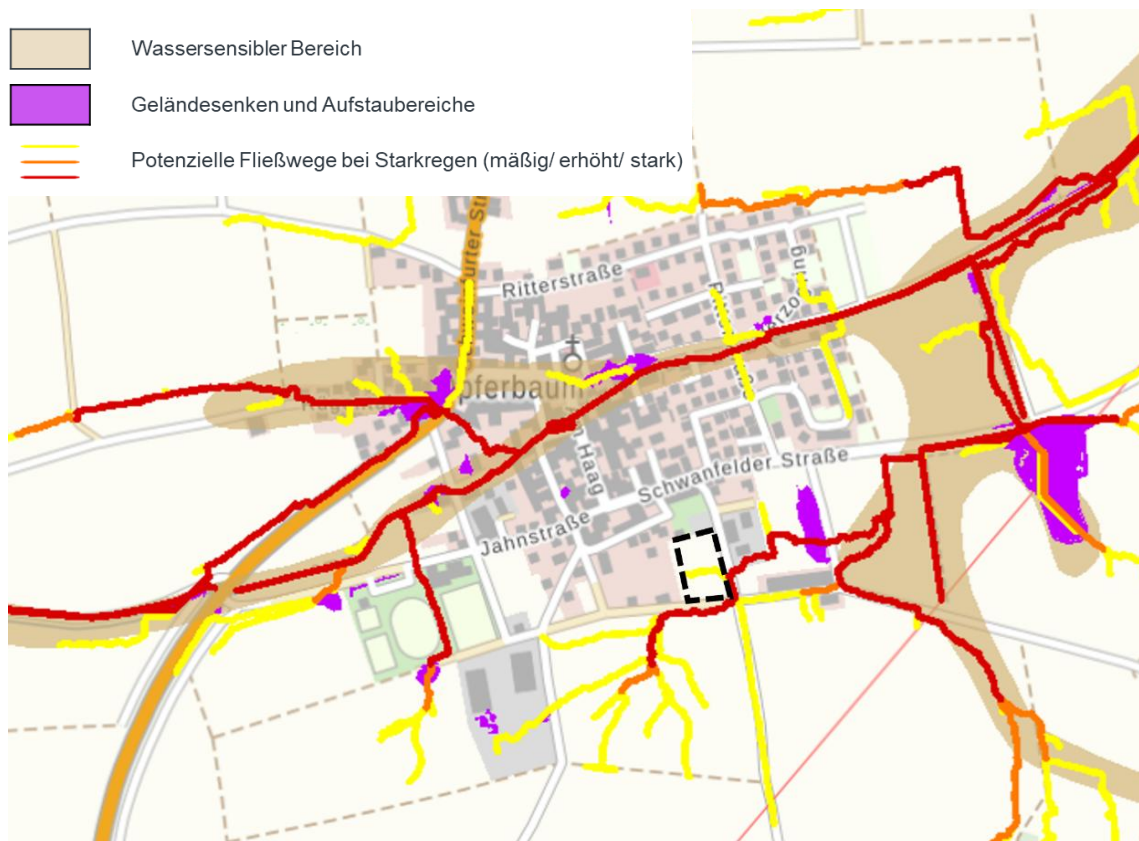


Abb. 8: Ausschnitt der wassersensiblen Bereiche und Fließwege bei Starkregen im Ortsteil Opferbaum, Geltungsbereich schwarz (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, EuroGeographics)

Das Landratsamt – Wasserrecht – weist darauf hin, dass beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, allgemein wassergefährdenden Stoffen bzw. Stoffen, aus denen sich wassergefährdende Stoffe herauslösen können ist 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 sind. 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.

2.5 Altlasten, Bodenschutz

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.

Baugrund:

Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse wurde im parallelen Bebauungsplanverfahren „Am Schäferweg“ eine geotechnische Untersuchung, durch die Firma isu umweltinstitut GmbH (Stand: 23.01.2025) durchgeführt (siehe Anlage 2 zur Begründung des parallelen Bebauungsplanverfahren). Detailinformationen und Empfehlungen können dem Gutachten entnommen werden, betreffen aber nicht den Regelungsinhalt der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung und sind daher an dieser Stelle nicht gesondert aufgeführt.

2.6 Geogefahren / Bergbau

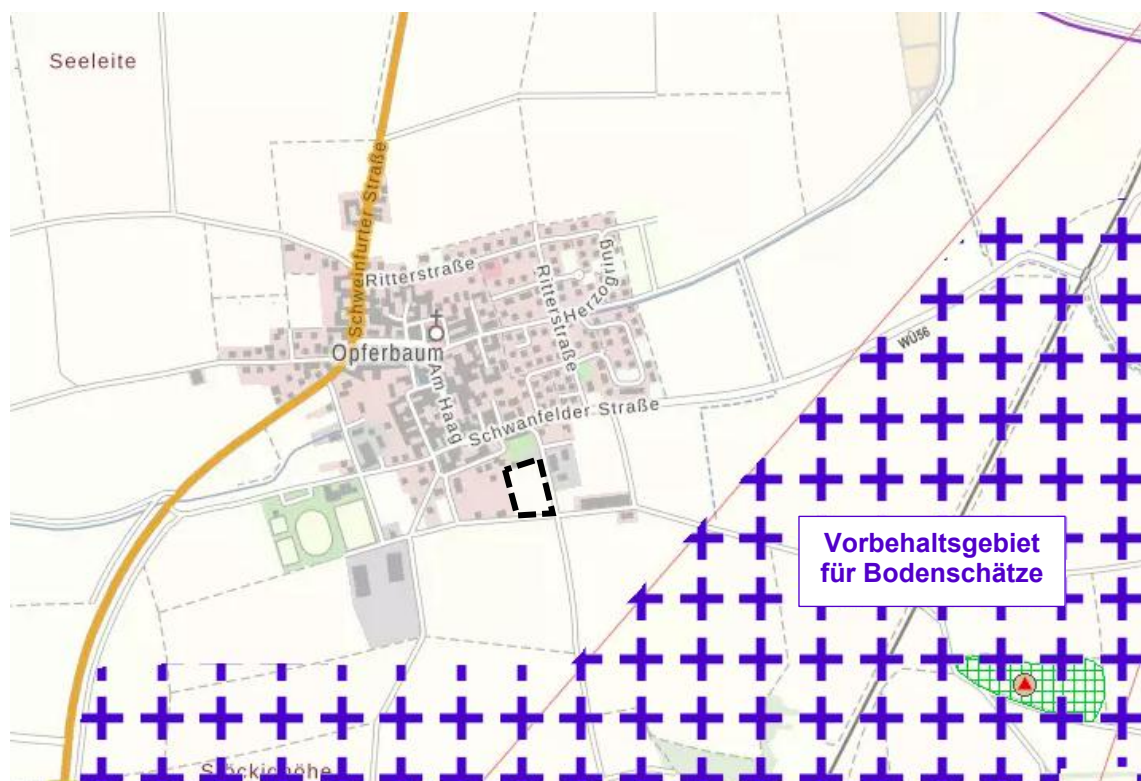


Abb. 9: Ausschnitt der Flächen von Geogefahren und Bodenschätzen, Geltungsbereich schwarz (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, EuroGeographics)

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

Hohlräume oder aufgelockerte Bereiche angetroffen, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.

Das Plangebiet liegt weder in einem Vorbehalts- noch Vorranggebiet für den Abbau von Bodenschätzen. Jedoch befindet sich in einer Entfernung von etwa 250,0 m das Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze „Gips südlich Opferbaum“.

2.7 Fließender und ruhender Verkehr / ÖPNV

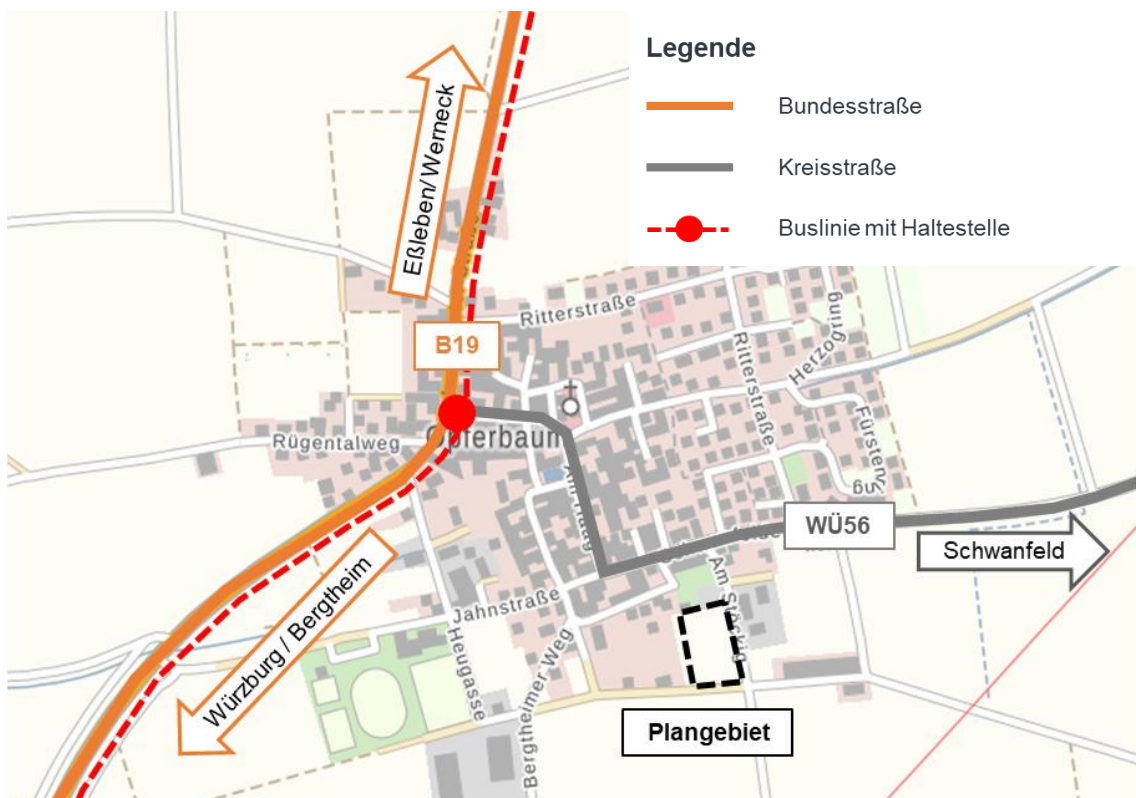


Abb. 10: Straßensystem im Umfeld des Plangebietes, Geltungsbereich schwarz (Kartengrundlage: Topografische Karte, Bayerische Vermessungsverwaltung)

Die äußere Erschließung des geplanten Baugebietes erfolgt über die östlich des Plangebietes vorbeiführende Straße „Am Stöckig“. Diese Straße mündet schließlich nördlich in die Kreisstraße WÜ56 („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 Entfernung 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 des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes aufgenommen. Dies betrifft die folgenden Sparten:

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 künftig über eine unterirdische Rückhaltung mit Sickerpaket gedrosselt 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 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 errich-

tet 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. Die ist im Rahmen der weiterführenden Planungen 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. Der Schutzzonenbereich des Nachrichtenkabels beträgt nach Auskunft der Bayernwerk Netz GmbH 1,0 m beiderseits der Leitungsachse.

Somit kann das Plangebiet an die Stromversorgung angeschlossen werden. Der genaue Verlauf der Anbindung sowie ggf. zusätzliche notwendige Anschlusspunkte (z.B. Errichtung einer Transformatorstation 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.

3. Verfahrenshinweise

3.1 Art des Verfahrens

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die geplante Nutzung im parallelen Bebauungsplanverfahren „Am Schäferweg“ entspricht nicht

dem in diesem Bereich rechtskräftigen Flächennutzungsplan (15. Änderung, i.d.F. vom 13.05.2016). Dieser stellt den Bereich als „Fläche für Landwirtschaft“ und „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dar. Entsprechend ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig, die gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt wird. Dabei handelt es sich um die hier vorliegende 21. Änderung des Flächennutzungsplanes.

3.2 Prüfung UVP-Pflicht

Gemäß § 50 Abs. 1 Satz 1 UVPG werden bei der Aufstellung von Bauleitplänen 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

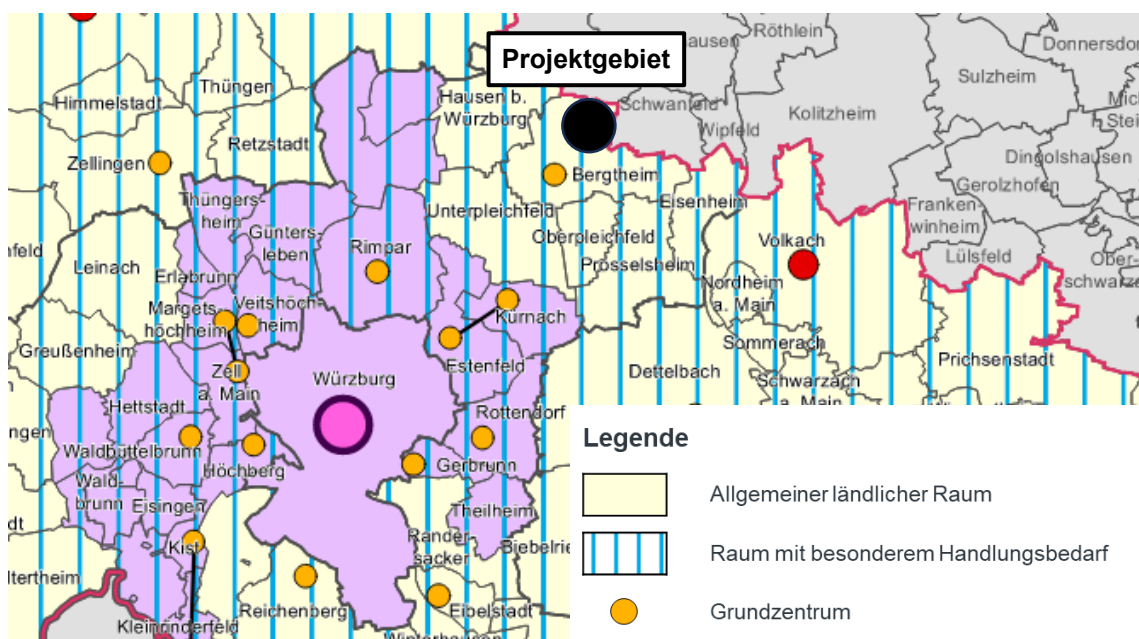


Abb. 12: Auszug aus der Raumstrukturkarte des Regionalplans, Projektgebiet schwarz (Kartengrundlage: Regierung von Unterfranken)

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, 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).

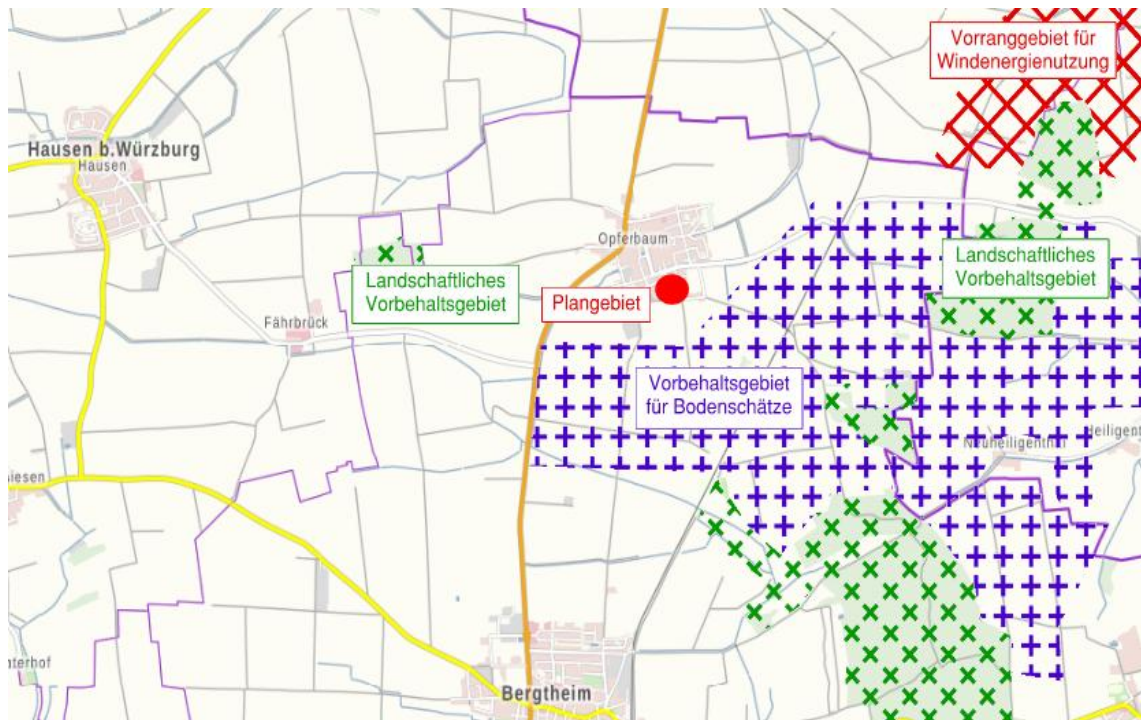


Abb. 13: Auszug aus den Vorbehalts- und Vorranggebieten der Regionalplanung, Plangebiet rot (Bearbeitet durch BAURCONSULT; Kartengrundlage: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie; Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics)

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 parallel aufzustellenden 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 Dienstleistungen 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

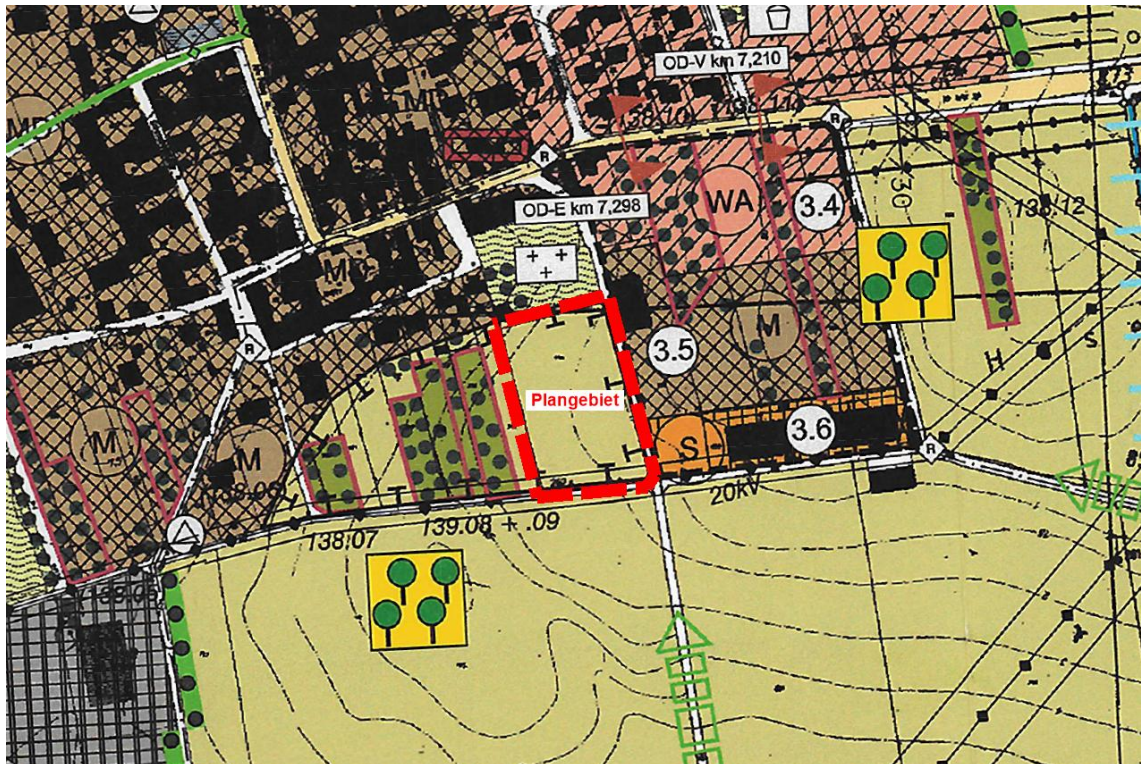


Abb. 14: Darstellung in der 5. Änderung (Gesamtänderung) des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bergtheim, Ortsteil Opferbaum mit integriertem Landschaftsplan (Genehmigung: 28.02.2002), Plangebiet rot (Kartengrundlage: VG Bergtheim)

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 der hier vorliegenden 21. Flächennutzungsplanänderung 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.

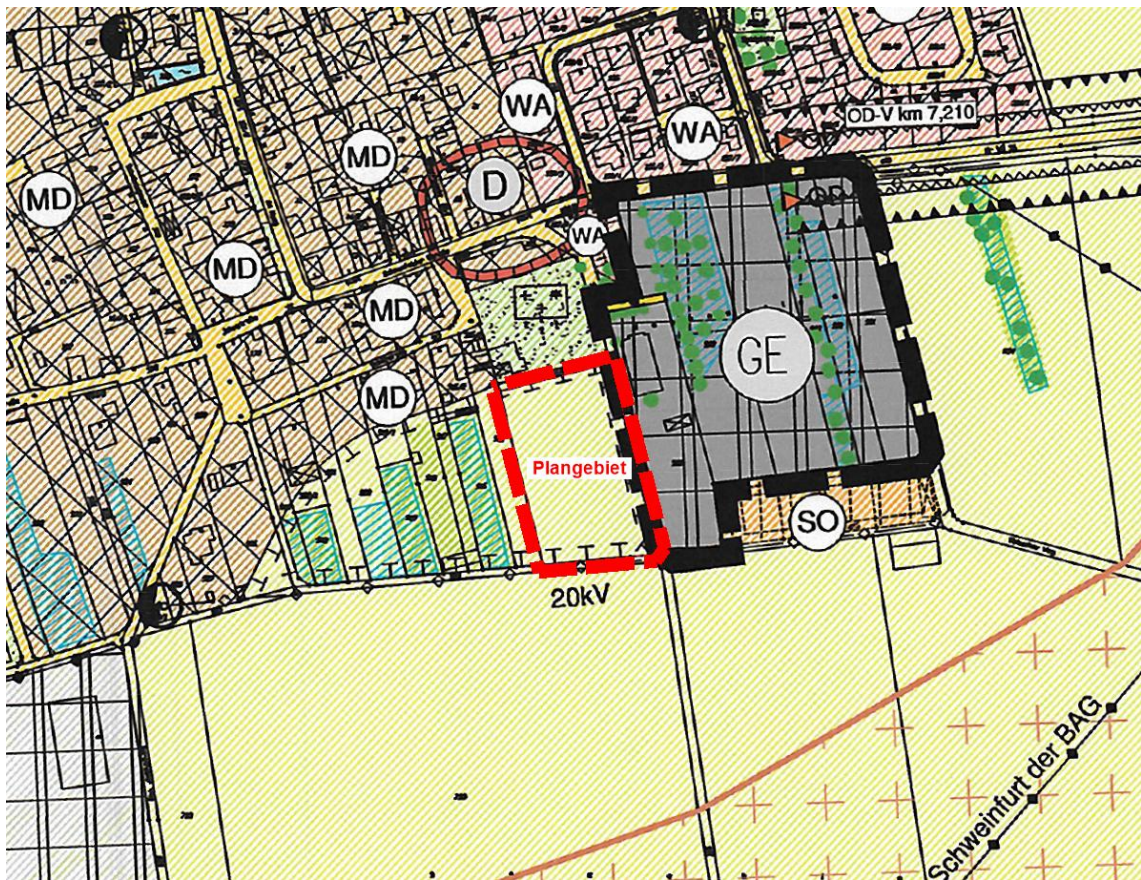


Abb. 15: Darstellung in der 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bergtheim, Ortsteil Opferbaum (Genehmigung: 05.08.2016), Plangebiet rot (Kartengrundlage: VG Bergtheim)

Da die Planfläche für die vorgesehene gewerbliche Nutzung im parallelen Bebauungsplanverfahren „Am Schäferweg“ 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.

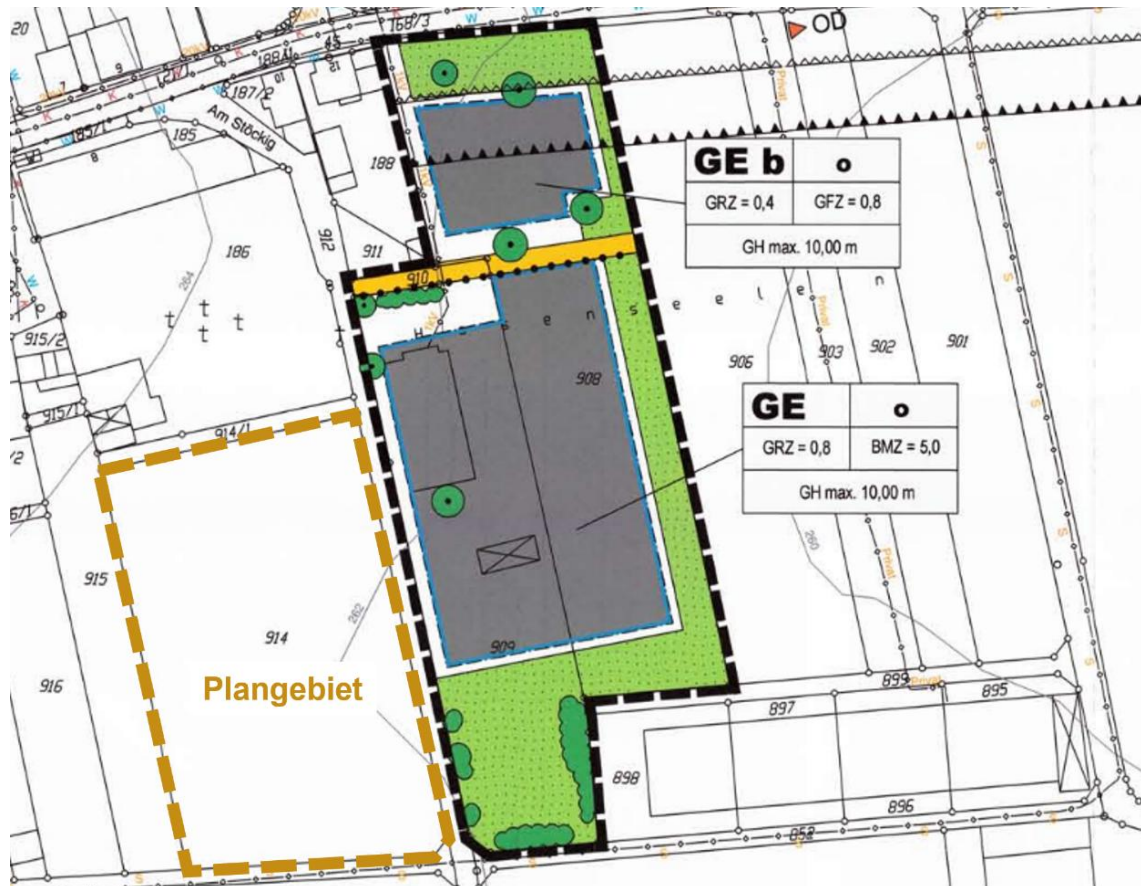


Abb. 16: Bebauungsplan „Schwanfelder Straße“ und Verortung des Plangebietes, Plangebiet ocker (Kartengrundlage: BayernAtlas)

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. Planinhalt und Begründung

Inhalt der 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bergtheim, Gemarkung Opferbaum, ist die Anpassung des Änderungsbereichs an den Bebauungsplan „Am Schäferweg“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird.

Gegenüber dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan hat die 21. Änderung des Flächennutzungsplans demnach folgende Teilmaßnahmen zum Inhalt:

1. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ beziehungsweise „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Der Geltungsbereich wird daher im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO umgewidmet.

6. Wesentliche Abwägungsgesichtspunkte

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sowie § 1a Abs. 2 und 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen 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 parallelen 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 des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes 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 parallel aufzustellenden 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, 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. 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 parallelen 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 im parallelen Bebauungsplanverfahren „Am Schäferweg“ eine Schallimmissionsprognose von Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, vom 03.07.2026 (siehe Anlage 3 zur Begründung des parallelen Bebauungsplanverfahren) erstellt. Darin wurde festgestellt, dass durch die Geräuschemissionen des geplanten Betriebes die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm tags um mindestens 7 dB und nachts um mindestens 13 dB unterschritten werden. Die Anforderungen zum Schallimmissionsschutz in der Nachbarschaft können gemäß Gutachten durch Unterschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm um mindestens 6 dB an den maßgebenden Immissionsorten in der Nachbarschaft sicher erfüllt werden. Für detaillierte Informationen wird auf die diesbezüglichen Ausführungen im parallelen Bebauungsplanverfahren „Am Schäferweg“ verwiesen.

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 parallelen 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 parallelen 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 Rahmen der parallelen Bebauungsplanaufstellung „Am Schäferweg“ vorsieht und somit zur betrieblichen Weiterentwicklung und Sicherung des Unternehmens 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 parallelen Bebauungsplanaufstellung „Am Schäferweg“ eine gleichzeitige Sicherung der bestehenden sowie eine Schaffung von neuen Arbeitsplätzen für den Ortsteil Opferbaum der Gemeinde Bergtheim ermöglicht wird.

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 parallel aufzustellende 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 Nachbar-

schaft 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 der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung befindet sich in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder einer Hochwassergefahrenfläche (z.B. HQ₁₀₀ oder HQ_{extrem}).

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 parallelen 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 im parallel aufzustellenden Bebauungsplan „Am Schäferweg“ Festsetzungen zur angepassten Gestaltung und Versiegelung sowie zum Ausgleich der getätigten Eingriffe getroffen. 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 der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von rd. 0,6 ha. Die Fläche gliedert sich wie folgt auf:

Geltungsbereich	Fläche	in %
Größe des Geltungsbereichs	6.032 m ²	100,00 %
./.. Gewerbegebiet	6.032 m ²	100,00 %

AUFGESTELLT

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

Haßfurt, 07.07.2026

Markus Schlichting
Abteilung Städtebau