



Bekanntmachung

21. Änderung des Flächennutzungsplans

Gemeindeteil Opferbaum, Gemeinde Bergtheim

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Bisheriger Verfahrensverlauf

Der Gemeinderat der Gemeinde Bergtheim hat in der Sitzung vom 07.10.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

In seiner Sitzung am 07.05.2025 hat der Gemeinderat der Gemeinde Bergtheim die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB, auf Basis des Vorentwurfes in der Fassung vom 29.04.2025 beschlossen. Diese erfolgten im Zeitraum vom 26.05.2025 bis einschließlich 27.06.2025.

Die dort eingegangenen Stellungnahmen wurden im Rahmen der Gemeinderatssitzung vom 29.07.2026 durch den Gemeinderat der Gemeinde Bergtheim behandelt und abgewogen. Der somit geänderte Entwurf der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Fassung vom 07.07.2026 mit Begründung und Umweltbericht gebilligt. Weiter hat der Gemeinderat beschlossen, dass auf dieser Grundlage die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden soll.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes ist 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.

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 Gemeindeteil Opferbaum gem. § 8 Abs. 3 BauGB aus der 21. Änderung des Flächennutzungsplan der Gemeinde Bergtheim entwickelt (Parallelverfahren).

Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 0,6 ha und befindet sich am südlichen Ortsrand von Opferbaum, einem Gemeindeteil der Gemeinde Bergtheim. Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und schließt an den bestehenden Siedlungsbestand des Gemeindeteils 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 Gemeindeteils 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. 1: Übersicht der Flurstücke im Geltungsbereich (Kataster mit Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung)

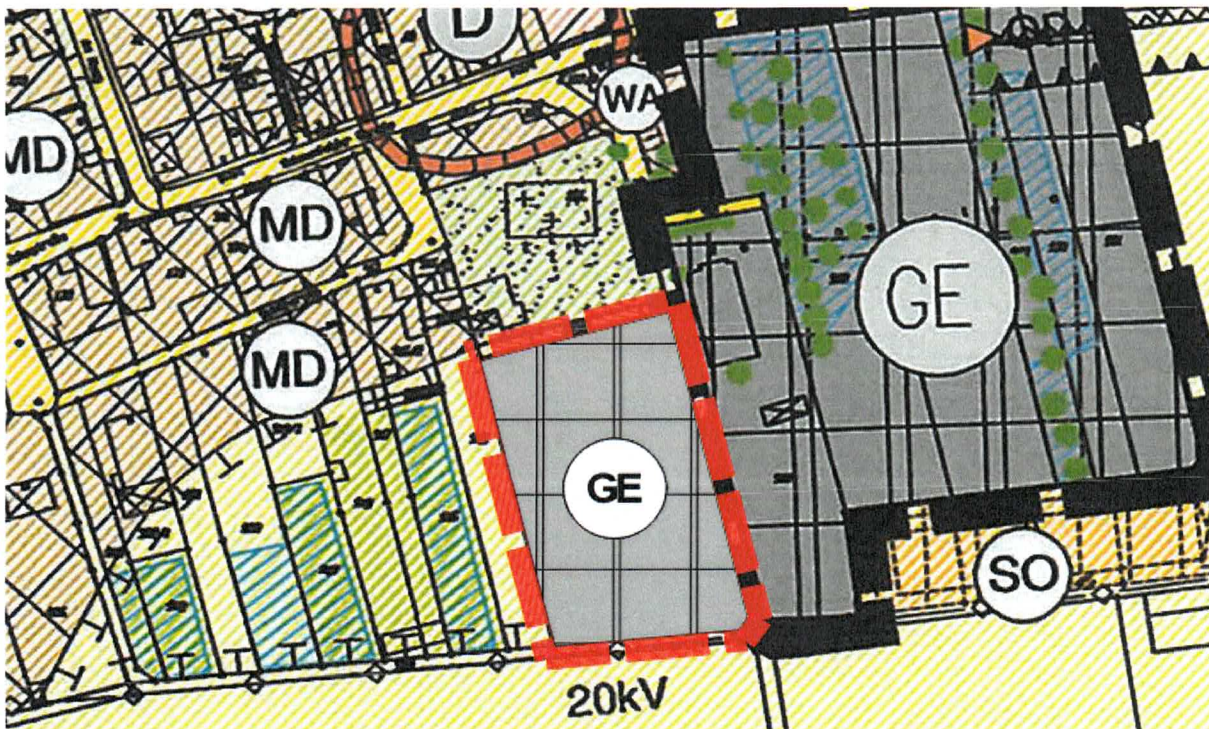


Abb. 2: Auszug aus der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes (i.d.F. vom 07.07.2026)

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehend aus den folgenden Unterlagen:

- 21. Änderung des Flächennutzungsplanes, BAURCONSULT, vom 07.07.2026
- Begründung zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes, BAURCONSULT, vom 07.07.2026
- Anlage 1: Umweltbericht, BAURCONSULT, vom 07.07.2026

und liegt nun gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

vom 31.08.2026 bis einschließlich 02.10.2026

öffentlich aus.

Die Planunterlagen können auf der Internetseite der Gemeinde Bergtheim unter <https://vgem-bergtheim.de/home-bergtheim/oeffentliche-bekanntmachungen/> eingesehen werden.

Zusätzlich können die Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 5 BauGB über das Zentrale Landesportal (<https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal>) abgerufen werden.

Weiter können die Planunterlagen leicht zugänglich in der Verwaltungsgemeinschaft Bergtheim, Zimmer-Nr. 1, Am Marktplatz 8, 97241 Bergtheim, während der üblichen Öffnungszeiten Montag bis Freitag von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und Montag bis Dienstag von 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr sowie Donnerstag von 13:00 Uhr bis 17:00 Uhr von jedermann eingesehen werden.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden.

Diese sollen elektronisch via E-Mail an **markusschlichting@baurconsult.com** abgegeben werden. Zusätzlich kann bei Bedarf die Stellungnahme während der Auslegungsfrist auch auf anderem Weg abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die „21. Änderung des Flächennutzungsplanes“ unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde Bergtheim den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Flächennutzungsplanänderung nicht von Bedeutung ist.

Umweltbezogene Informationen:

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit liegen umweltbezogene Informationen zu den folgenden Themenfeldern vor: **Umweltbezogene Informationen:**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit liegen umweltbezogene Informationen zu den folgenden Themenfeldern vor:

Art der vorhandenen Information und Urheber	Thematischer Bezug
Umweltbericht in der Fassung vom 07.07.2026	- Beschreibung der Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen und Fachgesetzen, die sich auf das Plangebiet beziehen - Bestandsanalyse gegliedert nach folgenden Schutzgütern: Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter - Beschreibung des Vorhabens und der umweltrelevanten Wirkfaktoren einschl. der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung - Beschreibung der verwendeten Methodik - Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Auswirkungen - Abarbeitung der Eingriffsregelung bezogen auf die Schutzgüter - Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Durchführung der Planung - Allgemeinverständliche Zusammenfassung
Stellungnahme Landratsamt Würzburg – Wasserrecht vom 24.06.2025	- Hinweis auf wassersensible Siedlungsentwicklung - Hinweis Oberflächenabfluss und Starkregen - Hinweis auf Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
Stellungnahme Landratsamt Würzburg – Naturschutz vom 24.06.2025	- Hinweis auf (potenzielles) Vorkommen von vom Aussterben bedrohten und nach dem Bundesnaturschutzgesetz streng geschützten Arten
Stellungnahme Landratsamt Würzburg – Immissionsschutz vom 24.06.2025	- Hinweis auf Schutz der ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen
Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Umwelt, vom 20.06.2025	- Hinweis auf mögliche Geogefahren
Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kitzingen, vom 10.06.2025	- Hinweis auf Wertigkeit des Bodens - Hinweis auf § 1 a Abs. 2 BauGB
Stellungnahme Bayerischer Bauernverband vom 26.06.2025	- Hinweis auf landwirtschaftliche Emissionen und Nutzungen im Umfeld - Hinweis auf Boden-Bonität
Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 04.06.2025	- Hinweis auf bodenschutzrechtliche Erlaubnis
Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg vom 18.06.2025	- Hinweis Oberflächenabfluss und Starkregen

Die diesen Informationen zugrunde liegenden Unterlagen, einschließlich der vorgenannten Planunterlagen sowie der Inhalt dieser öffentlichen Bekanntmachung, liegen sowohl auf der Internetseite der Gemeinde Bergtheim als auch im Bauamt ebenfalls öffentlich aus.

Datenschutz

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Hinweis bzgl. des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden (§ 3 Abs. 3 BauGB):

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 S. 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Bergtheim, den 24.08.2026



Harald Hochum

2. Bürgermeister

An der Amtstafel

angeheftet am: 24.08.2026

abgenommen am: 05.10.2026