



Bekanntmachung

Bebauungsplan „Am Schäferweg“ 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 des Bebauungsplans „Am Schäferweg“ 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 des Bebauungsplans „Am Schäferweg“ wurde in der Fassung vom 07.07.2026 mit Begründung und den dazugehörigen Anlagen (Umweltbericht, Geotechnische Untersuchung, Schallimmissionsprognose, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) 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 Aufstellung des Bebauungsplans „Am Schäferweg“ 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 vorliegende Bebauungsplan „Am Schäferweg“, Fl. Nr. 914 Gemeindeteil Opferbaum gem. § 8 Abs. 3 BauGB aus der 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bergtheim entwickelt (Parallelverfahren).

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:

-

The image shows a detailed architectural site plan of a building plot. The plot is rectangular with a main area labeled 'GE' (Grundfläche) and a smaller area at the top labeled 'St' (Stiegenhaus) and 'RR' (Rampenraum). The plot is surrounded by a black boundary line with a dashed line inside. Dimensions are given in meters: 5.00, 10.00, 3.00, 2.00, 4.00, 8.00, 9.13, 9.18, 9.17, 9.16/2, 9.15, 9.14, 9.13, 9.12, 9.11, 9.10, 9.09, 9.08, 9.07, 9.06, 9.05, 9.04, 9.03, 9.02, 9.01, 9.00. The plot is situated next to a road with a green dashed line indicating a boundary. A technical table is located on the right side of the plan.

Art d. b. Nutzung GE	Bauweise a
GRZ max 0,8	Dachform FD max. 5° PD max. 10° SD max. 20°
Höhenfestsetzung WH (bei PD und FD) max. 9,0 m ü. OK FFB EG FH (bei SD) max. 13,5 m ü. OK FFB EG GH max. 276,5 m ü. NHN (DHHN 2016) OK FFB EG max. 263,0 m ü. NHN (DHHN 2016)	

Abb. 2: Auszug aus dem Bebauungsplan „Am Schäferweg“ (i.d.F. vom 07.07.2026)

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Am Schäferweg“ bestehend aus den folgenden Unterlagen:

- Bebauungsplan, BAURCONSULT, vom 07.07.2026
- Begründung zum Bebauungsplan, BAURCONSULT, vom 07.07.2026
- 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

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 den Bebauungsplan „Am Schäferweg“ 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:

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 einschließlich 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
Geotechnische Untersuchungen, isu umweltinstitut GmbH, vom 23.01.2025	- Allgemeines zu Untersuchung und Bestandssituation - Durchgeführte Geländearbeiten und Befunde - Bodenkennwerte - Homogenbereiche - Hinweise und Empfehlungen zur Ausführung - Bewertung abfalltechnische Untersuchung - Anlagen
Schallimmissionsprognose, Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, vom 03.07.2026	- Allgemeines zu Aufgabenstellung, Unterlagen und Bestandssituation - Beschreibung Anlage und Geräuschemissionen - Berechnung Schallimmission - Bewertung Schallimmission mit Maßnahmen - Anhänge
Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, vom 27.03.2026	- Einleitung mit Anlass, Prüfinhalt, Grundlagen und Vorgehen - Beschreibung Untersuchungsgebiet - Darlegung Wirkfaktoren und -prozesse - Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten; Prüfung Verbotstatbestände, Ableitung Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität; Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie - Gutachterliches Fazit
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 – Bodenschutz vom 24.06.2025	- Hinweis auf Lage im Einzugsgebiet der Wasserversorgung „Bahnhofsquellen“.
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
Stellungname 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 sowie den Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 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.

Bergtheim, den 24.08.2026



Harald Hochum
2. Bürgermeister

An der Amtstafel

angeheftet am: 24.08.2026

abgenommen am: 05.10.2026