

Bauamt Verwaltung

Landratsamt Würzburg • Postfach • 97067 Würzburg

Unser Zeichen:
FB22-610.1-BLP-2025-24
(Bitte bei Antwort angeben)

Nur per E-Mail:

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Gemeinde Bergtheim
Herrn Ersten Bürgermeister Schlier
Am Marktplatz 8
97241 Bergtheim

Ansprechpartner:

Telefon:

Fax:

E-Mail:

Zimmer-Nr.:

Würzburg, 24.06.2025

**Vollzug des Baugesetzbuches;
Bauleitplanung der Gemeinde Bergtheim
Bebauungsplan "Am Schäferweg" i. d. F. vom 03/2025**

Sehr geehrter Herr Erster Bürgermeister Schlier,
sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt Würzburg nimmt als Träger öffentlicher Belange in Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan „Am Schäferweg“ gem. § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:

Bauplanungsrecht / Städtebau

Die Gemeinde Bergtheim – Ortsteil Opferbaum – beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Schäferweg“, der ein Gewerbegebiet (GE) ausweist.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (Stand: 20.11.2001) weist für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Am Schäferweg“ Flächen für die Landwirtschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft aus. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am südöstlichen Ortsrand. Im Norden des Plangebiets befindet sich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“. Östlich schließt der rechtskräftige Bebauungsplan „Schwanfelder Straße“ an, der ebenfalls ein Gewerbegebiet (GE) festsetzt. Im Süden und Westen grenzt der Außenbereich gemäß § 35 BauGB an, der als „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans die 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bergtheim – Opferbaum durchgeführt wird.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass zum aktuellen Zeitpunkt die Stellungnahme des Immissionsschutzes noch nicht vorliegt.

Allgemeine Hinweise

Es wird empfohlen, die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) anzugeben.

Hausanschrift
Zeppelinstraße 15, 97074 Würzburg
poststelle@lra-wue.bayern.de
www.landkreis-wuerzburg.de

Öffnungszeiten
Mo. - Fr. 7:30 - 12:00 Uhr
Mo. + Do. 14:00 - 16:30 Uhr

Sie erreichen uns
über die Buslinien 6, 10, 16 und 34

Behindertenparkplätze und Barrierefreier Zugang
im bzw. über den Innenhof des Landratsamtes

Steuernummer Freistaat Bayern: 257/114/40529

Bankverbindung
Sparkasse Mainfranken Würzburg
IBAN DE36 7905 0000 0042 2303 83
BIC BYLADEM1SWU

Gläubiger-ID
DE04WUE00000033847

Textliche Festsetzungen

Höhenbezugspunkt:

- Der Höhenbezugspunkt liegt an der Schwanfelder Straße und damit weit außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Am Schäferweg“. Der untere Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen sollte in der Regel innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen, da eine externe Festsetzung zu Unklarheiten und Schwierigkeiten bei der praktischen Umsetzung führen könnte. Es wird daher empfohlen, den unteren Bezugspunkt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Am Schäferweg“ festzusetzen.
- Es wird empfohlen, die Bezugnahme auf das Deutsche Haupt-Höhennetz (DHHN 2016) in den textlichen Festsetzungen oder in der Begründung des Bebauungsplans kurz zu erläutern, um Missverständnisse zu vermeiden.
- Darüber hinaus wird empfohlen, für die Überschreitung technischer Anlagen festzulegen, ab welchem unteren Bezugspunkt die zusätzlich zulässigen 1,50 m gemessen werden.

Fazit

Vorbehaltlich der Zustimmung der Fachstellen bestehen aus bauplanungsrechtlicher Sicht keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.

Wasserrecht

Das Gebiet ist nicht als Karstgebiet bzw. Gebiet mit klüftigem Untergrund eingestuft. Das geplante Vorhaben liegt nicht in einem amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet und nicht im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet eines Gewässers.

Aufgrund der klimatischen Veränderungen ist es wichtig eine wassersensible Siedlungsentwicklung anzustreben. Hierbei stehen vor allem Maßnahmen zum nachhaltigen Umgang mit zu wenig (Trockenperioden) oder zu viel (Starkregen) Regenwasser im Vordergrund.

Die Abwasserbeseitigung sollte grundsätzlich im Trennsystem erfolgen. Anfallendes Niederschlagswasser sollte generell gesammelt und breitflächig über die aktive Bodenzone versickert werden. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein ist das Niederschlagswasser zu sammeln und gedrosselt in das nächst gelegene Oberflächengewässer abzuleiten (§ 55 WHG).

Ob der geplante Anschluss an den Schmutzwasserkanal (Leistungsfähigkeit Kläranlage) realisierbar ist, ist vom Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg zu beurteilen.

Über Rückhalteeinrichtungen (Schutz vor Starkregen) und Speicheranlagen (unterirdische Zisternen, Baumrigolen für Bewässerung in Trockenperioden) sollte so viel Wasser wie möglich in der Fläche gehalten werden

Die Oberflächen von Stellplätzen und Zufahrten sollten wasserdurchlässig gestaltet werden, um eine Entsiegelung zu erreichen.

Durch Dach- und Fassadenbegrünung kann zusätzlich Wasser gespeichert werden und durch die höhere Verdunstung ein Kühleffekt erreicht werden.

Bezüglich Gewässer- und Bodenschutz, sowie Umgang mit Niederschlagswasser sollte der allgemein amtliche Sachverständige in der Wasserwirtschaft, das zuständige Wasserwirtschaftsamt im Verfahren zu beteiligt werden.

Durch die Bauleitplanung werden keine ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen bzw. Erlaubnisse ersetzt. 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 abzuprüfen. Bitte ggf. vorab dann mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg (WWA) abklären.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Vorhaben gemäß der Sturzflutkarte des Landesamt für Umwelt in einem Bereich liegt indem bei Starkregen mit starkem Abfluss gerechnet werden muss.

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. Die Verordnung kann im Internetangebot des Landesamt für Umwelt: www.lfu.bayern.de, Suchbegriff: „AwSV“ nachgelesen werden. 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.

Mit E-Mail vom 28.05.2025 nahm Frau Lesch bezüglich Bodenschutz Stellung:

Für das im Geltungsbereich gelegene Flurstück besteht kein Eintrag im Altlastenkataster ABuDIS.

Hinweis:

Fläche befindet sich im Einzugsgebiet der Wasserversorgung „Bahnhofsquellen“.

Naturschutz

Die Gemeinde Bergtheim beabsichtigt, den o. g. Bebauungsplan für das Grundstück Flur-Nr. 914 in der Gemarkung Opferbaum aufzustellen. Auf Anfrage eines Planungsbüros haben wir am 02.08.2024 eine erste Einschätzung abgegeben. Per E-Mail vom 03.02.2025 äußerten wir uns im Rahmen des Scopings. Zur parallel laufenden Änderung des Flächennutzungsplans haben wir mit Schreiben vom 04.06.2025 Stellung genommen.

Das betroffene Gelände wurde bisher als Acker bewirtschaftet. Die Fläche liegt im Verbreitungsgebiet des Feldhamsters. Diese Art ist *vom Aussterben bedroht* und *streng geschützt* nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Möglicherweise kommen im Plangebiet weitere geschützte Arten vor, z. B. die Feldlerche.

Artenschutz

Als Grundlage für eine Beurteilung ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag notwendig. Insbesondere muss aufgezeigt werden, auf welche Weise verhindert werden soll, dass bei der Umsetzung des Bebauungsplans gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs.1 Nr. 1-3 BNatSchG verstoßen wird.

Kompensation

Die Kompensation im Zusammenhang mit der baurechtlichen Eingriffsregelung soll auf dem Grundstück Flur-Nr. 958 der Gemarkung umgesetzt werden. Die Fläche und die geplante Maßnahme sind geeignet. Die Bezeichnung „extensive Ackernutzung“ muss näher definiert werden. Weiterhin ist noch zu nachzuweisen, dass die Voraussetzungen für einen Abzug von 20% der ermittelten Flächengröße vorliegen.

Immissionsschutz

zur 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bergtheim und zum Bebauungsplan „Am Schäferweg“ wird aus Sicht des Immissionsschutzes wie folgt Stellung genommen:

Am südlichen Ortsrand von Opferbaum, einem Ortsteil der Gemeinde Bergtheim, befindet sich bisher das als landwirtschaftliche Fläche genutzte Flurstück 914. Künftig soll dieses Flurstück im Bebauungsplan „Am Schäferweg“ als „gewerbliche Bauflächen“ (GE) festgesetzt werden und hier eine Montagehalle mit anschließenden Sozialräumen und Lagerbereichen (Lager, offene Lagerhalle und offene Hochregallager) sowie dazugehörige Stellplatzflächen von der Firma Holzbau Arnold GmbH & Co KG errichtet werden. Anschließend ist noch eine Erweiterung der geplanten Gebäude angedacht. Im Zuge dessen muss für die planungsrechtliche Umsetzung ein Bebauungsplan zur Realisierung der zukünftig beabsichtigten gewerblichen Nutzung aufgestellt und parallel dazu der Flächennutzungsplan geändert werden.

Mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Schäferweg“ soll die Verlegung des Firmensitzes der Firma Holzbau Arnold GmbH & Co KG im Sinne einer zukünftigen Betriebsausrichtung ermöglicht werden.

Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 0,6 ha. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: Friedhof sowie daran angrenzende Flächen des Wohn- und Gemeinbedarfs
- Im Osten: Straße „Am Stöckig“, Gewerbegebiet, mehrere Lagerhallen des landwirtschaftlichen Betriebes sowie eine weitere landwirtschaftliche Nutzfläche und einem Flurweg
- Im Süden: Flurweg und großflächige Landwirtschaftsflächen
- Im Westen: landwirtschaftliche Fläche mit anliegenden Flächen mit Wohn- und Gemeinbedarfsbebauung

Als Art der baulichen Nutzung wird „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß §8 BauNVO und im nördlichen Teil Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (hier: PKW-Stellplätze) festgesetzt.

Immissionsschutzfachliche Beurteilung

Im vorliegenden Fall sind für den Immissionsschutz vor allem Lärmimmissionen relevant.

Es liegt ein Umweltbericht zum Vorentwurf der 21. Änderung des Flächennutzungsplans vom 29.04.2025, ein Umweltbericht zum Vorentwurf des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung vom 29.04.2025 und eine Schallimmissionsprognose von Wölfel Engineering GmbH & Co. KG vom 04.04.2025 vor. In der Schallimmissionsprognose wurde nur der 1. Bauabschnitt untersucht.

In beiden Umweltberichten wird auf die Schallimmissionsprognose vom 04.04.2025 verwiesen und eine Beeinträchtigungsgrad auf Schutzgut Mensch als gering eingestuft

In der Schallimmissionsprognose 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(A) und nachts um mindestens 13 dB(A) unterschritten werden. Die Anforderungen zum Schallimmissionsschutz der Nachbarschaft können gemäß Gutachten durch Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft sicher erfüllt werden. Unzulässige Überschreitungen der Richtwerte durch Spitzenpegelereignisse sind nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf mögliche Betriebswohnungen innerhalb des Plangebiets gilt folgendes: Bei ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen im GE hat der Verursacher der Nutzung mit erhöhten Schutzanspruch zur Nachtzeit (= der Betriebswohnung) selbst für den Schutz der Wohnung Sorge zu tragen. Es wird daher keine Nachbarnutzung heranrückende Nutzung geschaffen, die den Bestand mehr einschränkt als zuvor.

Es ist zudem nicht davon auszugehen, dass die Schaffung von Betriebswohnungen auf dem Gelände, auch bei eventuellen Nachtbetrieb, eine unzulässige Einschränkung der östlich benachbarten gewerblichen Nutzung hervorgerufen wird.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht besteht Einverständnis mit den vorgelegten Planungen zur 21. Änderung des Flächennutzungsplans und dem Bebauungsplan „Am Schäferweg“. Da es sich um einen vorhabensbezogenen Bebauungsplan handelt, kann auf die ansonsten für Gewerbegebiete übliche Lärmkontingentierung verzichtet werden. In der Begründung zum Bebauungsplan „Am Schäferweg“ vom 29.04.2025 wird auf das schalltechnische Gutachten von Wölfel Engineering GmbH & Co. KG vom 04.04.2025 verwiesen.

Es ist im Bebauungsplan „Am Schäferweg“ unter Hinweise 2.0 mit aufzunehmen, dass das schalltechnische Gutachten von Wölfel Engineering GmbH & Co. KG vom 04.04.2025 Bestandteil des Bebauungsplans ist.

Denkmalschutz

Der Hinweis auf Art. 7 und 8 BayDSchG ist enthalten. Darüber hinaus ergehen keine weiteren Hinweise von Seiten der unteren Denkmalschutzbehörde.

Gesundheitsamt

Die Belange des Gesundheitsamts hinsichtlich Trinkwasser, Infektionsschutz/ Siedlungshygiene sowie Altlasten (Pfad Boden-Mensch) sind zum aktuellen Zeitpunkt ausreichend gewürdigt bzw. nicht relevant tangiert.

Hinsichtlich Immissionen/Emissionen ist primär die Stellungnahme des Immissionsschutzes zu beachten; spezifische gesundheitlich-hygienische Fragen an das Gesundheitsamt (vgl. GDG Art. 13) wurden nicht formuliert.

Klimaschutz

Die Gemeinde Bergtheim beabsichtigt, im Stadtteil Opferbaum im Norden durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Schäferweg“ die baurechtliche Grundlage für die Ausweisung eines Gewerbegebiets (GE) gemäß § 8 BauNVO zu schaffen. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 0,6 ha und liegt am südlichen Ortsrand. Es ist gegenwärtig unbebaut und wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Es schließt im Osten, Norden und Westen an bestehende Siedlungsflächen des Ortsteils an.

Bezüglich der Schutzgüter Klima und Luft weisen die unversiegelten Ackerflächen laut Umweltbericht eine lediglich geringe Funktion als Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebiet auf. So werden durch die geplante Versiegelung keine erheblichen Auswirkungen auf das lokale Klima erwartet.

Festsetzungen zu Grünordnung und Ausgleichsflächen sowie ergänzend zur Verringerung der Versiegelung, der Speicherung von Niederschlagswasser und Nutzung von Solarenergie auf Dachflächen wurden aufgenommen, um die Auswirkungen der Planung auf das lokale Klima zu reduzieren.

Der SFB 7 hat keine Einwände gegen das Vorhaben der Gemeinde Bergtheim, da keine erheblichen Auswirkungen auf das lokale Klima zu erwarten sind.

Kreisentwicklung

Mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplans und dem Aufstellen des Bebauungsplans "Am Schäferweg" beabsichtigt die Gemeinde Bergtheim, die Voraussetzungen für die baurechtlichen Grundlagen für die Verlegung des Firmensitzes einer Firma an den Standort Opferbaum im Sinne einer zukünftigen Betriebsausrichtung zu schaffen.

Der Geltungsbereich des Plangebiets befindet sich am südlichen Ortsrand von Opferbaum und umfasst rd. 0,6 ha. Das Plangebiet ist unbebaut und wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Die Gemeinde Bergtheim verfügt über keine ungenutzten gewerblichen Bauflächen mit Baurecht. Der Bedarf der neuen Gewerbefläche wurde dargelegt. Durch die zukünftige betriebliche Ausrichtung der Firma werden bestehende Arbeitsplätze gesichert sowie potenzielle neue Arbeitsplätze geschaffen.

Aus Sicht der Kreisentwicklung bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.

Dieses Schreiben wird dem Bauamt der Gemeinde Bergtheim und dem beauftragten Planungsbüro ausschließlich per E-Mail übermittelt.

gez.

■

Von: [REDACTED]
Gesendet: Mittwoch, 18. Juni 2025 15:32
An: [REDACTED]
Betreff: AW: 101029 – 21. Änd. Flächennutzungsplan Gemeinde Bergtheim – Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Anlagen: Hinweiskarte_Oberflaechenabfluss_und_Starkregen_H8.pdf

Von: [REDACTED]
Gesendet: Mittwoch, 18. Juni 2025 10:27
An: [REDACTED]
Betreff: AW: 101029 – 21. Änd. Flächennutzungsplan Gemeinde Bergtheim – Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte [REDACTED],
mit dieser Flächennutzungsplan ist die Voraussetzung für den Bebauungsplan Schäferweg der Gemeinde Bergtheim, Ortsteil Opferbaum. Wie bereits im Bebauungsplanverfahren (Scoping) (Mail vom 07.02.2025) geäußert, besteht mit dem Vorhaben grundsätzliches Einverständnis. Wir gehen dabei davon aus, dass das Vorhaben entsprechend den einschlägigen Vorschriften und Normen wasserwirtschaftlich erschlossen wird. Zur allgemeinen Information haben wir die Hinweiskarte HiOS mit dem entsprechenden Ausschnitt beigelegt.

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dieser E-Mail erhalten Sie vom Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg ein Schreiben, gegebenenfalls auch mit Anlagen.

Dieses Schreiben wird ausschließlich elektronisch übermittelt. Sie erhalten keinen Brief gleichen Inhalts.

Hinweis:

Wenn Sie selbst nicht der angesprochene Empfänger sind, leiten Sie bitte diese E-Mail in Ihrem Haus weiter. Sollten Sie irrtümlich diese Nachricht erhalten haben, leiten Sie sie bitte mit einem kurzen Hinweis an uns zurück.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Abteilungsleiter Stadt und Landkreis Würzburg

Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
Cornelienstraße 1
63739 Aschaffenburg
Tel. 06021 5861-400, Zentrale -0
mailto: Poststelle@wwa-ab.bayern.de
Internet: www.wwa-ab.bayern.de

Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut

Gemeinde und -teilbereich im dargestellten Kartenausschnitt:

Arnstein, Bergtheim, Gramschatzer Wald, Hausen b. Würzburg, Oberpleichfeld, Rimpar, Unterpleichfeld, Waigolshausen, Werneck

Mögliche Abflussbereiche/Fließwege bei Starkregen mit

- mäßigem Abfluss
- erhöhtem Abfluss
- starkem Abfluss

Bei Starkregen überschwemmungsgefährdete Geländesenken und Aufstaubereiche (Farbe fällt bei Überlagerung mit den wassersensiblen Bereichen dunkler aus)

Wassersensible Bereiche – auf diesen Flächen bestehen bodenkundliche Hinweise für potenzielle Überflutungen

Fließgewässer und stehende Gewässer

Administrative Grenzen

Grenze Gemeinde

Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut liefert erste Anhaltspunkte für mögliche Überflutungen infolge von Starkregen. Sie hat Hinweiskarakter und soll zur Verbesserung des Gefahrenbewusstseins beitragen und zur Vorsorge anregen. Sie stellt keine amtlich ermittelten und rechtlich gesicherten Überschwemmungsgebiete dar.

Die Karte entstand durch eine bayernweite Analyse der Geländeoberfläche. Sie basiert auf der Annahme, dass sich bei Starkregenereignissen oberflächlich abfließendes Wasser in Abhängigkeit der Topografie entlang von Fließwegen konzentriert, in Geländesenken ansammelt und sich wegen Überlastung und der Ablagerung von Treibgut an Durchlässen und kleinen Brücken aufstauen kann.

Der Analyse der Geländeoberfläche liegt kein konkretes Starkregenereignis mit bestimmter Niederschlagsdauer oder Niederschlagsmenge zugrunde. Lokale Überflutungen infolge von Starkregen können nahezu überall, auch fernab von Flüssen und Bächen auftreten. Die Karte gibt erste Hinweise auf eine mögliche Gefährdung. Überflutungen können aber auch außerhalb der dargestellten Bereiche nicht ausgeschlossen werden. Die Hinweise der Karte sollten mit lokalen Erfahrungen, Beobachtungen und den Gegebenheiten vor Ort verglichen und überprüft werden. Grundsätzlich wird Kommunen die Aufstellung eines staatlich geforderten Konzepts zum kommunalen Sturzflut-Risikomanagement empfohlen. Nähere Informationen erhalten Sie bei ihrem örtlich zuständigen Wasserwirtschaftsamt und unter:

<https://s.bayern.de/starkregen>

Arbeitskarte für Kommunen

Lage des Kartenausschnitts in Bayern



0 0,5 1 1,5 km

Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Umwelt
Bürgermeister-Ulrich-Strasse 100
86179 Augsburg
Telefon: 0821 9071-0
E-Mail: poststelle@lfu.bayern.de
Internet: www.lfu.bayern.de

Geobasisdaten: - DTK25 © Bayerische Vermessungsverwaltung (2021)
- Tatsächliche Nutzung (ALKIS, Gewässer) 1: 1.000 (2021)

Fachdaten: Fachinformationssystem Wasser

Stand: Juni 2022



LfU Bayerisches Landesamt für Umwelt · 86177 Augsburg

BAURCONSULT
Architekten Ingenieure AG & Co. KG
Adam-Opel-Straße 7
97437 Haßfurt

– Versand per E-Mail –

Ihre Nachricht

23.05.2025

Unser Zeichen

11-8681.1-73660/2025

Bearbeitung

Tel. [REDACTED]

Datum

20.06.2025

**101029 – Bebauungsplan „Am Schäferweg“ Opferbaum, Gemeinde Bergtheim –
Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mail vom 23.05.2025 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU)
Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei
Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grund-
satzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen
oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie,
Geotopschutz, Geogefahren).

Von den o.g. Belangen werden die **Geogefahren** berührt. Dazu geben wir folgende
Stellungnahme ab:

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund be-
steht allerdings aus verkarstungsfähigen Sulfatgesteinen (Grundgips) des Mittleren
Keupers, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Das
Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr kann deshalb nicht
ausgeschlossen werden. Dies sollte bei der Durchführung entsprechender Baumaß-

Hauptsitz LfU
Bürgermeister-Ulrich-Str. 160
86179 Augsburg

Telefon +49 821/9071-0
Telefax +49 821/9071-5556

Dienststelle Hof
Hans-Högn-Str. 12
95030 Hof

Telefon +49 9281/1800-0
Telefax +49 9281/1800-4519

www.lfu.bayern.de
poststelle@lfu.bayern.de



73660/2025

nahmen beachtet werden. Werden Geländeabsenkungen bemerkt oder bei Bauarbeiten Hohlräume oder aufgelockerte Bereiche angetroffen, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.

Ausführlichere Informationen zur Gefahrenhinweiskarte und zu Georisk-Objekten finden Sie unter: www.umweltatlas.bayern.de > Standortauskunft > Geogefahren.

Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an [REDACTED], Referat 102 „Landesaufnahme Geologie, Geogefahren“).

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des zuständigen Landratsamtes (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

[REDACTED]

Koordination Planungsverfahren



AELF-KW • Mainbernheimer Straße 103 • 97318 Kitzingen

BAURCONSULT Architekten Ingenieure AG &
Co. KG
Adam-Opel-Straße 7
97437 Haßfurt

Per E-Mail: [REDACTED]

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
Nachricht vom 23.05.2025
Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
L2.2.-4612-7-11

Name

E-Mail

Telefon

Würzburg, 10.06.2025

Bergtheim: Bebauungsplan „Am Schäferweg“ Opferbaum
Durchführung der frühzeitigen Beteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kitzingen-Würzburg hat den vorgelegten Bebauungsplan geprüft und nimmt Stellung.

Die in Erbshausen-Sulzwiesen ansässige Firma Holzbau Arnold GmbH & Co KG möchte durch die vorliegende Bauleitplanung die künftige bauliche Ausrichtung mit Montagehalle, Sozialräumen und Lagerbereich auf dem Plangrundstück verwirklichen. Der Geltungsbereich des Gewerbegebiets umfasst das Flurstück 914, Gem. Bergtheim mit einer Fläche von ca. 0,6 ha.

Die Belange der Landwirtschaft werden durch die Planung berührt; die Flächen werden als Ackerflächen landwirtschaftlich genutzt.

Es handelt sich um lehmige und tonige Böden mit Bodenzahlen von 78 bis 81. Die Ackerbodenverhältnisse liegen weit über dem Landkreisdurchschnitt (Ackerzahl 63).

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, hier liegt die Herausforderung und Verantwortung gegenüber künftigen Generationen.

Für das Vorhaben gehen bedauerlicherweise wertvolle Flächen dauerhaft für die Landwirtschaft verloren und werden Großteils versiegelt. Durch die Versiegelung im Zuge der baulichen Maßnahmen ist eine Beeinträchtigung der Bodenfunktion zu erwarten.

Natürliche fruchtbare Nutzflächen sind der wichtigste Produktionsfaktor und fehlen der Landwirtschaft. Dadurch werden agrarstrukturelle Belange negativ beeinflusst und die Konkurrenz um Produktionsflächen weiter angeheizt. Stetiger Entzug mindert die Existenzgrundlage der heimischen landwirtschaftlichen Betriebe.

Gemäß § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens gilt Folgendes: „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.“

Von Seiten des AELF wird gefordert in den Hinweisen festzulegen, diesen wertvollen Mutterboden zur Bodenverbesserung heimischen Landwirten zur Verfügung zu stellen.

Durch die Überplanung von ca. 0,6 ha Ackerfläche ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von ca. 7.721 WP. Der Ausgleichsbedarf kann aufgrund des Bebauungskonzeptes und der festgesetzten GRZ von 0,8 nicht intern erbracht werden. Daher wird die Ausgleichsmaßnahme extern auf dem Flurstück 958 Gemarkung Opferbaum mit einer Umwandlung intensiver Acker in Extensiv-Acker mit Pufferstreifen festgesetzt. Mit der Auswahl des Grundstückes besteht Einverständnis.

Die gezielte Neuausweisung am Ortsrand für einen heimischen Gewerbebetrieb in Form einer Nachverdichtung und nur im notwendigsten Umfang halten wir für insgesamt sehr gelungen. Eine Zersiedelung der Siedlungsstruktur im geschützten Außenbereich wird dadurch verhindert.

Von Seiten der Landwirtschaft gibt es keine weiteren Einwände gegen die vorliegende Planung.

Mit freundlichen Grüßen





**Bayerischer
BauernVerband**

**Hauptgeschäftsstelle
Unterfranken**

Bayerischer Bauernverband · Hauptgeschäftsstelle Unterfranken
Werner-von-Siemens-Straße 55 a · 97076 Würzburg

BAURCONSULT
Architekten Ingenieure AG & Co. KG
Adam-Opel-Straße 7
97437 Haßfurt



Ansprechpartner: Hauptgeschäftsstelle Unterfranken
Telefon: 0931 2795-600
Telefax: 0931 2795-660
E-Mail: Rechtsreferat-Unterfranken@
BayerischerBauernVerband.de

Datum: 26.06.2025

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
609 077

**Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Schäferweg“ Opferbaum
Gemeinde Bergtheim sowie zur 21. Änderung des Flächennutzungsplans**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bayerische Bauernverband nimmt zu der oben genannten Planung wie folgt Stellung:

Ziel einer sorgfältigen Bauleitplanung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und gleichzeitig Nutzungskonflikte möglichst zu vermeiden. Die mit der Planung einhergehende Umwandlung bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen in Gewerbeflächen stellt für die ortsansässige Landwirtschaft (ein Haupterwerb- und acht Nebenerwerbsbetriebe) einen nicht unerheblichen Eingriff dar. Mit jedem weiteren Flächenverlust verschärft sich der Druck auf den ohnehin bereits stark angespannten Pachtmarkt. Eine zunehmende Konkurrenz um verbleibende Flächen führt zu steigenden Pachtpreisen, erschwert die langfristige Planungssicherheit und gefährdet in Betrieben in ihrer wirtschaftlichen Tragfähigkeit. Vor diesem Hintergrund ist ein sparsamer und verantwortungsvoller Umgang mit landwirtschaftlich wertvollen Flächen zwingend geboten.

Gleichwohl erkennen wir den berechtigten Bedarf an, Gewerbebetrieben auch künftig Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Der geplante Standort am Rande der bestehenden Bebauung erscheint aus städtebaulicher Sicht nachvollziehbar, insbesondere im Hinblick auf die kurze Anbindung an vorhandene Infrastruktur. Zugleich ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Böden in der Gemarkung Opferbaum im Allgemeinen eine hohe Bonität aufweisen. Insbesondere das Flurstück 914, das von der Planung betroffen ist, verfügt mit rund 76 Bodenpunkten über eine hohe Ertragsfähigkeit. Vor dem Hintergrund sollte die Flächeninanspruchnahme auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben.

.../2

Bayerischer Bauernverband · Körperschaft des öffentlichen Rechts

Werner-von-Siemens-Straße 55 a · 97076 Würzburg · Telefon 0931 2795-600 · Telefax 0931 2795-660
Unterfranken@BayerischerBauernVerband.de · www.BayerischerBauernVerband.de · Steuernummer:

143/241/01099

VR-Bank Würzburg · Konto 6 090 460 · BLZ 790 900 00 · IBAN: DE54 7909 0000 0006 0904 60 · BIC: GENO DE
F1 WU1

Positiv bewerten wir, dass in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans auf die landwirtschaftliche Nutzung sowie die damit verbundenen Emissionen hingewiesen wird. Landwirtschaft ist ein integraler Bestandteil des ländlichen Raums und mit Geräuschen, Gerüchen und Staubimmissionen verbunden. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich unter anderem die Stallungen einer aktiven Schäferei auf den Flurstücken 922/1 und 923. Die ordnungsgemäße Tierhaltung und landwirtschaftliche Nutzung der Flächen müssen auch nach Realisierung des Bebauungsplans weiterhin vollumfänglich möglich bleiben.

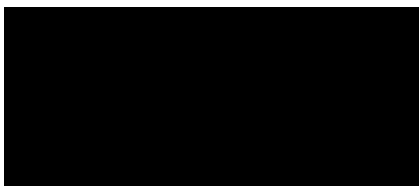
Zu beachten ist in diesem Zusammenhang auch, dass sich die Dimensionen land- und forstwirtschaftlicher Maschinen in den vergangenen Jahren erheblich verändert haben. Für die ungehinderte Bewirtschaftung ist daher sicherzustellen, dass sämtliche geplanten Eingrünungen– insbesondere angrenzend zu den Wegen mit den Flurnummern 912 und 924 – mindestens 2,5 m Abstand halten.

In diesem Zusammenhang sehen wir auch die derzeit vorgesehene naturschutz-rechtliche Ausgleichsfläche mit einer Bonität von rund 76 Bodenpunkten als kritisch. Angesichts der hohen Ertragsfähigkeit regen wir an, Alternativflächen mit geringerer Bonität in Betracht zu ziehen, um die Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Produktion möglichst gering zu halten.

Die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollen nach Abschluss der noch laufenden Untersuchungen in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde konkretisiert werden. Sofern sich der Bedarf an externen Ausgleichsflächen ergibt, die bislang landwirtschaftlich genutzt wurden, fordern wir, die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe frühzeitig in die Flächenauswahl einzubinden. Die Wahl geeigneter Flächen ist unter besonderer Berücksichtigung der Bonität sowie der Bewirtschaftungsstruktur der Flächen zu treffen.

Wir bitten, die genannten Aspekte bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen



BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München

Baurconsult GbR
Raiffeisenstraße 3
97437 Haßfurt

IHR ZEICHEN

IHRE NACHRICHT VOM
23.05.2025

UNSERE ZEICHEN
P-2025-497-1_S4

DATUM
04.06.2025

**Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)
Gde. Bergtheim, Lkr. Würzburg: Aufstellung des Bebauungsplans "Am Schäferweg"
Opferbaum und 21. Änderung des Flächennutzungsplans**

Zuständiger Gebietsreferent:

Bodendenkmalpflege: [REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Durch die Änderungen der Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie in der Begrünung und im Umweltbericht, dass für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig ist werden die Belange der Bodendenkmalpflege sachgerecht berücksichtigt und den gesetzlichen Bestimmungen des BayDSchG genüge getan.

Weitere Anregungen oder Änderungsvorschläge sind nicht erforderlich.

Wir empfehlen im Vorfeld der Bauvorhaben eine frühzeitige Abstimmung mit den Denkmalbehörden.

Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted Signature]

Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

Sollte das Fachrecht, auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene Stellungnahme verlangen, wird um Hinweis gebeten.