

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES

Sitzungsdatum: Dienstag, 14.07.2026
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 21:00 Uhr
Ort: im Ratssaal des Zehnthauses Bergrheinfeld

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Erster Bürgermeister Ulrich Werner eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest. Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 16.06.2026 wurde dem Gremium bereitgestellt. Einwendungen werden nicht erhoben; damit gilt es als genehmigt.

2. Bekanntgabe der Beschlüsse der letzten nicht-öffentlichen Sitzung, soweit deren Geheimhaltungsgrund entfallen ist

- a) Der Gemeinderat hat beschlossen, das Angebot der Fa. Dittmann, Passau, zur Überarbeitung des Feuerwehrbedarfsplan der Gemeinde Bergrheinfeld anzunehmen.
- b) Der Gemeinderat hat beschlossen, die Bewertung der Stellen in der Gemeinde Bergrheinfeld an die Bay. Akademie für Verwaltungs-Management GmbH zu vergeben.

3. Information zum Sachstand Seniorenquartier

Nach einleitenden Worten des Vorsitzenden präsentiert der Vertreter der Fa. Glöckle den aktuellen Sachstand zum Thema Seniorenquartier. Die Bauleitplanung wurde seitens der Gemeinde bereits abgeschlossen und die Fa. Glöckle ist momentan dabei, den Bauantrag vorzubereiten.

Problematisch gestaltet sich die Suche bzw. die Verhandlungen mit einem Vertragspartner zur Übernahme der geplanten Tagespflege. In diesem Bereich hat sich ein Überangebot in der näheren Umgebung herausgestellt, was dazu führt, dass die Tagespflege nur eingeschränkt wirtschaftlich zu betreiben wäre.

4. Bauleitplanung Die Wad 3; Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Nachbargemeinden

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Bergrheinfeld hat in seiner Sitzung am 16.01.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Die Wad Nr. 3“ für den Gemeindeteil Bergrheinfeld im Regelverfahren beschlossen. Planungsziel ist die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen im Außenbereich, um die örtliche Nachfrage an Baugrundstücken zu decken. Hierzu ist die Erschließung eines Wohnbaugebietes (WA-Gebiet) am östlichen Ortsrand geplant. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bergrheinfeld ist das Areal bereits als WA-Fläche dargestellt, sodass dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entsprochen wird.

Der Beschluss zur Anerkennung des Planentwurfes sowie zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde in der Gemeinderatssitzung am 24.03.2026 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB, erfolgte in der Zeit vom 24.04.2026 bis 29.05.2026, durch Internetveröffentlichung sowie öffentliche Auslegung der Planunterlagen.

Die Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses und der Internetveröffentlichung mit öffentlicher Auslegung erfolgte am 22.01.2024. durch ortsüblichen Aushang.

Mit Schreiben vom 22.04.2026 wurden folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden frühzeitig am Bauleitplanverfahren beteiligt und gebeten eine Stellungnahme bis zum 29.05.2026 abzugeben:

1. Landratsamt Schweinfurt, Bauamt, Bauleitplanung
2. Landratsamt Schweinfurt, Bauamt, Technik
3. Landratsamt Schweinfurt, Bauamt, Untere Immissionsschutzbehörde
4. Landratsamt Schweinfurt, Umweltamt, Untere Naturschutzverwaltung
5. Landratsamt Schweinfurt, Umweltamt, Untere Wasserrechtsbehörde
6. Landratsamt Schweinfurt, Abfallwirtschaft
7. Landratsamt Schweinfurt, Schwerbehindertenbeauftragte
8. Landratsamt Schweinfurt, Kreisbrandrat
9. Landratsamt Schweinfurt, Gesundheitsamt
10. Landratsamt Schweinfurt, Amt für Jugend, Familie und Senioren
11. Regionaler Planungsverband Main-Rhön im Landratsamt Bad Kissingen
12. Regierung von Unterfranken, Sachgebiete Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Würzburg
13. Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
14. Staatliches Bauamt, Straßenbauamt, Schweinfurt
15. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Schweinfurt
16. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
17. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schweinfurt
18. Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
19. Flurbereinigungsgenossenschaft Bergrheinfeld
20. Bayerischer Bauernverband, Würzburg
21. Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
22. Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
23. Handwerkskammer für Unterfranken, Würzburg
24. Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
25. Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Unterfranken, Würzburg
26. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Bonn
27. Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Bamberg
28. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Nürnberg
29. ÜZ Mainfranken, Lülsfeld
30. Bayernwerk Netz GmbH, Fuchsstadt
31. PLEdoc GmbH, Essen
32. Ferngas Nordbayern GmbH, Nürnberg
33. Zweckverband zur Wasserversorgung der Rhön-Maintal-Gruppe
34. Fernwasserversorgung Franken, Uffenheim
35. Autobahndirektion Nordbayern, Dienststelle Würzburg
36. Bundesnetzagentur, Berlin
37. TransnetBW, Stuttgart
38. Tennet TSO GmbH, Bayreuth
39. Seniorenbeirat Bergrheinfeld
40. Kreisjugendring Schweinfurt
41. Jagdgenossenschaft Bergrheinfeld
42. Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Schweinfurt
43. Kreisheimatpfleger des Landkreises Schweinfurt, Bezirk Nord
44. Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Main, Schweinfurt
45. Markt Werneck
46. Gemeinde Geldersheim
47. Stadt Schweinfurt
48. Gemeinde Grafenrheinfeld

49. Gemeinde Waigolshausen
50. Gemeinde Röthlein

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde eine Bürgereinwendung zur Aufstellung des Bebauungsplanes eingereicht.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahme abgegeben:

1. Landratsamt Schweinfurt, Kreisbrandrat
2. Landratsamt Schweinfurt, Amt für Jugend, Familie und Senioren
3. Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
4. Staatliches Bauamt, Straßenbauamt, Schweinfurt
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
6. Flurbereinigungsgenossenschaft Bergheinfeld
7. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Bonn
8. Ferngas Nordbayern GmbH, Nürnberg
9. Seniorenbeirat Bergheinfeld
10. Kreisjugendring Schweinfurt
11. Jagdgenossenschaft Bergheinfeld
12. Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Schweinfurt
13. Kreisheimatpfleger des Landkreises Schweinfurt, Bezirk Nord
14. Markt Werneck
15. Gemeinde Geldersheim

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinden haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ihr Einverständnis mit der Aufstellung des Bebauungsplanes geäußert:

1. Landratsamt Schweinfurt, Schwerbehindertenbeauftragte
2. Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
3. Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
4. Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
5. Handwerkskammer für Unterfranken, Würzburg
6. Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
7. Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Unterfranken, Würzburg
8. PLEdoc GmbH, Essen
9. TransnetBW, Stuttgart
10. Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Main, Schweinfurt
11. Stadt Schweinfurt
12. Gemeinde Grafenheinfeld
13. Gemeinde Waigolshausen
14. Gemeinde Röthlein

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben und darin Einwände, Hinweise und Anregungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes vorgetragen:

1. Landratsamt Schweinfurt, Bauamt, Bauleitplanung
2. Landratsamt Schweinfurt, Bauamt, Technik
3. Landratsamt Schweinfurt, Bauamt, Untere Immissionsschutzbehörde
4. Landratsamt Schweinfurt, Umweltamt, Untere Naturschutzverwaltung & Untere Wasserrechtsverwaltung
5. Landratsamt Schweinfurt, Abfallwirtschaft
6. Landratsamt Schweinfurt, Gesundheitsamt
7. Regionaler Planungsverband Main-Rhön im Landratsamt Bad Kissingen
8. Regierung von Unterfranken, Sachgebiete Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Würzburg
9. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Schweinfurt

10. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schweinfurt
11. Bayerischer Bauernverband, Würzburg
12. Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Bamberg
13. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Nürnberg
14. ÜZ Mainfranken, Lülsfeld
15. Bayernwerk Netz GmbH, Fuchsstadt
16. Zweckverband zur Wasserversorgung der Rhön-Maintal-Gruppe
17. Fernwasserversorgung Franken, Uffenheim
18. Autobahndirektion Nordbayern, Dienststelle Würzburg
19. Bundesnetzagentur, Berlin
20. Tennet TSO GmbH, Bayreuth

Gemeinderat Helmrich ergänzt, dass die Autobahndirektion jetzt unter dem Namen Autobahn GmbH firmiert. Gemeinderat Geissler fragt nach dem Fortlauf des Verfahrens. Dazu wird auf die 2. Auslegung verwiesen und auf die notwendige Wasserrechtliche Erlaubnis verwiesen. Gemeinderat Weißenberger weist darauf hin, dass einige Grundstücke an das bestehende Mischabwassersystem angeschlossen werden und nicht vom noch zu beantragenden Wasserrechtlichen Bescheid betroffen sind. Gemeinderätin Zahl fragt nach, ob nur Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften in dem Baugebiet zulässig sind. Dies wurde seinerzeit so vom alten Gemeinderat so beschlossen. Gemeinderat Helmrich drängt auf eine zügige Bearbeitung des Antrags auf wasserrechtliche Erlaubnis.

Gemeinderat Dr. Weißenberger bittet die Verwaltung, noch einmal genau zu prüfen, ob die Grundstücke in der Lessingstraße an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Beschluss:

A) Behandlung der Einwendungen der Bürger

1. Bürgereinwand 1 vom 26.05.2026

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde eine Einwendung zu den Planungsabsichten der Gemeinde Bergtheimfeld vorgelegt.

Das Schreiben wird dem Gemeinderat bekannt gegeben.

Der Gemeinderat erlässt hierzu folgenden Beschluss bzw. stellt fest:

Die vorgetragenen Bedenken hinsichtlich einer möglichen Zunahme des Durchgangsverkehrs infolge der geplanten Aufhebung der Einbahnstraßenregelung sowie der Verbreiterung der Lessingstraße werden zur Kenntnis genommen und in der Abwägung berücksichtigt.

Ziel der bisherigen Planung war es, die verkehrliche Erschließung des Plangebietes zu verbessern, den Begegnungsverkehr zu ermöglichen sowie durch die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs eine gleichberechtigte Nutzung der Verkehrsfläche durch Fußgänger und Kraftfahrzeuge zu gewährleisten.

Nach erneuter Prüfung wird jedoch anerkannt, dass die vorgesehene Öffnung der Lessingstraße für den Zweirichtungsverkehr die Befürchtung einer erhöhten Attraktivität der Straße als Ausweichroute bei Verkehrsbehinderungen auf der Mainstraße nicht vollständig ausschließt. Dies gilt insbesondere für den Berufsverkehr sowie für Fahrten des überörtlichen Verkehrs.

Auch wenn die Anordnung einer verkehrsrechtlichen Beschilderung – insbesondere einer Einbahnstraßenregelung oder eines Durchfahrtsverbots – nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist, sondern im Rahmen einer straßenverkehrsrechtlichen Anordnung durch die zuständige Straßenverkehrsbehörde erfolgt, wird den vorgetragenen Belangen im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung getragen.

Hierzu wird das städtebauliche Konzept überarbeitet. Auf die vorgesehene Verbreiterung der Lessingstraße zur Ermöglichung des allgemeinen Begegnungsverkehrs sowie auf die planerische Vorbereitung der Aufhebung der Einbahnstraßenregelung wird verzichtet. Die Verkehrsplanung wird dahingehend angepasst, dass die bestehende Erschließungsfunktion der Lessingstraße erhalten bleibt und eine zusätzliche Attraktivität als Ausweich- oder Durchgangsrouten vermieden wird. Zur Anbindung der anliegenden drei Plangrundstücke

südöstlich der Lessingstraße werden, unter Berücksichtigung der vorhandenen Baumallee, Standorte für die Grundstückszufahrten im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Anregung wird daher berücksichtigt. Der Bebauungsplan wird entsprechend geändert.

B) Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

1. Stellungnahme Landratsamt Schweinfurt, Bauamt, Bauleitplanung vom 29.05.2026
Die Fachstelle Bauamt, Bauleitplanung hat sich mit o.g. Stellungnahme zu den Planungsabsichten der Gemeinde Bergtheimfeld geäußert.
Das Schreiben wird dem Gemeinderat bekannt gegeben.

Der Gemeinderat erlässt hierzu folgenden Beschluss bzw. stellt fest:

Die beigelegten fachtechnischen Stellungnahmen des Kreisbauamtes und der Unteren Immissionsschutzbehörde nimmt der Gemeinderat zur Kenntnis. Diese werden beschlussmäßig behandelt bzw. einzeln einer Abwägung durch den Gemeinderat unterzogen. Auf die entsprechende Beschlussfassung wird verwiesen.

Zu den sonstigen Mitteilungen des Bauamtes:

Zu 1.:

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung wird gemäß Stellungnahme korrigiert.

Zu 2.:

Die Anmerkung wird berücksichtigt. Es wird allgemein festgesetzt, dass die Gebäudeoberkante sich über die obersten Bauteile einer baulichen Anlage definiert (bei Flachdach Ok Attika oder Dachrandgesims).

Zu 3.:

Diese Festsetzung zielt darauf ab, eine optisch dreigeschossige Bebauung am Hang zu verhindern – selbst dann, wenn das unterste Geschoss nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) rechtlich nicht als Vollgeschoss gelten würde.

Im Einzelnen bedeutet sie:

Der Bebauungsplan erlaubt grundsätzlich nur zwei Geschosse.

Die Regelung betrifft insbesondere Gebäude mit Flach-, Pult- oder flachgeneigtem Sattel- bzw. Walmdach, weil sie im Gegensatz zu steilen Dächern oft eine volle Nutzung des Obergeschosses ermöglichen.

Das Gebäude muss in der Höhe bzw. im Gelände so positioniert werden (z. B. durch die Lage der Bodenplatte), dass auf der Talseite eines Hanggrundstücks das Gebäude nicht wie ein dreigeschossiges Haus erscheinen darf. Das ist häufig relevant, wenn ein Untergeschoss hangseitig im Erdreich liegt, talseitig aber vollständig freiliegt.

Entscheidend ist: Der Bebauungsplan sagt ausdrücklich, dass es keine Rolle spielt, ob das freiliegende Untergeschoss nach der BayBO als Vollgeschoss zählt oder nicht. Maßgeblich ist allein, dass talseitig kein drittes Geschoss entsteht.

Die Festsetzung dient der Sicherung einer dem Orts- und Landschaftsbild angepassten Bebauung und stellt sicher, dass bei einer zulässigen zweigeschossigen Bauweise die Gebäude auch von der Talseite aus nicht den Eindruck einer dreigeschossigen Bebauung vermitteln. Dadurch wird die Maßstäblichkeit der Bebauung, ein harmonisches Einfügen in das Gelände sowie ein einheitliches Erscheinungsbild des Baugebiets gewahrt.

Die Regelung verfolgt damit ausschließlich städtebauliche Ziele. Sie verhindert übermäßig hohe und massige Baukörper bei geneigtem Gelände, schützt die Fernwirkung der Bebauung und trägt zur Erhaltung der prägenden Geländestruktur bei. Gleichzeitig wird vermieden, dass die bauordnungsrechtliche Definition des Vollgeschosses zu städtebaulich unerwünschten Ergebnissen führt. Aus diesem Grund stellt die Festsetzung ausdrücklich auf das tatsächliche

Erscheinungsbild des Gebäudes und nicht auf die bauordnungsrechtliche Einstufung als Vollgeschoss ab.

Der Gemeinderat hält diese Festsetzung für zweckmäßig. Eine Änderung oder die vollständige Streichung ist nicht vorgesehen bzw. erforderlich.

Zu 4.:

Der Textwortlaut wurde überprüft und wird angepasst (nur allgemeiner Verweis auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde).

Zu 5.:

Der Anmerkung wird entsprochen. Es wird ergänzt, dass es sich um den Garagenfertigfußboden handelt.

Zu 6.:

Der Anregung wird entsprochen. In die Begründung wird eine Aussage zur Textfestsetzung integriert.

Die Festsetzung wird als städtebaulich vertretbar angesehen. Sie ermöglicht eine technisch und funktional sinnvolle Garagenerschließung, reduziert Eingriffe in das natürliche Gelände und gewährleistet eine geordnete Niederschlagswasserbewirtschaftung. Gleichzeitig werden die Auswirkungen auf Nachbargrundstücke auf das erforderliche städtebauliche Maß beschränkt.

Zu 7.:

Die Festsetzung dient der Sicherung des angestrebten städtebaulichen Gebietscharakters, hier eines locker bebauten Einfamilienhausgebietes. Sie soll eine schleichende Verdichtung der Grundstücksfreiflächen durch die Errichtung weiterer Nebengebäude vermeiden.

Die Gemeinde bewertet die mit der Festsetzung verbundenen Einschränkungen der Grundstückseigentümer insgesamt als verhältnismäßig. Im Ergebnis überwiegen die öffentlichen Belange an der Sicherung des städtebaulichen Gesamtkonzepts die privaten Interessen an der Errichtung mehrerer Nebengebäude. Die Begründung des Bebauungsplanes wird hierzu ergänzt.

2. Stellungnahme Landratsamt Schweinfurt, Bauamt, Technik vom 26.05.2026

Die Fachstelle Bauamt, Technik hat sich mit o.g. Stellungnahme zu den Planungsabsichten der Gemeinde Bergrheinfeld geäußert.

Das Schreiben wird dem Gemeinderat bekannt gegeben.

Der Gemeinderat erlässt hierzu folgenden Beschluss bzw. stellt fest:

Zu 1.:

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Es wurde kein Grammatikfehler festgestellt.

Zu 2.:

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Hierzu wird auf die Abwägung zu Ziffer 3 der Stellungnahme des Bauamtes Bauleitplanung verwiesen, um Wiederholungen zu vermeiden.

Zu 3.

Der Anmerkung wird nicht entsprochen. Hier wurde bewusst ein mittleres Gefälle von 5 % gewählt, da die ggf. auszugleichende Höhensituation nicht an jedem Grundstück die gleiche sein wird. Der Gemeinderat betrachtet die Festsetzung als hinreichend bestimmt. Die nachbarlichen Belange werden durch die Begrenzungen der Garagenlänge und der Wandhöhe ausreichend geschützt. Ergänzend wird hierzu auf die Abwägung zu Ziffer 6 der Stellungnahme des Bauamtes Bauleitplanung verwiesen.

3. Stellungnahme Landratsamt Schweinfurt, Bauamt, Untere Immissionsschutzbehörde vom 26.05.2026

Die Fachstelle Immissionsschutz hat sich mit o.g. Stellungnahme zu den Planungsabsichten der Gemeinde Bergrheinfeld geäußert.
Das Schreiben wird dem Gemeinderat bekannt gegeben.

Der Gemeinderat erlässt hierzu folgenden Beschluss bzw. stellt fest:

Der Stellungnahme wird entsprochen.

Zu den Ziffern 5.3 der Begründung und C.23 des Bebauungsplanes:

Die an die landwirtschaftlichen Nutzflächen angrenzenden Baugrundstücke können insbesondere bei der Errichtung grenznaher Garagen oder Nebenanlagen sowie aufgrund der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu nachbarlichen Nutzungskonflikten führen. Zur Vermeidung späterer Streitigkeiten wird den Grundstückseigentümern empfohlen, erforderlichenfalls privatrechtliche Vereinbarungen mit den Eigentümern der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, insbesondere über Grenzanlagen, Unterhaltungs- und Betretungsrechte oder sonstige nachbarliche Belange, zu treffen.
Zur Konkretisierung bzw. zur Begründung des Hinweises werden noch entsprechende, ergänzende Aussagen in die Bebauungsplanbegründung aufgenommen.

Zu den Ziffern 5.4 der Begründung und C.24 des Bebauungsplanes:

Die Empfehlung wird berücksichtigt. C.24 des Bebauungsplanes wird gemäß dem Textvorschlag in der Stellungnahme ergänzt.

Zum Hinweis:

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Main wurde am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Durch Stellungnahme vom 30.04.2026 wurde mitgeteilt, dass keine Betroffenheit der Belange durch die Aufstellung des Bebauungsplanes vorliegt.

4. Stellungnahme Landratsamt Schweinfurt, Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde / Untere Wasserrechtsbehörde vom 28.05.2026

Das Umweltamt hat sich mit o.g. Stellungnahme zu den Planungsabsichten der Gemeinde Bergrheinfeld geäußert.
Das Schreiben wird dem Gemeinderat bekannt gegeben.

Der Gemeinderat erlässt hierzu folgenden Beschluss bzw. stellt fest:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu Wasserrecht:

Der Hinweis, dass Teilbereiche des Plangebiets als wassersensible Bereiche eingestuft wurden, wird berücksichtigt. Die Einstufung weist im gesamten Planbereich auf potenziell erhöhte Wasserstände, vernässte Böden oder verstärkten Oberflächenwasserabfluss infolge der natürlichen Standortverhältnisse hin. Da es sich hierbei jedoch nicht um ein förmlich festgesetztes Schutzgebiet oder eine rechtsverbindliche Gebietsausweisung handelt, ergeben sich hieraus keine unmittelbaren planungsrechtlichen Einschränkungen. Die Gemeinde hat diesen Belang im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbewirtschaftung wird durch die Erschließungsplanung sichergestellt.

Der Hinweis, dass sich Teile des Geltungsbereiches in einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem befinden, wird ebenfalls berücksichtigt. Die betroffenen Flächen dienen ausschließlich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfunktion sowie der Niederschlagswasserbewirtschaftung und stellen keine Bauflächen für schutzbedürftige Nutzungen dar. Die Gemeinde bewertet diese Flächennutzung auch unter Berücksichtigung der Hochwassergefahrenkarte als städtebaulich vertretbar. Erforderliche wasserwirtschaftliche Anforderungen an Planung, Bemessung und Ausführung der Anlagen bleiben den nachfolgenden Fachplanungen und wasserrechtlichen Verfahren vorbehalten.

Die allgemeinen Anforderungen des Gewässer- und Grundwasserschutzes sind bei der Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten und einzuhalten.

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass die vorgetragenen wasserwirtschaftlichen Hinweise im Bebauungsplan ausreichend berücksichtigt sind. Eine Änderung der Planung ist daher nicht erforderlich. Die Begründung des Bebauungsplanes wird mit Angaben zum wassersensiblen Standort des Baugebietes ergänzt.

5. Stellungnahme Landratsamt Schweinfurt, Abfallwirtschaft vom 06.05.2026

Der Fachbereich Abfallwirtschaft hat sich mit o. g. Stellungnahme zu den Planungsabsichten der Gemeinde Bergheinfeld geäußert.

Die Schreiben werden dem Gemeinderat bekannt gegeben.

Der Gemeinderat erlässt hierzu folgenden Beschluss bzw. stellt fest:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist eine zentrale Voraussetzung für die Funktionsfähigkeit eines Wohnbaugebiets. Die in der Stellungnahme benannten Anforderungen der Abfallwirtschaftssatzung sowie die sicherheitstechnischen Vorgaben der DGUV-Regel 214-033 werden bei der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt.

Die Planung des Wohnbaugebiets erfolgt unter Einbindung der Fachstellen und unter Berücksichtigung der Belange der Erschließungsträger. Dabei wird sichergestellt, dass die öffentlichen Verkehrsflächen so dimensioniert und ausgebildet werden, dass sie grundsätzlich von Abfuhrfahrzeugen angefahren werden können. Soweit einzelne Erschließungsbereiche aufgrund ihrer Lage oder Ausgestaltung nicht oder nur eingeschränkt durch Müllfahrzeuge erreichbar sein sollten, ist durch geeignete planerische Maßnahmen sicherzustellen, dass die Abfallentsorgung dennoch geordnet erfolgen kann, insbesondere durch die Bereitstellung von Sammel- bzw. Bereitstellungsplätzen an vom Abfuhrfahrzeug erreichbaren Stellen.

Die Gemeinde merkt jedoch an, dass die Einhaltung der technischen Anforderungen der Abfallwirtschaft nicht in jedem Fall vollständig im Bebauungsplan selbst geregelt werden kann, sondern insbesondere im Rahmen der Straßenplanung, der Detailerschließung und der späteren Ausführung sicherzustellen ist. Der Bebauungsplan schafft jedoch die grundlegenden Voraussetzungen für eine verkehrliche Erschließung, die eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung ermöglicht.

Eine Änderung der Planung ist aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.

6. Stellungnahme Landratsamt Schweinfurt, Gesundheitsamt vom 24.04.2026

Das Gesundheitsamt hat sich mit o.g. Stellungnahme zu den Planungsabsichten der Gemeinde Bergheinfeld geäußert.

Die Schreiben werden dem Gemeinderat bekannt gegeben.

Der Gemeinderat erlässt hierzu folgenden Beschluss bzw. stellt fest:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Die angesprochenen Maßnahmen im Zusammenhang mit den Grundwasserverhältnissen sind im Zuge der Bauausführung und der Einzelgenehmigungsverfahren zu beachten und umzusetzen. Hierzu zählen insbesondere bautechnische Vorkehrungen zur Vermeidung von Grundwassereinwirkungen auf bauliche Anlagen sowie Maßnahmen zur gesicherten Niederschlagswasserbewirtschaftung.

7. Stellungnahmen Regionaler Planungsverband Main-Rhön vom 08.05.2026

Der RPV Main-Rhön hat sich mit o.g. Stellungnahme zu den Planungsabsichten der Gemeinde Bergheinfeld geäußert.

Das Schreiben wird dem Gemeinderat bekannt gegeben.

Der Gemeinderat erlässt hierzu folgenden Beschluss bzw. stellt fest:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde hat sich im Rahmen ihrer städtebaulichen Entwicklung bereits mit dem Thema „Wohnen im Alter“ auseinandergesetzt und mit dem Bebauungsplan „Holderhecke Nord“ entsprechende Flächen für seniorengerechtes Wohnen planungsrechtlich gesichert. Damit wurde dem Ziel einer bedarfsgerechten und sozial ausgewogenen Wohnraumversorgung bereits Rechnung getragen.

Das vorliegende Baugebiet mit insgesamt 17 Grundstücken für Einzel- und Doppelhäuser dient dem Ziel, ein klassisches, kleinteilig strukturiertes Wohngebiet zu entwickeln, das insbesondere der Eigenentwicklung der örtlichen Bevölkerung sowie der Eigentumsbildung von Familien dient. Diese Wohnform stellt weiterhin einen wesentlichen Baustein der gemeindlichen Siedlungsentwicklung dar und entspricht dem ortsüblichen Siedlungscharakter.

Die Gemeinde erkennt nicht die Bedeutung einer differenzierten Wohnraumversorgung, sieht jedoch keine städtebauliche Notwendigkeit, die geplante Struktur des Baugebiets zugunsten einer weitergehenden Typenvielfalt zu verändern. Die vorgesehene Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern gewährleistet eine ausgewogene städtebauliche Dichte, eine gute Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur sowie eine flexible Nutzung für unterschiedliche Haushaltsgrößen und Lebensphasen, ohne dass eine zwingende Erweiterung um weitere Wohnformen erforderlich ist.

Eine weitergehende Diversifizierung der Wohnformen würde eine grundlegende Änderung des städtebaulichen Konzepts erfordern und könnte zu einer nicht beabsichtigten Veränderung der Gebietstypik sowie der baulichen Dichte führen. Dies wird aus städtebaulichen Gründen nicht angestrebt.

Nach Abwägung kommt die Gemeinde daher zu dem Ergebnis, dass die vorgetragenen Hinweise zur demographischen Entwicklung keine Veranlassung für eine Änderung der Planung geben. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden unverändert beibehalten.

8. Stellungnahme Regierung von Unterfranken, SG Raumordnung, Landes- und Regionalplanung vom 07.05.2026

Die Höhere Landesplanungsbehörde hat sich mit o.g. Stellungnahme zu den Planungsabsichten der Gemeinde Bergheinfeld geäußert.

Das Schreiben wird dem Gemeinderat bekannt gegeben.

Der Gemeinderat erlässt hierzu folgenden Beschluss bzw. stellt fest:

Die Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde ist inhaltlich identisch mit der Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Main-Rhön. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf die vorangegangene Abwägung zur Stellungnahme des RPV verwiesen.

9. Stellungnahme Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Schweinfurt vom 30.04.2026

Das ADBV Schweinfurt hat sich mit o.g. Stellungnahme zu den Planungsabsichten der Gemeinde Bergheinfeld geäußert.

Die Schreiben werden dem Gemeinderat bekannt gegeben.

Der Gemeinderat erlässt hierzu folgenden Beschluss bzw. stellt fest:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Neuvermessung der künftigen und verbleibenden Grundstücksgrenzen erfolgt erst nach der straßenbaulichen Erschließung des gesamten Baugebietes und/oder nach Abschluss der Grundstücksverhandlungen. Eine Zerlegung der Flurstücke ist vorab nicht vorgesehen oder erforderlich.

10. Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schweinfurt vom 06.05.2026
Das AELF hat sich mit o.g. Stellungnahme zu den Planungsabsichten der Gemeinde Bergheinfeld geäußert.
Die Schreiben werden dem Gemeinderat bekannt gegeben.

Der Gemeinderat erlässt hierzu folgenden Beschluss bzw. stellt fest:

Die Stellungnahme des AELF nimmt der Gemeinderat zur Kenntnis.

Die Hinweise zur frühzeitigen Information der Bewirtschafter sowie zu bestehenden oder möglichen Pachtverhältnissen werden berücksichtigt. Die Gemeinde wird im Rahmen der Umsetzung der Planung eine frühzeitige Abstimmung mit den betroffenen Grundstücksnutzern vornehmen, um einen geordneten Übergang der Flächennutzung sicherzustellen. Fragen etwaiger Entschädigungsansprüche aus Pachtverhältnissen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung und im privatrechtlichen Verhältnis zwischen den Beteiligten zu klären.

Der Hinweis auf die nahegelegene Pferdehaltung in ca. 30 m Entfernung wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Planung eines Allgemeinen Wohngebiets wurde die Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen bzw. tierhaltenden Betrieben berücksichtigt. Es ist davon auszugehen, dass im Übergangsbereich zwischen Wohnbebauung und bestehender Tierhaltung typische landwirtschaftliche Immissionen (insbesondere Gerüche, Lärm, Staub) auftreten können. Diese sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme grundsätzlich hinzunehmen, soweit sie im ortsüblichen Rahmen liegen.

Zu Flächenverlust und Bodenqualität:

Die Hinweise zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel), zur Inanspruchnahme hochwertiger Ackerflächen sowie zur Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen werden ebenfalls zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat im Rahmen der städtebaulichen Gesamtabwägung die Inanspruchnahme der Fläche als erforderlich bewertet. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als Baufläche vorgesehen bzw. entspricht der städtebaulichen Entwicklungsabsicht der Gemeinde zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs. Die im Umfeld vorhandenen Baulücken wurden geprüft; sie stehen einer kurzfristigen bzw. bedarfsgerechten Entwicklung nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung oder sind bereits anderweitig gebunden. Die vorliegende Planung stellt daher eine städtebaulich vertretbare und erforderliche Siedlungserweiterung dar.

Der Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen wird zur Kenntnis genommen, jedoch im Hinblick auf die Wohnraumentwicklung und die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde als hinnehmbar bewertet.

Zu Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen:

Die Ausgleichsflächen wurden hinsichtlich Lage und Umfang unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange festgelegt und auf das notwendige Maß beschränkt.

Zu Bodenveränderungen:

Die Anforderungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes sowie der einschlägigen technischen Regelwerke sind im Rahmen der Bauausführung einzuhalten. Regelungen zur fachgerechten Behandlung, Lagerung und Wiederverwendung von Bodenmaterial erfolgen im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung sowie im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Verfahren.

Zu angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen:

Die Planung stellt sicher, dass die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen grundsätzlich weiterhin möglich bleibt. Pflanzmaßnahmen werden so

festgesetzt bzw. ausgeführt, dass ausreichende Abstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen eingehalten werden und eine Beeinträchtigung der Bewirtschaftung vermieden wird. Die üblichen, aus der landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen werden im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben als ortsüblich und hinzunehmen bewertet.

Zu Entsorgungsfläche Schmutz- und Regenwasser:

Die Lage und Ausgestaltung der Regenwasserentsorgungsfläche sind Ergebnis einer fachplanerischen Abwägung zwischen wasserwirtschaftlichen Anforderungen, topographischen Gegebenheiten und Flächenverfügbarkeit. Die Gemeinde kommt zu dem Ergebnis, dass die gewählte Lösung eine sachgerechte und funktionsfähige Niederschlagswasserbewirtschaftung gewährleistet. Die Auswirkungen auf die verbleibende landwirtschaftliche Nutzung werden als hinnehmbar bewertet. Eine wesentliche Einschränkung der Bewirtschaftbarkeit ist nicht erkennbar.

Zu Wege:

Die Wegebeziehungen bleiben im Grundsatz erhalten und werden im Zuge der Erschließungsplanung so ausgestaltet, dass die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit für die Landwirtschaft grundsätzlich gewährleistet bleibt. Pflanzmaßnahmen werden so vorgenommen, dass keine unzumutbaren Einschränkungen der landwirtschaftlichen Wegeführung entstehen.

Die datenschutzrechtlichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde stellt sicher, dass bei der Veröffentlichung der Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung personenbezogene Daten entsprechend den datenschutzrechtlichen Vorgaben geschwärzt bzw. entfernt werden.

Die Gemeinde kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die in der Stellungnahme vorgebrachten Hinweise keine Änderung der Planung erfordern. An der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets einschließlich der vorgesehenen Ausgleichs- und Entwässerungsflächen wird vollumfänglich und unverändert festgehalten.

11. Stellungnahme Bayer. Bauernverband, Würzburg vom 20.05.2026

Der Bayer. Bauernverband hat sich mit o.g. Stellungnahme zu den Planungsabsichten der Gemeinde Bergheimfeld geäußert.

Das Schreiben wird dem Gemeinderat bekannt gegeben.

Der Gemeinderat erlässt hierzu folgenden Beschluss bzw. stellt fest:

Die Stellungnahme des Bayer. Bauernverbandes nimmt der Gemeinderat zur Kenntnis.

Zu Vorrang von Innenentwicklung und Nachverdichtung:

Die Gemeinde hat im Rahmen ihrer städtebaulichen Gesamtentwicklung die Möglichkeiten der Innenentwicklung, Nachverdichtung und Baulückenschließung geprüft. Die verfügbaren Innenentwicklungspotenziale stehen jedoch entweder nicht in ausreichendem Umfang, nicht zeitnah oder nicht in der erforderlichen städtebaulichen Qualität zur Verfügung, um den bestehenden örtlichen Wohnraumbedarf zu decken.

Die Ausweisung des Baugebiets stellt daher eine erforderliche und städtebaulich vertretbare Ergänzung der Siedlungsentwicklung dar. Die Planung folgt dem Ziel, eine geordnete und bedarfsgerechte Wohnbauentwicklung am Siedlungsrand zu ermöglichen und die Wohnraumversorgung der örtlichen Bevölkerung langfristig sicherzustellen.

Die festgesetzten Grundstücksgrößen bewegen sich im ortsüblichen Rahmen und sind Ergebnis einer städtebaulichen Konzeption, die sowohl eine wirtschaftliche Bebaubarkeit als auch eine ortsverträgliche Dichte sicherstellt.

Eine weitergehende Verdichtung durch generelle Reduzierung der Grundstücksgrößen oder die Einführung von Geschosswohnungsbau würde zu einer grundlegenden Änderung der städtebaulichen Konzeption führen, die auf eine kleinteilige Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ausgerichtet ist. Diese Struktur entspricht dem städtebaulichen Charakter des Ortes und wird daher beibehalten.

Zu Schutz landwirtschaftlicher Böden:

Im Plangebiet handelt sich um landwirtschaftlich gut nutzbare Flächen. Gleichwohl ist die Inanspruchnahme dieser Flächen im Rahmen der Gesamtabwägung erforderlich, um den Wohnraumbedarf der Gemeinde zu decken.

Die Bodenschutzbelange wurden in die Abwägung eingestellt, führen jedoch im Ergebnis nicht dazu, von der Planung Abstand zu nehmen. Die Gemeinde bewertet die Belange der Wohnraumentwicklung im vorliegenden Fall höher als die Belange der landwirtschaftlichen Nutzung, zumal im Gemeindegebiet insgesamt nur begrenzt alternative Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen.

Zu Berücksichtigung der Entwicklungsfähigkeit landwirtschaftlicher Betriebe:

Hinsichtlich der Entwicklungsfähigkeit landwirtschaftlicher Betriebe wird festgestellt, dass im Umfeld des Plangebiets weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen bestehen bleiben. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung dieser Flächen bleibt grundsätzlich möglich. Die durch die Landwirtschaft entstehenden Immissionen (Geräusche, Gerüche, Staub sowie Bewirtschaftungszeiten auch an Wochenenden, Sonn- und Feiertagen sowie in den Nacht- und frühen Morgenstunden) sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme als ortsüblich zu bewerten und durch die zukünftige Wohnnutzung hinzunehmen.

Die Planung berücksichtigt diese Situation durch die Lage des Baugebiets am Siedlungsrand und durch eine entsprechende Abstands- und Übergangsstruktur.

Zu Verkehrsführung:

Die Hinweise zur Nutzung angrenzender Wirtschaftswege und zur Sicherheit landwirtschaftlicher Fahrzeuge werden berücksichtigt. Die Erschließungsplanung stellt sicher, dass die vorhandenen Wegebeziehungen grundsätzlich erhalten bleiben und die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen gewährleistet ist.

Im Zuge der Ausbauplanung werden die erforderlichen Querschnitte und Sichtverhältnisse berücksichtigt, um Konflikte zwischen landwirtschaftlichem Verkehr und Wohngebietsverkehr möglichst zu vermeiden.

Die Grünordnungsplanung berücksichtigt die Anforderungen der landwirtschaftlichen Nutzung. Pflanzmaßnahmen werden so festgelegt bzw. ausgeführt, dass ausreichende Abstände zu landwirtschaftlich genutzten Flächen eingehalten werden und eine ungehinderte Bewirtschaftung, einschließlich des Einsatzes großdimensionierter Erntetechnik, grundsätzlich möglich bleibt.

Die Forderung nach pauschal größeren Abständen wird im Ergebnis nicht übernommen, da die Grünordnung bereits eine abgestufte und funktionsgerechte Eingrünung vorsieht und eine unverhältnismäßige Reduzierung der Bepflanzung aus städtebaulichen Gründen nicht angezeigt ist.

Zu naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen:

Die Anregung, die Ausgleichsfläche auf weniger ertragreiche Standorte zu verlagern, wird nicht übernommen. Die Auswahl der Ausgleichsfläche A1 erfolgt unter Abwägung verschiedener Kriterien, insbesondere naturschutzfachlicher Eignung, räumlicher Lage, funktionaler Vernetzung sowie Verfügbarkeit.

Auch wenn es sich bei der Fläche um hochwertiges Ackerland handelt, ist die Inanspruchnahme im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlich und insgesamt als vertretbar anzusehen. Die Schutzgüter „Boden“ und „Fläche“ wurden somit in der Abwägung berücksichtigt, führen jedoch nicht zu einer anderen Flächenwahl.

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass die mit der Planung verbundenen Eingriffe in landwirtschaftliche Belange, insbesondere Flächenverlust und Bewirtschaftungseinschränkungen, zugunsten der Schaffung von Wohnbauflächen im notwendigen Umfang hinzunehmen sind.

Die Belange der Wohnraumentwicklung, der städtebaulichen Ordnung sowie der geordneten Siedlungserweiterung werden im Ergebnis höher gewichtet als die gegenläufigen landwirtschaftlichen Belange.

Eine Änderung der Planung ist daher nicht veranlasst. Die Ausweisung des Baugebiets einschließlich der vorgesehenen Ausgleichs- und Entwässerungsflächen wird im vorgesehenen Umfang beibehalten.

12. Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg vom 28.05.2026

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat sich mit o.g. Stellungnahme zu den Planungsabsichten der Gemeinde Bergheinfeld geäußert.
Das Schreiben wird dem Gemeinderat bekannt gegeben.

Der Gemeinderat erlässt hierzu folgenden Beschluss bzw. stellt fest:

Die Mitteilung, dass keine Einwände bestehen, nimmt der Gemeinderat zur Kenntnis.

Die mitgeteilten Bestandskabel wurden bereits nachrichtlich im Bebauungsplan gekennzeichnet und erläutert. Bei den Baumaßnahmen innerhalb Planungsareals wird auf die bestehenden Telekommunikationslinien Rücksicht genommen.

Bei Baumpflanzungen wird das zitierte Merkblatt beachtet.

Die Gemeinde Bergheinfeld bittet um Mitteilung des Prüfungsergebnisses zur Versorgung der Grundstücke.

Die Verwaltung wird beauftragt sich mit der Telekom Technik GmbH rechtzeitig im Rahmen der Erschließung des Planungsareals in Verbindung zu setzen und Maßnahmen Dritter in diesem Zusammenhang mitzuteilen.

13. Stellungnahmen Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH vom 29.05.2026

Die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH hat sich mit o.g. Stellungnahmen zu den Planungsabsichten der Gemeinde Bergheinfeld geäußert.
Die Schreiben werden dem Gemeinderat bekannt gegeben.

Der Gemeinderat erlässt hierzu folgenden Beschluss bzw. stellt fest:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Die Verwaltung wird beauftragt sich rechtzeitig vor Baubeginn mit der Vodafone GmbH hinsichtlich eines Ausbaubescheides in Verbindung zu setzen.

Die Hinweise auf vorhandene Telekommunikationsanlagen sowie die Erfordernisse zu deren Schutz während der Bauausführung werden berücksichtigt. Die Gemeinde wird im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung sicherstellen, dass bestehende Telekommunikationsanlagen entsprechend den technischen Vorgaben geschützt und erforderliche Abstimmungen mit dem Netzbetreiber rechtzeitig erfolgen.

Soweit infolge der Umsetzung des Bebauungsplans Umverlegungen von Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, sind diese im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Leitungsbetreiber frühzeitig abzustimmen.

Die vom Versorgungsträger genannten Fristen, Verfahrensabläufe und Anforderungen an die Baukoordination sowie die Einholung aktueller Leitungspläne betreffen die spätere Ausführungsplanung und Bauabwicklung. Sie sind nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Die Hinweise werden daher an die mit der Erschließungsplanung und Bauausführung befassten Stellen weitergegeben und im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Die vorgebrachten Hinweise berühren nicht die Festsetzungen des Bebauungsplans. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

14. Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH vom 05.05.2026

Die Bayernwerk Netz GmbH hat sich mit o.g. Stellungnahme zu den Planungsabsichten der Gemeinde Bergheimfeld geäußert.

Das Schreiben wird dem Gemeinderat bekannt gegeben.

Der Gemeinderat erlässt hierzu folgenden Beschluss bzw. stellt fest:

Die Hinweise auf die am Rand des Plangebietes vorhandenen Erdgasleitungen sowie den beidseitigen Schutzstreifen von jeweils 1,0 m werden berücksichtigt. Die mitgeteilten Bestandsleitungen wurden bereits nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und erläutert. Diese werden bei der weiteren Erschließungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt.

Soweit erforderlich, erfolgt eine Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber hinsichtlich der Lage der Leitungen sowie der erforderlichen Schutzmaßnahmen. Die Betriebssicherheit, die Zugänglichkeit der Leitungen sowie die Möglichkeit einer späteren Instandhaltung und Reparatur bleiben gewährleistet.

Die Hinweise zur Freihaltung der Leitungstrassen von baulichen Anlagen sowie zu den einzuhaltenden Pflanzabständen werden ebenfalls berücksichtigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen diesen Anforderungen nicht entgegen. Im Rahmen der späteren Bauausführung sind die Vorgaben des Leitungsbetreibers, insbesondere hinsichtlich der Bepflanzung im Bereich der Leitungstrassen und gegebenenfalls erforderlicher Schutzmaßnahmen, zu beachten.

Die Hinweise des Versorgungsträgers können im Rahmen der weiteren Planung und Bauausführung ausreichend berücksichtigt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden hierdurch nicht berührt.

15. Stellungnahme ÜZ Mainfranken, Lültsfeld vom 24.04.2026

Die ÜZ Mainfranken eG hat sich mit o.g. Stellungnahme zu den Planungsabsichten der Gemeinde Bergheimfeld geäußert.

Die Schreiben werden dem Gemeinderat bekannt gegeben.

Der Gemeinderat erlässt hierzu folgenden Beschluss bzw. stellt fest:

Zur Stellungnahme vom 22.11.2022:

Der Hinweis auf die im zwischenzeitlich abgebrochenen 13b-Verfahren abgegebene Stellungnahme vom 22.11.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Die darin vorgetragenen Hinweise auf die im Plangebiet vorhandenen 20-kV- und 1-kV-Versorgungsleitungen werden berücksichtigt. Die Bestandsleitungen sind bereits nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Der vorgesehene Ersatz des bestehenden Kabels im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen. Die erforderlichen Maßnahmen erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem Netzbetreiber. Die Durchführung dieser Arbeiten berührt die städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht.

Die Hinweise zu den Schutzbereichen der Leitungen sowie zur Freihaltung der Leitungstrassen von baulichen Anlagen und tiefwurzelnden Bepflanzungen werden berücksichtigt. Die Einhaltung der erforderlichen Schutzabstände sowie die Abstimmung mit dem Netzbetreiber erfolgen im Zuge der Ausführungsplanung und Bauausführung.

Die Anmerkungen zur künftigen Stromversorgung des Baugebiets, zur Straßenbeleuchtung sowie zur Erschließung der Baugrundstücke mit Glasfaseranschlüssen betreffen die technische Erschließung des Baugebiets. Diese werden im Rahmen der Erschließungsplanung und der Ausführung der Infrastrukturmaßnahmen berücksichtigt. Die Gemeinde begrüßt insbesondere

die Möglichkeit einer leistungsfähigen digitalen Infrastruktur und wird diese im Rahmen der Erschließungsplanung mit den Versorgungsträgern abstimmen.

Die sicherheitstechnischen Hinweise für Arbeiten im Bereich bestehender Versorgungsleitungen sowie die Vorgaben zur Einholung aktueller Bestandspläne vor Beginn von Baumaßnahmen werden an die mit der Erschließung und Bauausführung befassten Stellen weitergegeben und im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans beachtet.

Zur Stellungnahme vom 24.04.2026:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ein Zeitpunkt für die Erschließung des Gebietes kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht genannt werden.

Die Belange der Stromversorgung werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Eine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

16. Stellungnahme Zweckverband zur Wasserversorgung der Rhön-Maintal-Gruppe vom 29.04.2026

Der Wasserzweckverband der RMG hat sich mit o.g. Stellungnahme zu den Planungsabsichten der Gemeinde Bergrheinfeld geäußert.

Das Schreiben wird dem Gemeinderat bekannt gegeben.

Der Gemeinderat erlässt hierzu folgenden Beschluss bzw. stellt fest:

Die Anmerkung, dass an den mit Stellungnahme vom 18.11.2022 (aus abgebrochenem 13b-Verfahren) vorgetragenen Anregungen und Bedenken unverändert festgehalten wird, nimmt der Gemeinderat zur Kenntnis.

Zur Stellungnahme vom 18.11.2022:

Die darin vorgetragenen Hinweise zur Erschließung des Plangebiets mit Trinkwasser sowie zur erforderlichen Verlängerung des Ortsnetzes, zu den geplanten Neuverlegungen innerhalb der Planstraße und zu teilweise erforderlichen längeren Grundstücksanschlüssen werden berücksichtigt. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Wasserversorgung des Plangebiets im Rahmen der vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen sichergestellt werden kann.

Der Hinweis auf die notwendige Abstimmung mit den übrigen Ver- und Entsorgungsträgern wird berücksichtigt. Die Koordinierung der Leitungsführung sowie die Berücksichtigung der erforderlichen Leitungsräume und Baumstandorte erfolgen im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung. Ziel ist eine wirtschaftliche und technisch einwandfreie Erschließung des Baugebiets unter Berücksichtigung aller Versorgungsträger.

Die Ausführung der Grundstücksanschlüsse erfolgt bedarfsgerecht im Zuge der Erschließung und in Abstimmung mit dem Wasserversorgungsunternehmen. Die Frage des Zeitpunkts der Herstellung einzelner Hausanschlüsse sowie deren technische Ausführung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der späteren Erschließungs- und Ausführungsplanung.

Die Anfrage zum Bestehen eines Bauzwangs wird zur Kenntnis genommen. Soweit hierzu Regelungen bestehen oder getroffen werden, erfolgen diese außerhalb des Bebauungsplanverfahrens, insbesondere im Rahmen der Grundstücksvergabe oder gegebenenfalls durch privatrechtliche Vereinbarungen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben hiervon unberührt.

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass die Hinweise des Wasserversorgungsunternehmens die technische Umsetzung der Erschließung betreffen und im Rahmen der weiteren Planung und Bauausführung berücksichtigt werden können. Eine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans ist daher nicht erforderlich.

17. Stellungnahme Fernwasserversorgung Franken vom 22.04.2026

Die FWF hat sich mit o.g. Stellungnahme zu den Planungsabsichten der Gemeinde Bergheimfeld geäußert.

Das Schreiben wird dem Gemeinderat bekannt gegeben.

Der Gemeinderat erlässt hierzu folgenden Beschluss bzw. stellt fest:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die bekannten Bestandsanlagen anderer Versorgungsunternehmen wurden bereits im Bebauungsplan berücksichtigt.

18. Stellungnahme Autobahn GmbH des Bundes, Nordbayern, Nürnberg vom 24.04.2026

Die Autobahn GmbH des Bundes hat sich mit o.g. Stellungnahme zu den Planungsabsichten der Gemeinde Bergheimfeld geäußert.

Das Schreiben wird dem Gemeinderat bekannt gegeben.

Der Gemeinderat erlässt hierzu folgenden Beschluss bzw. stellt fest:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der Entfernung des Plangebiets von etwa 1 km zur Autobahn sind die von dort ausgehenden Emissionen im Rahmen der allgemeinen Standortbedingungen zu berücksichtigen. Soweit Verkehrsimmissionen auf das Plangebiet einwirken, sind diese grundsätzlich als bestehende Vorbelastung zu bewerten. Von der am Verfahren beteiligten Immissionsschutzbehörde wurden diesbezüglich jedoch keine Hinweise gegeben, sodass davon ausgegangen wird, dass keine relevanten Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm maßgebend sind.

Der Hinweis, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger keine Ansprüche auf Lärmschutz oder sonstige Schutzmaßnahmen aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung geltend gemacht werden können, wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde stellt fest, dass durch die Planung keine zusätzlichen Verpflichtungen des Straßenbaulastträgers begründet werden.

19. Stellungnahme Bundesnetzagentur Bundesnetzagentur vom 07.05.2026

Die Bundesnetzagentur hat sich mit o.g. Stellungnahme zu den Planungsabsichten der Gemeinde Bergheimfeld geäußert.

Die Schreiben werden dem Gemeinderat bekannt gegeben.

Der Gemeinderat erlässt hierzu folgenden Beschluss bzw. stellt fest:

Der Gemeinderat stellt fest, dass von der zuständigen Stelle der Bundesnetzagentur, die für den Ausbau der Elektrizitäts-Übertragungsnetze zuständig ist, keine gesonderte Stellungnahme einging. Daher geht der Gemeinderat davon aus, dass keine Einwände gegen die vorgelegte Planung bestehen.

Weiterhin stellt der Gemeinderat fest, dass alle Baumaßnahmen im geplanten Baugebiet eine Bauhöhe von 20 m unterschreiten und somit eine Betroffenheit des Richtfunks ausgeschlossen werden kann. Eine weitere Untersuchung ist gemäß Stellungnahme somit nicht erforderlich.

Die Hinweise sowie das Merkblatt zur weiteren Beteiligung der Bundesnetzagentur werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

C) Sonstiges

Im Ergebnis der Abwägung wurde der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes angepasst. Aufgrund dieser Änderung wird nur noch der bereits rechtsverbindliche Bebauungsplan „Die Wad Nr. 2“ teilweise überplant bzw. geändert. Die

ursprünglich vorgesehene gleichzeitige Änderung des Bebauungsplans „Die Wad Nr. 1“ ist nicht mehr erforderlich.

Zur Gewährleistung der Rechtsklarheit und Rechtsbestimmtheit ist es erforderlich, den Titel des Bebauungsplans dahingehend anzupassen, dass die Bezeichnung des Bebauungsplans nur noch die tatsächlich von der Planung betroffene Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Die Wad Nr. 2“ enthält.

Bei der Änderung des Plantitels handelt es sich um eine redaktionelle Folgeänderung aufgrund der Anpassung des Geltungsbereichs. Die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans sowie die materiellen Festsetzungen bleiben hiervon unberührt. Eine inhaltliche Änderung der Planung ist mit der Anpassung des Plantitels nicht verbunden.

Beschluss:

Die Gemeinde Bergrheinfeld beschließt die Änderung des Plantitels für das vorliegende Bauleitplanverfahren wie folgt:

- Bebauungsplan „Die Wad Nr. 3“ mit 1. Änderung des Bebauungsplanes „Die Wad Nr. 2“ für einen Teilbereich –

Einstimmig beschlossen

D) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der vom Planungsbüro für Bauwesen, Bautechnik-Kirchner, Oerlenbach, aufgrund der vorangegangenen Beschlussfassung überarbeitete Planentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Die Wad Nr. 3“ mit 1. Änderung des Bebauungsplanes „Die Wad Nr. 2“ für einen Teilbereich, Gemeindeteil Bergrheinfeld, einschließlich Begründung und Umweltbericht, in der Fassung vom 14.07.2026, wird vom Gemeinderat gebilligt.

Mehrheitlich beschlossen Ja 18: Nein 2

Die Verwaltung wird auf der Grundlage des gebilligten Entwurfes beauftragt, die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Veröffentlichung der Planunterlagen durchzuführen. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut zur Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplan aufzufordern.

Einstimmig beschlossen

5. 13. Änderung Flächennutzungsplan Markt Werneck und 2. Änderung des Bebauungsplanes "An der Klauskapelle West" (Ettleben)

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat des Marktes Werneck hat in seiner Sitzung vom 13.04.2026 beschlossen, den Bebauungsplan „An der Klauskapelle West“ in der Ortschaft Ettleben im Bereich einer Teilfläche zu ändern. Dies ist die 2. Änderung.

Ziel und Zweck der Änderung ist es die baurechtliche Zulässigkeit für die Errichtung eines Ärztehauses mit Praxen und medizinischen Folgeeinrichtungen.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Damit verknüpft ist die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Aus Sicht der Verwaltung ist die Ansiedlung einer Arztpraxis in Ettleben zu begrüßen. Es wird daher vorgeschlagen, keine Einwendung gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes „An der Klauskapelle“ sowie der gleichzeitigen Änderung des Flächennutzungsplanes vorzubringen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die geplante Änderung des Bebauungsplanes „An der Klauskapelle West“ bei gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes zur Kenntnis und erhebt keine Einwendungen gegen die geplanten Änderungen.

Einstimmig beschlossen

6. Geschäftsordnung des Seniorenbeirates

Sachverhalt:

In der Sitzung vom 12.05.2026 hat der Gemeinderat die Fortführung der Arbeit des Seniorenbeirates einstimmig beschlossen. Um die Arbeit des Seniorenbeirates zu unterstützen, wurde von der Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem Seniorenbeirat die bisherige Geschäftsordnung überarbeitet und liegt nun dem Gemeinderat zur Beratung und Beschlussfassung vor.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die vorliegende Geschäftsordnung des Seniorenbeirates.

Einstimmig beschlossen

7. Vorsitz des Seniorenbeirates

Sachverhalt:

Der Seniorenbeirat hat in seiner letzten Sitzung den Empfehlungsbeschluss gefasst, den bisherigen Vorsitzenden Dieter Wagner wiederum nach Änderung der Geschäftsordnung zum Vorsitzenden des Seniorenbeirates zu bestellen. Dieter Wagner ist auch bereit, das Amt des Vorsitzenden weiterhin zu übernehmen.

Der Vorsitzende lobt die konzeptionelle Arbeit im Seniorenbeirat, die durch den Vorsitz von Dieter Wagner für die nächste Legislaturperiode gesichert ist. Mit Weitblick und hoher Kompetenz arbeitet das Gremium unter seinem Vorsitz, was dazu geführt hat, dass die Einrichtung auf regionaler Ebene und darüber hinaus auf große Anerkennung stößt.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, dem bis zum 30.04.2026 amtierenden Vorsitzenden im Seniorenbeirat, Dieter Wagner, den Vorsitz für die Legislaturperiode 2026 bis 2032 auch weiterhin zu übertragen.

Einstimmig beschlossen

8. Berufung der Mitglieder in den Seniorenbeirat für die Wahlperiode 2026 - 2032

Sachverhalt:

Gemäß § 2 der Geschäftsordnung schlagen Organisationen, Verbände und Einrichtungen dem Gemeinderat ihre Vertreter zur Berufung in den Seniorenbeirat vor. Der Seniorenbeirat wird jeweils für die Dauer der Wahlperiode des Rates berufen.

Die Zusammensetzung des Seniorenbeirates ergibt sich aus § 4 der Geschäftsordnung. Folgende Vorschlagsliste wird dem GR zur Beschlussfassung vorgelegt:

Vertreter der Vereine (4):

TSV	Annetraut Wagner
KDFB	Helma Popp
AWO	Ingrid Berlein-Morawe
VDK	Hans Hadasch

Vertreter der Kirchen (2):

Evang. Kirche	Edith Füller
Kath. Kirche	Marie Luise Wrobel

Vertreter Seniorenkreise (1):

Kath. Seniorenkreis Hiltrud Mencher

Vertreter der kirchlichen und privaten ambulanten Pflegedienste mit Sitz in Bergheinfeld:

- entfällt -

Je ein Mitglied der im Gemeinderat vertretenen Fraktionen und ein Stellvertreter (4):

CSU	Cornelia Eusemann	Stellv. Matthias Endres
-----	-------------------	-------------------------

Bündnis 90/DIE GRÜNEN
Freie Wähler
SPD

Robert Pfeifroth
Thomas Geißler
Barbara Zahl

Stellv. Sabine Diroll-Bauer
Stellv. Friederike Weippert
Stellv. Joachim Pfennig

Koordinatorin in der kommunalen Seniorenarbeit der Gemeinde Bergrheinfeld: Doris Paul.

1. Bürgermeister, ein gewählter Vertreter oder eine vom GR beauftragte Person: Dieter Wagner
Referentin für Schwerbehinderte: Renate Scherpf

Des Weiteren hat der Seniorenbeirat selbst die Möglichkeit bis zu drei weitere Personen mit entsprechenden fachlichen Kompetenzen zu berufen.

Beschluss:

Der GR nimmt die vorgeschlagene Liste zur Kenntnis und beruft alle genannten Personen in den Seniorenbeirat.

Einstimmig beschlossen

9. Bauangelegenheiten:

Sachverhalt:

Für das Grundstück wurde ein Antrag auf Errichtung eines Wohnhauses mit Garage eingereicht.

Die Erschließung ist gesichert. Die Errichtung des Wohnhauses ist städtebaulich vertretbar und fügt sich dem Bereich ein. Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Bergrheinfeld erteilt dem Antrag auf Errichtung eines Wohnhauses mit Garage sein gemeindliches Einvernehmen. Alle erforderlichen Befreiungen werden dem Bauvorhaben stattgegeben.

Einstimmig beschlossen

10. offener Ganztags Julius-Echter-Grundschule Bergrheinfeld - Entscheidung zur neuen Variante der Baumaßnahme

Sachverhalt:

In der Bauausschusssitzung am 30.03.2026 wurde vorberaten den Entwurf zum Neubau des offenen Ganztags an der Julius-Echter-Grundschule, mit dem man in das VGV-Verfahren ging, zu verkleinern. Hintergrund hierfür sind rückläufige Geburtenzahlen sowie die Tatsache, dass die Anmeldungen für die Mittagsbetreuung im nächsten Schuljahr nur bei etwa 40 bis 50 % der Gesamtschülerzahl liegen. Beim Bauausschuss am 18.06.2026 wurden 3 Varianten vom Architekturbüro Gerber vorgestellt. Da der Bauausschuss vorberatend ist, bedarf es einer Abstimmung des Entwurfs im Gemeinderat.

Herr Gerber stellt die 3 Varianten dem Gemeinderat anhand seiner Präsentation vor.

Die Verwaltung schlägt vor, sich für die Variante 2 zu entscheiden.

Variante 02: Im bestehenden Kellergeschoss entfallen die Duschen, wodurch dort der Personalraum Platz findet. Im Neubau können insgesamt vier Gruppenräume integriert werden. Im Erdgeschoss des Neubaus verbleibt lediglich die Erschließung, während im bestehenden Erdgeschoss zwei weitere Gruppenräume eingerichtet werden können.

Der Vorsitzende ergänzt, dass einige wenige Änderungen in der Detailplanung erfolgen bzw. die Grundfläche geringfügig erhöht werden soll, die Grundvariante aber bestehen soll.

Gemeinderätin Seufert erkundigt sich nach den Unterhaltskosten für zwei weitere Räume. Diese können nicht exakt beziffert werden, Kämmerer Hart beziffert die zusätzlichen Unterhaltskosten auf ca. 10.000 € pro Jahr. Ebenso fragt sie nach, wie breit der Laubengang zur Mensa wird. Dieser wird mit Grünstreifen ca. 2m breit werden.

Gemeinderat Kneuer befragt die anwesende Rektorin der Grundschule, welche Variante diese bevorzugen würde. Dies ist Variante 1, da hier eine nahezu vollständige Trennung zwischen Unterricht und Betreuung der Schulkinder gewährleistet werden kann.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Bergheinfeld beschließt die Variante 2 als Grundlage für die weitere Planung zu nehmen.

Die Verwaltung wird beauftragt die weitere Vorgehensweise zu koordinieren.

Mehrheitlich beschlossen Ja 18 Nein 3

11. Anfragen und Informationen

a) Info zum Sachstand Fairtrade

Der Vorsitzende berichtet von der Auszeichnung von Bergheinfeld als Fairtrade-Gemeinde

b) Zuschuss der Regierung von Unterfranken zur Beschaffung des neuen Mehrzweckfahrzeuges der FF Bergheinfeld

Die Gemeinde hat den Zuschuss für das MZF von der Regierung von Unterfranken erhalten

c) Termine

23.07. Infoveranstaltung Offener Ganztag und Ferienbetreuung

d) Breitbandversorgung

Gemeinderat Helmrich bittet die Verwaltung, eine bildliche Darstellung der Breitbandversorgung und deren Fördermöglichkeiten zu präsentieren.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Ulrich Werner um 21:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates.

Anschließend fand eine nichtöffentliche Sitzung statt.