

BESCHLUSSAUSZUG

an	1. Zum Vorgang (Herr Kett) 2. Herrn Kett m.d.B. um Weiterleitung an Auktor Ingenieur GmbH und m.d.B. um weitere Veranlassung
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Vorlagen-Nr:	299/2025
Aktenzeichen:	610-04/2
Sitzungsbezeichnung:	58. Sitzung des Stadtrates Burgbernheim
Sitzungsdatum:	31.07.2025

TOP 2. Bauleitplanung der Stadt Burgbernheim; 5. Änderung des Flächennutzungsplans; Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB; Billigungs-, Veröffentlichungs- und Auslegungsbeschluss; Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sach- und Rechtslage:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 27.02.2025, TOP 2, sowohl den Aufstellungsbeschluss als auch den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Vorentwurf der 5. Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht gefasst. Diese Beschlüsse wurden in der Zeit vom 18.03.2025 bis einschließlich 10.05.2025 an den gemeindlichen Amtstafeln und zusätzlich auf der Homepage der Stadt bekannt gemacht.

Durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplans werden die Bebauungspläne Nr. 34 „Wohngebiet Schwebheim“ und Nr. 35 „Gewerbegebiet Schwebheim Mitte“, die im Parallelverfahren durchgeführt werden, planungsrechtlich vorbereitet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Auslegung des Vorentwurfs mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 27.02.2025 in der Zeit vom 24.03.2025 bis einschließlich 09.05.2025 stattgefunden. Anregungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie die benachbarten Gemeinden wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ebenfalls mit Schreiben vom 18.03.2025 bis einschließlich 09.05.2025 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Beschluss:

Am Verfahren wurden 37 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Nachfolgend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass ihrerseits keine Anregungen und Hinweise zur 5. Flächennutzungsplanänderung vorgebracht werden:

- Landratsamt Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim
- Staatliches Bauamt Ansbach
- Regierung von Oberfranken
- Bayernwerk AG
- IHK Nürnberg für Mittelfranken
- Handwerkskammer für Mittelfranken
- Bayer. Bauernverband
- Deutsche Flugsicherung
- Vodafone Kabel Deutschland Field Services GmbH
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Immobilien Freistaat Bayern
- Gemeinde Illesheim
- Gemeinde Gallmersgarten
- Markt Marktbergel

Nachfolgend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Luftamt Nordbayern

- Luftfahrtamt der Bundeswehr
- Naturpark Frankenhöhe e. V.
- Landesjagdverband Bayern e. V.
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V.
- Deutsche Post AG
- Bayerisches Landesamt für Steuern
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Stadt Bad Windsheim
- Gemeinde Ergersheim
- Gemeinde Windelsbach

Frau Hernandez und Herr Öchsner von der Auktor Ingenieur GmbH stellen die eingegangenen Stellungnahmen und die hierzu erarbeiteten Abwägungsvorschläge eingehend vor.

Die eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange werden wie vorgeschlagen durch den Stadtrat behandelt und der Abwägung zugeführt.

Der Anlage 1 sind die entsprechenden Abwägungen zu den Stellungnahmen zu entnehmen. Die Anlage 1 ist Bestandteil dieses Beschlusses und der Niederschrift beigelegt.

Die Beschlüsse des Stadtrats zu den Stellungnahmen werden jeweils mit einem Abstimmungsergebnis von 14 Ja-Stimmen und keiner Nein-Stimme gefasst und in diese Beschlussfassung integriert.

Der Stadtrat stellt fest, dass die vorgebrachten Anregungen wie oben beschlossen, in den Entwurf zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen werden. Der Entwurf zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans und die dazugehörige Begründung sowie der Umweltbericht in der Fassung vom 27.02.2025 werden gemäß Stadtratsbeschluss vom 31.07.2025 geändert und erhalten das Datum 31.07.2025. Der Entwurf der 5. Flächennutzungsplanänderung mit den Bestandteilen in der Fassung vom 31.07.2025 wird, unter Einarbeitung der im Rahmen der Behandlung und Abwägung der oben gefassten Beschlüsse zu den o. g. Stellungnahmen und den sich daraus ergebenden Änderungen und Ergänzungen, gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt, zusammen mit der Auktor Ingenieur GmbH, für das vorgenannte Bauleitplanverfahren die Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Entwurf der 5. Flächennutzungsplanänderung bestehend aus Planblatt mit Begründung und Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats im Internet zu veröffentlichen und in das Geoportal Bayern einzustellen.

Neben der Veröffentlichung im Internet werden die im Internet veröffentlichen Unterlagen während der Veröffentlichungsfrist auch in Papierform im Rathaus der Stadt Burgbernheim während der üblichen Zeiten des Publikumsverkehrs ausgelegt. Der Inhalt der Bekanntmachung ist ebenfalls auf der Homepage der Stadt Burgbernheim einzustellen und über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern zugänglich zu machen.

Auf § 3 Abs. 3 wird besonders hingewiesen.

Gleichzeitig ist die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Träger öffentlicher Belange sind über die oben gefassten Beschlüsse zu informieren.

Abstimmungsergebnis:

14 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

Stadtratsmitglied Bauerreis hat den Sitzungssaal kurzfristig verlassen und an der Abstimmung nicht teilgenommen.

Burgbernheim, 05.08.2025
Stadt Burgbernheim



Schwarz
Erster Bürgermeister



TOP 2. Bauleitplanung der Stadt Burgbernheim; 5. Änderung des Flächennutzungsplans; Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB; Billigungs-, Veröffentlichungs- und Auslegungsbeschluss; Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Am Verfahren wurden 37 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Nachfolgend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass ihrerseits keine Anregungen und Hinweise zur 5. Flächennutzungsplanänderung vorgebracht werden:

- Landratsamt Neustadt a.d. Aisch
- Staatliches Bauamt Ansbach
- Regierung von Oberfranken
- Bayernwerk AG
- IHK Nürnberg für Mittelfranken
- Handwerkskammer für Mittelfranken
- Bayer. Bauernverband
- Deutsche Flugsicherung
- Vodafone Kabel Deutschland Field Services GmbH
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Immobilien Freistaat Bayern
- Gemeinde Illesheim
- Gemeinde Gallmersgarten
- Markt Marktbergel

Nachfolgend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Luftamt Nordbayern
- Luftfahrtamt der Bundeswehr
- Naturpark Frankenhöhe e. V.
- Landesjagdverband Bayern e.V.
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V.
- Deutsche Post AG
- Bayerisches Landesamt für Steuern
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Stadt Bad Windsheim
- Gemeinde Ergersheim
- Gemeinde Windelsbach

Stellungnahmen wurden von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben, zu denen ein Beschlussvorschlag erarbeitet wurde:

Stellungnahme Regierung von Mittelfranken vom 09.05.2025

(...) Landesplanerische Beurteilung

Wohnen

Maßgeblich für die Inanspruchnahme neuer Flächen zu Siedlungszwecken ist eine ausreichende Begründung hierfür durch die Gemeinde, die gemäß Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung, Stand: 05. Dezember 2023“ erfolgen soll. Hinsichtlich der geplanten Neudarstellung einer Wohnbaufläche gibt die plangebende Gemeinde als Planungserfordernis an, den aktuellen Bedarf an Bauflächen für Wohnnutzung im Ortsteil Schwebheim decken zu wollen. Die Begründung enthält hierzu einen Bedarfsnachweis, der sich in Struktur und Inhalt an den Vorgaben der Auslegungshilfe orientiert.

Zusätzliche Bedarfe für die Ausweisung von Wohnbauflächen ergeben sich für die Stadt Burgbernheim vor allem aus einem prognostizierten Bevölkerungswachstum. Bei der Darstellung im Rahmen des Bedarfsnachweises kommt es jedoch u.a. zu einer Vermengung von Daten der amtlichen Statistik mit örtlichen Meldedaten (S. 7) sowie der linearen Fortschreibung vergangener Bevölkerungswachstumsraten in die Zukunft (S. 13). Dies führt im Ergebnis zu einer erheblichen Abweichung zwischen der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik sowie der Darstellung im vorliegenden Bedarfsnachweis hinsichtlich des zu erwartenden Bevölkerungszuwachses der Gemeinde. Dies setzt sich auch bei der durchgeführten Berechnung des daraus abgeleiteten gesamtstädtischen Wohnbauflächenbedarfs fort. Dieser liegt mit einem angegebenen Wert von 9,2 ha bis zum Jahr 2031 etwa doppelt so hoch, wie die Ergebnisse der landesplanerischen Überprüfung auf Grundlage der amtlichen Statistik.

Hinsichtlich der Ermittlung bestehender Innenentwicklungspotenziale verweist die Stadt Burgbernheim auf eine interkommunale Untersuchung, bei der entsprechende Entwicklungspotentiale im Jahr 2018 erfasst worden. Demnach bestehen im Ortsteil Schwebheim jeweils vier Baulücken und Leerstände in Bestandsgebäuden. Nach Möglichkeiten sollten diese Angaben aktualisiert werden. Ferner weist die Stadt Burgbernheim auf bestehende Strategien zur Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen hin. Gemäß Auslegungshilfe sind hinsichtlich der bestehenden Innenentwicklungspotentiale auch im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen zu berücksichtigen. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burgbernheim stellt diesbezüglich am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Schwebheim eine bislang unbebaute Wohn- bzw. Mischgebietsfläche mit einer Größe von ca. 1,6 ha dar. Gemäß Ziel 3.2 LEP genießt die Entwicklung dieser Fläche gegenüber einer Flächenneuanspruchnahme an anderer Stelle Vorrang. Im Rahmen einer Alternativenprüfung setzt sich die plangebende Gemeinde mit dieser Potentialfläche auseinander. Die Neudarstellung der hier gegenständlichen Wohnbaufläche wird jedoch aufgrund der besseren Anbindung an bebaute Strukturen gegenüber der Entwicklung der bestehenden FNP-Potentialfläche bevorzugt.

Dem Bedarfsnachweis kann aus den aufgeführten Gründen aus landesplanerischer Sicht nur eingeschränkt gefolgt werden. Insbesondere lässt sich unserer Einschätzung nach für den Ortsteil gemäß Bedarfsnachweis kein über die bestehenden Wohnbauflächenpotentiale hinausgehender Bedarf ableiten. Die Gemeinde führt hierzu zwar in der Begründung aus, dass die konkrete Nachfrage das beste Angebot im Ortsteil übersteigt, dies wird jedoch bislang nicht näher quantifiziert. Sollte die Planung in dieser Form fortgesetzt werden, müsste die Flächenneuanspruchnahme bilanziell durch eine parallele Rücknahme von Wohnbauflächen im FNP ausgeglichen werden. Dies kann insbesondere durch die Rücknahme der unbebauten Wohn- bzw. Mischgebietsfläche am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Schwebheim erfolgen, deren

Entwicklung im Rahmen der Alternativenprüfung ohnehin als „städtebaulich ungünstig“ bewertet wird.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, den Bedarfsnachweis auf Grundlage der amtlichen Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik anzupassen bzw. neu zu berechnen.

Der Stadtrat nimmt ferner zur Kenntnis, dass gemäß Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogramms (LEP) die Entwicklung bereits im Flächennutzungsplan dargestellter Wohnbauflächen Vorrang gegenüber einer Neuinanspruchnahme bislang ungenutzter Flächen hat.

Obwohl im südöstlichen Teil von Schwebheim bereits eine entsprechende Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen ist, wird im vorliegenden Fall die Neudarstellung einer anderen Fläche bevorzugt. Ausschlaggebend hierfür ist die bessere Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen.

Aus diesem Grund – und zur Vermeidung zusätzlicher Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen – beschließt der Stadtrat, die bislang ungenutzte Wohnbaufläche im südöstlichen Bereich von Schwebheim (Teilfläche des Flurstücks Nr. 380), die als Wohnbaufläche ausgewiesen wurde, wieder als Fläche für die Landwirtschaft darzustellen. Der Stadtrat beschließt, die Rücknahme dieser Fläche im Zuge der 5. Änderung des Flächennutzungsplans umzusetzen.

Gewerbe

Die geplante Neudarstellung der Gewerbefläche basiert auf einer konkreten Flächenanforderung eines ansässigen Handwerksbetriebs. Wenngleich es sich beim zugehörigen Bebauungsplan Nr. 35 "Gewerbegebiet Schwebheim Mitte", welcher im Parallelverfahren aufgestellt wird, um keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist der Bedarf diesbezüglich hinreichend begründet. Die landesplanerische Überprüfung beschränkt sich daher auf die Prüfung der Möglichkeit einer Realisierung im Innenbereich bzw. überplanten Bereich. Die plangebende Gemeinde führt hierzu aus, dass im Ortsteil Schwebheim keine verfügbaren Gewerbe- oder Industrie Flächen existieren. Für eine im rechtswirksamen Flächennutzungsplan am südöstlichen Rand des Ortsteils dargestellte gemischte Baufläche wird angegeben, dass diese aufgrund der Nähe zu Wohnbauflächen und der potenziellen Konflikte mit Lärmimmissionen ebenfalls nicht für die Entwicklung eines Gewerbegebiets geeignet sei. Weitere potentielle Standorte um den Ortskern würden eine vergleichbare Flächenneuanspruchnahme bedeuten und teilweise zu immissionschutzrechtlichen oder naturschutzfachlichen Konflikten führen. Aufgrund der weitreichenden Abkehr von den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans (s.u.) wird angeregt, das Vorhaben des Handwerksbetriebs auch hinsichtlich seiner Realisierbarkeit in bestehenden Gewerbegebietsausweisung in angrenzenden Ortsteilen bzw. im übrigen Gemeindegebiet zu überprüfen.

Mit dem vorliegenden Änderungsentwurf vollzieht die Stadt Burgbernheim eine weitreichende Abkehr von dem bislang gemäß rechtswirksamen Flächennutzungsplan vorgesehenen Siedlungsentwicklung im Ortsteil Schwebheim. Die Änderung sieht insbesondere bauliche Entwicklungen in einem Bereich vor, der bislang als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie als Grünfläche vorgesehen wurde. Auf die Freihaltung dieser geeigneten, gliedernden Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität [...] soll gemäß LEP Grundsatz 3.1.3 in der kommunalen

Siedlungsentwicklung hingewirkt werden. Die in diesem Bereich vorhandene Signatur „Streuobst“ verdeutlicht zudem die landschaftsplanerische Zielsetzung, entsprechende Bestände in diesem Bereich zu schützen und zu entwickeln. Auch gemäß LEP Grundsatz 7.1.5 handelt es sich bei diesen Streuobstbeständen um ökologisch bedeutsame Naturräume, die erhalten, gepflegt und neu angelegt werden sollten. Die tatsächliche Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches der FNP-Änderung besteht jedoch in einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Bestehende Grünstrukturen sind hingegen nur randlich von der Änderung des FNP betroffen. Bei Fortsetzung der Planung sollte insbesondere auf Ebene der Bauleitplanung eine entsprechende grünordnerische Konzeption erarbeitet werden, die die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans aufgreift. Naturschutzfachliche Schutzgebietskategorien sind von der Planung nicht betroffen. Die Planung sollte dennoch mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Beschluss:

Der Stadtrat stellt fest, dass die geplante Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan zwar bislang als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt ist. Tatsächlich wird die Fläche jedoch intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Zudem ist eine Ansiedlung des geplanten Gewerbebetriebs auf den bestehenden Gewerbeflächen im Nordosten von Schwebheim nicht möglich, da diese bereits vollständig bebaut sind. Eine vergleichbare Flächensituation besteht auch im südlichen Bereich des Ortsteils Schwebheim. Vor diesem Hintergrund erachtet die Stadt die Neudarstellung einer Gewerbefläche im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans als sachlich gerechtfertigt und städtebaulich erforderlich.

Im Rahmen der im Parallelverfahren zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung derzeit durchgeführte Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Schwebheim Mitte“ wurde eine grünordnerische Konzeption erarbeitet. Im Gegensatz zur aktuellen Nutzung sieht die Planung vor, im südlichen Teil der Fläche eine private Grünfläche zu entwickeln, einschließlich der Neuanpflanzung von Streuobstbäumen. Die angeregte Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde fand bereits statt. Auf die Stellungnahme des Landratsamtes Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim vom 03.06.2025 sowie auf die daraus resultierende Beschlussfassung wird verwiesen.

Gegen das o.g. Vorhaben sind insbesondere in Bezug auf die Neudarstellung des allgemeinen Wohngebietes Einwendungen aus landesplanerischer Sicht auf Grundlage von Ziel 3.2 LEP zu erheben. Die Einwendungen können bei bilanziellem Flächenausgleich durch Rücknahme von Flächen im FNP zurückgenommen werden.

Hinweise des Sachgebietes Städtebau

Aus städtebaulicher Sicht wird hier die Ausweisung eines neuen allgemeinen Wohn- und Gewerbegebietes an nördlicher Ortsgrenze auf bestehenden Streuobstwiesen in Frage gestellt. Die Stadt Burgbernheim hat hier bereits an östlicher Ortsgrenze unterhalb des bestehenden Gewerbegebietes an der Hauptstraße/Illesheimer Straße im Flächennutzungsplan ein allgemeines Wohngebiet als Bauerwartungsland ausgewiesen. Die Notwendigkeit hier auf bestehenden Streuobstwiesen Flächen für Gewerbe und Wohnen zusätzlich auszuweisen wird hier nicht gesehen. Auch erschließt sich diese Neuausweisung eines zusätzlichen Gewerbegebietes gleichwohl nicht, da gemäß FNP als auch per Luftbildauswertung sich bereits eine Entwicklung am nordöstlichen Ortsrand abzeichnet. Eine Ansiedlung nördlich des Ortsrandes wird hier als

städtebauliche Fehlentwicklung angesehen. Zudem wird angemerkt, dass das Thema der Streuobstwiesen für die Stadt Burgbernheim und die Region hohen Stellenwert besitzt. Mit Hilfe der Städtebauförderung hat sich die Stadt Burgbernheim mit dem „Bernatura“ als Streuobstkompetenzzentrum dieses Thema auf die Fahnen geschrieben und stellt mit diesem Bauwerk ein Leuchtturmprojekt im Landkreis dar. Eine Verdrängung und Versiegelung von Streuobstwiesen würde hier eine deutlich konträre Haltung darstellen und den städtebaulichen Zielen der Stadt unseres Erachtens zuwiderlaufen.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die landesplanerische Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass die darin geäußerten Einwendungen – insbesondere im Hinblick auf Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogramms (LEP) – durch die Rücknahme bislang dargestellter Wohnbauflächen am südöstlichen Ortsrand des OT Schwebheim berücksichtigt werden konnten.

Eine Rücknahme bislang im Flächennutzungsplan dargestellter Gewerbeflächen im OT Schwebheim erfolgt nicht, da die vorhandenen Gewerbeflächen vollständig belegt sind. Die Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen basiert auf einem konkreten Flächenbedarf eines ortsansässigen Handwerksbetriebs und ist daher aus städtebaulicher Sicht erforderlich.

Der Stadtrat stellt darüber hinaus fest, dass die geplanten Flächen bislang im wirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt sind, in der Realität jedoch intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Die nun vorgesehene Bebauung erfolgt im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Schwebheim Mitte“, der auf Grundlage einer grünordnerischen Konzeption die Entwicklung einer privaten Grünfläche mit Neuanpflanzung von Streuobstbäumen im südlichen Bereich vorsieht. Diese Maßnahme erfolgt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und trägt zur ökologischen Aufwertung der Fläche bei.

Vor diesem Hintergrund wird der Einwand hinsichtlich der vermeintlichen Verdrängung von Streuobstwiesen entkräftet. Eine tatsächliche Inanspruchnahme vorhandener Streuobstwiesen findet nicht statt. Die geplanten Maßnahmen stehen somit nicht im Widerspruch zu den städtebaulichen Zielen der Stadt Burgbernheim, sondern fördern vielmehr die naturschutzfachliche und gestalterische Aufwertung des Gebietes im Rahmen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Auf die grünordnerischen Festsetzungen – Anlegen eines Streuobstwiese - im Bebauungsplan Nr. 35 „Gewerbegebiet Schwebheim Mitte“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, wird verwiesen.

Stellungnahme Regionaler Planungsverband Westmittelfranken vom 05.05.2025

(...) Der Regionale Planungsverband Westmittelfranken gibt zu den hier gegenständlichen Planungen keine eigenständige Stellungnahme ab und verweist hinsichtlich der raumordnerischen Belange auf die Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde.

Beschluss:

Der Stadtrat verweist auf die vorausgehend behandelte Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken vom 09.05.2025 sowie auf die daraus resultierende Beschlussfassung.

Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 16.04.2025

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Der Hinweis auf die Meldepflicht gem. Art. 8 BayDSchG ist aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege nicht ausreichend.

Das aufgeführte Bodendenkmal D-5-6528-0220 geht auf die Entdeckung menschlicher Langknochen 1999 im Zuge einer Anlage eines Silos zurück. Bei der anschließenden Durchsuchung des Aushubs konnten weitere Menschenknochen sowie eine Beilklinge aus Amphibolit (?) geborgen werden.

An zwei der insgesamt drei nachgewiesenen Individuen wurde eine 14C-Datierung vorgenommen, die in das Endneolithikum (ca. 2700 bis 2300 v. Chr.) datieren. Das typologisch wohl schnurkeramische Beil lässt zusammen mit einem weiteren, bereits 1986 aufgelesenen Beil auf einen Bestattungsplatz der Schnurkeramik schließen.

Bei solchen Bestattungsplätzen handelt es sich Einzelgräber oder kleinere, um locker gestreute Grabgruppen. Hinzu muss aufgrund der nach Süden, in Richtung Engertsbach ausgerichteten Handneigung auch mit vorgeschichtlichen, eventuell zeitlich zum Bestattungsplatz zugehörigen Siedlungsbefunden vermutet werden. Weitere Informationen und Kriterien zur Vermutung von Bodendenkmälern finden Sie auch unter:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.

Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie für die weitere Planung folgende Hinweise:

- *Im Zuge einer Erlaubniserteilung ist die Vermutung von Bodendenkmälern durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags zu prüfen. Für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen kann diese Prüfung ggf. durch das BLfD durchgeführt werden.*
- *Informationen hierzu finden Sie unter: 200526_blfd_denkmalvermutung_flyer.pdf (bayern.de)*
- *Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.*
- *Sollte bei einem positiven Ergebnis im Zuge der Prüfung keine Möglichkeit bestehen, Eingriffe in die festgestellte Denkmalsubstanz durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss eine wissenschaftliche Untersuchung, Dokumentation*

und Bergung (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG.

- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf. (...)

Beschluss:

Die genannten Hinweise zum Denkmalschutz werden zur Kenntnis genommen und auf Bebauungsplanebene aufgenommen. In die Begründung zum Flächennutzungsplan wird ein entsprechender Vermerk eingearbeitet.

Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 30.04.2025

Landwirtschaftliche Belange sind in den Planungen insbesondere durch die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen betroffen. Der Verlust landwirtschaftlicher Kulturlächen sollte im Interesse der Aufrechterhaltung der regionalen Produktion und mit Blick auf die Versorgung der Bevölkerung mit regional erzeugten Nahrungsmitteln möglichst auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden.

Der Flächenverlust für die Landwirtschaft entsteht aber nicht nur durch die eigentliche Bebauung mit Wohn- bzw. Gewerbegebäuden, sondern auch durch die Inanspruchnahme von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen. Diesbezüglich weisen wir darauf hin, dass bei der Flächenfestsetzung für derartige Zwecke auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen ist. So gilt nach § 15 Abs. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG):

Bei der Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ersatz auch durch Maßnahmen der Entsiegelung, durch Maßnahmen der Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.

Folglich sollten in jedem Fall zunächst alle Möglichkeiten zur Reduzierung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgeschöpft werden (z. B. Minimierungsmaßnahmen, multifunktionaler Ausgleich, Aufwertungsmaßnahmen auf bereits vorhandenen Ausgleichs- und Biotopflächen).

Bei den vorgesehenen Gewerbe- und Wohnbauflächen handelt es sich größtenteils um Ackerflächen, die derzeit von lokalen Landwirten bewirtschaftet werden. Wir empfehlen – sofern noch nicht geschehen – eine frühzeitige Absprache der Vorhaben mit den derzeitigen Flächenbewirtschaftern, um diese einerseits auf den drohenden Flächenverlust hinzuweisen und andererseits eine evtl. erforderliche Anpassung der Anbauplanung zu ermöglichen.

Die Ortschaft Schwebheim weist eine stark landwirtschaftliche Prägung auf. Nach uns vorliegenden Unterlagen sind hier noch 13 Landwirtschaftsbetriebe aktiv, wovon noch fünf Betriebe Nutztierhaltung betreiben. In diesem Zusammenhang sowie auch vor dem Hintergrund der Weiterbewirtschaftung der direkt an die Änderungsbereiche angrenzenden landwirtschaftlichen Feldstücke wird unsererseits darauf hingewiesen, dass von der Landwirtschaft ausgehende

Emissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch, etc. auftreten können – auch an Sonn- und Feiertagen – und diese zu jeder Tages- und Nachtzeit zu dulden sind.

Infolge der Flächennutzungsplanänderung darf die Entwicklungsfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe sowie die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Grundstücke keinesfalls beeinträchtigt werden.

Sollten im Rahmen der weiteren Planung zusätzliche (Ausgleichs-) Maßnahmen im Wald oder auf landwirtschaftlicher Nutzfläche vorgesehen werden, bitten wir darum, diese mit uns abzusprechen. (...)

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange zur Kenntnis. Der Hinweis auf den sparsamen Umgang mit landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie auf § 15 Abs. 3 BNatSchG wird beachtet.

Die geplante Inanspruchnahme von Ackerflächen für die Wohn- und Gewerbeentwicklung wurde im Rahmen der Abwägung auf das erforderliche Maß beschränkt. Als Beitrag zur Reduzierung des Nettoflächenverbrauchs wird eine bislang im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte, landwirtschaftlich genutzte Fläche zurückgenommen. Diese Rücknahme ist zwar flächenmäßig geringer als die neu in Anspruch genommene Fläche, stellt jedoch einen Schritt zur bilanzierenden Flächensaldoverbesserung dar und fließt in die 5. Änderung des Flächennutzungsplans ein. Auf die Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken vom 09.05.2025 sowie auf die daraus resultierende Beschlussfassung wird verwiesen. Ebenso wird auf die für den Planungsbereich bisher bereits bestehende Darstellung verwiesen, die seit längerer Zeit eine Herausnahme der Flächen aus der intensiven Bewirtschaftung auf der Grundlage eines von der Regierung von Mittelfranken geförderten Maßnahmenkonzeptes vorsieht. Somit ist durch die Änderung, gegenüber der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan, nicht von einer erheblichen negativen Veränderung im Hinblick auf die intensive landwirtschaftliche Nutzung auszugehen.

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass die Landwirte, die die von der Planung betroffenen Fläche bewirtschaften, bereits informiert sind.

Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass die Befahrbarkeit benachbarter Feldwege mit landwirtschaftlichen Maschinen weiterhin gewährleistet sein muss und dass bestehende Feldzufahrten erhalten bleiben müssen. Ebenso müssen die landwirtschaftlichen Emissionen durch die zukünftigen Nutzer toleriert werden. Diese Aussagen werden auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.

Stellungnahme N-ERGIE AG vom 17.04.2025

(...) Der Bestandsplan enthält Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH.

Zusätzlich zu den auf dem überlassenen Plan bekannt gegebenen Anlagen können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig.

Bei der weiteren Strom-Planung ist im Bereich des Gartenweges ein Platz für eine zusätzliche Trafostation vorzusehen. Dieser ist mit der N-ERGIE-Netz GmbH abzustimmen. Ansprechpartner ist unsere Netzplanung, Herr [REDACTED], Telefon 0911 802-17231.

Sind keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Wir bitten Sie, dies bei Ihrem Planungsvorhaben zu berücksichtigen.

Wir bitten Sie die vorher genannten Punkte in die Begründung mit aufzunehmen und zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.

Gegen die Flächennutzungsplanänderung bestehen keine Einwände seitens unseres Unternehmens. (...)

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, entsprechende Hinweise hinsichtlich Rücksicht auf Versorgungsleitungen und Trafostationen auf Bebauungsplanebene zu berücksichtigen. Gegenüber dem Flächennutzungsplan wurden keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht.

Stellungnahme Bund Naturschutz e. V. vom 10.05.2025

(...) Die angeführten Statistiken belegen die Zunahme an Bevölkerung. Nachdem in den vergangenen Jahren in Burgbernheim (Hauptort) Wohngebiete ausgewiesen wurden, ist klar, dass die Bevölkerungszahlen durch Zuzug steigen. Vor allem dann, wenn Arbeitsplätze am Ort oder in der Nähe vorhanden sind. Direkt in Burgbernheim mit dem Angebot an öffentlicher Infrastruktur wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Bahnhöfen, Ärzten usw. ist eine Ansiedlung sicher attraktiv. Für den Ortsteil Schwebheim sehen wir die Entwicklungsmöglichkeiten eher in einer Fortführung der Nutzung der Bestandsimmobilien. Hier ist die Herausforderung, für die großen landwirtschaftlichen Wohn- und Nebengebäude bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung, eine sinnvolle Folgenutzung zu finden. Damit wird der Wert dieses Gebäude erhalten, eine verdichtete Bebauung ermöglicht, damit der Flächenverbrauch reduziert und das Ortsbild erhalten. Wenn die Gebäude nicht verkauft werden (müssen), können eigentlich die ortsansässigen Familien dort ihre Wohnmöglichkeiten finden. Deshalb sind für uns bevorzugt diese Entwicklungsmöglichkeiten zu berücksichtigen, bevor neues Bauland erschlossen wird. Auch die bestehenden Einfamilienhäuser werden irgendwann den Bewohner wechseln und auch hier ist es besser, bestehende Gebäude zu nutzen als neue Flächen zu überplanen.

Mit der vorliegenden Planung eines allgemeinen Wohngebietes werden bevorzugt Familien bedient. Allerdings besteht auch im ländlichen Bereich ein Bedarf an Wohnungen für Alleinstehende und ältere Menschen, die ein eigenes Haus nicht (mehr) unterhalten wollen oder können. Mit der zunehmend älter werdenden Bevölkerung bräuchten auch Dörfer ein betreutes Wohnen oder kleinere (Miet-)Wohnungen. Dies ist interessant für junge Menschen, die von zuhause ausziehen oder eben für ältere (alleinstehende) Menschen. Diese Bedürfnisse sehen wir in der vorliegenden Planung nicht berücksichtigt.

Die Erhebungen von 2018 zu den Potentialen der Innenentwicklung sollten hier mit herangezogen werden, um diese beiden Altersgruppen weiterhin im dörflichen Leben zu halten. Dazu

müssen die Liegenschaften (Bestandsimmobilien) auch nicht im Eigentum der Gemeinde stehen, auch wenn das manche Planung erleichtert.

Bei der Berechnung des Wohnflächenbedarfs und der erforderlichen Wohneinheiten wird von 2,15 Einwohnern je Wohneinheit ausgegangen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Burgbernheim beträgt nach Angaben der Stadtverwaltung 3,5 Personen. Damit reduziert sich der Bedarf auf ca. 127 Wohneinheiten anstelle der angegebenen 208 Wohneinheiten.

Mit einer Umsetzung einer Baupflicht auf die neu ausgewiesenen Bauplätze kann eine Vorratshaltung an Flächen verhindert werden. Dies sollte bei der Planung in Schwebheim unbedingt umgesetzt werden. Wenn die Stadt Burgbernheim im Eigentum der zukünftigen Bauplätze ihre Verkaufsstrategie richtig führt, kann sowohl der Wert der Bestandsgebäude im Ortsteil als auch im bestehenden Neubaugebiet von Schwebheim durch Folgenutzungen erhalten werden und gleichzeitig eine geringe Anzahl von Bauplätze für sehr konkreten örtlichen Bedarf angeboten werden. Die Planungszeit eines Flächennutzungsplanes liegt bei 15 bis 20 Jahren. Wir betrachten die hier ausgewiesene Fläche eines allgemeinen Wohngebiets als großzügig ausreichend für diesen Zeitraum.

Nachdem Schwebheim im Gegensatz zu Burgbernheim keine sehr gute Verkehrsanbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln hat, sind die Bewohner dort auf den privaten PKW angewiesen. Deshalb sollten hier bevorzugt Menschen aus dem Ort Schwebheim oder mit Bezug zu Schwebheim siedeln.

Konkrete Vorschläge zur Ausstattung des Wohngebietes äußern wir dann bei der Erstellung des Bebauungsplanes. Hierfür bitten wir bereits jetzt um Beteiligung. (...)

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, dass der Bedarfsnachweis auf Grundlage der amtlichen Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik erarbeitet wurde. Diese amtliche Informationsgrundlage soll auch weiterhin verwendet werden. Daher wird die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,15 Personen pro Wohneinheit gem. Bayerisches Landesamt für Statistik, Stadt Burgbernheim 09575115, Fürth 2024 beibehalten.

Bezüglich der Aussage zum Innenentwicklungspotential wird auf die Aussagen der Bedarfsermittlung verwiesen.

Der Stadtrat stellt darüber hinaus fest, dass die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes die Schaffung von kleinen (Miet-) Wohnungen oder Gebäuden für betreutes Wohnen nicht ausschließt. Davon können, bei einer Umsetzung, junge Menschen/Familien profitieren, die ein neues Zuhause suchen, oder ältere (alleinstehende) Menschen.

Der Stadtrat stellt fest, dass eine Konkretisierung der Planung für das Wohngebiet im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34 „Wohngebiet Schwebheim“ erfolgt. Hierbei werden die Anmerkungen des Bund Naturschutzes, insbesondere in Bezug auf eine Baupflicht, berücksichtigt.

Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Ansbach vom 22.04.2025

(...) 4.2 Überflutungen in Folge von Starkregen

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 WHG).

4.3 Grundwasser und Grundwasserflurabstand

Amtliche Grundwasserstände sind im Bereich des Bebauungsplans nicht bekannt. Wird bei der Erschließung Grundwasser angeschnitten, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund-, Schicht- oder Quellwasser ist verboten. Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern.

4.4 Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte) (§ 2 Abs. 5 BBodSchG), Verdachtsflächen (§ 2 Abs. 4 BBodSchG), Altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 6 BBodSchG)

Dem WWA Ansbach liegen - nach interner Überprüfung des Flächenumfangs - keine Informationen über Altlasten bzw. zu schädlichen Bodenveränderungen vor. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Boden-schutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

4.5 Vorsorgender Bodenschutz

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. Bundesbodenschutzverordnung, Ersatzbaustoffverordnung, Deponieverordnung) maßgeblich. Die Versiegelung von Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.

4.6 Wasserversorgung

Bei der Erschließung ist darauf zu achten, dass jederzeit genügend Trink- und Löschwasser in ausreichender Qualität, Quantität und ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

4.7 Abwasserentsorgung (§§ 48 und 54 ff. WHG)

Häusliches Schmutzwasser

Die Abwasserentsorgung wird über die öffentliche Kanalisation sichergestellt. Auch die Leistungsfähigkeit des weiterführenden Kanalnetzes sowie eine ausreichende Mischwasserbehandlung sind sicherzustellen.

Es ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtenwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt.

Gewerbliches Schmutzwasser

Angaben zu Anfall und Art von gewerblichem Schmutzwasser wurden nicht gemacht. Wir weisen in diesem Zusammenhang auf die Abwasserverordnung und das eventuelle Erfordernis einer Indirekteinleitergenehmigung für das Einleiten von gewerblichem Schmutzwasser in die öffentliche Kanalisation.

Niederschlagswasser

Nach § 55 (2) WHG ist Niederschlagswasser möglichst ortsnahe zu versickern, zu verrieseln oder direkt in ein Oberflächengewässer einzuleiten.

Das Baugebiet wird im Trennsystem erschlossen. Es ist geplant, das anfallende Niederschlagswasser über ein Regenrückhaltebecken im südwestlichen Plangebiet gedrosselt in den bestehenden Regenwasserkanal einzuleiten. Wir weisen darauf hin, dass für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich ist. Für das Erlaubnisverfahren ist eine Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung der Technischen Regelwerke DWA-A 102, DWA-A 117 bzw. DWA-A 138 zu erstellen und beim Landratsamt als Wasserrechtsbehörde einzureichen.

Wir bitten im Zuge des Klimawandels eine wassersensible Entwicklung von Bau- und Gewerbegebieten noch weiter in den Fokus zu rücken. Anregungen/Informationen hierzu entnehmen Sie gerne der Broschüre „Klimaresilienter Landkreis Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim“ - verfügbar unter <https://www.wwa-an.bayern.de/service/veroeffentlichungen/index.htm>

Wir begrüßen die Rückhaltung und Nutzung von Regenwasser sowie die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen.

5. Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Beschluss:

Der Stadtrat stellt fest, dass die Wasserversorgung wird über die Fernwasserversorgung sichergestellt wird. Erst mit der Erstellung der Erschließungsplanung kann eine ausreichende Trink- und Löschwasserversorgung nachgewiesen werden. Sollte eine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasser nicht möglich sein, muss im Bauantrag nachgewiesen werden, auf welche Art das Löschwasser bereitgestellt wird.

Der Stadtrat nimmt die weiteren Aussagen der Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, entsprechende Hinweise hinsichtlich Überflutungen in Folge von Starkregen, Grundwasser, Altlasten, vorsorgendem Bodenschutz sowie zur Abwasserentsorgung wie vorgeschlagen auf Ebene des Bebauungsplans zu berücksichtigen, soweit diese nicht bereits in den Bebauungsplan eingeflossen sind.

Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Umwelt vom 29.04.2025

(...) Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus verkarstungsfähigen Gesteinen, die von Deckschichten mit wechselnder Mächtigkeit überlagert sind. Im Umfeld sind Subrosionsstrukturen bekannt (s. z.B. Georisk-Objekte 6528GR015049, 6528GR015008). Es besteht ein Restrisiko für Setzungen oder die Entstehung von weiteren Dolinen und Erdfällen, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Sollten Geländeabsenkungen bemerkt oder bei Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, 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; Tel. [REDACTED]).

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

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, entsprechende Hinweise auf Geogefahren auf Bebauungsplanebene aufzunehmen. Bezüglich des Verweises auf die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes wird

auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sowie die daraus resultierende Beschlussfassung verwiesen.

Stellungnahme Fernwasserversorgung Franken vom 21.03.2025

(...) Die Überprüfung Ihrer Anfrage hat ergeben, dass Ihre geplante Maßnahme keine Anlagen der Fernwasserversorgung Franken berührt.

Wir möchten Sie im Zuge dieses Schreibens darauf aufmerksam machen, dass für die Erweiterung von Ortsnetzen im Zuge der Flächennutzungs- bzw. Bauleitplanung zur Sicherung einer auch zukünftig druck- und mengenmäßig ausreichenden Wasserversorgung eine hydraulische Berechnung und dementsprechende Leitungsdimensionierung durchgeführt werden sollte. Bitte achten Sie in diesem Zusammenhang auch auf eine ausreichende Löschwasserbereitstellung nach DVGW-Arbeitsblatt W 405, vom Februar 2008.

Falls sich durch die geplante Bebauung ein höherer Wasserbedarf ergeben sollte und Sie Kunde bei uns sind, bitten wir Sie, sich rechtzeitig mit uns in Verbindung zu setzen.(...)

Beschluss:

Der Stadtrat stellt fest, dass die Wasserversorgung über die Fernwasserversorgung sichergestellt wird. Erst mit der Erstellung der Erschließungsplanung kann eine ausreichende Trink- und Löschwasserversorgung nachgewiesen werden. Sollte eine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasser nicht möglich sein, muss im Bauantrag nachgewiesen werden, auf welche Art die erforderliche Löschwassermenge bereitgestellt wird.

Weiterhin beschließt der Stadtrat die entsprechenden Hinweise hinsichtlich der Löschwasserversorgung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind hier keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 25.03.2025 und. 24.04.2025

(...) Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich stattfinden werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Im Fall, dass im Baugebiet Verkehrsflächen als nicht öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, aber diese Flächen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen müssen, bitte wir Sie zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung, das jeweilige Grundstück bzw. die jeweilige Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen.

Diese Kennzeichnung allein begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut:

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen.

Mit Bezug auf das DigiNetzG bitten wir Sie, mögliche Zuzahlungen oder Übernahmen für Tiefbauarbeiten, vorhandene Leerrohrsysteme oder Koordinierungsmöglichkeiten mit weiteren Spartenträgern, für das geplante Neubaugebiet, zu prüfen und uns diesbezüglich hierüber frühzeitig zu Informieren. (...)

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, dass die Ausführungen im Rahmen des Bebauungsplanes bzw. der Erschließungsplanung berücksichtigt werden. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind keine weiteren Maßnahmen veranlasst.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Anregungen oder Hinweise abgegeben.

Abstimmungsergebnis zu allen vorstehenden Beschlüssen:

14 Ja-Stimmen

0 Nein-Stimmen

Burgbernheim, 31.07.2025

Stadt Burgbernheim



Schwarz
Erster Bürgermeister

