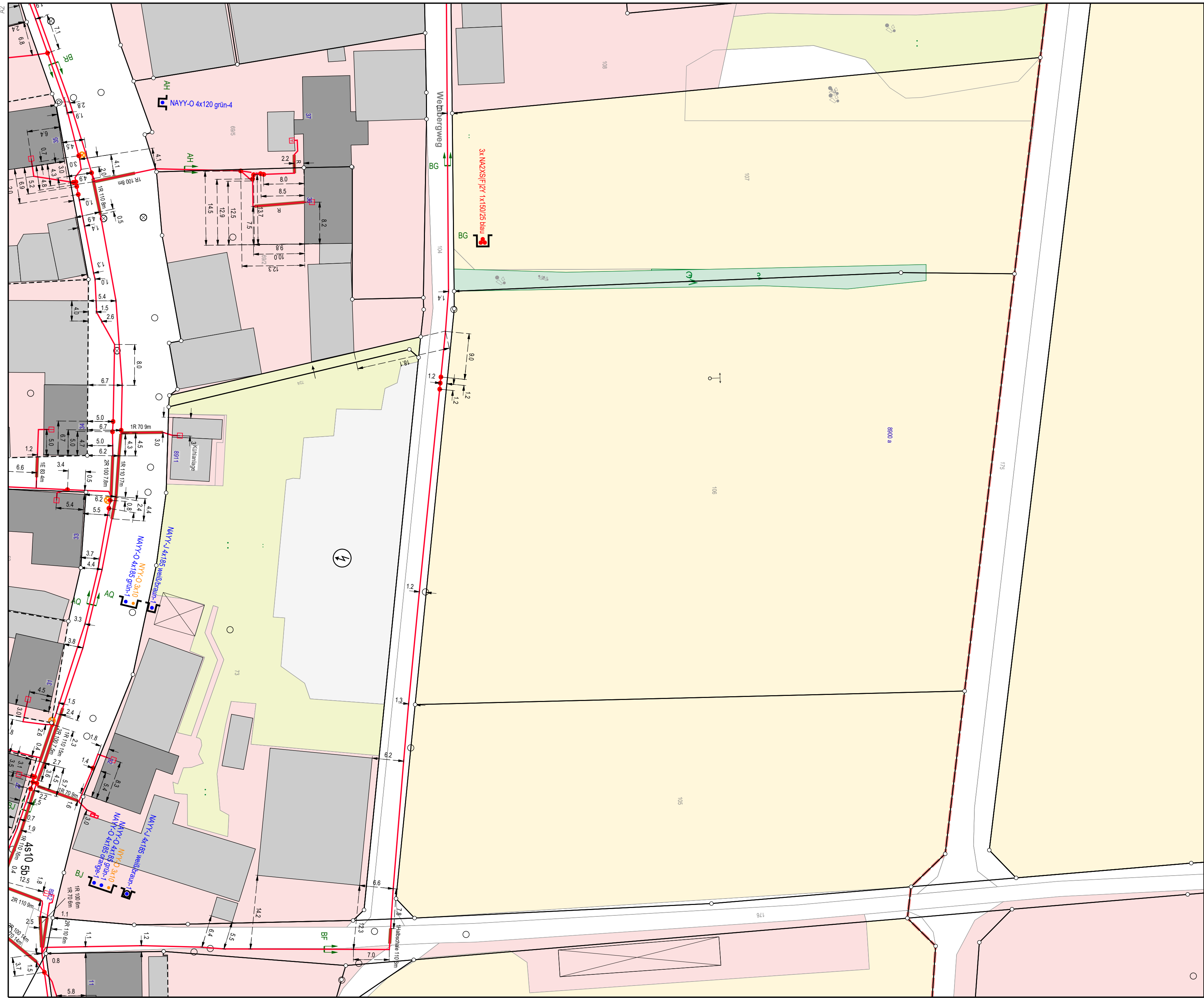
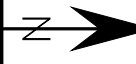




Zeichenerklärung (Auszug)

- Muffennest
- Schutzrohr Strom
- Kabeltrasse (stillgelegt)
- Kabeltrasse



Die vollständige Zeichenerklärung ist mit dem QR-Code oder auf unserer Internetseite www.n-ergie-netz.de mit dem Webcode 2000 abrufbar.



Der übergebene Bestandsplan ist **nicht** zur Maßentnahme geeignet. Dieser darf **nicht** an Dritte weitergegeben werden und entbindet **nicht** von der Verpflichtung zur Einholung einer Einweisung des konkreten Vorhabens in unserem Hause und der Einhaltung der daraus resultierenden Pflichten. Bei Unklarheiten bezüglich des Planauszuges ist mit uns Rücksprache zu nehmen.

Bestandsplanauszug Strom / Kommunikation

Maßstab: 1:500	Ersteller: winte01
Datum: 27.03.2025	



WWA Ansbach - Postfach 18 62 - 91509 Ansbach

- per E-Mail -
Auktor Ingenieur GmbH
Berliner Platz 9
D-97080 Würzburg

Ihre Nachricht
20.03.2025

Unser Zeichen
[REDACTED]

Bearbeitung
[REDACTED]

Datum
22.04.2025

**Burgbernheim/Schwebheim
Bebauungsplan Nr. 35 „Gewerbegebiet Schwebheim Mitte“ mit integriertem Grün-
ordnungsplan; Beteiligung der Behörden + sonst. Träger öffentl. Belange gemäß § 4
Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

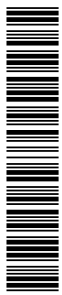
zum Bebauungsplan Nr. 35 „Gewerbegebiet Schwebheim Mitte“ sowie zur 5. Änderung
des Flächennutzungsplanes nehmen wir im Rahmen der Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung.

Träger der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 3 BauGB): **Stadt Burgbernheim**

Vorhaben: **Bebauungsplan Nr. 35 „Gewerbegebiet Schwebheim Mitte“ sowie 5. Än-
derung des Flächennutzungsplanes**

Frist für die Stellungnahme: **09.05.2025** (§ 4 Abs. 1, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB)

Träger öffentlicher Belange: Wasserwirtschaftsamt Ansbach
Dürrnerstraße 2
91522 Ansbach
Tel. 0981/9503-0



7890/2025



Standort
Dürrnerstraße 2
91522 Ansbach

Telefon / Telefax
+49 981 9503-0
+49 981 9503-210

E-Mail / Internet
poststelle@wwa-an.bayern.de
www.wwa-an.bayern.de

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können:

nicht relevant

2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen:

nicht relevant

3. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes, die den o.g. Plan berühren können mit Angabe des Sachstandes:

nicht relevant

4. Rechtliche und fachliche Hinweise und Empfehlungen

4.1 Oberirdische Gewässer

nicht relevant

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 Flächenumgriffs - 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 Bodenschutzbehörde (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 ortsnah 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.

Wasserwirtschaftsamt Ansbach
Ansbach, den 22.04.2025



Baurat



Deutsche Telekom Technik GmbH,
Am Fernmeldeturm 2, 90441 Nürnberg

Auktor Ingenieur GmbH
Berliner Platz 9
97080 Würzburg

mailto: info@r-auktor.de

24.04.2025 | Tel.: [REDACTED]@telekom.de

Burgbernheim/Schwebheim

5. Änderung des Flächennutzungsplans sowie Bebauungsplan Nr. 35 „Gewerbegebiet Schwebheim Mitte“

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Wir werden zum Bebauungsplan Nr. 35 „Gewerbegebiet Schwebheim Mitte“ detaillierte Stellungnahme abgeben.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

i.A.



Anlagen
Bestandsplan der Telekom



ATT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag			ATT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag			
TI NL		Süd				
PTI		Nürnberg				
ONB		Burgbernheim, Bad Windsheim, Ergersheim				
Bemerkung:		AsB	8, 2			
		VsB			Sicht	Lageplan
		Name			Maßstab	1:1000
		Datum	24.04.2025		Blatt	1



LfU Bayerisches Landesamt für Umwelt · 86177 Augsburg

Auktor Ingenieur GmbH
Berliner Platz 9
97080 Würzburg

– Versand per E-Mail –

Ihre Nachricht

20.03.2025

Unser Zeichen

[REDACTED]

Bearbeitung

[REDACTED]

Datum
29.04.2025

Burgb23-0003_Schwebheim_5_Änderung_FNP_Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Burgb23-0004_Schwebheim_Bebauungsplan Nr. 35, Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mail vom 20.03.2025 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.

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

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

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

Hauptsitz LfU
Bürgermeister-Ulrich-Str. 160
86179 Augsburg

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

Dienststelle Hof
Hans-Högn-Str. 12
95030 Hof

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

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



53287/2025

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 Frau [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.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

[REDACTED]

Koordination Planungsverfahren



AELF-FU • Jahnstraße 7 • 90763 Fürth
AELF-FU • Rothenburger Str. 34 • 97215 Uffenheim

Auktor Ingenieur GmbH
Berliner Platz 9
97080 Würzburg

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
18.03.2025

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben

Name

Telefon

Uffenheim, 30.04.2025

**Bebbauungsplan Nr. 35 „Gewerbegebiet Schwebheim Mitte“ mit integrierter Grünordnungsplanung;
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth-Uffenheim nimmt zu oben aufgeführten Planungen wie folgt Stellung:

Landwirtschaftliche Belange sind in den Planungen insbesondere durch die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen betroffen. Dies ist zum einen durch die tatsächlichen Bauflächen der Fall, zum anderen auch durch die erforderlichen natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen. 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.

Gerade im Hinblick auf die mit der Gebietsausweisung einhergehenden sehr großzügigen Ausweisung von Ausgleichsflächen seien unsererseits folgende Kritikpunkte geäußert:

- Laut Begründung zum Grünordnungsplan in der Fassung vom 27.02.2025 beträgt der rechnerisch ermittelte naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf ohne Berücksichtigung des Planungsfaktors 14.645 Wertpunkte (WP). Bei dieser Berechnung wurde der Ausgangszustand der beplanten Fläche als Ackerland mit standorttypischer Segetalvegetation (A12; Wertpunktzahl 4) definiert. Aus landwirtschaftlicher Sicht können wir dieser Auffassung jedoch nicht zustimmen. Das betreffende Grundstück wird aktiv ackerbaulich genutzt und ist derzeit mit Wintergerste bestellt – eine nennenswerte Segetalflora liegt nicht vor. Demgemäß fordern wir eine Neubewertung der Fläche gemäß der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) unter Berücksichtigung des Biotop- und Nutzungstyps

Seite 1 von 3

(BNT) A11 (= intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation) mit einer Wertpunktzahl von 2.

- Zudem sehen wir die Vorgehensweise zur Berechnung der stattfindenden Aufwertung kritisch. Einerseits wurde bei der Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs der Ausgangszustand der Fläche pauschal mit 3 Wertpunkten in Ansatz gebracht (Begründung zur Grünordnung, Seite 14), bei der Berechnung des internen Ausgleichsumfangs jedoch abweichend mit 4 Wertpunkten bewertet (Begründung zur Grünordnung, Seite 17). Diese Diskrepanz führt zu einer geringeren Aufwertung pro Quadratmeter und damit zu einem unbegründeten Mehrbedarf an externen Ausgleichsflächen. Nach landwirtschaftlichem Dafürhalten wäre in beiden Fällen eine einheitliche Bewertung des Ausgangszustands mit 2 Wertpunkten zweckmäßig.
- Die Bewertung der externen Ausgleichsflächen erscheint uns ebenfalls fragwürdig. Lt. vorliegender Berechnung auf Seite 19 in der Begründung zum Umweltbericht wird als Zielzustand der externen Ausgleichsmaßnahme auf Fl.-Nr. 124 der BNT A12 (= bewirtschaftete Äcker mit standorttypischer Segetalvegetation; 4 Wertpunkte) erwartet. Zur Maßnahmenumsetzung wird auf einer Fläche von rd. 0,97 ha eine Blühfläche mit angrenzendem selbstbegründenden Brachestreifen (Verhältnis ca. 50:50) vorgesehen. Gemäß Biotopwertliste der BayKompV ist für solche Flächen jedoch der BNT A2 Ackerbrache mit 5 Wertpunkten heranzuziehen. Dadurch ergäbe sich korrekterweise eine höhere Aufwertung der Maßnahmenfläche.
- Grundsätzlich sollten bei der Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen alle Möglichkeiten zur Reduzierung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgeschöpft werden. Im vorliegenden Fall werden jedoch lediglich 50 % der tatsächlichen Kompensationsfläche für den naturschutzrechtlichen Ausgleich in der Kompensationsberechnung in Ansatz gebracht. Wir vertreten die Auffassung, dass im vorliegenden Fall eine Verknüpfung der nach naturschutzrechtlichen Aspekten erforderlichen externen Ausgleichsflächen mit der artenschutzrechtlich erforderlichen CEF-Maßnahme für die Wachtel möglich ist und auch stattfindet (= multifunktionaler Ausgleich). Folglich sollte die gesamte Maßnahmenfläche mit Wertpunkten bewertet werden.
- Durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen liegt eine Überkompensation des naturschutzrechtlichen Eingriffs vor. Der Überhang an Wertpunkten sollte in jedem Fall in ein (gemeindliches) Ökokonto überführt und für zukünftige Baumaßnahmen vorbehalten werden. Andernfalls entstehen der Landwirtschaft weitere vermeidbare Flächenverluste.

Aufgrund vorangehend genannter Punkte sollte die vorgenommene Kompensationsberechnung nochmals auf Richtigkeit überprüft und hinsichtlich ihrer Verhältnismäßigkeit überdacht werden.

Bei der vorgesehenen Gewerbefläche handelt es sich um ein Ackerfeldstück, das derzeit durch einen ortsansässigen Landwirt bewirtschaftet wird. Wir empfehlen – sofern noch nicht geschehen – eine frühzeitige Absprache des Vorhabens mit dem derzeitigen Flächenbewirtschafter, um diesen einerseits auf den drohenden Flächenverlust hinzuweisen und andererseits eine evtl. erforderliche Anpassung der Anbauplanung zu ermöglichen. Gleiches gilt für den Bewirtschafter der vorgesehenen Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 124.

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. Dazu gehört auch der Betrieb südlich des Plangebietes auf Fl.-Nr. 73. In diesem Zusammenhang sowie auch vor dem Hintergrund der Weiterbewirtschaftung direkt angrenzender landwirtschaftlicher Feldstücke und der Unterhaltung von Gärfutterlagern östlich des Plangebietes weisen wir nochmals eindringlich auf die bereits in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten immissionsschutzrechtlichen Regelungen zur Landwirtschaft hin (Festsetzung F 7). Durch landwirtschaftlichen Verkehr, die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke sowie die im Ort vorhandene landwirtschaftliche Tierhaltung können Emissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch, usw. auftreten – auch an Sonn- und Feiertagen. Diese sind im Plangebiet zu jeder Tages- und Nachtzeit zu dulden.

Infolge der Gebietsausweisung darf die Entwicklungsfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe sowie die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Grundstücke nicht beeinträchtigt werden. Sollte das Wegenetz durch Baufahrzeuge beschädigt werden, ist dieses wieder instand zu setzen. Die erforderlichen Grenzabstände zu den benachbarten Landwirtschaftsflächen sind durch die Grundstückseigentümer einzuhalten.

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

Hinsichtlich der Weiterleitung und Veröffentlichung dieses Schreibens sind die Grundsätze des Datenschutzes einzuhalten.

Um Abdruck des Abwägungsergebnisses unter Angabe des Aktenzeichens per E-Mail an poststelle@aelf-fu.bayern.de wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

gez. 

[REDACTED]

Von: [REDACTED] im Auftrag von
Regionaler Planungsverband <rpv@landratsamt-ansbach.de>
Gesendet: Montag, 5. Mai 2025 10:37
An: Info@r-auktor.de
Betreff: AW: Burgb23-0003_Schwebheim_5_Änderung_FNP_Beteiligung der
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1
BauGB sowie Burgb23-0004_Schwebheim_Bebauungsplan Nr. 35

[REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Regionaler Planungsverband Westmittelfranken
c/o Landratsamt Ansbach
Crailsheimstraße 1
91522 Ansbach

Telefon: [REDACTED]
Telefax: [REDACTED]
E-Mail: rpv@landratsamt-ansbach.de
Internet: www.region-westmittelfranken.de

Von: Info@r-auktor.de <Info@r-auktor.de>
Gesendet: Donnerstag, 20. März 2025 10:01
An: poststelle@kreis-nea.de
Betreff: Burgb23-0003_Schwebheim_5_Änderung_FNP_Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Burgb23-0004_Schwebheim_Bebauungsplan Nr. 35

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übersenden wir Ihnen unsere Anschreiben zu den Projekten: „Burgb23-0003 und Burgb23-0004“ zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB **für die 5. Änderung** des Flächennutzungsplanes sowie die Bebauungsplan Nr. 35, mit der Bitte um **Stellungnahme der beiden Verfahren bis 09.05.2025.**

Die Unterlagen sind ab 24.03.2025 bis 09.05.2025 unter dem im Anschreiben angegebenen Link abrufbar.



Per E-Mail

Stadt Burgbernheim
Rathausplatz 1
91593 Burgbernheim

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen (Bitte bei Antwort angeben)
Ihre Ansprechpartnerin/Ihr Ansprechpartner

E-Mail: [REDACTED]@reg-mfr.bayern.de

Telefon / Fax
0981 53-

Erreichbarkeit
Promenade 27

Datum

20.03.2025

09.05.2025

**Stadt Burgbernheim, Landkreis Neustadt a.d. Aisch - Bad Windsheim, Bebauungsplan Nr. 35
- Gewerbegebiet Schwebheim Mitte**

hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Burgbernheim plant mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 - Gewerbegebiet Schwebheim Mitte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines beschränkten Gewerbegebietes nördlich des Ortsteils Schwebheim zu schaffen. Planungsanlass ist die Erweiterung eines ortsansässigen Handwerksbetriebs. Errichtet werden sollen eine Werkstatt, eine Lagerhalle und ein Wohngebäude. Der Geltungsbereich umfasst Fl.-Nr. 106, Gemarkung Schwebheim, mit einer Gesamtgröße von ca. 0,9 ha. Die Fläche wird bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt diesen Bereich bislang als Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dar. Zudem befinden sich landschaftsplanerische Signaturen zu Baumreihen und Streuobst im Geltungsbereich. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren (5. Änderung) geändert werden.

In Umsetzung der als Leitmaßstab der Landesplanung formulierten nachhaltigen Raumentwicklung trifft die Landesplanung Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrsfläche. Insbesondere ist auch der demographische Wandel bei der Siedlungsentwicklung zu beachten (vgl. LEP 1.2.1). Bei der Planung neuer Siedlungsflächen bedarf es daher einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1). Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ fordert darüber hinaus, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst vorhandene Potenziale der Innenentwicklung genutzt werden.

Landesplanerische Beurteilung

Die geplante Neudarstellung der Gewerbefläche basiert auf einer konkreten Flächenanforderung eines ansässigen Handwerksbetriebs. Wenngleich es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 35 "Gewerbegebiet Schwebheim Mitte" um keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist der Bedarf diesbezüglich hinreichend begründet. Die landesplanerische Überprüfung beschränkt sich daher auf

...

Briefanschrift
Postfach 6 06, 91511 Ansbach

Dienstgebäude
Promenade 27
Weitere Gebäudeteile
F Flügelsbau
Th Thörmerhaus

Weiteres Dienstgebäude
Bischof-Meiser-Str. 2/4

Telefon 0981 53-0
Telefax 0981 53-1456
E-Mail poststelle@reg-mfr.bayern.de
Internet
<http://www.regierung.mittelfranken.bayern.de>

Öffentliche Verkehrsmittel
Bushaltestellen Schlossplatz
oder Bahnhof der Stadt- und
Regionalbahnen

Frachterschrift
Promenade 27, 91522 Ansbach

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 Industrieflächen existieren. Eine Alternativenprüfung erfolgt im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans, welche im Parallelverfahren erfolgt, vor. Hierzu wird auf die entsprechende landesplanerische Beurteilung (AZ RMF-SG24-8314.01-109-1-8) verwiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem Bereich, der gemäß Flächennutzungsplan bislang als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 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 Signatur „Streuobst“ in diesem Bereich 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 besteht jedoch in einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Bestehende Grünstrukturen sind hingegen nur randlich vorhanden und sollen gemäß Grünordnungsplan erhalten werden. Ferner sieht die Planung Grünflächen und die Neuanpflanzung von Streuobst vor. Gemäß Planblatt sollen diese Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zum Siedlungsbereich hin umgesetzt werden. Es wird angeregt die städtebauliche Konzeption dahingehend zu ändern, dass mit den grünordnerischen Maßnahmen eine Ortrandeingrünung erfolgt. Beachten Sie hierzu auch die u.s. Hinweise des Sachgebiets Städtebau.

Naturschutzfachliche Schutzgebietskategorien sind von der Planung nicht betroffen. Die Planung sollte dennoch bezüglich der grünordnerischen Maßnahmen, sowie des naturschutzrechtlichen und artenschutzfachlichen Ausgleichs der mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Einwendung aus landesplanerischer Sicht gegenüber o.g. Vorhaben werden bei Beachtung der Hinweise nicht erhoben.

Hinweise des Sachgebietes Städtebau

Es handelt sich nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB. Aus städtebaulicher Sicht ist hier dringend ein qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB anzustreben und vor allem auf Basis des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 2 BauGB im hier vorliegenden Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich, um die städtebauliche Ordnung herstellen und gewährleisten zu können. Bei vorgelegtem Vorentwurf fehlen hierzu Aussagen über die örtlichen Verkehrsflächen entsprechend der PlanZV. Zudem sollten zusätzliche Baulinien festgesetzt werden, welche einen klar definierten Bereich vor allem zur Landschaft hin definieren.

Hintergrund ist hierfür, dass Baugrenzen ggf. überschritten werden können und sich die Gewerbeansiedlung zur freien Natur und der Landschaft hin öffnet. Eine Entwicklung sollte sich Richtung Ortsteil entwickeln und nicht in Richtung freie Landschaft. Schon allein im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1 Abs. 5 i. V. m. § 1a Abs. 2 BauGB) und einer politisch gewollten Flächensparoffensive. Eine Eingrünung zur Wahrung des Landschaftsbildes zur Entwicklung im nördlichen Bereich ist einzuhalten. Dort sollten die Baugrenzen zurücktreten oder zurückgesetzte Baulinien festgelegt werden, die eine weitere Entwicklung nach Außen beschränken.

Mit freundlichen Grüßen

gez.



Beschäftigter



BUND Naturschutz e. V. · Bamberger Str. 24 · 91413 Neustadt/Aisch

Stadt Burgbernheim
Rathausplatz 1
91593 Burgbernheim

info@r-auktor.de

Neustadt/Aisch, den 10.5.2025

Stadt Burgbernheim
5. Änderung des Flächennutzungsplanes
Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Gewerbegebiet Schwebheim Mitte“
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Verlängerung der Abgabefrist und Zusendung der Informationen zu o.g. Verfahren. Wir nehmen wie folgt Stellung:

**Zur Änderung des Flächennutzungsplanes
Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets mit 1,8 ha**

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.

Zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Schwebheim Mitte

Überplant wird eine Fläche von gesamt 0,9548 ha. Davon werden 0,6102 ha Fläche als bebaubar ausgewiesen, diese Fläche kann zu 80 % überbaut und versiegelt werden. Eine Fläche von 0,2561 ha wird als Ausgleichsfläche für diese Bebauung festgesetzt. Eine Baumreihe am westlichen Rand der überplanten Fläche mit 212 m² wird als zu erhaltend festgesetzt.

Bezüglich der Baumreihe beantragen wir, neben dem Erhalt auch den konkreten Schutz während der Bauzeit als Festsetzung aufzunehmen (vgl. D 2.2). Dies gilt besonders für den Wurzelbereich. Werden die Wurzel geschädigt, wird die Baumreihe langfristig zu Grunde gehen. Dies kann durch Befahren und damit Verdichtung des Bodens mit Schädigung der Feinwurzelbereiche geschehen. Diese sind wichtig für die Wasseraufnahme der Pflanze und eine gute Versorgung mit Nährstoffen. Üblich ist ein Abstand von mindestens 1,5 m vom Traufbereich



des Baums/der Hecke. Hier sollten Bauzäune aufgestellt werden, um den Wurzelbereich zu schützen.

Umgang mit Oberflächenwasser

Bisher versickert Regenwasser auf der gesamten Ackerfläche. Zukünftig ist das Regenwasser von den bebauten Bereichen in Regenauffangbehältern zu sammeln und zu nutzen, überschüssiges Wasser einem Regenrückhaltesystem zuzuführen (vgl. B 4.1).

Wir beantragen, das Dachwasser in Zisternen zu sammeln und zu nutzen. Nachdem alle Gebäude neu errichtet werden, kann die Bauweise hier angepasst werden. Die Gebäude werden über Brunnen mit Wasser versorgt. Bevor Grundwasser über Brunnen gefördert wird, sollte zunächst wo auch immer möglich, Niederschlagswasser verwendet werden. Dies geht auf jeden Fall im Außenbereich beim Pflegen und Gießen der Pflanzungen auf der Ausgleichsfläche gleich im Süden des überplanten Bereichs und auf den privaten Grünflächen. Hierfür sollte kein Wasser in Trinkwasserqualität verwendet werden. Auch Toilettenspülungen können mit Niederschlagswasser betrieben werden.

Nachdem die konkreten Planungen hierzu noch erfolgen müssen, können Zisternen und die Niederschlagswassernutzung noch konkret einbezogen werden.

Gerade jetzt im Klimawandel mit stark rückläufiger Grundwasserneubildung ist es wichtig, Trinkwasser nur dort einzusetzen, wo es in dieser Qualität notwendig ist. Das Bayerische Landesamt für Umwelt führt an, dass „die Grundwasserneubildung im Mittel aus Niederschlag im Bewertungszeitraum 2014 – 2023 nur 80 Prozent gegenüber der Referenzperiode 1971 – 2000 (**Nordbayern rund 78 Prozent**, Südbayern rund 81 Prozent) beträgt. Derzeit werden damit die geringsten Grundwasserneubildungsraten der gleitenden 10-Jahreswerte im gesamten Beobachtungszeitraum registriert.“ Daher ist für uns die Unterstützung der Grundwasserneubildung und die Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs ein wichtiger Aspekt für diesen Bebauungsplan.

Daher sollte auch das Regenrückhaltebecken so gestaltet werden, dass ein Großteil des darin gesammelten Wassers zum Versickern kommt.

Für den auf dem Grundstück anzulegenden Brunnen ist eine Messung der geförderten Wassermenge vorzusehen. Schwebheim liegt im Grundwasserkörper 2_G025 Gipskeuper – Bad Windsheim. Nachdem sich im Süden dieses sehr großen Grundwasserkörpers kaum Messstellen zur Menge befinden, kann hier dann zumindest die Entnahmemenge aus dem Grundwasserkörper festgestellt werden.

Die beschriebene Geländeänderung mit Abgrabungen bis zu 2,5 m kann auch Einfluss auf wasserführende Schichten im Boden haben. Der Interflow (=Zwischenabfluss) sorgt dafür, dass Flächen im Untergrund mit Wasser versorgt werden, im Boden Wasser gespeichert und weitergeleitet wird. Wird der Interflow durch die Abgrabung unterbrochen, gelangt das Wasser dann an die neue Geländeoberfläche und läuft ab. Es steht in den tieferen Bodenschichten nicht mehr zur Verfügung. Dies sollte vermieden werden, denn damit kann die Ertragsfähigkeit der nördlich liegenden landwirtschaftlichen Flächen verändert werden. Daher sollten Eingriffe in den Boden in diesem Ausmaß vermieden werden.

Die aufgefüllten Bereiche haben keine spezifische Bodenschichtung und können die Funktion des Zwischenabflusses nicht ausgleichen.



Weiter ist sicherzustellen, dass bei diesem Umfang an verändernden Bodenbewegungen keine Sedimente, z.B. durch Starkregen, abgetragen werden und langfristig dann im Engertsbach eingeschwemmt werden.

Bezüglich der Beleuchtung sollten die Vorgaben unter B 5.4 und D 4.2 noch ergänzt werden mit einem Verbot des Anstrahlens von Wandflächen.

Bei der Pflege der Grünflächen sollte ein Mulchen untersagt werden, sowohl im Bereich der privaten Grünflächen als auch auf der Ausgleichsfläche.

Weiter vermissen wir Regelungen zur Vermeidung von Vogelschlag. Größere Glasflächen sind für viele Vogelarten gefährlich. Vögel erkennen nicht, dass es sich um Glasflächen handelt, fliegen dagegen, verletzen sich oder werden getötet. Daher sollte hierzu eine Regelung aufgenommen werden.

Bezüglich der 4 Brutpaare der Feldlerche auf den angrenzenden und umgebenden Flächen befürchten wir mit dem zusätzlichen Verkehr auf dem nördlich gelegenen Feldweg eine Beeinträchtigung. Die bis zu 10 m hohen Gebäude werden die Ansiedelung und Revierbildung auf den angrenzenden Flächen wegen der Kulissenwirkung verändern. In der Bauzeit wird auch zusätzlicher Verkehr mit schweren Fahrzeugen für Unruhe sorgen. Nachdem der Erhaltungszustand der Art auf Ebene der kontinentalen Biogeographischen Region mit ungünstig- schlecht bezeichnet ist, sehen wir einen Bedarf für CEF-Maßnahmen für die Feldlerche. Wir bevorzugen die Anlage von Blühstreifen in Verbindung mit Brachestreifen, weil hier sowohl Lebensraumverbesserungen für die Feldlerche als auch Vernetzungsmöglichkeiten und Unterschlupf für andere Tiere entwickelt werden können. Deshalb sollte auf der FlNr. 124 auch eine CEF-Maßnahme für die Feldlerche festgesetzt werden. Die beschriebenen Ausweichmöglichkeiten auf weiter nördlich gelegene Felder mit Getreideanbau sind nicht zielführend, es wurde nicht untersucht, inwieweit hier freie Reviere bestehen und noch Platz für ein Ausweichen der betroffenen Feldlerchenpaare besteht. Außerdem kann sich auf den nördlich gelegenen Flächen jederzeit die Fruchtfolge ändern und die Äcker damit für Feldlerchen nicht nutzbar sein. Sichere Ausweichmöglichkeiten entstehen nur eine gezielte Lebensraumverbesserung mit einer CEF-Fläche. .

Gemäß Art. 44a BayBO sind bei Nichtwohngebäuden, deren Bau nach dem 1.3.2023 beantragt wird, auf dem Dach Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen) zu installieren. Nachdem diese Regelung den Bauantrag betrifft, bitten wir um Kontrolle und Umsetzung durch die Stadt Burgbernheim im Rahmen ihrer Beteiligung im Bauverfahren.

Für ein Gespräch stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


(Vorsitzende)

Von:
Gesendet:
An:
Betreff:

Dienstag, 3. Juni 2025 09:37
Info@r-auktor.de
AW: Burgb23-0003_Schwebheim_5_Änderung_FNP_Beteiligung der
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1
BauGB sowie Burgb23-0004_Schwebheim_Bebauungsplan Nr. 35

Sehr geehrte Damen und Herren,
wir bedanken uns für die Beteiligung an o.a. Verfahren und die eingeräumte Fristverlängerung. Nach
hausinterner Beteiligung der Fachstellen Naturschutz, Gewässerschutz/Abfallrecht, Immissionsschutz und
Baurecht nehmen wir nachfolgend zu den Entwürfen vom 27.02.2025 Stellung.

I. Änderung FNP
Keine Einwände

II. Bebauungsplan Nr. 35 „Gewerbegebiet Schwebheim Mitte“
1. Baurecht/Immissionsschutz
Keine Einwände

2. Gewässerschutz/Abfallrecht ()

Wasserwirtschaft und Gewässerschutz

Keine Einwände, Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll das Niederschlagswasser ortsnahe
versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer
eingeleitet werden. Angedacht ist die Errichtung eines Rückhaltebeckens mit Ableitung in den bestehenden
Regenwasserkanal (wasserrechtliche Erlaubnis vom 17.06.2021). Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass
bei der Planung die Technischen Regelwerke DWA-A 102, DWA-M-153, DWA-A 117 bzw. DWA-A 138
anzuwenden sind.

Abfallrecht

Aus abfallrechtlicher Sicht besteht mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Einverständnis; die
abfallrechtlichen Vorschriften bei der Erschließung und der anschließenden Bebauung sind zu beachten
und einzuhalten.

Insoweit Bodenaushubmaterial als Abfall anfällt, ist dieses entsprechend der Schadstoffbelastung sowie
unter Beachtung der abfallrechtlichen Regelungen ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die
oberste Bodenschicht ist wieder zum gleichen Zweck als Mutterboden zu verwenden (vgl. § 202 BauGB).
Die Entsorgung des anfallenden Bodenaushubs ist rechtzeitig zu planen; Vermeidung hat Vorrang zu
Verwertungsmaßnahmen, Verwertungsmaßnahmen haben Vorrang vor der Beseitigung. Die Arbeitshilfe
„Umgang mit Bodenmaterial“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand: Juli 2022) gibt hierzu
nützliche Hinweise.

Bodenschutzrecht

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 „Gewerbegebiet Schwebheim Mitte“ (Grundstücke Fl.-
Nrn. 106, 114, 116, 116/1, 116/3 und 116/4, Gemarkung Schwebheim) sind keine Altlastverdachtsflächen
im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (Altlastenkataster) eingetragen. Es liegen keine Anhaltspunkte für
das Bestehen von Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches vor. Dieses Schreiben ist jedoch keine
Bestätigung der Altlastenfreiheit der genannten Grundstücke.

Sollten bei Aushubarbeiten trotz der negativen Auskunft optische oder organoleptische Auffälligkeiten des
Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist
unverzüglich das Landratsamt Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim als untere Bodenschutzbehörde zu
benachrichtigen (Mitteilungspflicht nach Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

3. Naturschutz ()

Begründung

Unter Punkt 4.6.3 „Beleuchtung“ sollten die textlichen Festsetzungen des Planblatts unter Punkt D 4
ergänzt werden.

Unter Punkt 8. Artenschutz wird dargestellt, dass eine Beeinträchtigung der Feldlerche auf dem nördlich des Geltungsbereichs liegenden Ackers auf Grund des überwiegenden Anbaus von Mais nicht zu erwarten ist. Tatsächlich wurden in zwei der vergangenen 5 Jahre Mais auf der Fläche angebaut, die übrigen Jahre Getreide. Im Rahmen ackerbaulicher Nutzung ist ein Fruchtfolgenwechsel üblich. Eine Betroffenheit der Feldlerche kann nicht durch die vorwiegend zu erwartende Kultur auf dem Acker ausgeschlossen werden. Eine plausible Begründung könnte in der Vorbelastung des Standorts liegen, da bereits Vertikalstrukturen im Umgriff des zu errichtenden Gewerbegebäudes bestehen, erhöht sich die Kulissenwirkung auf Bodenbrüter marginal.

Begründung zur Grünordnung

Wie in der Begründung zur Grünordnung hergeleitet wurde, erfolgt die Kompensation des Eingriffs im Regelverfahren. Unter Punkt 5 wird das Vorgehen zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs dargestellt und der Planungsfaktor ermittelt. Auf den Planungsfaktor anrechenbar sind sämtliche Maßnahmen der Tabelle 2.2 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. Anrechenbar sind hier die umfangreichen Maßnahmen zur Eingrünung des Betriebsgebäudes, Maßnahmen zum Wasserrückhalt, die Wahl insektenverträglicher Beleuchtung sowie versickerungsfähige Bodenbeläge wo möglich, so dass sich hierdurch ein Planungsfaktor von 20 % erreichen lässt.

In der tabellarischen Bilanzierung auf S. 14 werden für den Ausgangszustand mit Biotoptyp A12 3 Wertpunkte veranschlagt. Gemäß Biotopwertliste sind hier 4 Wertpunkte zu veranschlagen. Der Bereich mit einer Fläche von 2.561 m², der eine Aufwertung erfährt, ist ebenfalls mit in den Ausgleichsbedarf einzurechnen. Nicht versiegelte Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs werden durch die GRZ bereits berücksichtigt.

Unter Punkt 6 wird der Ausgleichsumfang dargestellt. Die „internen Ausgleichsflächen“ werden nicht als geeignete Ausgleichsmaßnahmen gesehen, da die Flächen durch die betrieblichen Wirkungen belastet sind und dem Naturhaushalt nicht vollumfänglich zur Verfügung stehen. Hierbei handelt es sich um grünordnerische Maßnahmen, die im Planungsfaktor (s.o.) berücksichtigt werden können.

Zur Bilanzierung des externen Ausgleichs wird weiter das Grundstück Fl. Nr. 124, Gmkg. Schwebheim herangezogen, auf dem bereits die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) vorgesehen ist. Grundsätzlich ist eine multifunktionale Nutzung von Flächen wünschenswert und zu begrüßen. Gemäß des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wurde die Ausgestaltung der CEF-Fläche auf dem Planblatt festgesetzt. Im Verhältnis 50:50 soll hier eine Blühfläche (durch entsprechende Einsaat) und eine Ackerbrache angelegt werden. Die entsprechenden Biotoptypen nach Biotopwertliste sind hier G212 (8 WP) und A2 (5 WP), der Ausgangszustand ist der Biotoptyp A11 „Intensivacker“. Die Bilanzierung sollte entsprechend den Hinweisen überarbeitet werden. Eine Überkompensation ist zu erwarten.

Unter Punkt 11 wird erwähnt, dass ein Wertpunkteüberschuss dem Ökokonto der Stadt zugeführt werden könnte. Es sei darauf hingewiesen, dass eine Anrechnung im vorliegenden Fall nicht möglich ist, da die Aufwertung im Rahmen der artenschutzrechtlichen Verpflichtung erfolgt.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Bei Einhaltung der aufgestellten Vermeidungs- und Minimierungs- und CEF-Maßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Mit freundlichen Grüßen

Staatl. Bauverwaltung und Immissionsschutz
Sachgebietsleiter



Landratsamt Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim
Konrad-Adenauer-Str. 1
91413 Neustadt a.d.Aisch
Tel.: +49 9161 92-4300
Fax: +49 9161 92-94300

FWF – Fernwasserstraße 2 – 97215 Uffenheim

Auktor Ingenieur GmbH

Berliner Platz 9
97080 Würzburg

Ingenieurbüro Anfrage - Bauleit- /Flächennutzungsplanung
Burgb23-0003_Schwebheim_5_Änderung_FNP_Beteiligung der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Burgb23-
0004_Schwebheim_Bebauungsplan Nr. 35

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.

Sollten Probleme bei der Übermittlung der Unterlagen auftreten, so wenden Sie sich
bitte an die Mitarbeiter der Planauskunft.

Für weitere Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Fernwasserversorgung Franken
Fernwasserstraße 2
97215 Uffenheim

(Dieses Anschreiben wurde automatisch aus der Online Planauskunft erstellt und trägt
daher keine Unterschrift.)

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom:
20250321_0001_V01
21.03.2025 08:11:42

Auskunft erteilt:
Mitarbeiter der Planauskunft

Telefon:
09842 938-0

Mail:
planauskunft@fernwasser-franken.de

Datum:
21.03.2025

Fernwasserversorgung Franken
Fernwasserstraße 2
97215 Uffenheim

Telefon 09842 938-0
Telefax 09842 938-150

info@fernwasser-franken.de
www.fernwasser-franken.de

Sparkasse im Landkreis
Neustadt a.d.Aisch – Bad Windsheim
IBAN: DE 92 7625 1020 0620 0033 50
BIC: BYLADEM1NEA





DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Am Fernmeldeturm 2, 90441 Nürnberg

Auktor Ingenieur GmbH
Berliner Platz 9
97080 Würzburg

REFERENZEN Hr. Rehbein, Ihr Schreiben vom 20.03.2025

ANSPRECHPARTNER [REDACTED]@telekom.de

TELEFONNUMMER [REDACTED]

DATUM 25.03.2025

BETRIFFT Stellungnahme zu Bebauungsplan Nr. 35 „Schwebheim Mitte“

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

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.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Am Fernmeldeturm 2, 90441 Nürnberg

Postanschrift: Am Fernmeldeturm 2, 90441 Nürnberg

Telefon: +49 911 150-2251 | Telefax: +49 911 150-0 | E-Mail: info@telekom.de | Internet: www.telekom.de

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668, IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF

Aufsichtsrat: Srini Gopalan.(Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262



DATUM 25.03.2025
EMPFÄNGER
BLATT 2

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.

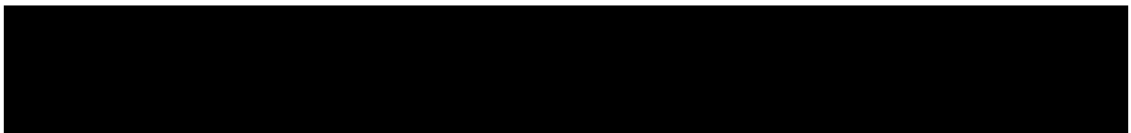
Mit Bezug auf das DigiNetzG bitten wir Sie, mögliche Zuzahlungen oder Übernahmen für Tiefbauarbeiten, vorhandene Leerrohrsysteme oder Koordinierungsmöglichkeiten mit weiteren Spartenträgern, für das geplante Neubaugebiet, zu prüfen und uns diesbezüglich hierüber frühzeitig zu informieren.

Wir bitten um schriftliche Stellungnahme an unser Postfach: T_NL_Sued_PTI_13_BB1@telekom.de.

Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.



BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München

Auktor Ingenieur GmbH
Berliner Platz 9
97080 Würzburg

IHR ZEICHEN

IHRE NACHRICHT VOM
18.03.2025

UNSERE ZEICHEN

DATUM
16.04.2025

**Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)
Stadt Burgbernheim, Lkr. Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim: Aufstellung des
Bebauungsplanes Nummer 35 "Gewerbegebiet Schwebheim Mitte" und 5. Änderung
des Flächennutzungsplanes**

Zuständiger Gebietsreferent:

Bodendenkmalpflege: [REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Bodendenkmalpflegerische Belange:

**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.

BAYERISCHES LANDESAMT
FÜR DENKMALPFLEGE

Dienststelle München:
Hofgraben 4
80539 München
Postfach 10 02 03
80076 München

Tel.: 089 2114-0
Fax: 089 2114-300

www.blfd.bayern.de

Bayerische Landesbank München
IBAN DE75 7005 0000 0001 1903 15
BIC BYLADEMM

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_blf_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.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

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

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

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

N-ERGIE Netz GmbH • 90338 Nürnberg

Auktor Ingenieur GmbH

Berliner Platz 9

97080 Würzburg

Hausanschrift: Sandreuthstraße 21 • 90441 Nürnberg
Telefon: 0911 802-02 • Telefax 0911 802-17005

Telefon:
Telefax:
E-Mail:
Internet: www.n-ergie-netz.de

Nürnberg, 17. April 2025

Burgbernheim/Schwebheim

5. Änderung des Flächennutzungsplans

Bebauungsplan Nr. 35 „Gewerbegebiet Schwebheim Mitte“ mit integriertem Grünordnungsplan

Beteiligung der Behörden + sonst. Träger öffentl. Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 20.03.2025
Ihr Zeichen: Prj. Nr. Burgb23-0003 und ...0004

Sehr geehrter Herr [REDACTED],

in der Anlage erhalten Sie einen Bestandsplan der N-ERGIE Netz GmbH im oben genannten Bereich. Dieser Bestandsplan besitzt nur informellen Charakter.

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, [REDACTED].

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.

Seite 2, Auktor Ingenieur GmbH, 97080 Würzburg

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.

Die aktuellen Datenschutzhinweise zum Umgang mit personenbezogenen Daten finden Sie auf unserer Internetseite www.n-ergie-netz.de.

Freundliche Grüße

Ihre N-ERGIE Netz GmbH

Das Dokument wurde elektronisch erstellt
und ist ohne Unterschrift gültig und
rechtsverbindlich.

Anlage
Bestandsplanunterlage