

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:	300/2025
Aktenzeichen:	610-04/2
Sitzungsbezeichnung:	58. Sitzung des Stadtrates Burgbernheim
Sitzungsdatum:	31.07.2025

TOP 3. Bauleitplanung der Stadt Burgbernheim; Bebauungsplan Nr. 35 "Gewerbegebiet Schwebheim Mitte"; 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 3, sowohl den Aufstellungsbeschluss als auch den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 35 „Gewerbegebiet Schwebheim Mitte“ mit integriertem Grünordnungsplan 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.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Auslegung des Vorentwurfs mit Planblatt, Begründung, faunistische Untersuchung, spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Anlage zum SarF, Begründung zur Grünordnung, Umweltbericht und schalltechnisches Gutachten 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 zum Bebauungsplan Nr. 35 „Gewerbegebiet Schwebheim Mitte“ vorgebracht werden:

- Staatliches Bauamt Ansbach
- Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken
- 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 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 2 sind die entsprechenden Abwägungen zu den Stellungnahmen zu entnehmen. Die Anlage 2 ist Bestandteil dieses Beschlusses und der Niederschrift beigelegt.

Die Beschlüsse des Stadtrats zu den Stellungnahmen werden jeweils mit einem Abstimmungsergebnis von 15 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 zum Bebauungsplan Nr. 35 „Gewerbegebiet Schwebheim Mitte“ aufgenommen werden. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 35 mit den oben aufgeführten Unterlagen werden gemäß Stadtratsbeschluss vom 31.07.2025 geändert und erhalten das Datum 31.07.2025. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 35 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 des Bebauungsplans Nr. 35 mit Planblatt, Begründung, faunistische Untersuchung, spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Anlage zum SarF, Begründung zur Grünordnung, Umweltbericht und schalltechnisches Gutachten 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.

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:

15 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

Burgbernheim, 05.08.2025
Stadt Burgbernheim


Schwarz
Erster Bürgermeister



TOP 3. Bauleitplanung der Stadt Burgbernheim; Bebauungsplan Nr. 35 "Gewerbegebiet Schwebheim Mitte"; 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 zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schwebheim Mitte“ vorgebracht werden:

- Staatliches Bauamt Ansbach
- Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken
- 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 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 Landratsamt Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim vom 03.06.2025

1. Baurecht/Immissionsschutz

Keine Einwände

2. Gewässerschutz/Abfallrecht (Herr [REDACTED])

Wasserwirtschaft und Gewässerschutz

Keine Einwände, Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll das Niederschlagswasser ortsnah 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.-Nr. 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).

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Wasserwirtschaft und des Gewässerschutzes sowie des Abfallrechts Einverständnis mit der Planung besteht.

Der Stadtrat stellt fest, dass entsprechenden Hinweise zu möglichen Altlasten und hinsichtlich des Gewässerschutzes bzw. Abfallrechts bereits in den Planunterlagen enthalten sind.

Des Weiteren beschließt der Stadtrat, den Hinweis 7 Oberbodenschutz im Bebauungsplan entsprechend der Stellungnahme um die genannten Regelwerke zu ergänzen.

3. Naturschutz (Herr [REDACTED])

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 der ackerbaulichen 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.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass die Ausführungen hinsichtlich der Beleuchtung in der Begründung unter Punkt 4.6.3 als Festsetzung unter Punkt B 5.4 im Plan enthalten sind. Unter der Festsetzung D 4 wird ebenfalls auf die Festsetzung B 5.4. verwiesen.

Darüber hinaus wird der Umweltbericht unter Punkt 8 „Artenschutz“ wie vorgeschlagen überarbeitet und ergänzt. Als Begründung für eine nur marginale, zusätzliche Kulissenwirkung auf Bodenbrüter wird die Vorbelastung des Standorts durch bereits bestehende Vertikalstrukturen und durch eine intensive Landwirtschaft ausgeführt.

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 könne. 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-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, den Grünordnungsplan sowie die darin enthaltene naturschutzfachliche Bilanzierung entsprechend den vorliegenden Hinweisen zu überarbeiten.

Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass die südliche Grünfläche nicht als geeignete Ausgleichsmaßnahmen gewertet wird. Im Bebauungsplan wird die südliche Fläche weiterhin als private Grünfläche festgesetzt und in den Planungsfaktor einbezogen. Eine Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgt nicht. Die vorgesehene grünordnerische Festsetzungen auf dieser Grünfläche bleiben hiervon unberührt.

Gemäß Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – AELF vom 30.04.2025 handelt es sich bei der geplanten Fläche um eine aktiv ackerbaulich genutzte Fläche, die mit Wintergerste bestellt ist und nicht um einen bewirtschafteten Acker mit standorttypischer Segeltalvegetation, wie im Grünordnungsplan angegeben.

Daher beschließt der Stadtrat, die betreffende Fläche im Grünordnungsplan gemäß der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) als Biotop- und Nutzungstyp (BNT) A11 – intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segeltalvegetation mit einer Wertpunktzahl von 2 zu bewerten und den Grünordnungsplan entsprechend anzupassen.

Des Weiteren nimmt der Stadtrat zur Kenntnis, dass bei Einhaltung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind.

Stellungnahme Regierung von Mittelfranken vom 09.05.2025

(...) 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 han-

delt, 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 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.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass der Bedarf der Neudarstellung der Gewerbeflächen hinreichend begründet ist. Die Grundlage hierfür bildet der konkrete Bedarf eines ansässigen Handwerksbetriebs.

Weiterhin stellt der Stadtrat fest, dass die geplante Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan bislang als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt ist. Tatsächlich wird die Fläche jedoch intensiv landwirtschaftlich genutzt. In der im Parallelverfahren durchgeführten 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Darstellung als gewerbliche Baufläche.

Im Gegensatz zur aktuellen Nutzung sieht die Planung vor, im südlichen Teil der Fläche eine private Grünfläche einschließlich der Neuanpflanzung von Streuobstbäumen, zu entwickeln. Die Anlage dieser privaten Grünfläche ist aus mehreren Gründen nachvollziehbar:

Zum einen ist das Gebiet lediglich im nördlichen Bereich an das bestehende Wegenetz angebunden, sodass auch auf Grund der Geländeneigung eine Erschließung über die nördliche Grenze sinnvoller erscheint als im Süden.

Zum anderen ist aus topografischen bzw. technischen Gründen die Anlage von Rückhalteräumen sowie die Oberflächenentwässerung ausschließlich im südlichen Teil der Fläche möglich und erforderlich.

Somit ist eine strukturelle Neuaufteilung, wie von der Regierung von Mittelfranken angeregt, aus erschließungstechnischen Gründen nicht umsetzbar.

Auf die Stellungnahme des Landratsamtes Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim vom 03.06.2025 sowie auf die daraus resultierende Beschlussfassung wird verwiesen.

Die Festsetzung der Baugrenze ist bis zum 7 Metern zum Feldweg entfernt. Eine Entwicklung in die freie Landschaft ist daher nicht zu erwarten. Durch die Festsetzung von Grünflächen entlang der nördlichen Grenze – mit Ausnahme des Bereichs der Zufahrt – wird zudem eine unerwünschte Ausweitung der Bebauung nach außen wirksam begrenzt.

Das Stadtrat stellt fest, dass die Erschließung des Plangebiets über bestehende Verkehrsfläche sichergestellt ist. Das Plangebiet wird im Norden durch den „Ergersheimer Weg“ mit der Flurstücksnummer 175 begrenzt. Eine Ausweitung oder Ausbreitung des Weges ist nicht vorgesehen.

Der Stadt Burgbernheim stellt fest, dass der nördlich angrenzende Weg (Fl. 175), welcher als Erschließungsweg dient, als öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmet ist. Der Stadt Burgbernheim ist bekannt, dass es sich bei dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schwebheim Mitte“ somit um einen „einfachen Bebauungsplan“ handelt. Der Stadtrat stellt darüber hinaus fest, dass bei einem Bauantrag kein Freistellungsverfahren (§ 58 BayBO) zur Anwendung kommen kann. Folglich unterliegt das Vorhaben im Rahmen eines späteren Bauantrags der regulären bauaufsichtlichen Prüfungspflicht durch die zuständigen Fachbehörden.

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 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 Durchsichtung 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:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, dass der textliche Verweis auf das Bayerische Denkmalschutzgesetz in den Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme einfließen soll, wonach bei Bodeneingriffen eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig ist.

Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 30.04.2025

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

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, den Ausgangszustand der betroffenen Fläche – bisher als Biotop- und Nutzungstyp (BNT) A12 „Intensiv genutztes Ackerland mit standorttypischer Segetalvegetation“ bewertet entsprechend der vorliegenden Hinweise als BNT A11 „Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation“ neu zu bewerten.

In Übereinstimmung mit den Vorgaben des Landratsamtes (Stellungnahme vom 03.06.2025) und auf Grundlage der vorliegenden fachlichen Hinweise wird bei der Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs die tatsächliche Wertigkeit des Biotoptyps gemäß der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zugrunde gelegt.

- *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.*

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die vorliegende Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass die in der Begründung zur Grünordnung (Fassung vom 27.02.2025) aufgezeigte Diskrepanz in der Bewertung des Ausgangszustands der Fläche – pauschal mit 3 Wertpunkten auf Seite 14 und mit 4 Wertpunkten bei der Berechnung des internen Ausgleichsumfangs auf die Anwendung der methodischen Hinweise im Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zurückzuführen ist.

Der Stadtrat beschließt, den Ausgangszustand der Fläche – soweit zutreffend – mit der tatsächlichen Wertpunktzahl zu bewerten und entsprechend bei der Berechnung des internen und externen Ausgleichsumfangs zu berücksichtigen.

- *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.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und verweist auf die Stellungnahme des Landratsamtes Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim vom 03.06.2025.

Der Stadtrat stellt fest, dass die Bewertung der geplanten externen Ausgleichsmaßnahme auf Flur-Nr. 124 einer Überprüfung unterzogen wird. Die Neubewertung erfolgt unter Zugrundelegung des tatsächlichen Ausgangszustands als Biotop- und Nutzungstyp (BNT) A11 „Intensivacker“ gemäß Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV).

Der Stadtrat beschließt, die Berechnungen anzupassen und die Unterlagen entsprechend zu überarbeiten.

- *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.*

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und verweist auf die Stellungnahme des Landratsamtes Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim vom 03.06.2025.

Ein möglicher Wertpunkteüberschuss aus den geplanten Ausgleichsmaßnahmen kann dem Ökokonto der Stadt Burgbernheim nicht zugeführt werden, da die betreffende Aufwertung im Rahmen artenschutzrechtlicher Verpflichtungen erfolgt und somit zweckgebunden ist.

Der Stadtrat stellt jedoch fest, dass der Wertpunkteüberschuss im Rahmen der städtebaulichen Planung berücksichtigt wird. Er wird mit dem naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Wohngebiet Schwebheim“ verrechnet und in die dortige Kompensationsbilanz eingebracht.

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. (...)

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass die Landwirte, die von der Planung betroffen sind, 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.

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 Stark, 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 stellt fest, dass im Bebauungsplan auf das genannten Arbeitsblatt GW125 (G Hinweis Nr. 10) verwiesen wird.

Die N-ERGIE AG wird rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen in die Planung eingebunden.

Stellungnahme Bund Naturschutz e. V. vom Brief vom 10.05.2025

(...) 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.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass eine entsprechende Festsetzung bereits Bestandteil des Bebauungsplanes ist (D 2.2). Diese ist wie folgt zu ergänzen:

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen ist bei Baumaßnahmen in deren Umfeld die DIN 18920 zu beachten.

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.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass es vorgesehen ist, das Dach- und unverschmutztes Oberflächenwasser, soweit nicht örtlich versickert wird, in Regenauffangbehältern zu sammeln und zu nutzen (Festsetzung B 4.1). Ebenso soll die Gestaltung des Regenrückhaltebeckens naturnah erfolgen, um das Wasser soweit wie möglich dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen.

Der Stadtrat stellt klar, dass auf dem Grundstück keine Brunnen angelegt werden. Die Wasserversorgung des Plangebietes wird über die Fernwasserversorgung sichergestellt. Eine ausreichende Trink- und Löschwasserversorgung kann erst mit der Erstellung der Erschließungsplanung berechnet und nachgewiesen werden. Dies wird in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert. Weitere Maßnahmen zur Gewinnung von Trink- oder Brauchwasser sind nicht vorgesehen.

Eine Nutzung des anfallenden Dach- und Oberflächenwassers ist unter der Festsetzung B 4.1 Oberflächenwasser bereits Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Festsetzung einer Geländeveränderung (Festsetzung B 4.2) mit Abgrabungen von maximal 2,5 m liegt in den Geländeverhältnissen zugrunde. Der Stadtrat stellt fest, dass ein Baugrundgutachten im Rahmen der Erschließungsplanung beauftragt und erstellt wird, um die Versickerungsfähigkeit und sonstige Eigenschaften des Bodens abschließend zu bewerten. Sollten hierbei oberflächennahe periodisch anfallende Schichtenwasserstrukturen festgestellt werden, ist auch zum Schutz der anzunehmenden baulichen Einrichtungen von der Errichtung von Sperrmaßnahmen zur Rückhaltung des Schichtenwassers auszugehen, sodass nicht von einem erheblich verstärkten Wasserabfluss aus dem Geländeeinschnitt und somit einem Austrocknen der höher im Gelände liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auszugehen ist. Auf die Erforderlichkeit der dann notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnis wird verwiesen.

Hinsichtlich der Beleuchtung nimmt der Stadtrat die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt die Festsetzung D 4.2 um folgendem Passus zu ergänzen:

Eine direkte Abstrahlung in die freie Landschaft oder ein Anstrahlen von Wandflächen ist unzulässig.

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

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt die Festsetzungen C 1.1 und D 7 so zu ergänzen, dass auf Mulchen zu verzichten ist.

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.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt folgende artenschutzrechtliche Festsetzung aufzunehmen:

Für Glaselemente ab 4 m² Glasfläche sind Maßnahmen zu treffen, die einem erhöhten Vogelschlagrisiko vorbeugen. Hierzu zählen u. a. reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von höchstens 15 %, Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, für Vögel sichtbare Folien oder feste, vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen oder Rahmenkonstruktionen. Übereckverglasungen sind zu vermeiden.

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.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass eine Betroffenheit der Feldlerche gemäß den speziellen artenschutzrechtlichen Fachgutachten durch die Planung nicht zu erwarten ist, da eine Vorbelastung des Standortes besteht, d.h. es bestehen bereits Vertikalstrukturen im Umgriff des zu errichtenden Gewerbegebäudes. Weiter wird intensive Landwirtschaft betrieben. Es ist mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht von einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen durch Störungen auszugehen. Auf die Stellungnahme des Landratsamtes Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim vom 03.06.2025 sowie auf die daraus resultierende Beschlussfassung wird verwiesen.

Durch die Festsetzung der CEF-Maßnahme auf Fl.Nr. 124 wird nicht nur das verlorene Brutpaar-Habitat der Wachtel kompensiert, sondern sie kommt auch der Grauammer, der Wiesenweihe und der Feldlerche zugute, da diese Arten typische Bewohner offener Feldfluren und Ackerflächen sind.

So wie vorgeschlagen ist bei der CEF-Maßnahme das Anlegen niedrigwüchsiger und nicht zu dicht stehender Blüh- und Brachestreifen vorgesehen. Hier wird auf die Anlage 2 Begründung zur Grünordnung, S. 20 verwiesen.

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.

Beschluss:

Bezüglich der Solaranlagen-Pflicht nach Art. 44a BayBO nimmt der Stadtrat die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt folgenden Hinweis in die Planungsunterlagen aufzunehmen:

Erneuerbare Energien

Gemäß Art. 44a Abs. 2, 3 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in ihrer aktuellen Fassung sind auf geeigneten Dachflächen Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie in angemessener Auslegung zu errichten.

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 tiefen liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 WHG).

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, eine nachrichtliche Übernahme bzgl. Überflutungen in Folge von Starkregen wie folgt zu übernehmen:

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf durch die Bebauung weder behindert, verstärkt oder auf andere Weise zum Nachteil der tiefen liegenden Grundstücke 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.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, den Hinweis 9 zum Thema Grundwasser um den folgenden Passus zu ergänzen:

Für bauliche Eingriffe in grundwasserführende Strukturen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

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 Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass keine Informationen über Altlasten bzw. zu schädlichen Bodenveränderungen vorliegen, und stellt fest, dass ein entsprechender Hinweis zu möglichen Altlasten bereits in den Planunterlagen enthalten ist.

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.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass Aussagen hinsichtlich vorsorgenden Bodenschutzes in den Unterlagen enthalten sind (siehe artenschutzrechtliche Festsetzung D 1.1 und nachrichtliche Übernahme F 3 bzw. nach Ergänzung F 5)

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.

Beschluss:

Der Stadtrat stellt klar, dass auf dem Grundstück keine Brunnen angelegt werden. Die Wasserversorgung des Plangebietes wird über die Fernwasserversorgung sichergestellt. 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.

Auf die Stellungnahme zur Löschwasserversorgung der Fernwasserversorgung Franken vom 21.03.2025 sowie auf die daraus resultierende Beschlussfassung wird verwiesen.

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.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis, dass für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich ist. Zudem wird festgestellt, dass für die Einleitung von gewerblichem Schmutzwasser in die öffentliche Kanalisation im Bedarfsfall eine Indirekteinleitergenehmigung eventuell erforderlich ist. Durch die Art der geplanten gewerblichen Nutzung ist jedoch nicht von gewerblichem Schmutzwasser in relevantem Umfang auszugehen.

Eine Einleitung von Fremdwasser (Hang- Schichten- oder Drainagewasser in die Kanalisation ist nicht vorgesehen.

Weiterhin stellt der Stadtrat fest, dass ein Abwasserbeseitigungskonzept im Rahmen der Erschließungsplanung zu erstellen und mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen ist.

Ein Zufluss vom Fremdwasser in die Kanalisation ist nicht zu erwarten. Das Wasser des Einzugsgebietes wird im Graben entlang der nördlich gelegenen Straße abgehalten. In der Nähe des Projekts sind keine Quell- oder Schichtenwasseraustritte bekannt. Der Stadtrat stellt fest, dass ein Baugrundgutachten im Rahmen der Erschließungsplanung beauftragt und erstellt wird, um die Versickerungsfähigkeit und sonstige Eigenschaften des Bodens abschließend zu bewerten.

Der Stadtrat beschließt, folgende nachrichtliche Übernahme in die Bebauungsplanunterlagen aufzunehmen:

Abwasserentsorgung

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund oder in ein oberirdisches Gewässer ist gemäß §§ 8, 9 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Der Antrag ist bei der Unte-

ren Wasserbehörde des Landratsamts Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim zu stellen. Die Abwasserverordnung (AbwV) ist zu beachten.

Die Anmerkungen bezüglich der wassersensiblen Entwicklung im Zuge des Klimawandels wurden in der Planung berücksichtigt.

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 Ingenieur-geologen 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 folgenden Hinweis aufzunehmen:

Geogefahren

Sollten Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten unterirdische Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.

Bezüglich der Aussagen zur Wasserwirtschaft und dem Bodenschutz wird auf die Stellungnahmen der zuständigen Fachbehörden sowie auf 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 klar, dass auf dem Grundstück keine Brunnen angelegt werden. Die Wasserversorgung des Plangebietes wird über die Fernwasserversorgung sichergestellt. Erst mit der Erstellung der Erschließungsplanung kann eine ausreichende Trink- und Löschwasserversorgung berechnet und nachgewiesen werden.

Weiterhin beschließt der Stadtrat, folgenden Hinweis in die Bebauungsplanunterlagen aufzunehmen:

Löschwasserversorgung

Die Löschwassermenge ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.). Die DIN 14 230 für unterirdische Löschwasserbehälter sowie die DIN 14 319 für Ansaugstutzen sind zu beachten.

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 stellt fest, dass eine Erschließung des gewerblichen Grundstückes ausschließlich über öffentliche Wegflächen erfolgt. Diese sind ausreichend dimensioniert, um eine Verlegung der Telekommunikationslinie in diesen Verkehrsflächen zu ermöglichen. Die Darstellung einer Grunddienstbarkeit ist nicht erforderlich. Die Deutsche Telekom wird rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen in die Planung eingebunden.

Abstimmungsergebnis zu allen vorstehenden Beschlüssen:

15 Ja-Stimmen

0 Nein-Stimmen

Burgbernheim, 31.07.2025

Stadt Burgbernheim



Schwarz
Erster Bürgermeister



