

Stadt: Burgbernheim
Ortsteil: Schwebheim
Kreis: Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim

27.11.2025



5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burgbernheim

Entwurf

Begründung

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Burgb23-0003

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis	3
2.	Änderungsbeschluss und rechtliche Rahmenbedingungen.....	4
3.	Lage im Raum.....	5
4.	Bedarfsnachweis	6
4.1	Bedarfsnachweis Wohnbauflächen	6
4.1.1	Strukturdaten	6
4.1.2	Bestehende Potenziale	11
4.1.3	Folgekosten	12
4.1.4	Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen	13
4.1.5	Fazit.....	14
4.2	Bedarfsnachweis Gewerbeflächen	15
5.	Landes- und Regionalplanung.....	15
5.1	Landesplanung	15
5.2	Regionalplan	21
6.	Flächennutzungsplan.....	26
7.	Planungsalternativen.....	26
8.	Städtebau und Planungskonzept	28
8.1	Straßenmäßige Erschließung und Verkehrsanlagen	28
8.2	Abwasserbeseitigung	28
8.3	Wasserversorgung	29
8.4	Oberflächenwasser	29
8.5	Energieversorgung	29
8.6	Abfallbeseitigung	29
8.7	Kommunikation	29
8.8	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung	29
8.9	Verwirklichung der Baumaßnahme.....	29
9.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ausgleichsmaßnahmen	30
10.	Umweltbericht	30
11.	Denkmalschutz	30
12.	Schallschutz	31
13.	Verfahren	32

Anlage 1 Umweltbericht

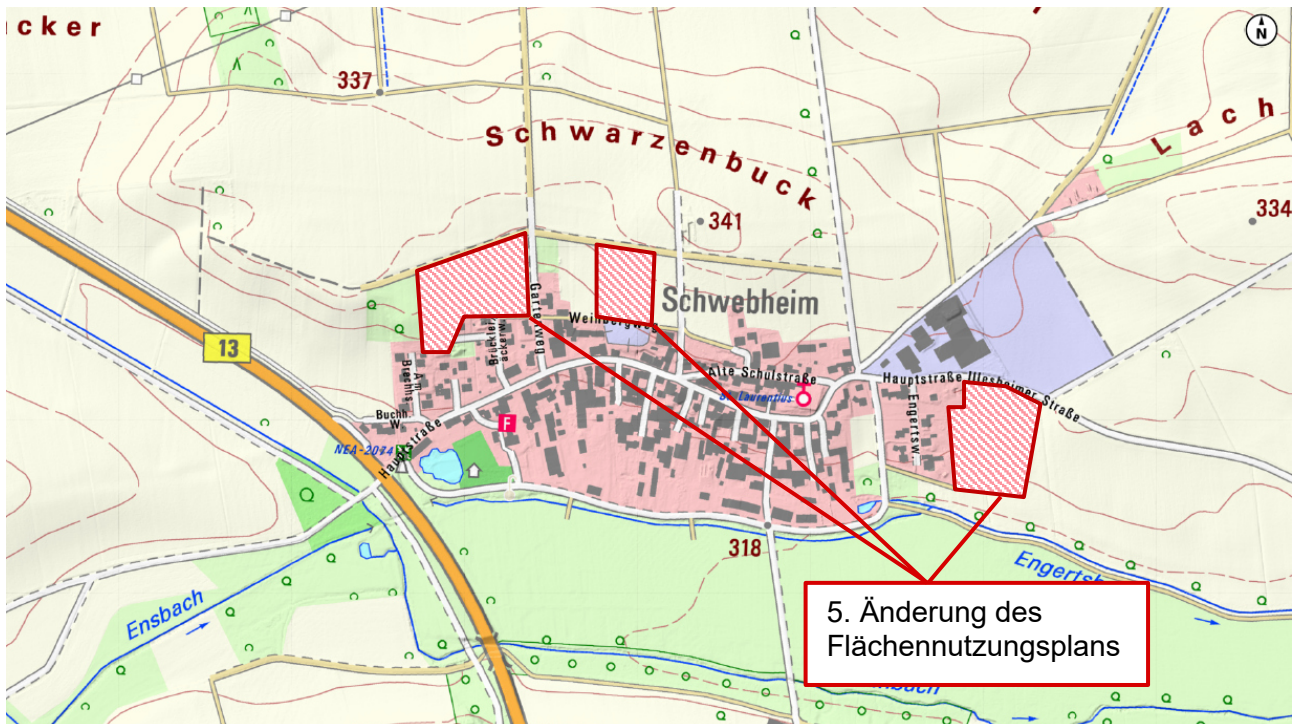


Abbildung 1. Übersichtskarte (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024: Bayernatlas, abgerufen am 06.06.2024, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 04.11.2025)

1. Planungserfordernis

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Darstellung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO und eines beschränkten Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO am nördlichen Ortsrand von Schwebheim, plant die Stadt Burgbernheim den aktuellen Bedarf an Bauflächen für Wohnnutzung zu decken und die Erweiterung eines im Stadtteil ansässigen Gewerbebetriebs zu ermöglichen. **Darüber hinaus ist vorgesehen, einen etwa 1,6 ha großen, bisher als gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dargestellten Bereich zurückzunehmen und als Fläche für die Landwirtschaft darzustellen.**

Bei dem ersten Änderungsbereich (Wohngebiet) handelt es sich vorwiegend um landwirtschaftlich genutzte Flächen, eine kleine Gebüschfläche sowie private Gartenflächen der südlich angrenzenden Wohngrundstücke. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Burgbernheim sind diese Flächen zwar als Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie als Grünflächen vorgesehen, jedoch wurden diese Maßnahmen in der Realität bislang nicht umgesetzt. Aktuell werden die Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Sie sollen nun zu Wohngrundstücken entwickelt werden und schließen direkt an bestehende Wohnflächen an.

Die Fläche des zweiten Änderungspunktes ist ebenfalls landwirtschaftlich genutzt und soll in ein beschränktes Gewerbegebiet umgewandelt werden. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist auch diese Fläche als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen, allerdings wurden auch hier keine entsprechenden Maßnahmen durchgeführt. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt.

Zusätzlich zur Darstellung von Wohn- und Gewerbeflächen wird ein etwa 1,6 ha großer, bisher als gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dargestellter Bereich aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes herausgenommen. Es handelt sich hier um Teilflächen der Flurstücke mit den Nummer 378, 378 und 380 der Gemarkung Schwebheim. Diese Flächen weisen nur eine

geringfügige Anbindung an bestehende Bebauungsstrukturen auf und wurden bislang keiner baulichen Nutzung zugeführt. Die Flächen sollen zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden, was auch der tatsächlichen Nutzung entspricht.

Die Rücknahme fällt flächenmäßig etwas geringer aus als die neu ausgewiesene Wohnbaufläche, stellt jedoch einen Schritt zur bilanzierenden Flächensaldoverbesserung dar. Durch die Rücknahme der Bauflächen wird eine bauliche Entwicklung dieser Flächen zurückgestellt.

Der Geltungsbereich der 5. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Burgbernheim umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 4,3 ha. Davon entfallen etwa 1,8 ha auf Wohnbauflächen, ca. 0,9 ha auf Gewerbeflächen sowie rund 1,6 ha auf die Zurücknahme von Bauflächen, die zukünftig als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden.

Durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, wird die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 34 „Wohngebiet Schwebheim“ und Nr. 35 „Gewerbegebiet Schwebheim Mitte“ planungsrechtlich vorbereitet und nicht mehr aktuelle planerische Ansätze revidiert.

2. Änderungsbeschluss und rechtliche Rahmenbedingungen

Die neu dargestellten Wohn- und Gewerbeflächen sind, wie oben beschrieben, derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Burgbernheim als Grünflächen und Flächen für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen dargestellt. Die Rücknahmefläche der bestehenden Bauflächen am südöstlichen Ortsrand von Schwebheim und umfasst ausschließlich Ackerflächen. Der ehemals als Wohnbaufläche dargestellte Bereich weist keine Anbindung an bebaute Strukturen auf.

Daher ist ein Bauleitplanverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Das Baugesetzbuch schreibt hierfür in § 2 Abs. 4 BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung vor, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden müssen.

Zudem unterliegt die Planung der Verpflichtung, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen, da aufgrund der Aufstellung dieses Bauleitplanes ein Eingriff in Natur- und Landschaft zu erwarten ist.

Die neu dargestellten Änderungsbereiche befinden sich außerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtteils Schwebheim, dessen Grenzen durch die Festlegungssatzung der Stadt Burgbernheim vom 27.11.2001 festgelegt wurden.

Die Stadt Burgbernheim will mit der Bereitstellung der oben beschriebenen Bauflächen unter anderem der Abwanderung junger Personen/Familien und eines bestehenden Gewerbebetriebes mit Entwicklungspotential entgegenwirken.

Um die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung der geplanten Maßnahmen zu schaffen, hat der Stadtrat Burgbernheim am 27.02.2025 beschlossen die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Wirksamer Flächennutzungsplan

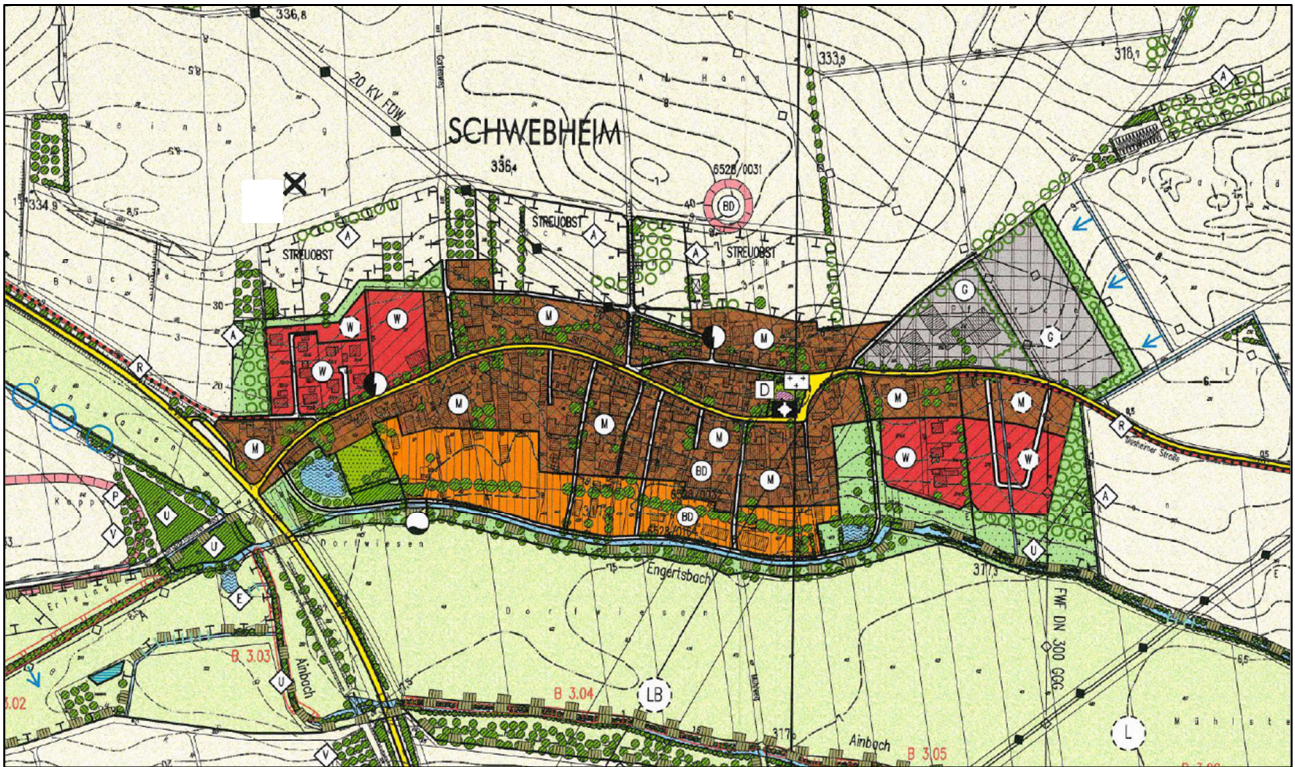


Abbildung 2. Auszug wirksamer Flächennutzungsplan (Quelle: Regierung von Mittelfranken, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 04.11.2025).

Außerhalb der dargestellten Änderungsbereichen behält der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burgbernheim uneingeschränkt seine Wirksamkeit.

Der Auftrag zur Ausarbeitung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Auktor Ingenieur GmbH, Berliner Platz 9, 97080 Würzburg, übertragen.

3. Lage im Raum

Die Stadt Burgbernheim befindet sich im Landkreis Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim des Regierungsbezirkes Mittelfranken, ca. 60 km südlich des Regionalzentrums Würzburg sowie 27 km nördlich des Oberzentrums Ansbach.

Gemäß Regionalplan der Region Westmittelfranken liegt die Stadt Burgbernheim im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Die Stadt Burgbernheim ist als Kleinzentrum genannt und dient daher zur Versorgung der Bevölkerung ihrer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs.

Das geplante allgemeine Wohngebiet liegt an einem in südöstlicher Richtung abfallenden Hangbereich nördlich des Stadtteils Schwebheim und bildet die Erweiterung der bestehenden Wohnbauflächen in nördlicher Richtung. Etwa 100 m östlich liegt das geplante beschränkte Gewerbegebiet an einem in südwestlicher Richtung leicht abfallenden Hangbereich. Direkt angrenzend befinden sich gemischte Bauflächen, die teilweise als Flächen für Solaranlagen genutzt werden.

Westlich des Stadtteils Schwebheim verläuft die Bundesstraße B13 zwischen Ansbach – Uffenheim.

Die Rücknahmefläche liegt am südöstlichen Ortsrand von Schwebheim und umfasst ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.

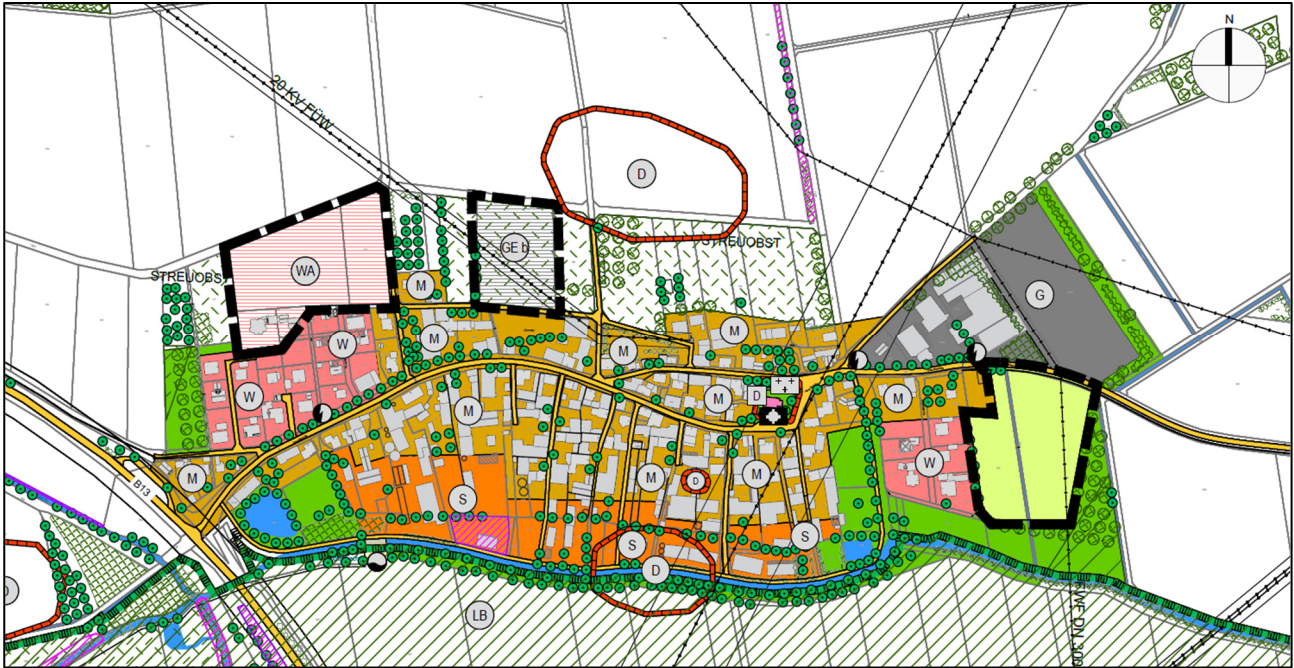


Abbildung 3. Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (befindet sich in der Aufstellung), Auktor Ingenieur GmbH 04.11.2025.

4. Bedarfsnachweis

4.1 Bedarfsnachweis Wohnbauflächen

4.1.1 Strukturdaten

Die Strukturdaten der Stadt Burgbernheim können unter der Kennzahl 09 575 115 in der Genesis-Onlinedatenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik abgerufen werden.

Basierend auf den verfügbaren Daten zeigt sich, dass die Bevölkerungszahl von 3.044 Einwohnern im Jahr 2014 auf 3.393 Einwohner im Jahr 2023 angestiegen ist. Durch die Berechnung der jährlichen Wachstumsraten kann festgestellt werden, dass das Bevölkerungswachstum von Jahr zu Jahr variabel war. Das durchschnittliche jährliche Wachstum betrug etwa 1,2 %. Dieses Ergebnis deutet darauf hin, dass Burgbernheim in den letzten Jahren ein stabiles, wenn auch gemäßigttes Bevölkerungswachstum erlebt hat.

Jahr	Bevölkerung am 31.Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr	
		Anzahl	%
2014	3.044		
2015	3.109	65	2,1
2016	3.198	89	2,8
2017	3.244	46	1,4
2018	3.297	53	1,6
2019	3.342	45	1,3
2020	3.368	26	0,8
2021	3.474	106	3,1
2022	3.414	-60	-1,8
2023	3.393	-21	-0,6

Tabelle 1. Einwohnerzahl / Einwohnerentwicklung Stadt Burgbernheim¹

Nach Angaben der Stadtverwaltung ist die Gesamtzahl der Einwohner (mit Haupt- und Nebenwohnungen zusammen) zwischen 2017 und 2022 leicht gestiegen. Vom Jahr 2022 auf dem Jahr 2024 ist allerdings die Anzahl der Einwohner leicht zurückgegangen. Laut Angaben der Stadtverwaltung betrug das durchschnittliche jährliche Wachstum etwa 1,8 %. Im Vergleich zu den Zahlen des Bayerischen Landesamts für Statistik ist dieser Wert jedoch höher.

Stadtteil	Jahr							
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Burgbernheim	2.772	2.936	3.130	3.177	3.234	3.294	3.239	3.173
Buchheim	198	223	240	245	230	232	230	219
Schwebheim	258	276	288	286	280	311	300	284
Pfaffenhofen	67	67	68	66	63	63	62	58
Hochbach	34	35	35	39	42	42	43	41
Gesamt*	3.329	3.537	3.761	3.813	3.849	3.942	3.874	3.775
Veränderung zum Vorjahr (%)		5,9	6,0	1,4	0,9	2,4	-1,8	-2,6
*) davon mit Hauptwohnung	3.256	3.311	3.350	3.379	3.477	3.497	3.470	3.593
*) davon mit Nebenwohnung	190	162	165	152	154	150	146	182

Tabelle 2. Einwohnerzahl je Stadtteil²

Betrachtet man den Stadtteil Schwebheim, ergibt sich ein ähnliches Bild. Auch hier ist die Einwohnerzahl zwischen 2017 und 2022 kontinuierlich gestiegen. In den Jahren 2023 und 2024 kam es jedoch zu einem leichten Rückgang der Einwohnerzahlen.

Gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik³ wird für die Stadt Burgbernheim eine Einwohnerzahl von 3.580 für das Zieljahr der Planung prognostiziert.

¹ Bayerisches Landesamt für Statistik, Stadt Burgbernheim 09575115, Fürth 2024 | Stand: 07.02.2025

² Verwaltung der Stadt Burgbernheim, Stand 06.02.2025

³ Bayerisches Landesamt für Statistik, Bevölkerungsvorausberechnungen-Demographiespiegel, Fürth 2025 | Stand: 07.01.2025

Diese Zahl entspricht der Prognose im „Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für die Stadt Burgbernheim bis 2033“, der für das Jahr 2031 ebenfalls eine Einwohnerzahl von 3.580 vorsieht, wobei diese Werte auf 10 Personen gerundet wurden. Beide Prognosen spiegeln jedoch nicht den leichten Rückgang der Einwohnerzahl wider, der von 2022 auf 2024 stattgefunden hat.

Eine geringfügig positivere Entwicklung für das Stadtgebiet zeigt sich allerdings bereits jetzt. Zum Dezember 2024 wohnen in der Stadt Burgbernheim insgesamt 3.775 Personen, davon 3.593 mit Hauptwohnsitz⁴.

Datenblatt 09 575 115 Burgbernheim

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	3 342	582	2 105	655
2020	3 370	600	2 110	660
2021	3 390	620	2 110	660
2022	3 410	640	2 090	680
2023	3 430	660	2 080	690
2024	3 450	680	2 070	700
2025	3 470	680	2 080	710
2026	3 490	690	2 080	720
2027	3 510	710	2 070	730
2028	3 530	720	2 070	750
2029	3 550	720	2 060	760
2030	3 560	730	2 050	780
2031	3 580	730	2 050	800
2032	3 590	730	2 050	810
2033	3 600	730	2 040	830

vorauss. Zieljahr
der Planung

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.



Hinweis

Die vorgelegten Bevölkerungsvorausberechnungen sind als Modellrechnungen zu verstehen, die die demographische Entwicklung unter bestimmten Annahmen zu den Geburten, Sterbefällen und Wanderungen in die Zukunft fortschreiben. Die Annahmen beruhen überwiegend auf einer Analyse der bisherigen Verläufe dieser Parameter. Vorausberechnungen dürfen also nicht als exakte Vorhersagen missverstanden werden. Sie zeigen aber, wie sich eine Bevölkerung unter bestimmten, aus heutiger Sicht plausiblen Annahmen entwickeln würde. Eine ausführliche Übersicht über die Annahmen dieser Berechnungen ist auf Seite 9 dieses Beitragshefts hinterlegt. Das Bayerische Landesamt für Statistik betont, dass die konkrete Anwendung und Beurteilung der Daten dem Nutzer überlassen bleibt. Vor Ort sind die spezifischen Faktoren (z. B. zukünftig erhöhte Zuzüge durch Betriebsansiedlungen, Ankunft von Schutzsuchenden, vermehrte Fortzüge durch fehlende Infrastruktur oder durch Arbeitsplatzmangel), die einen zusätzlichen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung haben können, besser bekannt.

Tabelle 3. Einwohnerzahl/Bevölkerungsvorausberechnung für das Zieljahr der Planung der Stadt Burgbernheim⁵

⁴ Verwaltung der Stadt Burgbernheim, Stand 06.02.2025

⁵ Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für die Stadt Burgbernheim bis 2033, Fürth 2021

Die in der Tabelle 3 angegebenen Daten deuten darauf hin, dass in den Folgejahren mit einem Anstieg der Bevölkerung um 10 bis 20 Einwohner pro Jahr zu rechnen ist, der bis mindestens 2033 anhalten wird. Dies könnte auf verschiedene Faktoren zurückzuführen sein, wie zum Beispiel die gewachsene Attraktivität der Stadt als Arbeits- und Wohnort.

Die vom Bayerischen Landesamt für Statistik veröffentlichte Bevölkerungsprognose für den Landkreis Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim erwartet bis zum Jahr 2042, gegenüber dem Jahr 2023 mit einer Bevölkerungsabnahme von 4,6 %, eine zunehmende Bevölkerungsentwicklung. Entsprechend dieser positiven Entwicklung ist für die Stadt Burgbernheim bis zum Jahr 2033 eine Zunahme der Einwohnerzahl um etwa 3,9 % prognostiziert (entspricht 3.600 Einwohnern im Jahr 2033, ausgehend von 3.464 Einwohnern im Jahr 2019).

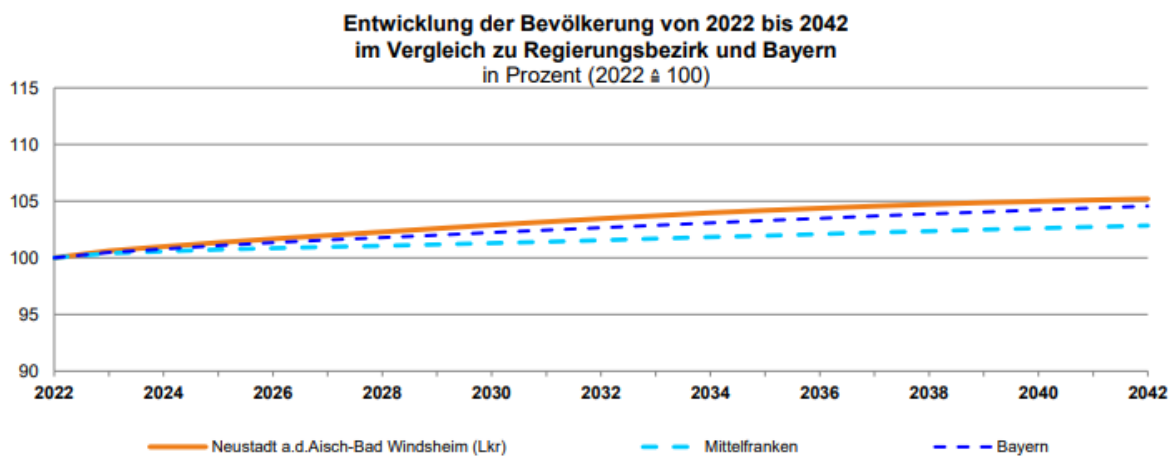


Abbildung 4. Bevölkerungsprognose Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim ⁶

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Stadt Burgbernheim kann über die beim Bayerischen Landesamt für Statistik abrufbaren Daten zum Gebäude- und Wohnungsbestand mit 2,15 Personen pro Wohneinheit ermittelt werden. Die durchschnittliche Größe der Privathaushalte hat sich in Burgbernheim entgegen dem Trend auf übergeordneten Ebenen in den vergangenen Jahrzehnten leicht vergrößern.

Stand	Einwohner	Anzahl der Wohnungen	Anzahl Bewohner je Wohnung	Gesamte Wohnfläche in qm	Durchschnittliche Wohnungsgröße, qm	Wohnflächenbedarf je Person in qm
31.12.2014	3.044	1.465	2,08	160.626	109,64	52,77
31.12.2015	3.109	1.479	2,10	162.394	109,80	52,23
31.12.2016	3.198	1.491	2,14	163.968	109,97	51,27
31.12.2017	3.244	1.500	2,16	165.283	110,19	50,95
31.12.2018	3.297	1.518	2,17	167.690	110,47	50,86
31.12.2019	3.342	1.533	2,18	169.709	110,70	50,78
31.12.2020	3.368	1.553	2,17	172.192	110,88	51,13
31.12.2021	3.474	1.577	2,20	175.293	111,16	50,46

⁶ Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für den Landkreis Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042, Fürth 2024

31.12.2022	3.414	1.583	2,16	176.107	111,25	51,58
31.12.2023	3.393	1.588	2,14	176.715	111,28	52,08

Tabelle 4. Durchschnittliche Haushaltsgröße⁷

Nach Angaben der Stadtverwaltung beträgt die durchschnittliche Haushaltsgröße 3,5 Personen pro Wohneinheit⁸. Diese über dem Durchschnitt liegenden Daten könnten durch die Lage im ländlichen Raum erklärt werden.

Hinsichtlich der Altersstruktur der Bevölkerung spiegelt sich in Burgbernheim die allgemeine demographische Entwicklung wieder, die durch einen steigenden Altersdurchschnitt gekennzeichnet ist. Laut Angaben der Stadtverwaltung ist jedoch festzustellen, dass in den letzten Jahren überwiegend jüngere Familien in die Stadt Burgbernheim gezogen sind.

Die Stadt Burgbernheim besitzt eine zentralörtliche Funktion. Gemäß Regionalplan der Region Westmittelfranken befindet sich die Stadt Burgbernheim mit ihren Stadtteilen im ländlichen Teilraum. Die Stadt Burgbernheim ist als Kleinzentrum genannt (Kommunale Verwaltungsgrenzen Bayern, Stand Bayern 01.01.2005). Das nächstgelegene Mittelzentrum ist die Stadt Bad Windsheim und liegt ca. 8 km nordöstlich der Stadt Burgbernheim.

Die Region Westmittelfranken ist im LEP Bayern, Stand 01.06.2023, als ländlicher Raum dargestellt. Die Kreisregion (hier: Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim) ist als „ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll“ festgesetzt.

Die Stadt Burgbernheim kann von der räumlichen Nähe zum als „Mittelzentrum“ charakterisierten Bad Windsheim und zum „Oberzentrum“ Ansbach profitieren, welches in Bezug auf Funktionen im Bereich Bildung und Wirtschaft an Bedeutung gewinnt.

Neben der sehr guten Verkehrsanbindung von Burgbernheim mit dem PKW über die Bundesstraßen B13 und B470 an die Autobahn A7 besteht zudem ein regelmäßiger öffentlicher Personennahverkehr mit der Bahn, der mehrmals täglich eine Verbindung in die Richtungen Burgbernheim - Neustadt (Aisch) - Nürnberg, Würzburg – Burgbernheim - Ansbach gewährleistet.

Die wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Stadt, des Landkreises und der Region kann u. a. anhand der Entwicklung der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer dargestellt werden. Die Stadt kann dabei sowohl bei den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Wohnort als auch bei der Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort einen Zuwachs verzeichnen. Im Vergleich zum Landkreis und zu der Region Mittelfranken zeigt die Stadt Burgbernheim ein etwas stärkeres Wachstum bei den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Wohnort und am Arbeitsort.

Die Stadt Burgbernheim wird somit als Wohnort und als Arbeitsort attraktiver und profitiert gleichzeitig von der räumlichen Nähe zu umliegenden Mittel- und Oberzentren, wie Bad Windsheim und Ansbach.

	Anzahl Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort						
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2017-2023
Mittelfranken	750.420	764.034	762.114	772.174	785.989	792.993	5,67%
Neu Stadt a.d.Aisch	42.976	43.825	43.961	44.469	45.147	45.469	5,80%

⁷ Bayerisches Landesamt für Statistik, Stadt Burgbernheim 09575115, Fürth 2024 | Stand: 07.02.2025

⁸ Verwaltung der Stadt Burgbernheim, Stand 24.09.2024

– Bad Windsheim							
Burgbernheim	1.434	1.488	1.507	1.538	1.571	1.576	9,90%

Tabelle 5. Anzahl Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort⁹

	Anzahl Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort						
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2017-2022
Mittelfranken	794.383	805.041	797.165	806.131	819.109	823.878	3,71%
Neu Stadt a.d.Aisch – Bad Windsheim	33.243	33.965	33.725	34.196	34.508	34.753	4,54%
Burgbernheim	1.579	1.590	1.639	1.719	1.796	1.835	16,21%

Tabelle 6. Anzahl Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort¹⁰

Die Stadt verfolgt die Zielvorstellung, ihre Stadtteile als attraktiven Lebensraum in der Region mit guter Versorgungsstruktur anzubieten und weiterzuentwickeln, gleichzeitig günstigen Wohnraum insbesondere für junge Familien zu schaffen, um der erwarteten demographischen Entwicklung entgegenzutreten.

4.1.2 Bestehende Potenziale

Um den Bedarf an zusätzlichen Siedlungsflächen festzustellen, sind zunächst die bestehenden Flächenpotentiale zu ermitteln, die vorrangig gegenüber neuen Flächen zu nutzen sind.

Im Jahr 2018 haben die Kommunen Burgbernheim, Markbergel, Illesheim, Gallmersgarten, Uffenheim, Ippesheim, Ergersheim und Hagenbüchach das Architekturbüro Plan 7 mit der Untersuchung¹¹ der Innenentwicklungspotenziale und der Erstellung eines Entwicklungskonzepts für mehrere Ortsteile beauftragt, darunter auch die Stadtteile Buchheim und Schwebheim der Stadt Burgbernheim. Die Bestandsuntersuchung für diese beiden Stadtteile ergab folgende Ergebnisse¹²:

- Baulücken

Im Untersuchungsgebiet von Buchheim gibt es eine Baulücke (Flst. Nr. 86) in privatem Besitz. Außerhalb des Untersuchungsgebiets befinden sich zwei erschlossene Baugrundstücke.

Im Untersuchungsgebiet von Schwebheim existiert ein privates Grundstück auf Flst. 81 sowie zwei weitere private Grundstücke auf den Flurstücken 101/1 und 374/1). Außerhalb des Untersuchungsgebiets gibt es einen weiteren freien privaten Bauplatz. Die Baugrundstücke stehen somit der Stadt Burgbernheim nicht zur Verfügung.

- Gebäudesituation

In Buchheim gibt es potenziell 8 Leerstände, während in Schwebheim lediglich 4 potenzielle Leerstände zu verzeichnen sind.

⁹ Bayerisches Landesamt für Statistik, Stadt Burgbernheim 09 575 115, Fürth 2024 | Stand: 19.09.2024

¹⁰ Bayerisches Landesamt für Statistik, Stadt Burgbernheim 09 575 115, Fürth 2024 | Stand: 19.09.2024

¹¹ Innenentwicklungskonzept, Kommunale Allianz A 7 Franken West und Hagenbüchach, Plan 7 Architekten, 18.06.2018

¹² Innenentwicklungskonzept, Kommunale Allianz A 7 Franken West und Hagenbüchach, Plan 7 Architekten, 18.06.2018

- Nachfrage nach Baugrundstücken

In beiden Stadtteilen besteht ein spürbarer Bedarf an Baugrundstücken. Besonders in Schwebheim übersteigt die Nachfrage deutlich das verfügbare Angebot an zum Verkauf stehenden Grundstücken, sodass der Bedarf nicht ausreichend gedeckt werden kann.

Es gibt in beiden Stadtteilen eine Konzentration von ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden, die teilweise nicht mehr zweckgemäß genutzt werden oder ungenutzt sind, was als problematisch angesehen wird. In Schwebheim ist zu erwarten, dass weitere Leerstände zeitlich versetzt entstehen, da viele landwirtschaftliche Betriebe dort noch aktiv bewirtschaftet werden.

Diese Ergebnisse zeigen auf, dass der Bedarf an neuen Wohnbauflächen besteht. Dies betrifft insbesondere Schwebheim, wo die bestehende Nachfrage das verfügbare Angebot deutlich übersteigt. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen ist daher notwendig, um den lokalen Bedarf zu decken und eine nachhaltige Entwicklung der Stadtteile zu gewährleisten.

In den Unterlagen zum wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Burgbernheim sind aktuell unbebaute Wohnflächen in den Stadtteilen Burgbernheim, Schwebheim und Buchheim dargestellt. Nach Angabe der Stadt Burgbernheim sind diese potenziellen Flächen im privaten Eigentum und aktuell noch in landwirtschaftlicher Nutzung¹³. Im Gegensatz zu diesen Flächen handelt es sich beim geplanten Bereich im Stadtteil Schwebheim um eine Fläche im Eigentum der Stadt Burgbernheim.

Die Stadt Burgbernheim verfolgt bereits seit mehreren Jahren das Ziel, Bauplätze nur sukzessive und nicht in großer Zahl zu erschließen. Ebenso wird angestrebt, die Erschließungen an die aktuelle Nachfrage anzupassen und unnötigen Leerstand von Bauplätzen zu vermeiden.

Die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes entwickelt sich auf der Basis der Nachfrage nach Flächen für Bauland in Burgbernheim und orientiert sich an den Strategien und Instrumenten der Baulandmobilisierung.

Die Stadt Burgbernheim hat eine Vielzahl von Strategien implementiert, um potenziell bebaubare Flächen zu aktivieren. Dazu zählen unter anderem Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung und Dorferneuerung. Darüber hinaus werden Projekte der Integrierten Ländlichen Entwicklung (ILE) umgesetzt, wie die EFRE-Konzeption „Demografie als Chance“. Ein zentrales Ziel dieser Konzeption ist die Erstellung einer nachhaltigen Stadt-Umland-Entwicklungsstrategie im Rahmen des Operationellen EFRE-Programms¹⁴.

4.1.3 Folgekosten

Die überplanten Flächen zur Wohnnutzung befinden sich bereits im Eigentum der Stadt. Sie ist sich bewusst, dass die Siedlungsflächenplanung langfristig mit Folgekosten verbunden ist. Für die geplanten Bauflächen nutzt die Stadt Burgbernheim größtenteils bestehende Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, sodass keine größeren Ertüchtigungen oder Ausbauten erforderlich sind. Die Verkehrsflächen zur Erschließung sind bis auf die inneren Wohnerschließungsstraßen bereits vorhanden, sodass auch hier von geringen Kosten ausgegangen werden kann. Die geschätzten Baukosten für die Verkehrsanlagen und die Regenwasserbewirtschaftung werden im weiteren Planungsverlauf ermittelt.

¹³ Verwaltung der Stadt Burgbernheim, Stand 21.10.2024

¹⁴ Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept Fortschreibung 2019, Kommunale Allianz A 7 Franken West, 31.07.2019

4.1.4 Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen

Grundlage für die unten ausgeführte Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfes sind die unter Punkt 4.1.1 Strukturdaten dargestellten Grunddaten und der daraus zu erwartende Bevölkerungszuwachs der Stadt Burgbernheim.

Betrachtet man die tatsächliche Entwicklung der Bevölkerungszahlen von 2023 und 2024, liegen diese bereits über den vom Bayerischen Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern prognostizierten Werten. Die Bevölkerung¹⁵ ist demnach in der gesamten Stadt von 2017 bis 2024 von 3.329 auf 3.775 um ca. 13,4 % angestiegen.

Unter Annahme der Daten vom Bayerischen Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern für die prognostizierte Entwicklung bis zum Jahr 2033, ergibt sich ein Zuwachs von 2019 bis 2033 von 258 Einwohner, bzw. um ca. 7,7 %. Dies sind durchschnittlich 18,4 Personen pro Jahr. Setzt man diese jährliche Zunahme für das zukünftige Wachstum der Stadt zugrunde, ergibt sich ein Bevölkerungszuwachs von **128,8 Einwohnern gerundet auf 129 Einwohner** bis zum voraussichtlichen Zieljahr der Planung (2031).

Als durchschnittlicher Bedarf ergeben sich hieraus etwa 60 Wohneinheiten (WE), bei der Annahme von Lebensgemeinschaften von 2,15 Einwohnern (EW) pro Wohneinheit:

$$129 \text{ EW} : 2,15 \text{ EW pro WE} = 60 \text{ Wohneinheiten}$$

Die aktuelle Wohnbauflächennutzung¹⁶ je EW (m²) für Burgbernheim beträgt 206,7 m² (im Vergleich hierzu: Landkreis Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim: 192,2 m²). Die aktuelle Wohnflächennutzung je EW (m²) für Burgbernheim beträgt 52,4 m².

Der zusätzliche Flächenbedarf ergibt sich aus dem Verhältnis des ermittelten Einwohnerzuwachses der Stadt Burgbernheim (129 EW) zur Wohnbaufläche (206,7 m² / EW) sowie zur Wohnfläche (52,4 m² / EW) und beträgt somit ca. 9,2 ha Wohnbaufläche und 2,3 ha Wohnfläche für den Zeitraum bis zum voraussichtlichen Zieljahr der Planung (2031).

$$129 \text{ EW} \times 206,7 \text{ m}^2 / \text{EW} = 2,6 \text{ ha Wohnbaufläche}$$

$$129 \text{ EW} \times 52,4 \text{ m}^2 / \text{EW} = 0,67 \text{ ha Wohnfläche}$$

Die Ausweisungsfläche des Baugebietes „Wohngebiet Schwebheim“ besitzt eine Gesamtfläche von 1,5 ha¹⁷. Diese Fläche ist gegenüber dem berechneten Wohnbauflächenbedarf (2,6 ha) bei dem Ansatz von durchschnittlicher Wohnbaufläche und Wohnfläche je EW durchaus vertretbar.

Mittelfristig und langfristig ist vorgesehen, einen Teil dieses Bedarfs an Wohnbauflächen durch die Erschließung des fehlenden Abschnitts des Wohngebiets „Gartenfeld Ost“ im Stadtteil Burgbernheim zu decken.

Es zeigt sich eine Beliebtheit Burgbernheims als Wohnort, die in den letzten Jahren zugenommen hat. Um also Bauwilligen Grundstücke anbieten, hierdurch einen Wegzug verhindern und auch einen Zuzug ermöglichen zu können, ist es notwendig freie Bauplätze in gewissem Umfang durch die Stadt zur Verfügung zu stellen. Daher ist die Stadt Burgbernheim bestrebt, den Bedarf an Bau-

¹⁵ Verwaltung der Stadt Burgbernheim, Stand 06.02.2024

¹⁶ Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung, Vitalitäts-Check - Detailbericht Stadt Burgbernheim | Stand: 07.02.2025

¹⁷ Es muss hier abgeklärt werden, dass für die Änderung des Flächennutzungsplans 1,8 ha berücksichtigt werden. Für die Ausweisungsfläche auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. des Bebauungsplans "Wohngebiet Schwebheim" werden jedoch nur 1,5 ha berücksichtigt, da die verbleibende Fläche von ca. 0,3 ha bereits bebaut ist, d. h. bereits als Wohnfläche genutzt wird.

flächen durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im Stadtteil Schwebheim zu decken.

4.1.5 Fazit

Aufgrund seiner räumlichen Nähe zum Mittelzentrum Bad Windsheim sowie zu den Oberzentren Würzburg und Ansbach (LEP, 2023), der ausgezeichneten Verkehrsanbindung über die Bundesstraße B 470 und B13 an die Autobahn A7, der wirtschaftlichen Entwicklungsdynamik der Region sowie der Lage in einer Kulturlandschaft und einem Naturraum mit hohem Erholungswert ist die Stadt Burgbernheim ein attraktiver Wohnort.

Das Leben auf dem Land ist nach der Corona-Pandemie nicht nur aus wirtschaftlichen Gründen für Stadtbewohner immer attraktiver. Die zunehmende Digitalisierung führt auch dazu, dass immer mehr Arbeitnehmer und Freiberufler „ländliche“ Standorte bevorzugen.

Durch die Berechnung der jährlichen Wachstumsraten lässt sich feststellen, dass das Bevölkerungswachstum von Jahr zu Jahr variabel war. Die durchschnittliche jährliche Wachstumsrate belief sich zwischen 0,5 %¹⁸ und 1,8 %¹⁹. Diese Ergebnisse deuten darauf hin, dass die Stadt Burgbernheim in den vergangenen Jahren ein stabiles, wenn auch moderates Bevölkerungswachstum erlebt hat.

Dieses Wachstum könnte ebenso auf einen Anstieg der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zurückzuführen sein. In Burgbernheim lässt sich dies besonders mit dem Ausbau der Gewerbegebiete begründen. Das produzierende Gewerbe macht in der Stadt über 50 % der Arbeitsplätze aus, was auf eine starke industrielle Basis und eine entsprechende Nachfrage nach Arbeitskräften²⁰ hinweist. Dieser Sektor zieht sowohl ansässige als auch zuziehende Arbeitskräfte an, was das Bevölkerungswachstum begünstigt.

In der Stadt Burgbernheim sind im Flächennutzungsplan potenzielle Flächen ausgewiesen, auf die die Stadt jedoch keinen Zugriff hat, da diese im Privatbesitz sind und derzeit noch landwirtschaftlich genutzt werden. Im Gegensatz zu diesen Flächen handelt es sich bei dem geplanten Baugebiet im Stadtteil um eine Fläche, die im Eigentum der Stadt steht. Diese umfasst ackerbaulich genutzte Flächen, die nur in begrenztem Umfang bebaut werden sollen und direkt an bestehende Wohngebiete angrenzen.

Angesichts der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen reagiert die Stadt Burgbernheim mit der Ausweisung dieses Baugebiets, um ein angemessenes Angebot an neuen Wohnflächen bereitzustellen. Für die Erschließung des Gebiets sind nur wenige zusätzliche öffentliche Erschließungsflächen notwendig. Die verkehrliche Anbindung erfolgt durch die Verlängerung des Brückleinsäckerwegs nach Norden.

Die Schaffung neuer Wohnmöglichkeiten spielt eine zentrale Rolle bei der Steigerung der Attraktivität der Stadt und der Verbesserung der Lebensqualität ihrer Bewohner. Insbesondere für junge Familien und Arbeitskräfte, die in der Region bleiben oder neu zuziehen möchten, können neue Wohnprojekte die Verfügbarkeit von Wohnraum erhöhen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Ausweisung des Neubaugebiets „Wohngebiet Schwebheim“ dem gerechtfertigten Bedarf an Bauflächen in Burgbernheim entspricht.

¹⁸ Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für die Stadt Burgbernheim bis 2033, Fürth 2021

¹⁹ Verwaltung der Stadt Burgbernheim, Stand 06.02.2025

²⁰ Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept Fortschreibung 2019, Kommunale Allianz A 7 Franken West, 31.07.2019

4.2 Bedarfsnachweis Gewerbeflächen

Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen basiert auf einer konkreten Flächenanforderung eines ansässigen Handwerksbetriebs. Die Umnutzung des bewirtschafteten Ackers (Fl.Nr. 106) wird vorgenommen, um die Weiterentwicklung dieses Unternehmens zu ermöglichen. Dadurch werden bestehende Arbeitsplätze gesichert und gleichzeitig neue geschaffen. Die Auswahl des Gebiets erfolgte aufgrund seiner Nähe zu Mischgebieten sowie der vorhandenen Eigentumsverhältnisse und der Verfügbarkeit der Fläche für die zukünftige Nutzung als Gewerbegebiet.

Es ist zudem hervorzuheben, dass im Stadtteil Schwebheim keine verfügbaren Gewerbe- oder Industrieflächen existieren, die die konkrete Nachfrage nach Gewerbefläche abdecken könnten. Ein weiterer Vorteil dieser Fläche ist, dass sie durch die bereits vorhandenen Infrastrukturen erschlossen wird, was die Entwicklung erleichtert.

Wie im Kapitel 4.1 bereits erwähnt, macht das produzierende Gewerbe in Burgbernheim mehr als 50 % der Arbeitsplätze aus, was auf eine starke industrielle Basis und eine entsprechende Nachfrage nach Arbeitskräften sowie Bauflächen hinweist.

5. Landes- und Regionalplanung

5.1 Landesplanung

Im Weiteren werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wie folgt beachtet:

Baugesetzbuch

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach §1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken, und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können“.

§ 202 BauGB Schutz des Mutterbodens

„Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“.

Durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung soll vorbereitet werden, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung der neuen Bauflächen sowie der bestehenden Nutzungen sichergestellt wird.

Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen (Fl.Nr. 114 und 116) erfolgt, um die südlich bestehenden Wohnbauflächen in nördlicher Richtung zu erweitern und damit den Bedarf nach Wohnraum im Stadtteil Schwebheim zu decken. Im südlichen Teil des geplanten Wohnbaugebietes befinden sich bereits als privater Garten genutzte Flächen sowie eine kleine Gebüschfläche.

Die Neunutzung des bewirtschafteten Ackers (Fl.Nr. 106) wird vorgenommen, um die Weiterentwicklung eines bestehenden Handwerksbetriebs zu ermöglichen. Dadurch werden vor Ort Arbeitsplätze sowohl gesichert als auch neu geschaffen. Die Auswahl des Gebiets erfolgte aufgrund seiner Nähe zu Mischgebieten sowie der bestehenden Eigentumsverhältnisse und der Verfügbarkeit der Fläche für die zukünftige Nutzung als Gewerbegebiet.

Für die Erschließung der neuen Baugebiete sind nur wenige zusätzliche öffentliche Erschließungsflächen erforderlich. Die verkehrliche Erschließung des Wohngebiets erfolgt über die Verlängerung des Brückleinsäckerwegs nach Norden. Die geplante gewerbliche Baufläche wird an den Wirtschaftsweg mit den Flurstücknummern 175 und 176 angebunden. Die bestehenden Wege sind geschottert (Fl.Nr. 175) und asphaltiert (Fl.Nr. 176) sowie ausreichend dimensioniert.

Somit wird mit dem Schutzgut Boden sparsam umgegangen und der Flächenverbrauch wird möglichst geringgehalten.

Auf Bebauungsplanebene wird zudem eine Festsetzung zum Schutz des Mutterbodens aufgenommen. Überschüssiger Mutterboden ist demnach örtlichen Landwirten zur Verfügung zu stellen.

Die Rücknahme der dargestellten gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen am südöstlichen Ortsrand des Stadtteils Schwebheim dient der Flächensaldoverbesserung und wird in die 5. Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen. Eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich wird damit vorerst zurückgestellt.

Grundsätze der Raumordnung (BayLplG Art. 6 – gekürzte Darstellung):

„Nachhaltige Raumentwicklung:

Im gesamten Staatsgebiet und in seinen Teilräumen sollen ausgeglichene infrastrukturelle, wirtschaftliche, ökologische, soziale und kulturelle Verhältnisse angestrebt werden. Dabei sollen in allen Teilräumen die nachhaltige Daseinsvorsorge gesichert, nachhaltiges Wirtschaftswachstum und Innovation unterstützt, Entwicklungspotenziale und eine raumtypische Biodiversität gesichert, Gestaltungsmöglichkeiten mittel- und langfristig offengehalten und Ressourcen geschützt werden. Demographischen, wirtschaftlichen, sozialen und anderen raumstrukturverändernden Herausforderungen soll Rechnung getragen werden. Auf einen Ausgleich raumstruktureller Ungleichgewichte zwischen den einzelnen Teilräumen soll hingewirkt werden.

Raumstruktur:

(...) Ländliche Teilräume sollen unter Berücksichtigung ihrer unterschiedlichen wirtschaftlichen und naturspezifischen Entwicklungspotenziale als Lebens- und Wirtschaftsräume mit eigenständiger Bedeutung erhalten und entwickelt werden. (...)

Vermeidung von Zersiedelung; Flächensparen:

(...) Die weitere Zerschneidung der offenen Landschaft und von Waldflächen soll so weit wie möglich vermieden werden. die Flächeninanspruchnahme im Freiraum soll begrenzt werden. (...) Dabei ist zu berücksichtigen, in welchem Ausmaß es bei der Inanspruchnahme der Flächen zu einer Bodenversiegelung kommt und welche Maßnahmen für den Umwelt-, Klima- und Artenschutz getroffen werden. Insbesondere sollen die Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen ausgeschöpft werden. Geeignete Maßnahmen zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme sollen unterstützt werden.

Versorgungs- und Infrastrukturausstattung:

(...)

Energieversorgung:

(...)

Wettbewerbsfähige Wirtschaftsstrukturen:

Die räumlichen Voraussetzungen für die Land- und Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die Nahrungs- und Rohstoffproduktion sollen erhalten und entwickelt werden. Geeignete räumliche Rahmenbedingungen für eine möglichst ausgewogene Branchenstruktur der gewerblichen Wirtschaft, für eine ausgewogene Versorgung mit Handwerks- und sonstigen Dienstleistungsbetrieben sowie für die Sicherung des Bestands und der Weiterentwicklung und die Neuansiedlung von leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie der Freien Berufe sollen gewährleistet werden. (...)

Landschaftsbild:

Das Landschaftsbild Bayerns soll in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewahrt werden. Kultur- und Naturlandschaften sollen erhalten und entwickelt werden. (...) Es sollen die räumlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass die Land- und Forstwirtschaft und der Naturschutz ihren Beitrag dazu leisten können, das Landschaftsbild und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen.

Ökologische Funktionen des Raums:

Der Raum soll in seiner Bedeutung für die Funktionsfähigkeit der Böden, des Wasserhaushalts, des Klimas, der Erholung sowie als Lebensraum der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen entwickelt, gesichert oder, soweit erforderlich, möglich und angemessen, wiederhergestellt werden. Wirtschaftliche und soziale Nutzungen des Raums sollen unter Berücksichtigung seiner ökologischen Funktionen gestaltet werden. Naturgüter sollen sparsam und schonend in Anspruch genommen werden. Das Gleichgewicht des Naturhaushalts soll nicht nachteilig verändert werden. Grundwasservorkommen sollen geschützt, die Reinhaltung der Gewässer soll sichergestellt werden. (...) Den Erfordernissen des Biotopverbunds soll Rechnung getragen werden. Für den vorbeugenden Hochwasserschutz soll vor allem durch Sicherung oder Rückgewinnung von Auen, Rückhalteflächen und Entlastungsflächen Sorge getragen werden. Der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm und die Reinhaltung der Luft soll sichergestellt werden. Den räumlichen Erfordernissen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen. (...)

Verteidigung und Zivilschutz

(...)

Integration im Bundesgebiet und im europäischen Raum

(...)“

Den Grundsätzen der Raumordnung wird im vorliegenden Planungsfall der Stadt Burgbernheim entsprochen, da man für einen ansässigen Handwerksbetrieb Weiterentwicklungsmöglichkeiten im verträglichen Umfang schafft und die Erweiterung vom Wohngebiet dem Wohnbedarf dient. Da sich die Änderungsbereiche am nördlichen Rand von Schwebheim jeweils an bereits vorhandene Strukturen angliedern, wird eine Zersiedelung der Landschaft vermieden, die Bodenversiegelung für Erschließung so gering wie möglich gehalten und vorhandene Infrastruktur optimal genutzt. Das

Landschaftsbild wird durch Eingrünungen, die in nachfolgenden Planungen festzusetzen sind, in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewahrt.

Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01.06.2023:

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern gehört die Stadt Burgbernheim zum allgemeinen ländlichen Raum. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Bad Windsheim. Würzburg ist das nächste Regionalzentrum.

„1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z - Ziel) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G - Grundsatz) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

(Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.2 Demographischer Wandel

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

Durch die 5. Flächennutzungsplanänderung kann dem an die Stadt Burgbernheim herangetragenen Bedarf sowie dem gemäß Bevölkerungsvorausberechnung ermittelten Bedarf an Wohnbauflächen nachgekommen werden. In der Stadt Burgbernheim, Stadtteil Schwebheim, stehen aktuell keine Wohnbauflächen zur Verfügung. Die bedarfsgerechte Ausweisung neuer Wohnbauflächen trägt dazu bei, der Abwanderung junger Personen/Familien entgegenzuwirken und ermöglicht attraktive Wohnmöglichkeiten. Dies ist besonders im Hinblick auf den Demographischen Wandel wichtig, da eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur gefördert werden.

Zusätzlich wird durch die Ausweisung einer gewerblichen Fläche die Weiterentwicklung eines bestehenden Handwerksbetriebs gefördert, wodurch Arbeitsplätze vor Ort gesichert und neue geschaffen werden. Dies unterstützt die Schaffung von gleichwertigen Wohn- und Arbeitsbedingungen und trägt zur Stabilisierung der lokalen Wirtschaft bei. Insgesamt fördert die Maßnahme eine nachhaltige Siedlungsentwicklung, die aktiv den Demographischen Wandel in der Region berücksichtigt.

Der Änderungsbereich, der der gewerblichen Nutzung dient, wird über die bereits vorhandenen Strukturen erschlossen. Die verkehrliche Erschließung des Wohngebiets erfolgt über die Verlängerung des Brückleinsäckerwegs nach Norden.

Gemäß den verschiedenen Konzepten für die Ausweisung von Wohn- und Gewerbegebietsflächen, die überdacht wurden, sind diese Erschließungen diejenigen, die einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden gewährleisten und Ressourcen schonen.

Durch die Rücknahme bislang dargestellter gemischten Bau- und Wohnbauflächen am südöstlichen Ortsrand des Stadtteils Schwebheim erfolgt ein Beitrag zur bilanzierenden Flächensaldoverbesserung und zur Umsetzung einer flächensparenden Siedlungsentwicklung.

„2 Raumstruktur

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,

(...)

- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und

- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

(...)

(G) Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen

- günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen,

(...)

- Initiativen zur Vermarktung regionaler Produkte aus Land- und Forstwirtschaft sowie Handwerk ausgebaut (...)

“

Die Stadt Burgbernheim liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern im allgemeinen ländlichen Raum. Durch die bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauflächen und die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen will die Stadt Burgbernheim unter anderem der Abwanderung von jungen Familien entgegenwirken, einen eigenständigen Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und entwickeln sowie die eigene Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren.

Die landschaftliche Vielfalt wird durch die geplante Darstellung der Wohnbauflächen und der gewerblichen Bauflächen, sowie durch die Rücknahme von gemischten Bau- und Wohnbauflächen nicht erheblich beeinträchtigt. Die Neuausweisungen erfolgen in Zusammenhang mit der bereits bestehenden Bebauung auf landwirtschaftlichen Flächen. Die Erschließung erfolgt teilweise über bereits bestehende Strukturen.

Das geplante Vorhaben widerspricht somit den oben genannten Zielen und Grundsätzen der Raumstruktur nicht.

„3 Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)“

Die Stadt Burgbernheim agiert nach diesen Grundsätzen und Zielen. Es stehen jedoch keine innerörtlichen Flächen, die entsprechend der geplanten Nutzung umstrukturiert oder geändert werden können zur Verfügung, weshalb eine Fläche mit Anbindung an bereits vorhandene bebaute Bauflächen ausgewählt wurde.

Bei den südlich an die geplante gewerbliche Fläche angrenzenden Flächen handelt es sich um gemischte Bauflächen, die als Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen genutzt werden. Das geplante Wohngebiet grenzt im Süden an im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen und Mischgebiete an. Die Flächen werden intensiv ackerbaulich genutzt.

Der Änderungsbereich, der der gewerblichen Nutzung dient, wird über die bereits vorhandenen Strukturen erschlossen. Die verkehrliche Erschließung des Wohngebiets erfolgt über die Verlängerung des Brückleinsäckerwegs nach Norden. Somit wird mit Grund und Boden sparsam umgegangen und der Aspekt der Nachhaltigkeit berücksichtigt.

Die Rücknahme der bisher im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen und Wohnbaufläche dargestellten Bereiche verfügen lediglich über eine geringe Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen und werden zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, was auch der tatsächlichen Nutzung entspricht. Eine Entwicklung in diesem Bereich wäre städtebaulich ungünstig.

Den Zielen und Grundsätzen der Siedlungsstruktur wird mit der 5. Flächennutzungsplanänderung entsprochen.

„5 Wirtschaft

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

(...)“

Durch die Darstellung der gewerblichen Bauflächen soll es einem ansässigen Handwerksbetrieb ermöglicht werden, sich zu erweitern, um eine Abwanderung zu verhindern.

Die Leistungsfähigkeit dieses Gewerbebetriebes mit Entwicklungspotential soll durch die Ausweisung neuer gewerblicher Fläche im Stadtteil Schwebheim erhalten und verbessert werden.

„5.4 Land- und Forstwirtschaft

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

(...)“

Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen am nördlichen Rand von Schwebheim gehen aufgrund der 5. Flächennutzungsplanänderung verloren, da keine anderen in gleicher Weise geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Es handelt sich bei den vorliegenden Bodenstrukturen um einen Ackerboden mit geringer und mittlerer Ertragsfähigkeit. Die Bodenschätzungskarte im Bayernatlas Plus zeigt folgende Wertzahlen: T5V 36/32 und LT6V 42/39. Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Planung nicht eingeschränkt. Somit bleiben hochwertige Böden für die Landwirtschaft weiterhin erhalten. Die Planung entspricht somit den oben genannten Grundsätzen.

Der Flächenverbrauch wird durch die Wahl dieser Flächen auf das erforderliche Mindestmaß reduziert - denn durch die Nutzung von vorhandenen Wegen und durch die Erweiterung bestehender Strukturen kann Erschließungsfläche eingespart werden. Weiterhin wird lediglich eine Fläche ausgewiesen, die sich am konkreten Bedarf orientiert.

Durch die Rücknahme der bislang als gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen dargestellten Bereiche am südöstlichen Ortsrand des Stadtteils Schwebheim wird die Fläche entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und nicht länger als potenzielle Baufläche vorgesehen.

5.2 Regionalplan

Die Stadt Burgbernheim liegt im Planbereich der Planungsregion Mittelfranken und ist als Kleinzentrum von regionaler Bedeutung. Sie liegt in einem Bereich, der als ländlicher Teilraum gekenn-

zeichnet ist, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Als Grundlage der nachfolgenden Bewertung dient der aktuelle Regionalplan mit allen Fortschreibungen.

„2. Raumstruktur

2.1. Zentrale Orte

(...)

2.1.2.1 (G) Sicherung und Entwicklung der Kleinzentren

Die Arbeitsplatzzentralität ist in den Kleinzentren Burgbernheim, Diethenhofen, Emskirchen, Leutershausen, Lichtenau, Pappenheim, Schillingsfürst, Schnelldorf, Wilburgstetten und dem kleinzentralen Doppelort Wolframs-Eschenbach/Merkendorf möglichst dauerhaft zu sichern.

2.2 Gebietskategorien

(...)

2.2.2 Sozio-ökonomische Raumstruktur

2.2.2.3 Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll

Die Mittelbereiche Bad Windsheim, Neustadt a.d.Aisch, Rothenburg o.d.Tauber, Dinkelsbühl, Gunzenhausen und Weißenburg i.Bay. sollen in ihrer Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden. Ihnen soll bei Planungen und Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raumes der Vorrang eingeräumt werden.

Zur Auflockerung der zum Teil einseitigen Wirtschaftsstruktur soll durch die Neuansiedlung entsprechender Unternehmen auf die Erweiterung des in diesem Teilraum noch unzureichenden Angebots an insbesondere qualifizierten Arbeitsplätzen hingewirkt werden.

(...)

Die Stadt Burgbernheim ist bestrebt einen ortsansässigen Handwerksbetrieb im Stadtteil Schwebheim zu halten und diesem Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Eine Zersiedlung der Landschaft wird dadurch vermieden. Die geplanten gewerblichen Flächen schließen unmittelbar an bestehenden Mischgebiete an, in denen gewerbliche Tätigkeiten typischerweise ausgeübt werden. Dadurch wird eine sinnvolle und funktionale Integration in das bestehende Umfeld ermöglicht. Im südlichen Bereich des geplanten Gewerbegebiets grenzen diese Flächen direkt an eine Photovoltaikanlage. Somit wird den oben genannten Zielen und Grundsätzen entsprochen.

3. Siedlungsstruktur

3.1 Siedlungswesen

3.1.1 In allen Gemeinden Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.

(...)

3.2 Wohnungswesen

3.2.1 Insbesondere in den zentralen Orten und in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen sowie in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit soll in ausreichendem Umfang Bauland bereitgestellt werden.

(...)

3.3 Gewerbliches Siedlungswesen

Die für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region benötigten gewerblichen Siedlungsflächen sollen bevorzugt in den zentralen Orten sowie in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft bereitgestellt werden.

Dabei soll insbesondere auf eine ausreichende und günstige infrastrukturelle Erschließung und auf eine möglichst rationelle Nutzung der gewerblichen Siedlungsflächen hingewirkt werden.

Die Stadt Burgbernheim strebt die Neuausweisung eines allgemeinen Wohngebietes sowie einer gewerblichen Baufläche an. Es stehen jedoch keine innerörtlichen Flächen, die entsprechend der geplanten Nutzung umstrukturiert oder geändert werden können, zur Verfügung, weshalb eine Fläche mit Anbindung an bereits bebaute Flächen ausgewählt wurde. Da die Stadt Burgbernheim die gewerbliche Baufläche und die Wohnbauflächen anhand konkreter Nachfrage ausweist, ist eine organische Entwicklung gegeben.

Die verkehrliche Erschließung des Wohngebiets erfolgt über die Verlängerung des Brückleinsäckerwegs nach Norden. Die geplante gewerbliche Baufläche wird an den Wirtschaftsweg mit den Flurstücknummern 175 und 176 angebunden. Die bestehenden Wege sind geschottert (Fl.Nr. 175) und asphaltiert (Fl.Nr. 176) sowie ausreichend dimensioniert. Somit wird die zusätzliche Versiegelung geringgehalten.

Auf Bebauungsplanebene werden Festsetzungen formuliert, die eine landschaftsbildverträgliche Bebauung gewährleisten, sowie die Nutzung nachhaltiger Energie- und Wasserkonzepte ermöglichen.

Ebenso werden auf Bebauungsplanebene Festsetzungen getroffen, um das Landschaftsbild, insbesondere am Übergang zur freien Landschaft zu wahren. Eine bandartige Siedlungsentwicklung ist nicht vorgesehen.

Durch die Rücknahme der bislang als gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen dargestellten Bereiche wird eine bedarfsgerechte und nachhaltige Siedlungsentwicklung unterstützt. Dadurch kann die Bereitstellung von Bauland künftig gezielter in gut angebundenen und sinnvoll erschließbaren Lagen erfolgen. Die Rücknahme ermöglicht somit eine qualitative Steuerung des Flächenangebots.

Die oben genannten Ziele und Grundsätze werden somit berücksichtigt.

5. Wirtschaft

5.1 Wirtschaftsstruktur

(...)

5.1.1.2 Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes

Auf die Bereitstellung gewerblicher Arbeitsplätze soll bevorzugt in den zentralen Orten aller Stufen hingewirkt werden. Sie kann auch in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft erfolgen.

Neben der Sicherung und qualitativen Verbesserung bestehender Arbeitsplätze soll insbesondere auf die Schaffung von höherqualifizierten Arbeitsplätzen hingewirkt werden.

Für freiwerdende Arbeitskräfte aus der Landwirtschaft sowie zur Verbesserung der Einkommensstruktur von Zuerwerbs- und Nebenerwerbslandwirten soll die rechtzeitige Bereitstellung wohnortnaher gewerblicher Arbeitsplätze angestrebt werden.

Ein ausgewogenes Verhältnis von Beschäftigungsmöglichkeiten für Männer und Frauen soll entsprechend dem Bedarf und der Struktur der Erwerbsbevölkerung angestrebt werden. Auf die Bereitstellung von gewerblichen Arbeitsplätzen für Frauen soll dabei bevorzugt in den zentralen Orten sowie in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft hingewirkt werden.

(...)

5.4 Land- und Forstwirtschaft

(...)

5.4.3 Ländliche Entwicklung

5.4.3.1 **(G)** Es ist anzustreben, dass die Ländliche Entwicklung in Dorf und Flur weiterhin zur nachhaltigen Zukunftssicherung innerhalb der Region beiträgt. Eine besondere Bedeutung kommt hierbei dem Ansatz einer integrierten ländlichen Entwicklung auf der Grundlage von ganzheitlichen Konzepten zu.

(...)

5.6 Handwerk

Auf die Sicherung und Verbesserung des Handwerks soll vor allem hingewirkt werden durch

- Ausweisung ausreichender und geeigneter Bauflächen zur Ansiedlung von Betrieben, insbesondere des Dienstleistungshandwerkes, in Sanierungs- und Neubaugebieten
- schwerpunktartige Ausweisung von Flächen zur Ansiedlung neuer und Umsiedlung in beengten oder störenden Lagen bestehender Betriebe, insbesondere des produzierenden Handwerks.

(...)

Da im Stadtteil Schwebheim der Stadt Burgbernheim keine anderen Flächen für die Erweiterung eines ansässigen Handwerksbetriebs sowie für neuen Wohnbauflächen zur Verfügung stehen, müssen neue ausgewiesen werden. Die oben genannten Grundsätze der Versiegelungsminimierung sowie der umfassenden Eingrünung werden, wie auch schon zuvor beschrieben, beachtet.

Aufgrund der Darstellung von neuen Bauflächen in der 5. Änderung des Flächennutzungsplans gehen derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen und intensiv genutzte Flächen verloren, da keine gleichwertig geeigneten Alternativen zur Verfügung stehen. Die betroffenen Böden sind Ackerböden mit geringer bis mittlerer Ertragsfähigkeit. Laut der Bodenschätzungskarte im Bayernatlas Plus weisen sie folgende Wertzahlen auf: T5V 36/32 und LT6V 42/39. Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, sodass weiterhin hochwertige Böden für die Landwirtschaft erhalten bleiben. Die Planung entspricht somit den genannten Grundsätzen.

Der Planungsumfang entspricht dem konkreten Bedarf an gewerblichen Bauflächen und an Wohnbauflächen im Stadtteil Schwebheim der Stadt Burgbernheim. Innerhalb des Plangebietes wird eine Eingrünung festgesetzt, die Schutz gegenüber den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bietet und das Entstehen von Konflikten minimiert. Möglicherweise werden landwirtschaftliche Flächen für die Kompensationsanforderungen herangezogen. Die genauen Details hierzu werden in den jeweiligen Bebauungsplänen präzise ausgearbeitet. Dabei wird darauf geachtet, dass ausschließlich Flächen mit weniger hochwertigen Böden für die Landwirtschaft verwendet werden.

Zudem wird auf Bebauungsplanebene darauf hingewiesen, dass es zu Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen, bedingt durch die Landwirtschaft, kommen kann, die jedoch aufgrund der Lage zur freien Landschaft als typisch hinzunehmen sind.

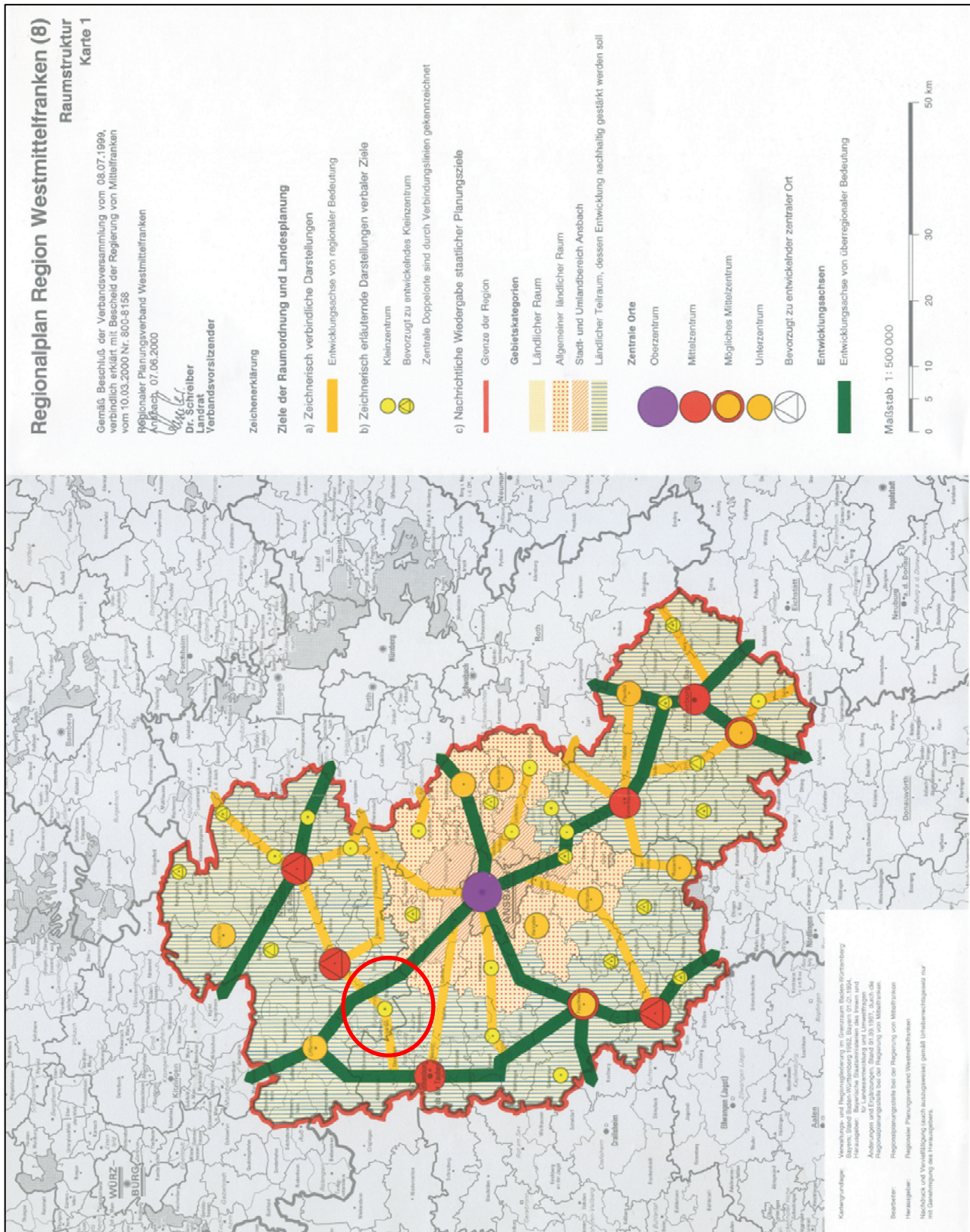


Abbildung 5. Regionalplan Region Westmittelfranken (8) – Karte 1 „Raumstruktur“

(Quelle: Regierung von Mittelfranken – Regionaler Planungsverband Westmittelfranken, Stand 07.06.2000, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 07.06.2024)

6. Flächennutzungsplan

Für die Stadt Burgbernheim besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 16.12.2004, der seit 21.04.2006 wirksam ist.

- 1. Änderung, Feststellungsbeschluss am 14.09.2006
- 2. Änderung, Feststellungsbeschluss am 12.06.2014
- 3. Änderung, Aufstellungsbeschluss am 20.12.2018, noch im Verfahren
- 4. Änderung, Feststellungsbeschluss am 23.01.2023

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan und begründet sich auf § 5 BauGB. In seiner direkten Wirkung ist er nur gegenüber den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wirksam.

In der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes werden gemäß § 4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet sowie gemäß § 8 BauNVO ein beschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Ebenso wird einen ca. 1,3 ha große Bereich zurückgenommen.

Die Stadt Burgbernheim führt im sogenannten Parallelverfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 35 „Gewerbegebiet Schwebheim Mitte“ durch.

Im Geltungsbereich der 5. Flächennutzungsplanänderung sind folgende Flurnummern enthalten: 106, 114 und 116 vollständig, sowie, 116/1, 116/3 und 116/4 teilweise der Gemarkung Schwebheim. Die Größe der gewerblichen Baufläche beträgt ca. 0,9 ha und die Wohnbaufläche umfasst ca. 1,8 ha.

Bei der Rücknahme handelt es sich um Teilflächen der Flurstücke mit den Nummern 378, 379 und 380 der Gemarkung Schwebheim.

7. Planungsalternativen

Im Zuge des Planungsprozesses der 5. Flächennutzungsplanänderung wurden verschiedene Konzepte für die Ausweisung von Wohn- und Gewerbegebietsflächen überdacht.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt einerseits die Erweiterung von bestehenden Wohnbauflächen sowie die baurechtliche Sicherung von Bestandsgebäuden (Fl.Nr. 116/1 und 166/4) dar. Zudem ist positiv zu werten, dass der geplante Geltungsbereich nicht von Schutzgebieten, die das Schutzgut Natur und Landschaft, das Schutzgut Boden oder das Schutzgut Wasser betreffen, überlagert wird.

Die Rücknahmeflächen am südöstlichen Ortsrand des Stadtteils Schwebheim sind nur in geringem Maße an bestehende Bebauungsstrukturen angebunden. Eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich wäre aus städtebaulicher Sicht daher als ungünstig zu bewerten.

Die Rücknahme stellt einen Beitrag zur bilanzierenden Flächensaldoverbesserung dar und wird in die 5. Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen. Mit der Rücknahme der Bauflächen wird eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich zurückgestellt.

Eine Beibehaltung als Baufläche im Flächennutzungsplan wäre daher weder städtebaulich sinnvoll noch mit den Zielen der Stadt Burgbernheim zur sparsamen und nachhaltigen Flächenentwicklung vereinbar.

Da im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes an anderer Stelle neue Bauflächen dargestellt werden, ist die Rücknahme dieser bisher dargestellten, aber nicht aktiv entwickelten

Baufläche ein notwendiger Ausgleich. Sie unterstützt die flächensparende Planung und trägt zur Akzeptanz gegenüber Fachbehörden und Öffentlichkeit bei.

Die unbebauten Flächen im Süden grenzen direkt an den Engertsbach und an Gehölzstrukturen. Daher könnten potenzielle Konflikte mit dem Schutzgut Wasser und dem Schutzgut Natur auftreten. Einige Flächen im Norden von Schwebheim stehen für eine Nutzungsänderung nicht zur Verfügung. Zudem ist ein Bodendenkmal (D-5-6528-0220) bekannt, das sich über mehrere Flurstücke erstreckt (106, 174, 177, 179, 181, 182, 183 und 190). Aufgrund dessen wurde sich für eine anderweitige Entwicklung entschieden.

Im Westen und Osten der vorgesehenen Wohnbauflächen sind ebenfalls keine Entwicklungsflächen möglich. Im Westen wäre die Nähe zur Bundesstraße problematisch, da eine städtebauliche Entwicklung hier mit erheblichen immissionsschutzfachlichen Anforderungen verbunden wäre. Dies würde hohe Kosten verursachen. Im Osten könnten Konflikte mit dem benachbarten großen Gewerbegebiet „Schwebheim Ost“ auftreten, da auch hier Emissionen und deren Auswirkungen auf die Gesundheit berücksichtigt werden müssen. Diese Faktoren machen eine Entwicklung in diesen Bereichen ebenfalls unzweckmäßig.

Andererseits beabsichtigt die Stadt Burgbernheim einen konkreten Bedarf an Gewerbeflächen zu decken, um einem ortsansässigen Handwerksbetrieb die Erweiterung zu ermöglichen und einer Abwanderung entgegenzuwirken. Die Auswahl des Gebiets erfolgte aufgrund seiner Nähe zu Mischgebieten, der bestehenden Eigentumsverhältnisse und der Verfügbarkeit der Fläche. Das städtebauliche Konzept sieht im Süden des Geltungsbereiches eine Grünfläche mit Obstbäumen vor. An den sonstigen Außenrändern des zukünftigen Gewerbegebietes sind Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen, um einen verträglichen Übergang zur Landschaft zu gewährleisten. Durch die geplanten gewerblichen Nutzungen sind Lärmimmissionen zu erwarten. Da sich die geplanten Gebäude für diese Aktivitäten im nördlichen Bereich des Gebiets befinden, sind keine Konflikte mit angrenzenden Nutzungen zu erwarten. Ein Schallgutachten wird auf Ebene des Bebauungsplans erstellt. Die entsprechenden Maßnahmen werden in den folgenden Planungsphasen berücksichtigt.

Die Entwicklung von Gewerbeflächen in anderen Bereichen, wie im Westen, Osten und Süden, erscheint jedoch weniger geeignet. Im Westen könnte die Nähe zur Bundesstraße zu Konflikten mit Lärmimmissionen führen, insbesondere da bereits eine Belastung der westlichen Wohnbauflächen durch die Bundesstraße besteht. Im Osten gestaltet sich die Situation anders: Weiter östlich des geplanten Gewerbegebiets erstreckt sich das o.g. Bodendenkmal, was eine gewerbliche Nutzung der Fläche sowohl rechtlich als auch planerisch ausschließt. Zudem würde sich das Gebiet östlich des bestehenden Gewerbegebiets „Schwebheim Ost“ weiter in eine offene Landschaft ausdehnen, was eine unerwünschte Entwicklung darstellt. Im Südosten sind die unbebauten Flächen aufgrund der Nähe zu den Wohnbauflächen und der potenziellen Konflikte mit Lärmimmissionen ebenfalls nicht für die Entwicklung eines Gewerbegebiets geeignet. Im Süden handelt es sich zudem um einen wassersensiblen Bereich und ein im wirksamen Flächennutzungsplan als geschützter Landschaftsteil dargestelltes Gebiet, was die Nutzbarkeit weiter einschränkt.

Obwohl die unbebauten Flächen im Flächennutzungsplan als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgewiesen sind, können durch grünordnerische Maßnahmen die negativen Auswirkungen gemindert werden. Dadurch wird die Anzahl der Pflanzenarten im Planungsbereich trotz der Bebauung erhöht.

8. Städtebau und Planungskonzept

Neuausweisung von

- ca. 0,9 ha Gewerbegebiet auf derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellter Fläche für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen.
- ca. 1,8 ha Wohnbauflächen auf derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellter Grünflächen und Fläche für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen.

Rücknahme von

- ca. 1,6 ha von derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellter gemischter Bauflächen und Wohnbauflächen.

Das Wohnbaugebiet von etwa 1,8 ha wird als Erweiterung des südlichen Wohngebiets entwickelt. Städtebaulich ist vorgesehen, diese Bauform fortzuführen. Das Gebiet wird über die Erweiterung des Brückleinsäckerwegs erschlossen. In der südöstlichen Ecke des Baugebiets ist eine öffentliche Grünfläche für die Regenwasserrückhaltung geplant.

Das geplante Gewerbegebiet ist von drei Seiten von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Im Süden befinden sich gemischte Flächen, die teilweise für Solaranlagen sowie für Wohnen genutzt werden. Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens wird Beurteilung des Gewerbelärms vorgenommen, um Beeinträchtigungen der Wohnbebauung zu vermeiden. Die privaten Grünflächen im südlichen Teil des Baugebiets erfüllen verschiedene Funktionen, darunter die Regenwasserrückhaltung und der baubedingte Ausgleich.

In beiden Gebieten wird eine Eingrünung geschaffen, die das Baugebiet besser in das Landschaftsbild integriert. Innerhalb der Gebietsgrenzen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungsverfahren die Einschränkungen durch Festsetzungen auf das notwendige Maß beschränkt. Aufgrund der städtebaulichen Notwendigkeit in Bezug auf die Ortsrandgestaltung ist jedoch ein Mindestmaß an Festsetzungen erforderlich. Ziel ist es, die Fernwirkung der Baugebiete in nördlicher und östlicher Richtung möglichst gering zu halten und eine baulich sinnvolle Nutzung der Flächen zu ermöglichen.

Darüber hinaus ist vorgesehen, einen etwa 1,6 ha großen, bisher als gemischte Baufläche bzw. Wohnbaufläche dargestellten Bereich zurückzunehmen. Bei der Rücknahme handelt es sich um Teilflächen der Flurstücke mit den Nummern 378, 379 und 380 der Gemarkung Schwebheim. Diese Flächen weisen nur eine geringfügige Anbindung an bestehende Bebauungsstrukturen auf werden zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, was auch der tatsächlichen Nutzung entspricht.

8.1 Straßenmäßige Erschließung und Verkehrsanlagen

Die verkehrliche Erschließung des Wohngebiets erfolgt über die Verlängerung des Brückleinsäckerwegs nach Norden.

Die geplante gewerbliche Baufläche wird an den Wirtschaftsweg mit den Flurstücknummern 175 und 176 angebunden. Die bestehenden Wirtschaftswege sind geschottert (Fl.Nr. 175) und asphaltiert (Fl.Nr. 176).

8.2 Abwasserbeseitigung

Anfallendes Schmutzwasser wird über das geplante bzw. bereits bestehende Kanalleitungsnetz der Kläranlage Burgbernheim zugeführt. Die Kläranlage ist ausreichend dimensioniert und auf dem technischen Stand, um die zusätzlich anfallenden Schmutzwässer aufzunehmen und zu reinigen. In Bereichen, in denen mit entsprechenden Schadstoffen umgegangen wird, ist ggf. eine Vollversiegelung der betroffenen Oberfläche vorzusehen oder auf andere Weise ein Schutz des Grund-

wassers sicherzustellen. Der Ablauf von Oberflächenwasser aus diesen Flächen und dessen Versickerung ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überdachung) auszuschließen.

8.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird über die Fernwasserversorgung sichergestellt. Eine ausreichende Trink- und Löschwasserversorgung kann erst mit der Erstellung der Erschließungsplanung berechnet und nachgewiesen werden. Sollte eine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasser nicht möglich sein, muss im Bauantrag nachgewiesen werden, auf welche Art das Löschwasser bereitgestellt wird. Zur Löschwasserbereitstellung wird auf das DVGW-Arbeitsblatt W 405 verwiesen.

8.4 Oberflächenwasser

Beide Gebiete der Flächennutzungsplanänderung sollen im Trennsystem entwässert werden. Das verschmutzte Oberflächenwasser ist gemäß den Regeln der Technik zu reinigen, bevor es dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird. Dies ist auf Bebauungsplanebene festzusetzen. Dach- und Oberflächenwasser sollte, soweit es nicht örtlich als Brauchwasser genutzt wird, möglichst einer örtlichen Versickerung zugeführt, oder anderweitig in den natürlichen Kreislauf abgegeben werden. Dies soll bewirken, dass möglichst viel unverschmutztes Wasser zurück in den natürlichen Wasserkreislauf gelangt und nach wie vor zum Erhalt des ökologischen Gleichgewichtes beiträgt.

8.5 Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt über eine Erweiterung des örtlichen Leitungsnetzes. Die Energieversorgung wird durch die N-ERGIE Netz GmbH durchgeführt.

8.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallwirtschaft des Landkreises Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim sichergestellt bzw. mit dieser abgestimmt.

8.7 Kommunikation

Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz soll über eine Erweiterung der örtlichen Versorgungsnetze erfolgen. Der Kommunikationsdienstleister wird im Rahmen des Bauleitplanungsverfahrens beteiligt.

8.8 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Die Grundstücke, die innerhalb der Änderungsbereiche der 5. Flächennutzungsplanänderung liegen, befinden sich im Eigentum der Stadt Burgbernheim (Fl.Nr. 106, 114, 116, 116/3, 175, 176, 379) sowie im privaten Eigentum (Fl.Nr. 378 und 380). Somit sind sämtliche für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Grundstücke in städtischem Eigentum. Entsprechende Umlegungsverfahren sind somit nicht erforderlich.

8.9 Verwirklichung der Baumaßnahme

Der Baubeginn kann nach Abschluss der notwendigen rechtswirksamen Bauleitplanverfahren erfolgen, die teilweise im Parallelverfahren zur vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ausgleichsmaßnahmen

Die überplanten Flächen der 5. Flächennutzungsplanänderung beansprucht insgesamt ca. 4,3 ha. Davon entfallen etwa 1,8 ha auf Wohnbauflächen, ca. 0,9 ha auf Gewerbeflächen sowie rund 1,6 ha auf Rücknahmeflächen die zukünftig als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden.

Nach einer ersten Einschätzung haben die überplanten Flächen der 5. Flächennutzungsplanänderung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild keine hohe Bedeutung, da es sich hier um bewirtschaftete Äcker handelt.

Eine konkrete Ermittlung der erforderlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen erfolgt auf der Ebene der rechtswirksamen Bauleitplanungen.

Für die Ausgleichsmaßnahmen wird auf den Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ verwiesen.

In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1 a Abs. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren der rechtswirksamen Bauleitplanung in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Generell sollten aus Umweltsicht bei der Planung von Bauvorhaben folgende Grundsätze zur Minimierung von Umweltrisiken berücksichtigt werden:

- Flächensparende Bauweise
- Minimierung und Begrenzung des Versiegelungsgrades
- Landschaftliche Ein- und Durchgrünung von Bauflächen
- Berücksichtigung örtlicher Wegeverbindungen
- Kompensationsmaßnahmen mit ökologischem Raumbezug

Artenschutz und Grünordnung

Durch die Auktor Ingenieur GmbH, 97080 Würzburg, werden auf Bebauungsplanebene entsprechende Grünordnungspläne erstellt. Der Artenschutz wird in Form eines speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrages abgehandelt und erforderliche Vermeidungsmaßnahmen verbindlich auf Bebauungsplanebene festgesetzt. Auch die grünordnerischen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan integriert. Zu weiteren Angaben wird auf die Begründung zu den Bebauungsplänen mit integriertem Grünordnungsplan verwiesen, sowie auf die weiteren Anlagen, welche Bestandteil der Bebauungsplanaufstellungen sind.

10. Umweltbericht

Zur vorliegenden 5. Flächennutzungsplanänderung wurde ein Umweltbericht erstellt, welcher Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung ist (als Anlage 1).

11. Denkmalschutz

Auf den geplanten Bauflächen sind keine Bodendenkmäler bekannt. Östlich der gewerblichen Bauflächen ist auf der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Fläche ein Bodendenkmal kartiert. Gemäß Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege handelt es sich hier um einen Bestattungsplatz des Endneolithikums (D-5-6528-0220).

Denkmäler sind gemäß Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 Satz 1 DSchG. Auf die besonderen Schutzbestimmungen gemäß § 5 Abs. 4-5 BauGB wird hingewiesen. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz oder der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim, gemäß Artikel 8 Abs. 1-2 DSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

12. Schallschutz

Im Zuge des parallelen Bauleitplanverfahrens werden immissionsschutzrechtliche Betrachtungen erfolgen. Aufgrund der geplanten Nutzung des westlichen Änderungsbereichs als Wohnbaufläche sind keine Auswirkungen hinsichtlich Immissionsschutzes durch das Gebiet zu erwarten. Jedoch sind durch das geplante Gewerbegebiet Beeinträchtigungen auf die umgebende Wohnbebauung möglich. Bei Beeinträchtigungen sind entsprechende Festsetzungen zum Schutz der störempfindlichen Nutzungen im Bebauungsplan Nr. 35 „Gewerbegebiet Schwebheim Mitte“ festzusetzen.

13. Verfahren

Änderungsbeschluss	vom	27.02.2025
Bekanntmachung an der Amtstafel	vom	18.03.2025
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	am	27.02.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis	24.03.2025 09.05.2025
Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit	vom	18.03.2025
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis	24.03.2025 09.05.2025
Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen	am	31.07.2025
Annahme- und Auslegungsbeschluss	am	31.07.2025
Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung	am	21.08.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	25.08.2025 02.10.2025
Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	am	27.11.2025
Bekanntmachung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit	am	
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	
Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	am	
Feststellungsbeschluss	am	

Stadt Burgbernheim,

Schwarz

1. Bürgermeister

Würzburg, 27.02.2025
geändert am 31.07.2025
zuletzt geändert am 27.11.2025

Bearbeitung: Hernandez

Prüfung: Hennlich/Öchsner

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931 – 79 44 - 0 | Fax 0931 – 79 44 - 30 | Mail info@r-auktor.de | Web www.r-auktor.de

Abbildungs- und Quellenverzeichnis

Abbildung 1. Übersichtskarte (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024: Bayernatlas, abgerufen am 06.06.2024, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 04.11.2025).....	3
Abbildung 2. Auszug wirksamer Flächennutzungsplan (Quelle: Regierung von Mittelfranken, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 04.11.2025).....	5
Abbildung 3. Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (befindet sich in der Aufstellung), Auktor Ingenieur GmbH 04.11.2025.	6
Abbildung 4. Bevölkerungsprognose Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim	9
Abbildung 5. Regionalplan Region Westmittelfranken (8) – Karte 1 „Raumstruktur“.....	25

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1. Einwohnerzahl / Einwohnerentwicklung Stadt Burgbernheim	7
Tabelle 2. Einwohnerzahl je Stadtteil	7
Tabelle 3. Einwohnerzahl/Bevölkerungsvorausberechnung für das Zieljahr der Planung der Stadt Burgbernheim	8
Tabelle 4. Durchschnittliche Haushaltsgröße	10
Tabelle 5. Anzahl Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort.....	11
Tabelle 6. Anzahl Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	11