

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

Anlage 1
27.11.2025



Bebauungsplan Nr. 35 "Gewerbegebiet Schwebheim Mitte" mit integriertem Grünordnungsplan

Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Burgb23-0004

Inhaltsverzeichnis

1.	Aufgaben und Inhalt des Umweltberichtes	3
2.	Einleitung	3
2.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplans	3
2.2	Umweltschutzziele der einschlägigen Fachgesetze und -pläne	4
3.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	11
3.1	Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand und Prognose Nichtdurchführung der Planung	11
3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	11
3.2.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen	11
3.2.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden	13
3.2.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	15
3.2.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima, Luftqualität sowie Klimawandel	17
3.2.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt	18
3.2.6	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete	19
3.2.7	Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit	19
3.2.8	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	20
3.2.9	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	24
3.2.10	Nutzung erneuerbarer Energien , sparsame und effiziente Nutzung von Energie	24
3.2.11	Risiken z.B. durch Unfälle und Katastrophen	25
3.2.12	Eingesetzte Techniken und Stoffe	26
3.2.13	Darstellung von Landschaftsplänen oder sonstigen Plänen	26
3.2.14	Kumulierung von Vorhaben benachbarter Plangebiete	26
3.2.15	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	27
3.3	Maßnahmen / Hinweise zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	27
3.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	28
3.5	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j)	28
4.	Zusätzliche Angaben	29
4.1	Hinweise auf technische Verfahren, Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse	29
4.2	Maßnahmen zur Überwachung	29
5.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	29
6.	Referenzliste der Quellen	31
7.	Abbildungsverzeichnis	33

1. Aufgaben und Inhalt des Umweltberichtes

Die Änderung des Baugesetzbuches vom 04.05.2017 (BGBL I, S.2414) setzt die europäische Richtlinie 2014/52/EU um. Im Zuge dieser Überarbeitung wurde die Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB) erweitert.

Es ist grundsätzlich für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen (Ausnahme: § 13 BauGB, § 13 a BauGB und § 13 b BauGB sowie § 34 Abs. 4 BauGB und § 35 Abs. 6 BauGB).

Der Umweltbericht ist das zentrale Dokument der Umweltprüfung, das die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Einbindung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange bildet und so eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde ermöglicht.

Die Umweltprüfung ist mit dem Umweltbericht in das Bauleitplanverfahren eingebunden. Zu Beginn sind der Untersuchungsumfang und der Detaillierungsgrad bezüglich der verschiedenen Schutzgüter, auch ihre Wechselwirkungen untereinander, mit Abstimmung mit den Fachbehörden und Trägern sonstiger öffentlicher Belange (sog. Scoping), von der Gemeinde festzulegen.

Die Grundlage für den Inhalt des Umweltberichtes ist die Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB. Der Umweltbericht stellt im Wesentlichen den Bestand und die möglichen Umweltauswirkungen durch den Bau und den Betrieb der geplanten Vorhaben dar.

Bei der Bewertung der Auswirkungen müssen die Möglichkeiten der Vermeidung, der Verringerung und des Ausgleichs durch entsprechende Maßnahmen aufgezeigt werden. Hierzu ist auch die potentielle Entwicklung des Gebietes ohne Planung zu bewerten und mögliche Planungsalternativen zu klären. Der Umweltbericht ist am Ende nochmals allgemeinverständlich zusammenzufassen.

Der Umweltbericht ist ein Teil der Begründung des Bauleitplanverfahrens und nimmt daher am gesamten Bauleitplanverfahren teil.

2. Einleitung

2.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplans

Für den Bereich „Gewerbegebiet Schwebheim Mitte“ hat die Stadt Burgbernheim die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Ungenutzte gewerbliche Bauflächen sind derzeit im Ortsteil Schwebheim nicht verfügbar. Der Bedarf über die Erweiterung eines ortsansässigen Handwerksbetriebs wurde an die Stadt Burgbernheim herangetragen. Durch die bedarfsgerechte Ausweisung neuer gewerblicher Flächen, wird die gewerbliche Entwicklung der Stadt Burgbernheim gefördert.

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Süden grenzen gemischte Bauflächen an, insbesondere Solaranlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien. An den übrigen Seiten schließen sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Burgbernheim ist die überplante Fläche als Flächen für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen dargestellt. Daher erfolgt die 5. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Burgbernheim im Parallelverfahren.

Durch die Ausweisung des beschränkten Gewerbegebiets soll es ein ansässiger Handwerkbetrieb ermöglicht werden, sich zu erweitern, um eine Abwanderung zu verhindern. Ziel ist hier die Errichtung einer Lagerhalle und einer Werkstatt sowie eines Gebäudes für Aufsichts- und Bereitschafts-

personen bzw. für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Die geplante Gesamtgröße der Gewerbefläche beträgt ca. 0,9 ha.

2.2 Umweltschutzziele der einschlägigen Fachgesetze und -pläne

Die Umweltprüfung erfolgt durch die Stadt Burgbernheim auf der Grundlage der Regionalplanung, des vorliegenden Vorentwurfs des Bebauungsplans und der örtlich vorhandenen Nutzungssituation.

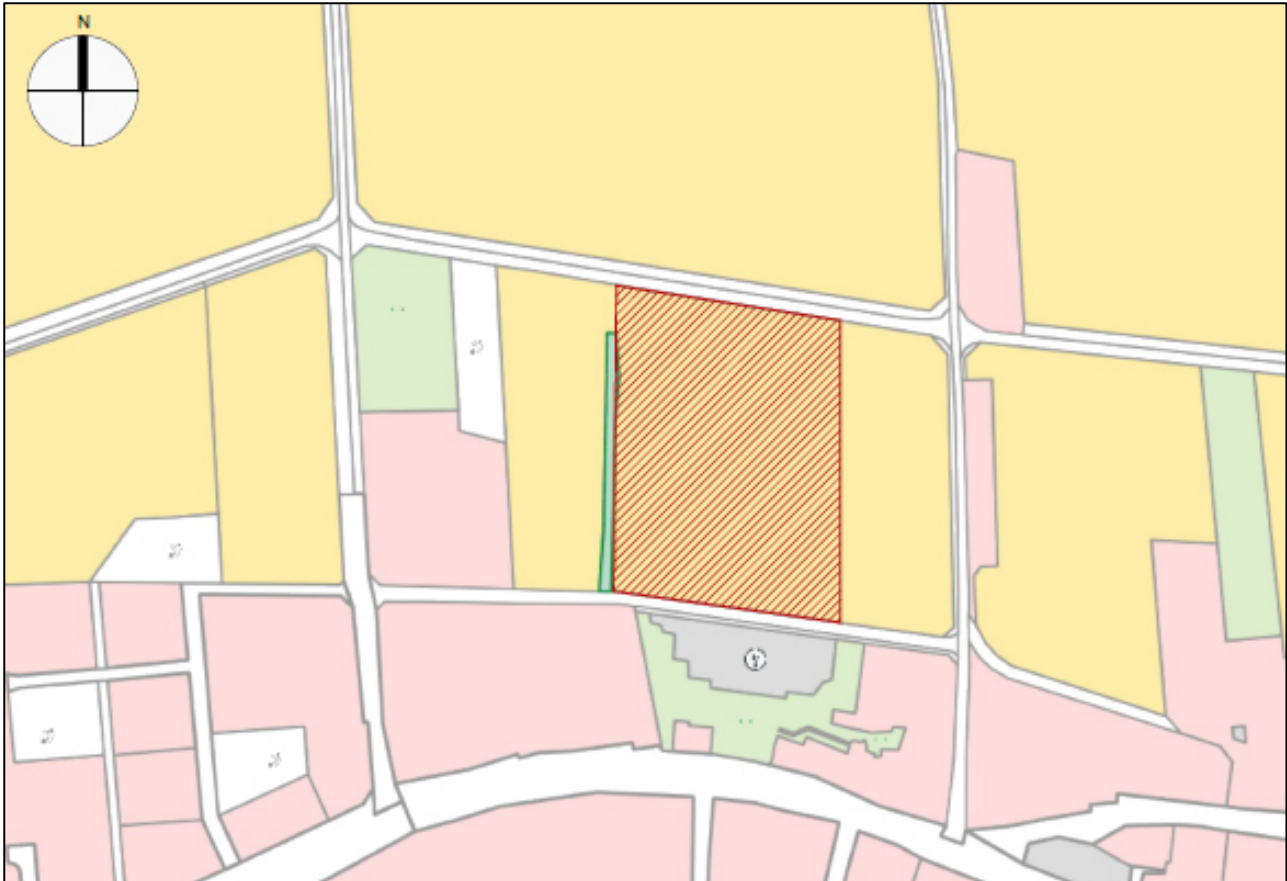


Abbildung 1: Tatsächliche Nutzung (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024: Bayernatlas Plus, geändert: Auktor Ingenieur GmbH am 07.02.2025)

Legende:

- hellgrün: Landwirtschaft/Grünland
- dunkelgrün: Gehölz
- grau: Industrie- und Gewerbefläche, PV-Anlage
- rosa: Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung
- weiß: Unkultivierte Fläche, Weg
- gelb: Landwirtschaft/Ackerland (im Geltungsbereich)
- rot schraffierte Fläche: Geltungsbereich Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schwebheim Mitte“

Weiter wird auf die zu erwartenden Auswirkungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Schwebheim Mitte“ auf Natur und Umwelt sowie die umliegende Bebauungsstruktur eingegangen.

Darstellung der einschlägigen Fachgesetze, Fachpläne, festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung:

Sämtliche allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetzgebung, die Wasser-, Brandschutz- und Abfallgesetzgebung sowie die Immissionsgesetzgebung sind mit entsprechenden Verordnungen berücksichtigt.

Die Erstellung eines Bauleitplanes ist ein Prozess, in dem umweltrelevante Belange ermittelt und berücksichtigt werden bzw. Maßnahmen aufgestellt werden, um erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden. Durch die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange werden weitere relevante Ziele und Belange ermittelt und gemäß Abwägungsergebnis in die Planung aufgenommen. Somit werden sowohl fachliche Kompetenzen zusammengeführt, als auch subjektive Meinungen berücksichtigt.

Weiterhin wurden Daten der relevanten Schutzgüter über den Bayernatlas Plus abgefragt. Folgende Themenkarten werden berücksichtigt:

- Regionalplanung in Bayern
- Schutzgebiete des Naturschutzes
- Biotopkartierung Bayern
- Wasserschutzgebiete
- Denkmaldaten (BLfD)
- Freizeitwege (BVV)
- Naturgefahren, Georisiken, Hochwasser

Im Folgenden werden die im näheren Umgriff vorhandenen Schutzgebiete aufgezeigt und ihre Lage in Bezug auf das Gewerbegebiet dargestellt.

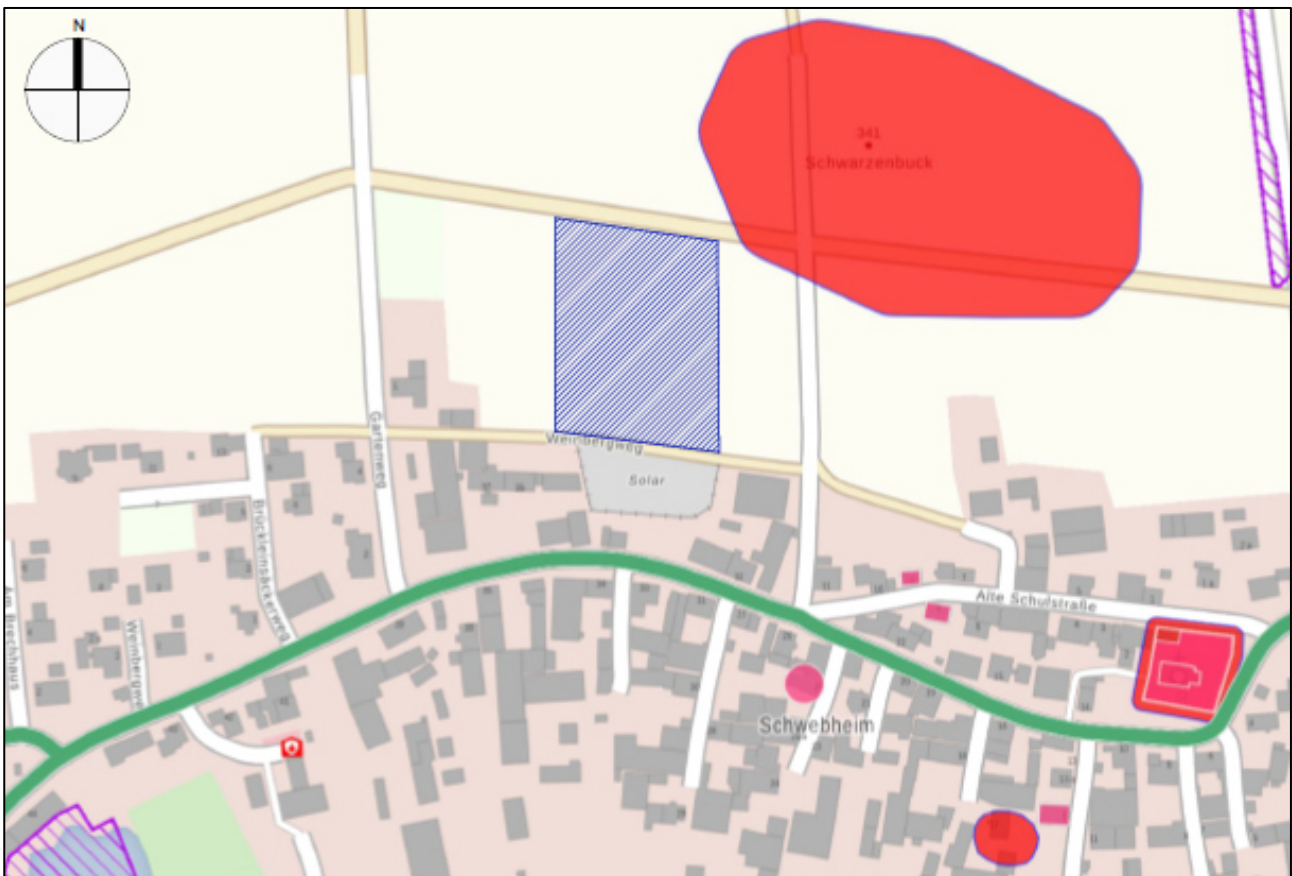


Abbildung 2: Übersicht über Schutzgebiete (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024: Bayernatlas Plus, geändert: Auktor Ingenieur GmbH am 07.02.2025)

Legende:

- rot gefüllt mit blauer Umrandung: Bodendenkmale
- rosa gefüllt mit blauer Umrandung/ rosa Quadrat: Baudenkmal
- violett schraffiert: Ökofläche
- grüne Linie: Radwanderweg
- dunkelblau schraffiert: Geltungsbereich Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schwebheim Mitte“

Ergebnis der Datenabfrage:

Innerhalb des Geltungsbereiches:

Der geplante Geltungsbereich wird nicht von Schutzgebieten, die das Schutzgut Natur und Landschaft oder Wasser betreffen, überlagert. Es handelt sich nicht um ein überschwemmungsgefährdetes Gebiet.

Umgebung des Geltungsbereiches:

Im näheren Umfeld des Plangebiets befindet ein kartiertes Bodendenkmal. Gemäß Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege handelt es sich hier um einen Bestattungsplatz des Endneolithikums (D-5-6528-0220). Aufgrund der Lage des Bodendenkmales kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Bodendenkmal sich über den kartierten Bereich hinaus erstreckt und sich mit der restlichen Baufläche überlagert. Zum Schutze dieses Bodendenkmales werden im Bebauungsplan entsprechende Hinweise aufgenommen.

In ca. 2 km Entfernung nördlich vom Planungsgebiet befindet sich der Naturpark Steigerwald. Das nächstgelegene kartierte Biotop mit der Nummer 6528-0001-001 befindet sich in ca. 400 m Entfernung inmitten von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Grünland.

Alle weiteren abgefragten Belange liegen nicht im näheren Umfeld des Geltungsbereiches. Somit gibt es keine Berührungspunkte, die negative Auswirkungen bewirken könnten.

Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (Landkreis Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim) befindet sich das Planungsgebiet in der ABSP Naturraumuntereinheit 131 Windsheimer Bucht.¹

¹ Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern; Landkreis Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim, September 2006

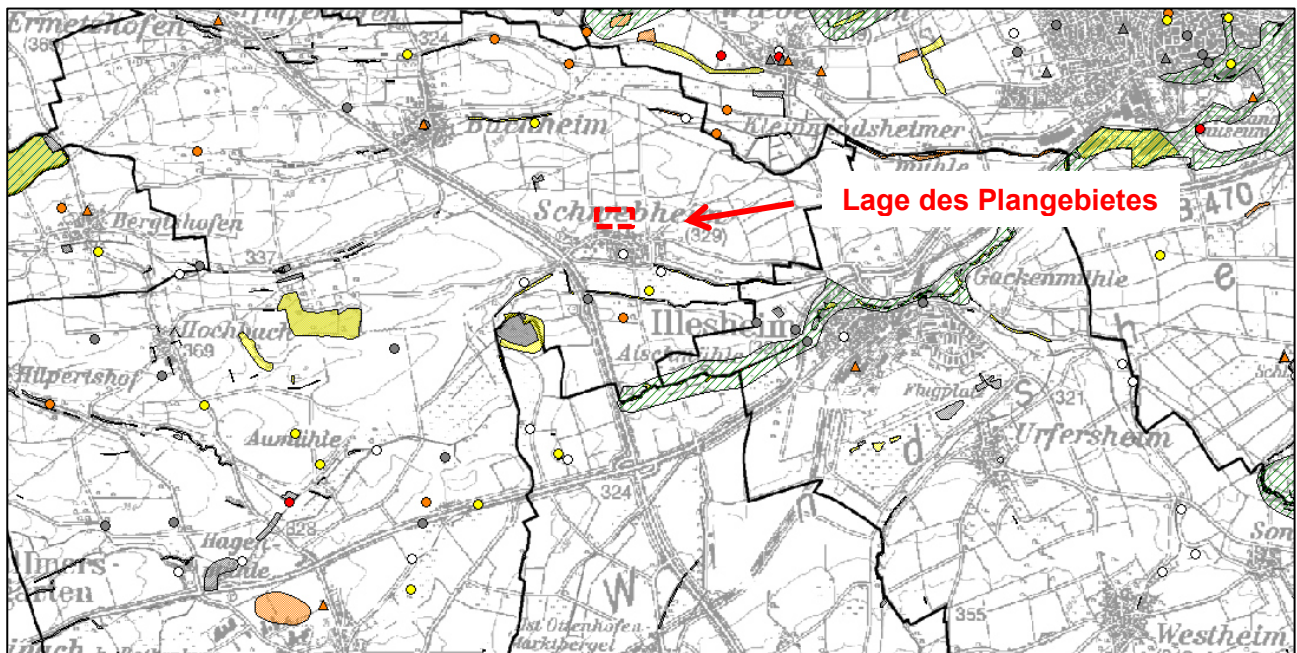


Abbildung 3: ABSP-Abfrage (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2006: Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 02.09.2024)

Legende:	orange Flächendarstellung	überregional bedeutsam
	gelbe Flächendarstellung	regional bedeutsam
	graugrüne Flächendarstellung	lokal bedeutsam
	grüne Schraffur	Waldfläche (Schwerpunktgebiet)
	Dreieck	punktueller Artnachweise (landkreisbedeutsam oder überregional bis landesweit bedeutsam)

Auswertung: Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines Bereiches, der als Entwicklungsschwerpunkt bzw. Verbundachse gekennzeichnet ist.

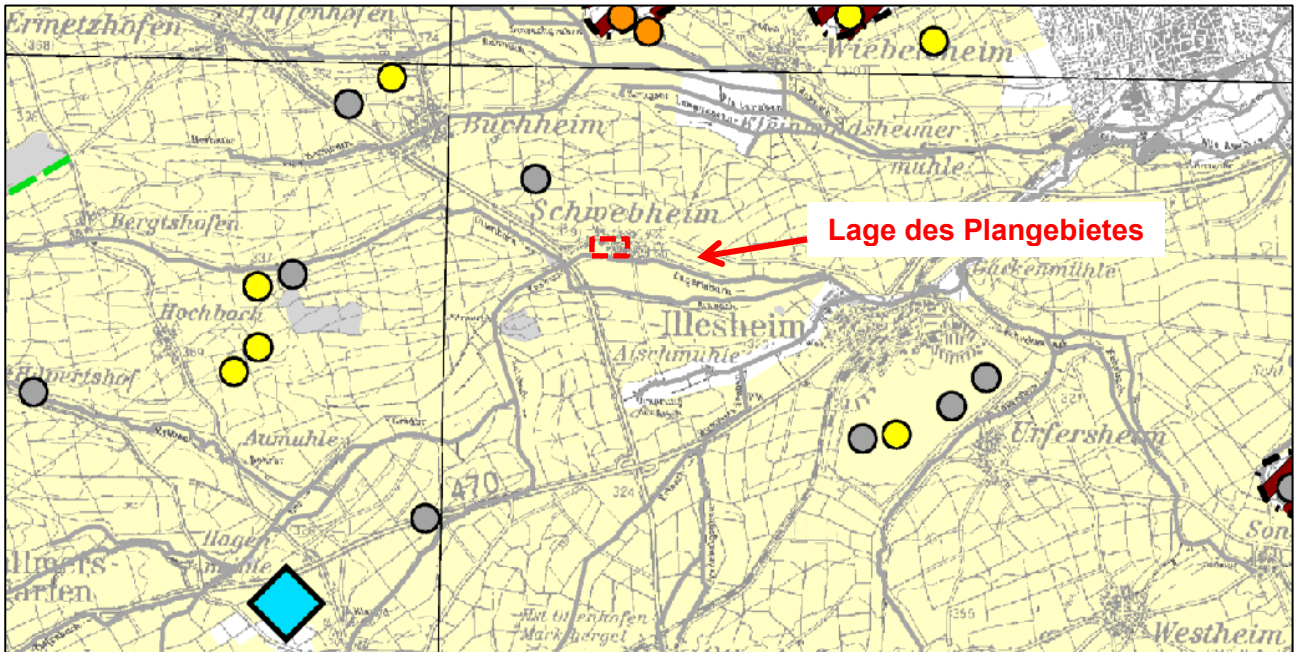


Abbildung 4: ABSP-Abfrage: Trockenstandorte (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2006: Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 02.06.2024)

Legende zur Zielkarte Trockenstandorte

A. Erhaltung und Optimierung naturschutzfachlich bedeutsamer Trockenstandorte

-   Erhaltung und Optimierung landesweit bedeutsamer Lebensräume
-   Erhaltung und Optimierung überregional bedeutsamer Lebensräume
-   Erhaltung und Optimierung überregional bedeutsamer Lebensräume
-   Erhaltung und Optimierung überregional bedeutsamer Lebensräume

B. Optimierung und Neuschaffung des Biotopverbunds

-  Bayernweite Entwicklungsschwerpunkte
-  Bayernweite Verbundachsen
-  Überregionale Entwicklungsschwerpunkte
-  Überregionale Verbundachsen
-  Regionale Entwicklungsschwerpunkte
-  Regionale Verbundachsen

Weitere Gebiete für die Wiederherstellung eines für Trockenstandorte typis Arten- und Lebensraumspektrums

-  Erhalt und Vernetzung von Agrotopen (Ranken, Raine, etc.) in der landwirtschaftlich intensiv genutzten Gäulandschaft. Einbindung naturschutzbedeutsamer Trockenstandorte und Abbaustellen.
-  Etablierung wärmeliebender Säume an südexponierten Waldrändern, Gestalten und Auflichten von Waldrändern

Weitere Informationen

-  Grenze der naturräumlichen Einheit
-  Landkreisgrenze

Auswertung: Das Plangebiet liegt in keinem Bereich, der als Entwicklungsschwerpunkt bzw. Verbundachse für Trockenstandorte gekennzeichnet ist. Dennoch liegt die geplante Fläche sowie die gesamte Gemarkung innerhalb von Gebieten, in denen Agrotypen in der landwirtschaftlich intensiv genutzten Gäulandschaft erhalten und vernetzt werden sollen. Zudem sollen naturschutzbedeutsame Trockenstandorte und Abbaustellen eingebunden werden. Die geplante Entwicklung von dieser Baufläche ermöglicht die Deckung des wachsenden Bedarfs an Infrastruktur, ohne die landwirtschaftlich genutzten Flächen oder die ökologische Vernetzung erheblich zu stören. Durch

die Integration von Grünflächen und die Umsetzung von grünordnerischen Maßnahmen können die negativen Auswirkungen auf Natur und Landwirtschaft weitgehend minimiert.

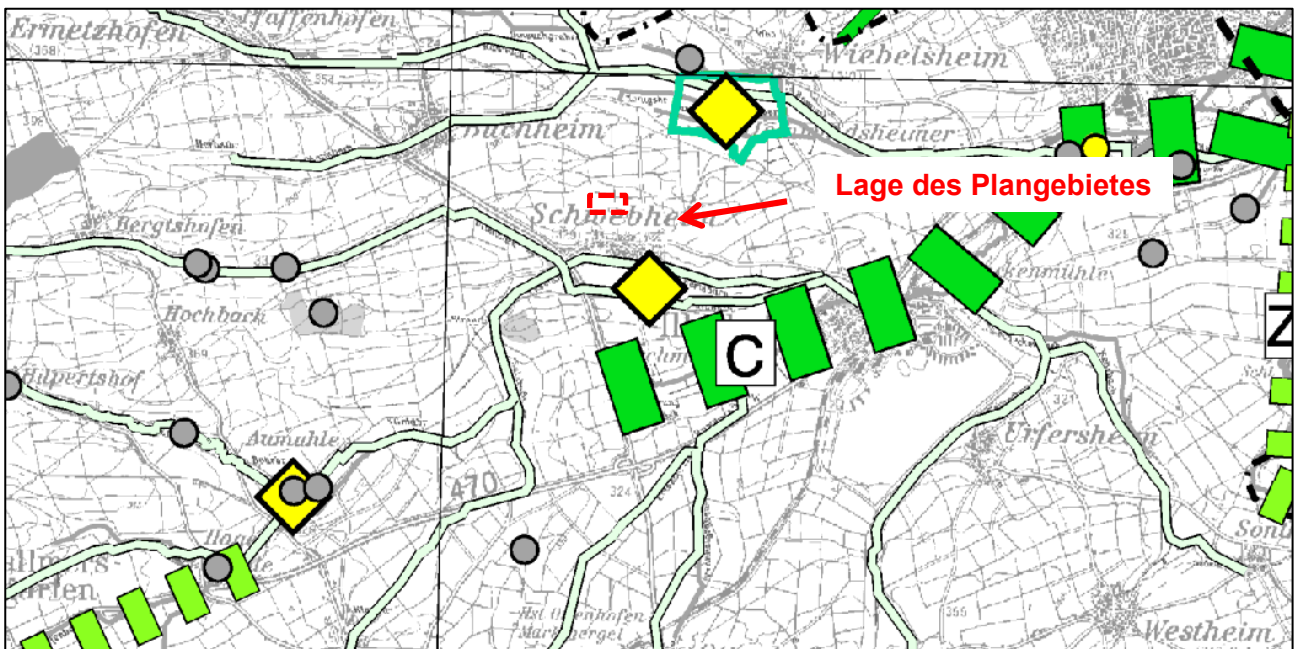


Abbildung 5: ABSP-Abfrage: Feuchtgebiete (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2006: Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 02.09.2024)

Legende zur Zielkarte Feuchtgebiete

A. Erhaltung und Optimierung naturschutzfachlich bedeutsamer Feuchtgebiete

- | | | |
|---|---|--|
|  |  | Erhaltung und Optimierung landesweit bedeutsamer Lebensräume |
|  |  | Erhaltung und Optimierung überregional bedeutsamer Lebensräume |
|  |  | Erhaltung und Optimierung überregional bedeutsamer Lebensräume |
|  |  | Erhaltung und Optimierung überregional bedeutsamer Lebensräume |

B. Optimierung und Neuschaffung des Biotopverbunds

- | | |
|---|--|
|  | Bayernweite Entwicklungsschwerpunkte |
|  | Bayernweite Verbundachsen |
|  | Überregionale Entwicklungsschwerpunkte |
|  | Überregionale Verbundachsen |
|  | Regionale Entwicklungsschwerpunkte |
|  | Regionale Verbundachsen |

Auswertung: Das Plangebiet liegt in keinem Bereich, der als Entwicklungsschwerpunkt bzw. Verbundachse für Feuchtgebiete gekennzeichnet ist.

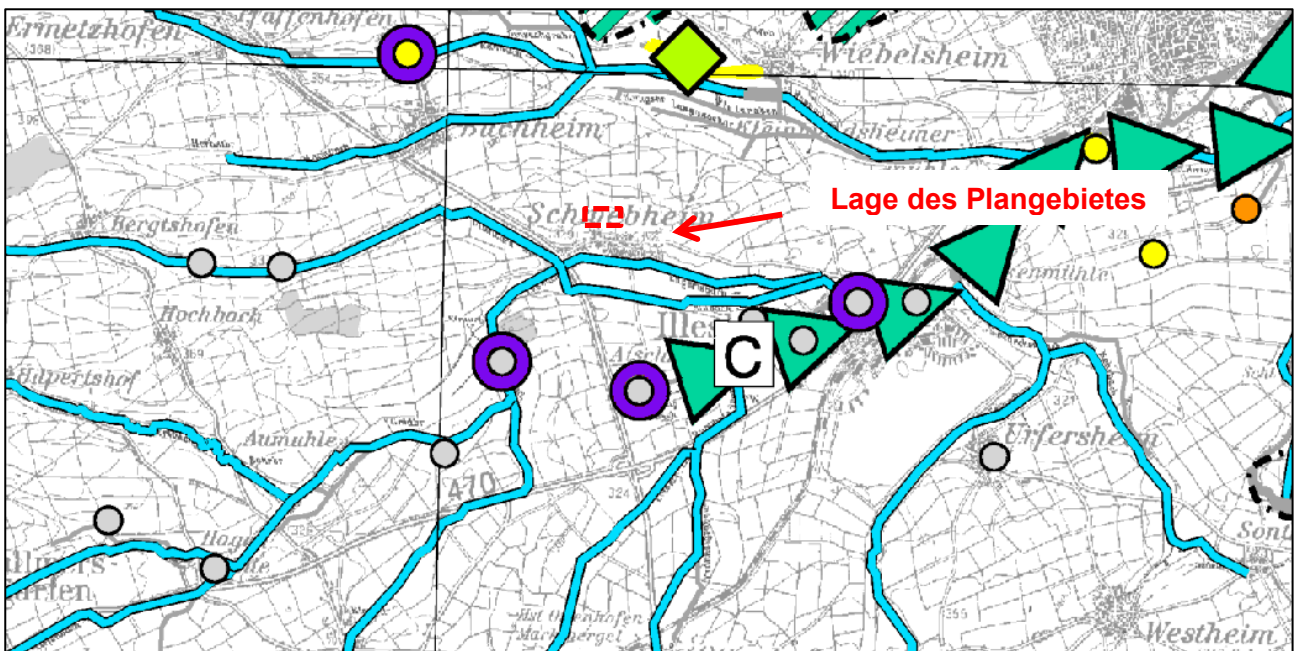


Abbildung 6: ABSP-Abfrage: Gewässer (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2006: Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 02.09.2024)

Legende zur Zielkarte Gewässer

A. Erhaltung und Optimierung naturschutzfachlich bedeutsamer Gewässer

-   Erhaltung und Optimierung landesweit bedeutsamer Lebensräume
-   Erhaltung und Optimierung überregional bedeutsamer Lebensräume
-   Erhaltung und Optimierung überregional bedeutsamer Lebensräume
-   Erhaltung und Optimierung überregional bedeutsamer Lebensräume

B. Optimierung und Neuschaffung des Biotopverbunds

-  Bayernweite Entwicklungsschwerpunkte
-  Bayernweite Verbundachsen
-  Überregionale Entwicklungsschwerpunkte
-  Überregionale Verbundachsen
-  Regionale Entwicklungsschwerpunkte
-  Regionale Verbundachsen
-  Wiederherstellung eines typischen Arten- und Lebensraumspektrums

Auswertung: Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines Bereiches, der naturschutzfachlich bedeutsame Gewässer oder Regionale Entwicklungsschwerpunkte bzw. diesbezügliche Verbundachsen darstellt.

3. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es werden drei Wertigkeiten unterschieden. Geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen, die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator.

Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft. Darüber hinaus werden im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter Klima / Luft und Mensch die einschlägigen Regelwerke herangezogen.

3.1 Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand und Prognose Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet liegt an einem in südwestlicher Richtung leicht abfallende Hangbereich am nördlichen Ortsrand von Schwebheim und umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen. Direkt angrenzend befinden sich gemischte Bauflächen, die teilweise als Flächen für Solaranlagen genutzt werden. Im Norden, Osten und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die Umweltmerkmale der im Geltungsbereich liegenden Flächen, als auch der unmittelbar angrenzenden Flächen im Norden, Westen und Osten, sind nicht als besonders hochwertig oder als einzigartig einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind dort aus diesem Grund nicht zu erwarten. Das Landschaftsbild des Ortsteils Schwebheim der Stadt Burgbernheim wird durch die vorgesehene Eingrünung nicht beeinträchtigt.

Eine nähere Betrachtung erfolgt in den folgenden Kapiteln, im Bebauungsplan und den dazugehörigen Anlagen.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin als Ackerfläche genutzt wird. Gleichzeitig würde die konkrete Nachfrage nach Weiterentwicklungsmöglichkeiten eines ortsansässigen Handwerksbetriebs nicht gegeben. Dies könnte dazu führen, dass der Gewerbebetrieb abwandert und dadurch Arbeitsplätze vor Ort nicht geschaffen bzw. gesichert werden können.

3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

3.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich ackerbaulich genutzte Flächen. Eine Gehölzreihe außerhalb der Fläche verläuft entlang der westlichen Grenze und wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Durch die Nutzung als Bauland wird Vegetationsfläche und somit der Lebensraum von Pflanzen und Tieren dauerhaft zerstört. Hierbei handelt es sich überwiegend um Ackerpflanzen, die keinen hohen ökologischen Wert haben. Zum Schutz saP-relevanter Tierarten und der Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen beinhaltet sein, die nach Rechtskraft für jedermann verbindlich sind. Die betroffenen Tierarten wurden im speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan ermittelt. Anschließend wurden erforderliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet und entsprechend festgesetzt. Diese sind sowohl auf die Bau- als auch die Betriebsphase abgestimmt.

Mit folgenden Arten ist im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Umgebung zu rechnen:

- Bodenbrüter: Feldlerche, Grauammer, Wiesenweihe, Wachtel

- Freibrüter: Bluthänfling, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke, Neuntöter, Pirol, Stieglitz
- Höhlenbrüter – Bäume (Feldsperling, Gartenrotschwanz, Haussperling, Kuckuck, Wendehals)
- Fledermäuse: Braunes Langohr, Großer Abendsegler, Kleinabendsegler

Für europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind Maßnahmen zur Vermeidung zu ergreifen, um Gefährdungen zu vermeiden oder zu mindern.

Auf angrenzenden und umgebenden Flächen wurden 4 Brutpaare der Feldlerche erfasst. Der nördlich gelegene Acker wird überwiegend mit Maissaatgut bestellt und es wurde nur in diesem Jahr aufgrund eines Fruchtfolgewechsels Getreide angebaut. Weiter nördlich gelegene Flächen werden vorrangig mit Getreide bestellt und bieten geeignete Brut- und Nahrungshabitate für Feldlerchen. Eine signifikante Beeinträchtigung der angrenzenden Feldlerchenvorkommen durch das Vorhaben ist aus fachlicher Sicht nicht zu erwarten, da die Fläche bereits durch bestehende vertikale Strukturen (z. B. Bebauung, Gehölze) und eine intensiv genutzte Landwirtschaft geprägt ist. Der zusätzliche Einfluss auf das Brutverhalten bodenbrütender Vogelarten durch Kulissenwirkung ist nach aktuellem Kenntnisstand als gering einzustufen.

Innerhalb des Plangebiets wurde ein Brutpaar der Wachtel erfasst. Entsprechend müssen Maßnahmen getroffen werden, da das geplante Bebauungsvorhaben zu einem Verlust von Bruthabitaten führt². Der Lebensraumverlust ist durch CEF-Maßnahmen auf dem Flurstück mit der Nummer 124 (ca. 1,0 ha), OT Schwebheim, auszugleichen. Bei konsequenter und fachgerechter Umsetzung der genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst. Die Maßnahmen kommen zudem auch weiteren Offenlandarten wie der Grauammer, Wiesenweihe und Feldlerche potenziell zugute.

Während der Bauphase kommt es zu Staub- und Lärmentwicklung. Hierdurch können grundsätzlich Tiere gestört und vergrämt werden. Die Bauphase findet allerdings nur temporär statt und ist in einem gewissen Zeitfenster abgeschlossen. Dies kann bei der Einstufung der Auswirkungen bzgl. ihrer Erheblichkeit begünstigend Berücksichtigung finden. Weiterhin treten o.g. Beeinträchtigungen auch bereits durch die intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung zeitweise auf.

Betriebsphase

Durch die Entwicklung des beschränkten Gewerbegebietes ist davon auszugehen, dass dauerhaft Lebensraum, insbesondere von Ackervögeln, zerstört wird. Dies bedingt, dass insbesondere störungsempfindliche Arten in die freie Landschaft zurückgedrängt werden.

Der Planungsbereich ist bereits durch die benachbarte Mischgebietsnutzungen und landwirtschaftlichen Aktivitäten vorbelastet.

Bereits bestehende Gehölze entlang der westlichen Grenze werden erhalten. Gebietseigene und standortgeeignete Gehölz- und Sträucherpflanzungen sollen im Plangebiet gem. grünordnerischen Maßnahmen vorgenommen werden. Insgesamt ist dennoch davon auszugehen, dass durch die Gewerbebauten und die damit einhergehende neue Versiegelung das Grünvolumen gegenüber der ackerbaulichen Anbausituation zurückgehen wird. Um dem entgegenzuwirken und negative Auswirkungen zu minimieren, werden im Bebauungsplan Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von 0,9 ha.

² Faunistische Untersuchung, S. 7, Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schwebheim Mitte“, Burgbernheim. Auktor Ingenieur GmbH, 08.01.2025

Wirkungsgefüge

Tiere und Pflanzen sind wichtiger Bestandteil des Ökosystems. Durch die enge Verzahnung der Funktionen des Naturhaushalts untereinander sind die Wirkungen zu betrachten. Die Reduzierung der Vegetation und die dadurch verringerte Transpirationsleistung werden negative Auswirkungen auf den Wasserkreislauf und das Klima haben. Da Feldpflanzen ein geringeres Grünvolumen als beispielsweise Wälder aufweisen und somit eine geringere Transpirationsrate haben, sind die Beeinträchtigungen nicht als hoch einzustufen. Durch die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen, wie die Festsetzung einer Anpflanzung von Obstbäumen, können diese negativen Auswirkungen reduziert werden.

Nutzung natürlicher Ressourcen und deren nachhaltige Verfügbarkeit

Der Anbau und somit die Erzeugung von landwirtschaftlichen Anbauprodukten wird auf der Fläche durch die geplante Nutzung als Baufläche dauerhaft zerstört. Die Möglichkeit, dass eine landwirtschaftliche Nutzung auf dieser Fläche in Zukunft stattfindet, ist nicht mehr möglich. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen im Bebauungsplan, die das Grünvolumen möglichst groß halten, können die Beeinträchtigungen aus Sicht des Naturschutzes minimiert werden. Im Plangebiet wurde ein Brutpaar der Wachtel nachgewiesen. Es sind Maßnahmen erforderlich, da das geplante Bauvorhaben zu einem Verlust des Bruthabitats führen würde. Außerdem wirkt sich das geplante Vorhaben insbesondere auf Tierarten der umliegenden Äcker und Felder aus. Der benötigte Ausgleich wurde im Grünordnungsplan sowie im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ermittelt und als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Insgesamt betrachtet, kann daher nicht von einer hohen Beeinträchtigung für die Landwirtschaft ausgegangen werden.

Bewertung

Die Erheblichkeit der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist in der Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie aufgrund der geringen Größe der hinzukommenden Bauflächen als **gering** zu werten.

3.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden

Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

Während der Bauphase wird voraussichtlich keine größere Fläche beansprucht als nach Beendigung der Bauarbeiten, da die Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen innerhalb des Baugebietes angelegt werden können. Es ist festgesetzt, dass diese vollständig innerhalb des Geltungsbereiches anzulegen sind (aber nicht auf den angrenzenden Grünflächen), um die Umgebung zu schützen. Zum Erhalt festgesetzte Vegetationsstrukturen sind ebenso gemäß den Regeln der Technik zu sichern und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Als weitere Vermeidungsmaßnahme ist das Baufeld auf die technisch unbedingt erforderliche Fläche zu beschränken. Erhebliche Beeinträchtigungen sind dann auszuschließen.

Betriebsphase

Beim Bau von Gewerbegebieten sind gewisse Versiegelungen zum Bau von Gebäuden und Erschließungsflächen erforderlich. Zur Erschließung des Baugebiets dienen die bestehenden Wirtschaftswege mit den Fl.Nrn. 175 und 176, wobei der Weg auf Fl.Nr. 175 geschottert und der auf

Fl.Nr. 176 asphaltiert ist. Somit wird mit dem Schutzgut Boden sparsam umgegangen und der Flächenverbrauch möglichst geringgehalten.

Eine Entsiegelung als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff und die Bodenversiegelung innerhalb der Stadt Burgbernheim ist nicht möglich. Die Flächeninanspruchnahme und Versiegelung sollten nicht über das erforderliche Mindestmaß hinausgehen. Insgesamt orientiert sich die Planung an dem an die Stadt Burgbernheim konkreten Bedarf an gewerbliche Bauflächen, wodurch die voraussetzende Bedarfsorientierung gegeben ist.

Zum Schutz des Mutterbodens sind entsprechende Festsetzungen als nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan enthalten (Bundesbodenschutzverordnung, DIN 19732). Dieser sollte ortsansässigen Landwirten zur Verfügung gestellt werden.

Wirkungsgefüge

Bodenfunktionen sind für den natürlichen Kreislauf relevant. Durch Versiegelung bzw. Teilversiegelung werden diese Funktionen zerstört und weitgehend unterbunden. Deshalb sind Maßnahmen im Bereich der anderen Schutzgüter erforderlich, die den Verlust der Bodenfunktionen abmildern. Insbesondere das Schutzgut Wasser wird durch einen hohen Oberflächenwasserabfluss aufgrund der Versiegelung beeinträchtigt. Aufgrund dessen wird beispielsweise ein gewisses Grünvolumen angestrebt, sodass Schadstoffbindungen oder die Aufnahme der Oberflächenwasser durch die Pflanzen teilweise übernommen werden. Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser ist, soweit keine Verschmutzung vorliegt, möglichst örtlich zu versickern. Alternativ ist eine Nutzung als Brauchwasser möglich.

Nutzung natürlicher Ressourcen und deren nachhaltige Verfügbarkeit

Durch die Inanspruchnahme von Boden als Bauland werden die Bodenfunktionen, wie zuvor beschrieben, dauerhaft zerstört. Durch den Flächenverbrauch steht der Boden als landwirtschaftliche Nutzfläche zukünftig nicht mehr zur Verfügung.

Die Bodenschätzungskarte im Bayernatlas Plus zeigt folgende Wertzahl: LT6V 43/39.³ Es handelt sich bei den vorliegenden Bodenstrukturen um einen Ackerboden mit geringer bis mittlerer Ertragsfähigkeit. Das Geltungsbereich weist keine steile Hanglage über 18 % auf. Das Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen ist aufgrund der Bodenart als gering einzuschätzen⁴. Das Rückhaltevermögen für Schwermetalle kann aufgrund der vorliegenden Bodenart und deren Entstehung als hoch eingeschätzt werden⁵.

Die Bodenausgangsgesteinskarte stellt die Gruppe der „Kalk- und Dolomitstein, Kalkmergelstein, Mergel- und Tonstein (teilweise unter Residuallehm“, innerhalb des Geltungsbereiches dar. Die Geologische Karte beschreibt das Gestein, wie folgt: „Ton-/Mergelstein, dunkelrot, rotbraun, grün, grüngrau; mit Dolomit(mergel)steinbänken, grau; mit Quarzbreccien, grau, knolligknauerig; mit Gipsstein, weißgrau sowie Residualbildungen, gelbgrau, grusig; basal lokal mit Grundgipsschichten“ sowie geringfügig als „Dolomit(mergel)stein, lokal schluffig, lokal feinsandig, grau, dunkelgrau, lokal Bleiglanz führend, lokal Schwespat führend, selten Fossilien führend“.⁶

Die digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25)⁷ beschreibt den Untergrund wie folgt: „Veränderlich feste Gesteine mit ausgeprägt wasserlöslichen Gesteinen, teils mit Festge-

³ Bayernatlas Plus, Datenabfrage Bodenschätzung BVV, 02.09.2024

⁴ Das Schutzgut Boden in der Planung, LFU, S.43

⁵ Das Schutzgut Boden in der Planung, LFU, S.49

⁶ Umweltatlas, LfU, 26.08.2024

⁷ Umweltatlas, LfU, 26.08.2024

steinen“ sowie geringfügig „Überwiegend Festgesteine wechselnd mit veränderlich festen Gesteinen“.

Die potentielle natürliche Vegetation ist als Waldzist-Eschen-Hainbuchenwald mit flussbegleitendem Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald beschrieben.

Es liegen keine Moorböden vor bzw. es sind ähnlich spezielle Bodenausprägungen nicht bekannt. Aufgrund der Ackerzahl, die zwischen 39-43 liegt, ist das Standortpotential vom Boden für die natürliche Vegetation gemäß „Methoden zur Bewertung natürlicher Bodenfunktionen“ in „Das Schutzgut Boden in der Planung“, als regional mittel bis hoch einzustufen⁸. Die Wertklasse 3 – 4 weist auf eine mittlere bis hohe Wahrscheinlichkeit hin, dass auf diesem Standort aus Sicht des Naturschutzes hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen sind oder dass der Standort potenziell für die Ansiedlung solcher Lebensgemeinschaften geeignet ist. In Kombination mit der Bodenbewertung lässt sich also feststellen, dass der Boden nicht nur hinsichtlich landwirtschaftlicher Nutzung wertvoll ist, sondern auch ein mittleres Potenzial für die Erhaltung oder Förderung von Biodiversität bietet.

Bewertung

Die Erheblichkeit der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden ist in der Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung der fachlich korrekten Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen als **mittel** zu werten.

Die Bewertung stützt sich auf folgende Begründung: Da die Fläche nicht an anderer Stelle durch Entseigelung ausgleichbar ist und eine dauerhafte Beeinträchtigung erfolgt, werden externe Ausgleichsflächen durch Festsetzung aufgewertet und deren Funktionsfähigkeit dauerhaft gesichert. Weiterhin ist der Versiegelungsgrad durch die GRZ und auf das nutzungsbedingte Mindestmaß begrenzt. Somit sind auch geeignete Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes festgesetzt.

3.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

Während der Bauphase wird der Wasserkreislauf wie folgt verändert: Der Oberflächenabfluss erhöht sich durch die Entfernung der Vegetation und die beginnende Verdichtung und Versiegelung des Bodens. Das Grundwasser ist während und durch die Bauarbeiten durch entsprechende Schutzmaßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik vor Verschmutzung und Beeinträchtigung zu schützen. Dies ergibt sich aus den Vorgaben des § 48 WHG, auf das im Bebauungsplan verwiesen wird.

Betriebsphase

Innerhalb oder angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist kein Gewässer vorhanden, welches durch die Maßnahme beeinträchtigt wird. Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes ist eine Lagerung oder betriebliche Nutzung von wassergefährdenden Stoffen nicht auszuschließen.

Zum Schutz des Grundwassers sind den gültigen Regelwerken entsprechende Vorkehrungen zu treffen. In Bereichen in denen mit entsprechenden Schadstoffen umgegangen wird, ist eine Vollversiegelung der betroffenen Oberfläche vorzusehen oder auf andere Weise ein Schutz des Grundwassers sicherzustellen. Der Ablauf von Oberflächenwasser aus diesen Flächen und dessen

⁸ Das Schutzgut Boden in der Planung, Bayerisches Geologisches Landesamt und LFU, 2003, S. 38/39

Versickerung ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überdachung) auszuschließen. Verschmutztes Oberflächenwasser ist gemäß den Regeln der Technik zu reinigen, bevor es dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird. Dies ist im Bebauungsplan festgesetzt. Bei einer Berücksichtigung dieser Vorgaben ist eine Beeinträchtigung des Grundwassers ausgeschlossen.

Die privaten Stellplätze und Wege sollten, soweit hier keine Befahrung mit schweren LKW oder eine sonstige Verschmutzung zu erwarten ist, mit versickerungsfähigem Material ausgeführt werden. Außerdem sollte Dach- und Oberflächenwasser, 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.

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.

Bei der Konzeption der Straßenerschließung wurde besonders darauf geachtet, dass der Anteil der Straßenflächen im Verhältnis zu der zur erschließenden Baufläche in einem möglichst günstigen Verhältnis steht. Hierdurch soll die Versiegelung durch Straßenflächen so gering wie möglich gehalten werden. Somit ergibt sich ein optimaleres Verhältnis der öffentlichen Verkehrsflächen zur gewerblichen Nutzfläche, wodurch ein positiver Effekt auf die Versiegelungssituation und somit auf die Oberflächenwasserversickerung ermöglicht wird.

Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete befinden sich nicht innerhalb oder in der Nähe des Baugebietes. Das Trinkwasserschutzgebiet der Stadt Burgbernheim ist ausreichend entfernt, um eine Beeinträchtigung ausschließen zu können. Gleiches gilt für den wassersensiblen Bereich südlich von Burgbernheim.

Es sind keine Überschwemmungsgebiete oder Oberflächengewässer betroffen.

Wirkungsgefüge

Das Schutzgut Wasser steht in enger ökologisch-funktionaler Verbindung mit den anderen Schutzgütern, insbesondere dem Schutzgut Luft und Klima. Die Erhöhung des Oberflächenabflusses sowie die Verringerung der Grundwasserneubildung und der direkten Verdunstung führen zu klein-klimatischen Veränderungen. Um diesen zu begegnen, sind Minimierungsmaßnahmen für den Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser vorgesehen (s.o.). Auch schädigt ein Absinken des Grundwasserstandes letztendlich das Schutzgut Mensch, Tier und Pflanze.

Nutzung natürlicher Ressourcen und deren nachhaltige Verfügbarkeit

Wasser ist eine wichtige Lebensgrundlage für alle Lebewesen. Auch in Zukunft muss dieses Gut in sauberer Form verfügbar sein. Durch einen umweltbewussten Umgang mit sauberem Dach- und Oberflächenwasser, durch die Vermeidung der Grundwasserverschmutzung sowie die Entsorgung des Schmutzwassers durch das Ortsnetz und die fachgerechte Wiederaufbereitung dessen in der gemeindeeigenen Kläranlage, ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Bewertung

Die Erheblichkeit der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ist in der Gesamtbeurteilung, unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die Berücksichtigung der Hinweise, als **mittel** zu werten.

Die Bewertung stützt sich auf folgende Begründung:

Für den Naturhaushalt, insbesondere in Bezug auf das Schutzgut Wasser, hat das Plangebiet eine moderate Bedeutung. Zwar werden keine Oberflächengewässer oder Trinkwasserschutzgebiete durch das Vorhaben direkt beeinträchtigt, jedoch könnte die Änderung der Flächenversiegelung und -verdichtung Auswirkungen auf die lokale Grundwasserneubildung haben. Durch die Ableitung des Oberflächenwassers in ein Regenrückhaltebecken wird das Wasser weitgehend wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt, vor allem durch Verdunstung und Versickerung. Insbesondere wird der Zufluss von zusätzlichem Wasser in den Untergrund die Grundwasserneubildung in diesem Bereich tendenziell fördern. Dennoch bleibt das Retentionsvermögen des Bodens aufgrund seiner begrenzten Leistungsfähigkeit insgesamt eher gering, was die potenziellen positiven Auswirkungen in ihrer Gesamtheit relativiert und die mittlere Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser unterstreicht.

3.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima, Luftqualität sowie den Klimawandel

Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

Baubedingt ist mit Staubemissionen zu rechnen (Staubemissionen treten bereits zeitweise durch die landwirtschaftliche Nutzung auf). In der Luft können dann wahrscheinlich kurzzeitig höhere Emissionswerte festgestellt werden. Diese liegen im üblichen Rahmen von Bauarbeiten. Somit sind diese hinzunehmen. Klimatische Auswirkungen sind aufgrund der temporären Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Der Klimawandel wird durch die Bauarbeiten nicht in feststellbarem Maße begünstigt.

Betriebsphase

Auf der geplanten gewerblichen Baufläche ist grundsätzlich mit betriebsbedingten Staubemissionen zu rechnen. Hierbei wird davon ausgegangen, dass bei dem zukünftig ansiedelnden Handwerksbetrieb die allgemeinen Grenzwerte für die Freisetzung von Stäuben im Rahmen der betrieblichen Tätigkeiten eingehalten werden. Somit ist anzunehmen, dass sowohl innerhalb der gewerblichen Bauflächen als auch im engeren räumlichen Umfeld nicht mit einer stark belästigenden oder gesundheitsgefährdenden Staubkonzentration zu rechnen ist. Starke Staubeentwicklungen, wie z.B. im Rahmen der bisherigen Bewirtschaftung der umgrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist nicht anzunehmen. Staubeentwicklungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung im Umfeld sind für ein Baugebiet im Anschluss an ackerbauliche Nutzungsstrukturen als typisch anzusehen und somit zu dulden. Im Bebauungsplan wird zusätzlich eine entsprechende Abschirmung durch Grünstrukturen mit einer entsprechend Wirkungsbreite zwischen der gewerblichen und der landwirtschaftlichen Nutzung festgesetzt. Eine erhebliche Zunahme des gewerblichen Verkehrs innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes ist nicht zu erwarten. Somit ist auch nicht von einer relevanten negativen Auswirkung auf die Luftqualität durch zusätzliche Abgase auszugehen.

Lokal können bedingt durch Schattenwurf, Luftstau und Erwärmungen durch Gebäude kleinklimatische Veränderungen auftreten. Diese sind jedoch aufgrund der geringen Bebauungsdichte zu vernachlässigen. Auswirkungen sollen zudem durch die entsprechenden grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan vermieden werden. Weiterhin sind im Bebauungsplan Festsetzungen zu den zu verwendenden Materialien beinhaltet, um eine Aufheizung künstlicher Materialien z.B. durch Verwendung heller Farbtöne zu minimieren.

Durch Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 65 m im Bebauungsplan soll eine bestmögliche Ausnutzung der Grundstücke garantiert sein und

gleichzeitig möglichst aufgelockerte Strukturen am Ortsrand von Schwebheim entstehen. Aufgrund der geringen Flächengröße kann eine Beeinträchtigung von Luftbahnen ausgeschlossen werden. Als Ackerfläche übernimmt die Fläche nur eine geringe kühlende Funktion. Ein Verlust an kühlenden Vegetationsflächen für den Luftaustausch im geplanten Gewerbegebiet ist nicht zu erwarten. Die Fläche liegt jedoch auf einem Gebiet mit regional bedeutsamen Funktionen im Bereich des Kaltlufthaushalts. Erhebliche Auswirkungen auf die überörtliche Klimasituation sind jedoch aufgrund der natürlichen Gegebenheiten, der Lage, der Größe des Gebiets und seiner Umgebung nicht zu erwarten, zumindest nicht unter Berücksichtigung der grünordnerischen und gestalterischen Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgelegt werden.

Wirkungsgefüge

Das Schutzgut Luft und Klima ist entscheidend für die Gesundheit der Lebewesen. Auch ist es entscheidend, da das Gleichgewicht des Wasserkreislaufes durch übermäßige Temperaturerhöhungen gestört werden könnte. Möglichen Temperaturerhöhungen und kleinklimatischen Veränderungen wird durch die entsprechenden grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan begegnet. Es sind somit geringe Beeinträchtigungen zu erwarten, die sich aufgrund der Versiegelung und der Verwendung künstlicher Materialien nicht gänzlich vermeiden lassen.

Bewertung

Die Erheblichkeit der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima ist in der Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung der minimierenden Festsetzungen im Bebauungsplan als **gering** zu werten.

3.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt

Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

In der Bauphase kann es kurzfristig zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kommen. Dies lässt sich nicht vermeiden und ist aufgrund der absehbaren Dauer hinzunehmen. Die baubedingte Zerstörung der vorhandenen Habitatsstrukturen beeinträchtigt die biologische Vielfalt nicht in erheblichem Maße, da die monotonen Strukturen keinen relevanten ökologischen Wert aufweisen.

Betriebsphase

Die landschaftliche Gestaltung der überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche innerhalb des Plangebietes ist nicht herausragend – gemäß Schutzgutkarte des LFU ist sie überwiegend als sehr gering (Wert 1 von 5) einzustufen. Auch befindet sich das Plangebiet in keiner exponierten Lage. Im Osten, Westen und Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Ein vertraglicher Übergang von den geplanten Bauflächen zur Landschaft wird durch die Anlage eines Grünstreifens sichergestellt. Weitere Vermeidungsmaßnahmen z.B. durch städtebauliche Gestaltungsvorgaben sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Die biologische Vielfalt wird durch die Verwendung artenreicher Saatgutmischungen und Pflanzen, gegenüber dem jetzigen Zustand durch die Ansaat einer einzigen Ackerfrucht je Feld erhöht. Nichtsdestotrotz gehen durch die Überplanung landwirtschaftlicher Flächen Anbauflächen verloren, auf denen Nahrung angebaut worden ist. Dieser Verlust kann nicht kompensiert werden. Aufgrund der geringen Wertigkeit der vorliegenden Böden ist der Verlust jedoch nicht gravierend, zumal die Flächen im Flächennutzungsplan bereits überwiegend als Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt sind. Erhebliche Beeinträchtigungen sind unter Berücksichtigung der Ver-

wendung von artenreichem und autochthonem Saat- und Pflanzgut sowie der geplanten Erhaltung des Gehölzbestands gemäß den Festsetzungen nicht zu erwarten.

Nutzung natürlicher Ressourcen und deren nachhaltige Verfügbarkeit

Das Landschaftsbild ist ein charakteristisches Merkmal und prägt den Menschen und dessen Heimat. Im Sinne zukünftiger Generationen ist mit dem Landschaftsbild verantwortungsvoll umzugehen. Damit sich die Erweiterungsfläche nach Bebauung in das vorhandene Landschafts- und Ortsbild stimmig einfügt, sind entsprechende Festsetzungen aufgenommen. Die biologische Vielfalt wird durch die Verwendung artenreicher Saatgutmischungen und Pflanzen, gegenüber dem jetzigen Zustand durch die Ansaat einer einzigen Ackerfrucht je Feld, erhöht.

Bewertung

Die Erheblichkeit der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt ist in der Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen sowie der bereits vorhandenen Eingrünung, als **gering** zu werten.

3.2.6 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Natura 2000-Gebiete liegen nicht in unmittelbarer Nähe des Plangebietes.

Die nächsten europäischen Schutzgebiete sind:

- ca. 3 km nordwestlich: Vogelschutzgebiet 6426-471 Ochsenfurter und Uffenheimer Gau und Gäulandschaft Nö Würzburg
- ca. 3 km nordöstlich: Vogelschutzgebiet 6327-471 Südlicher Steigerwald

Beeinträchtigungen in der Bau- und Betriebsphase des geplanten Baugebiets sind auf dieses Schutzgut aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

Bewertung

Negative Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete gibt es nicht.

3.2.7 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit

Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

Während der Bauzeit können Staub-, Lärm- und andere kurzzeitige Beeinträchtigungen auftreten.

Offizielle Wander- und Radwege führen nicht unmittelbar am Baugebiet vorbei. Störungen sind somit wechselseitig nicht zu erwarten. Auch die Radfahrer entlang der Hauptstraße werden durch die Baumaßnahmen nicht wesentlich beeinträchtigt. Insbesondere Freizeitradler am Wochenende sind hiervon voraussichtlich nicht betroffen, da die Bauarbeiten vermutlich ruhen werden.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung treten bereits Staub und weitere temporäre Störungen auf.

Betriebsphase

Da kein Wanderweg in einem Radius von 2 km zum Baugebiet vorbeiführt, ist keine Beeinträchtigung der Wanderer durch das steigende Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Erholungsbereiche im näheren Umfeld werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Die angrenzenden Felder werden für regelmäßige Spaziergänge der Dorfbewohner genutzt. Durch die geringe Aus-

dehnung der Bauflächen und ein zu erwartendes gering erhöhtes Verkehrsaufkommen, sind keine Beeinträchtigungen dieser Nutzungen zu erwarten.

Erholungsrelevante Einrichtungen im engeren Umfeld des Planungsbereiches, die durch die Planung beeinträchtigt werden könnten, sind nicht bekannt, sodass auch hier nicht von einer Konfliktsituation auszugehen ist.

Weitere bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen können durch Emissionen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit entstehen. Diese werden in folgendem Kapitel berücksichtigt.

Bewertung

Die Erheblichkeit der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit ist in der Gesamtbetrachtung als **gering** zu werten.

3.2.8 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Art und Menge von Schadstoff-Emissionen

Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

Während der Bauphase können erhöhte Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr auftreten. Diese liegen im üblichen Rahmen von Bauarbeiten und haben keine direkte Auswirkung auf besonders geschützte Nutzungsstrukturen. Somit sind diese hinzunehmen.

Betriebsphase

Durch die angestrebte gewerbliche Nutzung ist grundsätzlich mit der Entstehung von Schadstoffemissionen zu rechnen. Durch die vorgegebene Nutzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ist grundsätzlich eine Begrenzung der zulässigen Emissionen gegeben. Somit ist auch nicht von überdurchschnittlichen negativen Auswirkungen auf die Ortsbebauung oder die umgebenden Landschaftsstrukturen auszugehen. Beeinträchtigungen durch die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld Geltungsbereiches sind als für den ländlichen Bereich üblich anzusehen und daher zu dulden. Darüber hinaus sind keine Einrichtungen vorhanden, von denen Schadstoffbeeinträchtigungen ausgehen.

Beim Umgang mit Schadstoffen sind die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten, aufgrund dessen eine Beeinträchtigung der Umwelt ausgeschlossen wird.

Bewertung

Das Risiko, erhebliche Schadstoffemissionen durch das Vorhaben in die Umwelt einzutragen, ist in der Gesamtbetrachtung als **gering** zu werten.

Art und Menge von Lärm-Emissionen

Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

Durch den Bau ist temporär mit Lärmemissionen zu rechnen. Dies ist als typisch für ein Baugebiet hinzunehmen.

Betriebsphase

Im Umfeld der geplanten Baufläche bestehen Mischgebiete. Durch die geplanten gewerblichen Nutzungen werden Lärmimmissionen verursacht. Daher sind Schallschutzmaßnahmen im Bebau-

ungsplan entsprechend den Ergebnissen des erstellten Schallgutachtens (Anlage 5 zum Bebauungsplan) festgesetzt. Hierdurch wird eine Einhaltung der allgemeinen Grenzwerte für den Gewerbelärm gewährleistet.

Zeitweilig können Lärm- und andere landwirtschaftlich bedingte Emissionen / Immissionen auftreten, die auf das Plangebiet einwirken. Diese haben keine erheblichen Beeinträchtigungen der zukünftigen Nutzungen zur Folge und sind für die Lage zur freien Landschaft als typisch hinzunehmen.

Bewertung

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung durch Lärmemissionen ist unter Berücksichtigung der Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan auf Grundlage des erarbeiteten Gutachtens als **gering** zu werten.

Art und Menge von Erschütterungen

Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

Baubedingt ist temporär mit mäßigen Erschütterungen zu rechnen. Dies ist als typisch eine Baumaßnahme hinzunehmen.

Betriebsphase

Durch den Betrieb des Gewerbegebietes können Erschütterungen entstehen. Erschütterungen, die den Betrieb oder das Arbeitsumfeld der bestehenden Betriebe erheblich beeinträchtigen, sind nicht zu erwarten. Erhebliche negative Auswirkungen auf die angrenzenden Bauflächen sind nicht zu erwarten, denn das geplante Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben (hier ein Handwerksbetrieb).

Im Umfeld sind ebenfalls keine Betriebe oder Einrichtungen bekannt, von denen Erschütterungen ausgehen, die sich bis zum Baugebiet auswirken könnten. Eine erhebliche Beeinträchtigung für die geplanten Baugebiete ist nicht zu erwarten.

Bewertung

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung durch Erschütterungen ist als **gering** zu werten.

Art und Menge von Licht-Emissionen

Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

Es sind, auch während der Bauzeit, insektenfreundliche Lampen und Leuchtkörper zu verwenden und eine Abstrahlung nach oben zu vermeiden. Diese Vermeidungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Aufgrund dessen können Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Betriebsphase

Da innerhalb gewerblicher Bauflächen von Nachtarbeit ausgegangen werden muss, führt dies zu einer gewissen Lichtemission.

Eine erhebliche Beeinträchtigung durch Beleuchtung der Baufläche ist nicht anzunehmen. Um eine Beeinträchtigung zu verringern, ist im Bebauungsplan eine Abstrahlung nach unten festgesetzt.

Im Umfeld der Baugebiete sind keine Beleuchtungseinrichtungen bekannt, die eine relevante Beeinträchtigung für die geplanten Bebauungen erzeugen.

Festsetzungen zur Minimierung der Störwirkungen von Werbeanlagen sind im Bebauungsplan festzusetzen. Erhebliche Lichtimmissionen durch Werbeanlagen sind hierdurch ausgeschlossen.

Durch o.g. vorgeschlagene Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen ist keine erhebliche Beeinträchtigung der bestehenden Nutzungen und zukünftigen Nutzungen zu erwarten.

Bewertung

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung durch Lichtemissionen ist unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen als **gering** zu werten.

Art und Menge von Wärme- und Strahlungs-Emissionen

Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

In der Bauphase treten keine Strahlungsemissionen auf. Mit der Entwicklung elektromagnetischer Felder ist nicht zu rechnen. Eine erhebliche Wärmeentwicklung entsteht durch die Bauarbeiten nicht.

Betriebsphase

Südlich der geplanten Gewerbefläche, getrennt durch den Weinbergweg (Fl.Nr. 104), befindet sich eine etwa 0,2 Hektar große Photovoltaikanlage. Aufgrund ihrer Größe und der nach Süden ausgerichteten Neigung der Solarmodule ist nicht von der Entstehung relevanter Wärmequellen oder von Auswirkungen elektromagnetischer Strahlung auszugehen.

Ausgehend von der geplanten Baufläche sind geringfügige Reflexionen durch Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen möglich. Eine Zulässigkeit solcher Anlagen ist aus Sicht der Nachhaltigkeit zu begrüßen und aufgrund dessen im Bebauungsplan festgesetzt. Gleichzeitig sind, insbesondere aus Gründen des Artenschutzes, die Verwendung spiegelnder und glänzender Materialien (ausgenommen Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen) als unzulässig festgesetzt.

Durch die geplanten Nutzungen des Baugebiets ist nicht mit der Entstehung von elektromagnetischen Feldern, Strahlungen oder Wärmeentwicklungen zu rechnen.

Bewertung

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung durch Wärme, Strahlung bzw. Reflexionen ist als **gering** zu werten.

Art und Menge von sonstigen Belästigungen

Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

Durch die Bauarbeiten können zeitweilig Staub- und Geruchsemissionen sowie verstärkt Abgase auftreten. Diese sind jedoch als typisch für eine zeitlich begrenzte Bausituation hinzunehmen. Eine deutliche Zunahme der Emissionen gegenüber der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht anzunehmen.

Betriebsphase

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist von einer zeitweiligen Beeinträchtigung durch Staub- und Geruchsemissionen, letztere in Folge von Düngung und Spritzmitteln zu rechnen. Diese treten jedoch zeitlich beschränkt auf und sind für ein Baugebiet im Übergang zur freien Landschaft als allgemein typisch hinzunehmen.

Innerhalb der Fläche ist nicht von der Entstehung von Betrieben oder Anlagen auszugehen, die Immissionen erzeugen, die über den für ein Gewerbegebiet vorgegebenen Grenz- oder Richtwerten liegen. Somit ist eine Beeinträchtigung auszuschließen.

Ansonsten sind im Umfeld keine Anlagen oder Einrichtungen bekannt, die negative Auswirkungen auf die geplante Gewerbsfläche besitzen.

Bewertung

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung durch sonstige Belästigungen z.B. durch Staub und Geruch ist unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen als **gering** zu werten.

Art und Menge erzeugter Abfälle und Abwässer, Beseitigung, Verwertung

Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

Während der Bauphase kommt es zu Erdaushub und baubedingt anfallenden Materialresten. Diese sind entsprechend den gängigen Vorschriften wiedereinzubauen oder fachgerecht zu entsorgen.

Bereits in der Bauphase kann Schmutzwasser anfallen, das in den Schmutzwasserkanal einzuleiten ist. Das Schmutzwasser gelangt über das Ortsnetz zur Kläranlage, in der das Wasser gemäß den Regeln der Technik gereinigt und wiederaufbereitet wird.

Betriebsphase

Auch in der Betriebsphase wird das Gewerbegebiet im Trennsystem entwässert. Aufgrund des Gebietscharakters ist nicht mit erheblichen zusätzlichen Belastungen der bestehenden Entwässerungseinrichtungen bzw. der gemeindlichen Kläranlage zu rechnen (siehe Kapitel 3.2.3).

Die Müllentsorgung erfolgt über das Entsorgungsunternehmen des Landkreises Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim, das in der Stadt Burgbernheim tätig ist.

Zur Erschließung des Baugebiets dienen die bestehenden Wirtschaftswege mit den Fl.Nr. 175 und 176, wobei der Weg auf Fl.Nr. 175 geschottert und der auf Fl.Nr. 176 asphaltiert ist. Die Entsorgung durch Müllentsorgungsunternehmen wird im weiteren Planverfahren abgestimmt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes ist von der Entstehung von gewerblichen Abfällen oder Sonderabfällen auszugehen. Diese sind, entsprechend den allgemeinen rechtlichen Vorgaben, durch den jeweiligen Verursacher zu entsorgen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind somit nicht zu erwarten.

Bewertung

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung durch die Art und Menge erzeugter Abfälle und Abwässer ist als **gering** zu werten.

3.2.9 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

Während der Bauphase finden Erdarbeiten statt. Hierbei können prinzipiell Kulturgüter gefunden werden.

Im näheren Umfeld des Plangebiets befindet ein kartiertes Bodendenkmal. Gemäß Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege handelt es sich hier um einen Bestattungsplatz des Endneolithikums (D-5-6528-0220). Aufgrund der Lage des Bodendenkmals kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Bodendenkmal sich über den kartierten Bereich hinaus erstreckt und sich mit der restlichen Baufläche überlagert. Zum Schutze dieses Bodendenkmals werden im Bebauungsplan entsprechende Hinweise aufgenommen. Zudem wird folgende Nachrichtliche Übernahme festgehalten:

Funde von Bodentaltertümern gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG), sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG unverändert zu belassen.

Sichtbeziehungen zu Baudenkmalen bestehen nicht.

Während der Bauzeit ist, unter Berücksichtigung der festzusetzenden nachrichtlichen Übernahme, sehr wahrscheinlich nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen.

Betriebsphase

Im Umfeld des Planungsbereichs sind keine Baudenkmale vorhanden. Eine erhebliche Sichtbeziehung bzw. eine Beeinträchtigung der optischen Wahrnehmbarkeit, insbesondere von landschaftsprägenden Baudenkmalen, ist durch den Betrieb des Gewerbegebietes nicht anzunehmen.

In der Umgebung sind keine Kulturgüter bekannt, deren Sichtbeziehungen beeinträchtigt werden können.

Bewertung

Die Erheblichkeit der Auswirkungen auf vorhandene Kulturgüter ist, unter Berücksichtigung der festgesetzten nachrichtlichen Übernahme, als **gering** zu werten.

3.2.10 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

Es wird davon ausgegangen, dass eine Versorgung mit Energie, sowohl während der Bauzeit als auch in der Betriebsphase, durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz problemlos erfolgen kann.

Betriebsphase

Eine erhebliche Beeinträchtigung von oder durch energieerzeugende Anlagen, technischen Einrichtungen oder Leitungen ist nicht bekannt - geringfügige Reflektionen sind hinzunehmen.

Der Betrieb von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen ist aus Gründen der Nachhaltigkeit ausdrücklich zulässig. Die Nutzung erneuerbarer Energien wird entsprechend der Energieeinsparverordnung (EnEV) i. V. m. dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) als bautechnischer Standard vorausgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass die bestehenden und sich ansiedelnden Bauherren

ihre Gebäude nach dem heutigen Stand der Technik betreiben und somit möglichst sparsam und effizient Energie nutzen.

Bewertung

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeit zu begrüßen. Die Erheblichkeit der negativen Auswirkungen ist als **gering** zu werten.

3.2.11 Risiken z.B. durch Unfälle und Katastrophen

Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

Während der Bauphase ist natürlicherweise die Unfallgefahr als höher einzustufen. Dass durch eine Baustelle zur Errichtung von Erschließungseinrichtungen und Gebäuden eine Katastrophe ausgelöst wird, ist beim Bau nach heutigem Stand der Technik nicht zu erwarten.

Betriebsphase

Die Art und der Umfang von Unfällen oder Katastrophen sind nicht vorhersehbar. Es ist jedoch davon auszugehen, dass Auswirkungen innerhalb Gewerbegebiete erheblicher sein dürften als auf rein landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Das Gebiet liegt nicht innerhalb eines hochwasser- oder überschwemmungsgefährdeten Bereiches. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Der wassergefährdende Bereich liegt ausreichend weit entfernt auf der anderen Seite der Ortslage von Schwebheim. Daher ist das Risiko einer Naturkatastrophe vergleichsweise gering. Tankstellen, die im Vergleich zu anderen Gebieten ein erhebliches Gefährdungspotential für die Umwelt im Schadensfall darstellen, sollen innerhalb des Plangebietes nicht zugelassen werden.

Durch die Ausweisung der gewerblichen Baufläche kann die Lagerung oder betriebliche Nutzung von wassergefährdenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden. Zum Schutz des Grundwassers sind daher entsprechende Vorkehrungen zu treffen. In Bereichen, in denen mit solchen Schadstoffen umgegangen wird, ist ggf. eine vollständige Versiegelung der betroffenen Flächen vorzusehen oder auf andere Weise der Schutz des Grundwassers sicherzustellen.

Dennoch besteht kein Risiko über das übliche Maß hinaus, da in den Plangebieten keine besonderen Schutzgüter betroffen sind und keine bekannten Umweltgefahren vorliegen.

Bewertung

Das Wort „Katastrophe“ impliziert eine gewisse Erheblichkeit. Eine Bewertung erfolgt auf oben dargestellten Sachverhalten. Insgesamt kann von einer **mittleren** Erheblichkeit bei Eintreten eines Unfalls oder einer Katastrophe ausgegangen werden. Die Wahrscheinlichkeit hierfür ist jedoch sehr gering.

Die Bewertung stützt sich auf folgende Begründung: Die natürliche Ausstattung des Gebietes ist nicht als hochwertig einzustufen. Im Katastrophenfall ist hingegen mit einer gewissen Erheblichkeit zu rechnen. Als Vermeidungsmaßnahme sollen Tankstellen, von denen ein recht hohes Gefährdungspotential im Schadensfall ausgeht, nicht in den Plangebieten zulässig sein. In Summe dürfte der Schadensfall somit mittlere Beeinträchtigungen für die Umwelt zur Folge haben.

3.2.12 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

In der Bau- als auch in der Betriebsphase dürfen keine unzulässigen Stoffe sowie gesetzlich verbotenen Stoffe und Techniken verwendet werden. Weiterhin müssen erforderliche Auflagen und Maßnahmen bei der Verwendung von Gefahrenstoffen eingehalten werden. Negative Auswirkungen auf den Umweltzustand werden durch den im Bebauungsplan enthaltenen Hinweis und entsprechenden Festsetzungen minimiert und positive Aspekte zu begünstigt.

Bewertung

Die Bewertung der Erheblichkeit der eingesetzten Techniken und Stoffe wird allgemein gehalten, da nicht bekannt ist, welche Techniken und Stoffe während der Bauarbeiten als auch während des Betriebs der zukünftigen Nutzung genau Anwendung finden. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Verwendung gesetzlich zulässiger Techniken und Stoffe nur eine **geringe** Erheblichkeit hervorruft. Der Einsatz besonderer Techniken und Stoffe ist nicht bekannt.

3.2.13 Darstellung von Landschaftsplänen oder sonstigen Plänen

(Wasser-, Abfall-, Emissionsschutzrecht)

Für die Stadt Burgbernheim liegt ein Landschaftsplan von 2004 vor. Es ist nicht beabsichtigt im Zusammenhang mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, die sich derzeit in Aufstellung befindet, einen Landschaftsplan aufzustellen.

Im Bereich des Geltungsbereiches sind, neben der Darstellung von Flächen für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen, keine weiteren Maßnahmen oder Vorgaben dargestellt. Die an das geplante Gewerbegebiet angrenzenden zu erhaltenden Bäume werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Es ist nicht bekannt, dass weitere noch nicht genannte, sonstige Pläne existieren, die den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35 „Gewerbegebiet Schwebheim Mitte“ betreffen. Grundsätzlich wird dies bei der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange geprüft. Sollten diesbezüglich keine weiteren Anregungen eingehen, wird davon ausgegangen, dass keine entsprechenden Beeinträchtigungen durch und für die geplante Bebauung entstehen.

Die Planung verstößt nicht gegen die übergeordneten Umweltschutzziele des Regionalplanes und des Landesentwicklungsprogramms. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Vorgaben bekannt.

3.2.14 Kumulierung von Vorhaben benachbarter Plangebiete

(Umweltprobleme, spezielle Umweltrelevanz, Nutzung natürlicher Ressourcen)

Die Stadt Burgbernheim erschließt derzeit neben dem Baugebiet „Gewerbegebiet Schwebheim Mitte“ das „Wohngebiet Schwebheim“. Eine Kumulierung dieser Vorhaben ist aufgrund der Geringfügigkeit der Flächen auszuschließen.

Die Planung des Gewerbegebietes führt sehr wahrscheinlich mit den umliegenden Nutzungen, nicht zu erheblichen umweltbezogenen Beeinträchtigungen. Diese Einschätzung basiert auf der Annahme, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Auch sind von der Planung keine Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz betroffen.

Die Nutzung natürlicher Ressourcen wird durch die Versiegelung des Bodens und die Nutzung als Bauland eingeschränkt, da die Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr zur Verfügung stehen wird. Ausschlaggebende Gründe für die Wahl des Erweiterungsbereiches sind in Kapitel 3.4 erläutert.

Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind zu vermeiden oder nur mit Ausnahmegenehmigung der zuständigen Behörde zulässig. Derzeit ist noch nicht bekannt, dass die Auslösung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG durch die Planung hervorgerufen wird.

3.2.15 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Es ist nicht zu erwarten, dass sich durch die Wechselwirkungen der einzelnen Belange des Umweltschutzes von den überwiegend als gering bis mittel bewerteten Beeinträchtigungen, derart summieren, dass es zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Schutzgutes kommen wird, sofern entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt sind.

Somit sind negative Wechselwirkungen unter den Belangen des Umweltschutzes auszuschließen.

3.3 Maßnahmen / Hinweise zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

(Geplante Maßnahmen / Hinweise zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen)

Nachteilige Umweltauswirkungen können durch geeignete Festsetzungen und Hinweise im Rahmen eines Bebauungsplanes vermieden, verhindert bzw. ausgeglichen werden.

Festgesetzt ist folgendes:

- Eingrünung des Baugebietes gegenüber der unmittelbar angrenzenden freien Landschaft (Schutzgüter: Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen, Mensch und Gesundheit, Boden und Fläche, Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt)
- Ausschluss von Tankstellen (Schutzgüter: Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen, Boden und Fläche, Mensch und Gesundheit, Landschaft und biologische Vielfalt)
- Vorgaben zur Rückhaltung und Nutzung von Oberflächenwasser (Schutzgüter: Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen, Mensch und Gesundheit, Boden und Fläche)
- Beschränkung von Auffüllungen und Abgrabungen (Schutzgüter: Landschaft und biologische Vielfalt, Boden und Fläche)
- Belagswahl auf privaten Grundstücken
Die Beläge für die Freiflächen wie Stellplätze und Wege etc. sind mit versickerungsfähigem Material, wie z. B. Öko-Pflaster, Rasenpflaster, Platten mit Versickerungsfugen oder Ähnlichem festgesetzt. (Schutzgüter: Boden und Fläche, Wasser, Tiere und Pflanzen, Mensch und Gesundheit)
- Festsetzung zur Gebäude- und Dachgestaltung (Schutzgüter: Boden und Fläche, Wasser, Tiere und Pflanzen, Mensch und Gesundheit, Landschaft und biologische Vielfalt)
- Grünordnerische Festsetzungen auf privaten Grundstücksflächen, wie bspw. Ansaat, Erhaltung Bäume (Schutzgüter: Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen, Mensch und Gesundheit, Boden und Fläche, Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt)

- Grünordnerische Maßnahmen auf baubedingten Ausgleichsflächen (Schutzgüter: Landschaft und biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen, Mensch und Gesundheit, Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima)
- Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Schutzgut: Tiere und Pflanzen)
- CEF Maßnahme Bodenbrüter (Schutzgut Tiere: Lebensraumausgleich)
- Schutz der Bodendenkmale (Schutzgut: Kulturgüter und sonstige Sachgüter)

3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Zuge des Planungsprozesses der Bebauungsplanaufstellung wurden verschiedene Konzepte für die Ausweisung der notwendigen Flächen für die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen überdacht.

Für das Gewerbegebiet wurde diese Fläche ausgewählt, 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 und Eingrünungsmaßnahmen vor, 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. Gemäß Anlage 5. (Schalltechnisches Gutachten) wird die Einhaltung der allgemeinen Grenzwerte für den Gewerbelärm gewährleistet.

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 Gebiets 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 Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen sind, können durch grünordnerische Maßnahmen die negativen Auswirkungen gemindert werden. Dadurch wird die Anzahl der Pflanzenarten im Planungsbereich trotz der Bebauung erhöht.

3.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j)

Die Thematik Unfälle und Katastrophen, wurde bereits in Kapitel 3.2.11 angesprochen. Hier wurde ermittelt, dass wahrscheinlich eine mittlere Beeinträchtigung im Schadensfall vorliegen wird und das Risiko, dass es zum Schadensfall kommen wird, sehr gering ist.

Die Einschätzung berücksichtigt alle im Bebauungsplan zulässigen Vorhaben. Das größte Risiko und die Gefahr des größten Schadenfalls innerhalb gewerblicher Bauflächen geht von Tankstellen und Industrieanlagen aus, die jedoch hier ausgeschlossen sind. Besondere Strukturen, Bereiche von Umweltgefahren oder Schutzgebiete liegen bekanntermaßen nicht innerhalb des Planungsbe-

reichs, sodass die Erheblichkeit nicht als hoch eingestuft wird. Eine erhebliche Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen ist aufgrund der zukünftigen Nutzungen nicht anzunehmen.

4. Zusätzliche Angaben

4.1 Hinweise auf technische Verfahren, Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse

Besondere technische Verfahren wurden nicht zur Erstellung des Umweltberichts angewandt.

Fehlende Erkenntnisse beziehen sich auf den vorliegenden Boden bzw. Baugrund. Ein Baugrundgutachten wird im Rahmen der Erschließungsplanung beauftragt und erstellt. Die Versickerungsfähigkeit und sonstige Eigenschaften des Bodens können zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend bewertet werden.

Ein Vorkommen von Altlasten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im ABuDIS nicht vermerkt.⁹

Es wird eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Hierauf können unterschiedliche Nutzungen entstehen. Einige haben stärkere negative Auswirkungen als andere. Tankstellen, die im Schadensfall erhebliche negative Auswirkungen haben, werden vorsorglich ausgeschlossen. Für den Einzelfall und einzelnen Nutzungen kann an dieser Stelle keine Bewertung vorgenommen werden.

4.2 Maßnahmen zur Überwachung

Sollte ein Monitoring erforderlich werden, wird dessen Art, Umfang und zeitlicher Rahmen mit den zuständigen Fachbehörden festgelegt.

5. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Burgbernheim beabsichtigt die Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen in ein beschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO am nördlichen Ortsrand von Schwebheim, um den konkreten Bedarf an gewerblichen Bauflächen zu decken.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35 „Gewerbegebiet Schwebheim Mitte“ der Stadt Burgbernheim hat eine Größe von ca. 0,9 ha.

Geringe Beeinträchtigungen, teilweise auch nur temporär, entstehen für jedes Schutzgut, da in den ursprünglichen / natürlichen Zustand zunächst durch Bautätigkeiten und anschließend durch den Betrieb eingegriffen wird.

Durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes ist davon auszugehen, dass dauerhaft Lebensraum, auch von geschützten Arten zerstört und die gewerbliche Lärmentwicklung zunehmen wird, was zu Störungen führen kann.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die geplante Bebauung und die damit einhergehende hohe Versiegelung das Grünvolumen gegenüber der landwirtschaftlich genutzten Fläche zurückgehen wird. Dies bedingt negative Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern.

In der Gesamtbetrachtung und unter Berücksichtigung entsprechender Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist die Betroffenheit des **Schutzgutes Tiere und Pflanzen** mit geringer Erheblichkeit zu bewerten. Bei konsequenter und fachgerechter Umsetzung der genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst.

Mittlere Beeinträchtigungen sind für folgende Schutzgüter zu erwarten:

⁹ Abudis 3.0, Bayerisches Landesamt für Umwelt, abgerufen am 21.08.2024

Eingriffe entstehen durch Baumaßnahmen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes in das **Schutzgut Fläche und Boden**. Durch die Versiegelung im Zuge der baulichen Maßnahmen ist eine Beeinträchtigung der Bodenfunktion zu erwarten, da diese an anderer Stelle nicht flächig durch Entsiegelung ausgeglichen werden kann. Allerdings kann innerhalb des Geltungsbereiches in einem gewissen Umfang Flächenrecycling betrieben werden. Gleichzeitig sind durch die Festsetzungen zur Minimierung der Auswirkungen im Bebauungsplan erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen. Die Erheblichkeit in Gänze wird als mittel bewertet.

Die Erheblichkeit der negativen Auswirkungen auf das **Schutzgut Wasser** ist in der Gesamtbeurteilung, unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die Berücksichtigung der Hinweise, als mittel zu werten. Zwar werden keine Oberflächengewässer oder Trinkwasserschutzgebiete durch das Vorhaben direkt beeinträchtigt, jedoch könnte die Änderung der Flächenversiegelung und -verdichtung Auswirkungen auf die lokale Grundwasserneubildung haben. Durch die Ableitung des Oberflächenwassers in ein Regenrückhaltebecken wird das Wasser weitgehend wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt, vor allem durch Verdunstung und Versickerung. Insbesondere wird der Zufluss von zusätzlichem Wasser in den Untergrund die Grundwasserneubildung in diesem Bereich tendenziell fördern. Dennoch bleibt das Retentionsvermögen des Bodens aufgrund seiner begrenzten Leistungsfähigkeit insgesamt eher gering, was die potenziellen positiven Auswirkungen in ihrer Gesamtheit relativiert und die mittlere Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser unterstreicht.

Risiken z.B. durch Unfälle und Katastrophen sind als mittel einzustufen. Im Katastrophenfall ist hingegen mit einer gewissen Erheblichkeit zu rechnen. Die natürliche Ausstattung des Gebietes ist nicht als hochwertig einzustufen. Als Vermeidungsmaßnahme sollen Tankstellen, von denen ein recht hohes Gefährdungspotential im Schadensfall ausgeht, nicht in den Plangebieten zulässig sein. In Summe dürfte der Schadensfall somit mittlere Beeinträchtigungen für die Umwelt zur Folge haben.

Stadt Burgbernheim,

Schwarz

1. Bürgermeister

Würzburg,	27.02.2025
geändert am	31.07.2025
nachrichtlich ergänzt am	27.11.2025

Bearbeitung: Hernandez

Prüfung: Hennlich

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



6. Referenzliste der Quellen

Arten- und Biotopschutzprogramm, ABSP, September 1996

ABuDIS 3,0, LfU, Datenabfrage vom 21.08.2024

Arteninformationen, LfU, Datenabfrage vom 06.02.2024

Bayernatlas Plus mit folgenden Daten, Datenabfrage vom 02.09.2024

- Regionalplanung in Bayern
- Schutzgebiete des Naturschutzes
- Biotopkartierung Bayern
- Wasserschutzgebiete
- Denkmaldaten (BLfD)
- Freizeitwege (BVV)
- Naturgefahren, Georisiken, Hochwasser

Bayernatlas Plus, Datenabfrage Bodenschätzung BVV, vom 02.09.2024

Denkmalatlas, Datenabfrage vom 02.09.2024

Das Schutzgut Boden in der Planung, LfU, 2003 / Oktober 2017

Europäische Richtlinien – in nationales Recht umgesetzt:

- Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (Richtlinie 2014/52/EU), vom 16.04.2014
- Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten, Aufgehoben (und ersetzt) durch die Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13.05.2013
- Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme

Europäische Verordnungen:

- Änderung der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (Verordnung 750/2013), vom 29.07.2013

FIN-Web, FIS-Natur Online, LfU, Datenabfrage vom 02.09.2024

Gesetze:

- Baugesetzbuch, BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Bundesbodenschutzgesetz, BBodSchG, vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

- Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG, vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz, BayDSchG, in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist
- Bayerisches Naturschutzgesetz, BayNatSchG, vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist
- Kreislaufwirtschaftsgesetz, KrWG, vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist
- Wasserhaushaltsgesetz, WHG, vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
- Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist

Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU), Dezember 2021

Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung - "Umweltbericht in der Praxis", Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, Februar 2007

Rechtsverordnungen:

- Gefahrenstoffverordnung, GefStoffV, vom 26. November 2010 (BGBl. I S. 1643, 1644), die zuletzt durch Artikel 2 der Verordnung vom 21. Juli 2021 (BGBl. I S. 3115) geändert worden ist

Regierung von Mittelfranken – Regionaler Planungsverband Westmittelfranken, Stand 07.06.2000

Umweltatlas Bayern, LFU, Naturgefahren, Boden und Geologie, aufgerufen am 26.08.2024

Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Burgbernheim

7. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Tatsächliche Nutzung (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024: Bayernatlas Plus, geändert: Auktor Ingenieur GmbH am 07.02.2025)	4
Abbildung 2: Übersicht über Schutzgebiete (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024: Bayernatlas Plus, geändert: Auktor Ingenieur GmbH am 07.02.2025)	5
Abbildung 3: ABSP-Abfrage (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2006: Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 02.09.2024).....	7
Abbildung 4: ABSP-Abfrage: Trockenstandorte (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2006: Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 02.06.2024).....	8
Abbildung 5: ABSP-Abfrage: Feuchtgebiete (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2006: Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 02.09.2024).....	9
Abbildung 6: ABSP-Abfrage: Gewässer (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2006: Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 02.09.2024).....	10