

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

13.01.2026



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

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Burgb23-0004

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungen.....	3
2.1	Umweltbelange	3
2.2	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	8
3.	Begründung der Standortwahl und Erläuterung der Standortalternativen.....	9
4.	Zusammenfassung	9

1. Anlass und Ziel der Planung

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.

Durch die Ausweisung des beschränkten Gewerbegebiets soll die Erweiterung eines ansässigen Handwerksbetriebes ermöglicht werden, um eine Abwanderung zu verhindern. Ziel ist hier die Errichtung einer Lagerhalle und einer Werkstatt sowie eines Gebäudes für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen 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.

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. Somit ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 bzw. Abs. 3 BauGB gewährleistet.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Umweltbelange

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Gewerbegebiet Schwebheim Mitte“ wurde ein Umweltbericht erstellt. Im Umweltbericht wurden die zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht.

Zudem ist ein integrierter Grünordnungsplan Bestandteil des Bebauungsplanes. Er durchläuft die Genehmigungsphasen des Bebauungsplanes. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem integrierten Grünordnungsplan erhalten die grünordnerischen Festsetzungen verbindliche Rechtskraft. Im Grünordnungsplan wurden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt, um negative Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft zu minimieren bzw. zu kompensieren.

Mensch (Lärm, Erschütterungen, elektromagnetische Felder, künstliche Beleuchtung, Geruchsemissionen, Staubemissionen, Reflexionen, Erholung)

Während der Bauphase können erhöhte Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr auftreten.

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.

Im Umfeld der geplanten Baufläche bestehen Mischgebiete. Durch die geplanten gewerblichen Nutzungen werden Lärmimmissionen verursacht. Daher sind, entsprechend den Ergebnissen des erstellten Schallgutachtens (Anlage 5 zum Bebauungsplan), Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Hierdurch wird eine Einhaltung der allgemeinen Grenzwerte für den Gewerbelärm gewährleistet.

Das schalltechnische Gutachten vom 27.02.2025 kommt zu dem Ergebnis bzw. die Überprüfung gemäß TA-Lärm ergibt, dass die vom geplanten Objekt verursachten Immissionen an der maßgeblichen, schützenswerten Bebauung keine Überschreitungen verursachen, sofern die Mindestanforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile eingehalten werden. Folgende Festsetzungen sind in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Für Außenbauteilen der Werkstatt sind folgende Mindestschalldämmmaße einzuhalten:
 - Außenwände R'W 45 dB
 - Dach: Trapezprofil mit Dämmung, R'W 30 dB
 - Zweifachfenster mit Isolierverglasung R'W 37 dB
 - Stahl- oder Holztore: R'W 15 dB
 - Stahl- oder Holztüren: R'W 15 dB
- Für Außenbauteilen der Lagerhalle sind folgende Mindestschalldämmmaße einzuhalten:
 - Außenwände R'W 26 dB
 - Dach mit Sandwichpaneele: R'W 26 dB
 - Einfachfenster mit einfacher Verglasung: R'W 27 dB
 - Stahl- oder Holztore: R'W 15 dB
 - Stahl- oder Holztüren: R'W 15 dB

Somit steht dem Bau des Objekts aus schalltechnischer Sicht nichts entgegen.

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 belästigenden Gewerbebetrieben (hier ein Handwerksbetrieb).

Die Erheblichkeit der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit ist, bei einer entsprechenden Berücksichtigung im Bebauungsplan, in der Gesamtbetrachtung als gering zu werten.

Arten und Lebensräume

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.

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. Lediglich in diesem Jahr, aufgrund eines Fruchtfolgewechsels, wurde 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 führt¹. 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.

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.

Boden

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.

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

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.

¹ Faunistische Untersuchung, S. 7, Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schwebheim Mitte“, Burgbernheim, Auktor Ingenieur GmbH, 08.01.2025

Die Bewertung stützt sich auf folgende Begründung: Da die Fläche nicht an anderer Stelle durch Entsiegelung 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.

Wasser

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.

Zum Schutz des Grundwassers sind gemäß 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 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.

Das anfallende Regenwasser wird über Regenwassermulden am Gebietsrand gesammelt und in das Rückhaltebecken abgeleitet. Das naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken nimmt das gesamte überschüssige Regenwasser aus dem Baugebiet auf. Der Überlauf wird in den bestehenden Regenwasserkanal im Westen geleitet. Die Leitungsverlegung wird im Rahmen der Erschließung auf der Fl.St-Nr. 104 (Weinbergweg) erfolgen. Dies wird in Form einer Dienstbarkeit dinglich gesichert werden.

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.

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.

Luft und Klima

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 Staubentwicklungen, wie z.B. im Rahmen der bisherigen Bewirtschaftung der umgrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, ist nicht anzunehmen. Staubentwicklungen 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.

Durch Festsetzung einer abweichenden Bauweise im Bebauungsplan, mit einer maximalen Gebäudelänge von 65 m, 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.

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.

Landschaft

Die landschaftliche Gestaltung der überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche innerhalb des Plangebietes ist nicht herausragend – gemäß Schutzgutekarte 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 verträglicher 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.

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.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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.

Im Bebauungsplan wurde ein Verweis auf Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes nachrichtlich aufgenommen.

Aussagen zu möglichen Schutzgebieten und Biotopkartierungen sind dem Bebauungsplan und seinen Textteilen zu entnehmen. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden auf einer externen Ausgleichsfläche festgesetzt. Die Umsetzung dieser Maßnahmen erfolgt im Vorfeld des baulichen Eingriffes.

2.2 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 24.03.2025 bis einschließlich 09.05.2025 durchgeführt.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ging keine private Stellungnahme ein.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen Anregungen zu folgenden Themen ein:

- **Stellungnahme des Landratsamtes Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim**
Verweis auf artenschutzrechtliche Festsetzungen, Bearbeitung der Bilanzierung im Grünordnungsplan, Einverständnis mit aufgestellten Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen, Verweis auf Versickerung von Niederschlagswasser, Verweis auf Beachtung Altlastenfreiheit, Hinweise zur Bodenentsorgung
- **Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken**
Verweis auf Überplanung vorgesehener Flächen für Streuobstwiesen, erforderliche Abstimmung mit unterer Naturschutzbehörde, Bearbeitung Grünordnungsplan
- **Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Westmittelfranken**
Verweis auf Überplanung vorgesehener Flächen für Streuobstwiesen, erforderliche Abstimmung mit Unterer Naturschutzbehörde, Bearbeitung Grünordnungsplan
- **Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft, und Forsten**
Bearbeitung der Kompensationsberechnung im Grünordnungsplan, Hinweis auf landwirtschaftliche Emissionen, Verweis auf Flächenverlust für die Landwirtschaft
- **Stellungnahme der N-ERGIE GmbH**
Schutzmaßnahmen für bestehende Bäume
- **Stellungnahme des Bund Naturschutz e.V.**
Schutz bestehender Bäume während der Bauzeit, Beleuchtung, Verzicht auf Mulchen, Vögelschlag, CEF-Maßnahmen, Hinweise zum Umgang mit Oberflächenwasser, Geländeveränderungen, Bodenbewegungen bei Starkregen, Anbringen von Photovoltaikanlagen
- **Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach**
Hinweise auf Überflutungen in Folge von Starkregen, Grundwasserschutz und Abwasserentsorgung, Verweis auf Beachtung Altlastenfreiheit, Geländeveränderungen, Hinweise zur Bodenentsorgung
- **Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt**
Hinweis auf Geogefahren
- **Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege**
Hinweise auf mögliche Bodendenkmale

Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden in der Gemeinderatssitzung am 31.07.2025 behandelt. Angaben zum Umfang der Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen bzw. den Gründen der Abwägung sind dem Auszug aus dem Sitzungsprotokoll vom 31.07.2025 zu entnehmen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 25.08.2025 bis einschließlich 02.10.2025 durchgeführt. Ebenso wurde im gleichen Zeitraum die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Gemeinderatssitzung am 27.11.2025 behandelt.

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit ging keine private Stellungnahme ein.

Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange geäußerten Hinweise und Anregungen wurden größtenteils berücksichtigt und in die Planung eingearbeitet.

Anregungen und Hinweise kamen zu folgenden Themen:

- **Stellungnahme des Landratsamts Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim**
Anmerkung auf die Berechnung des Ausgleichsumfangs und auf die Bilanzierung des Ausgleichsumfangs im Grünordnungsplan
- **Stellungnahme des Luftfahrtamts**
Hinweis auf Beachtung vom. §§12 ff. LuftVG bei der Nutzung von Kränen
- **Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten**
Anmerkung auf die Größe der CEF-Ausgleichsfläche bzw. auf überschüssige Wertpunkte bei der Bilanzierung
- **Stellungnahme der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben**
Hinweis auf mögliche Emissionen von US-Flugplatz

Behandlung:

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden somit lediglich Anregungen und Hinweise vorgebracht, die ausschließlich redaktionelle Klarstellungen bzw. nachrichtliche Ergänzungen zur Folge hatten.

Der Stadtrat hat daher am 27.11.2025 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 35 „Gewerbegebiet Schwebheim Mitte“ in der Fassung vom 27.02.2025, zuletzt geändert am 27.11.2025, gefasst. Das Ergebnis der Abwägung wurde den Trägern öffentlicher Belange, die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Anregungen, Hinweise oder Einwände erhoben haben, am 13.01.2026 schriftlich mitgeteilt.

3. Begründung der Standortwahl und Erläuterung der Standortalternativen

Der Planung liegen die Entwicklungsvorstellungen der Stadt Burgbernheim zugrunde. Durch die Ausweisung des Gewerbegebiets soll die Erweiterung eines ansässigen Handwerksbetriebs ermöglicht werden, um eine Abwanderung zu verhindern. Ziel ist hier die Errichtung einer Lagerhalle und einer Werkstatt sowie eines Gebäudes für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauN-VO).

Mögliche Konflikte mit der angrenzenden Wohnnutzung sollten jedoch vermieden werden.

Um dies sicherzustellen ist eine schalltechnische Untersuchung erforderlich.

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

Für das Gewerbegebiet wurde diese Fläche ausgewählt, um die Erweiterung eines ortsansässigen Handwerksbetriebs 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 der Begründung zum Bebauungsplan (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 eine andere Situation: 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 die offene Landschaft ausdehnen. Dies würde eine unerwünschte Entwicklung darstellen. 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.

4. Zusammenfassung

Innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 35 „Gewerbegebiet Schwebheim Mitte“ der Stadt Burgbernheim wird ein beschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

Die Beurteilung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgte nach 3-stufigem Modell in geringe, mittlere und große Erheblichkeit. Ist dabei der Eingriff in ein Schutzgebiet nicht ausgleichbar, erfolgt automatisch die Einstufung in die höchste, also große Erheblichkeitsstufe. Insgesamt ist festzustellen, dass durch den Bebauungsplan Nr. 35 „Gewerbegebiet Schwebheim Mitte“ keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Es ist festzustellen, dass die geplante Fläche für das Gewerbegebiet der einzig sinnvolle Standort ist, der städtebaulich tragbar und bezüglich aller Schutzgüter vertretbar ist.

Das NatSchG sieht für die Bauleitplanung die Verwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in die Landschaft zu erwarten sind. In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB.

Die Eingriffsregelung wurde in Form der integrierten Grünordnungsplanung durchgeführt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gemäß Eingriffsregelung wurden festgesetzt.

Ergebnis:

Der erforderliche baubedingte Ausgleichsbedarf wird auf der Gemarkung Schwebheim auf Flurnummer 124 durch Anlegen einer Feldvogelfläche bzw. die Aufwertung einer Ackerfläche (Maßnahme A_{CEF}) vollständig kompensiert. Daraus generiert sich ein Wertpunkteüberschuss. Dieser Überschuss wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wohngebiet Schwebheim“ berücksichtigt bzw. zur Verfügung gestellt.

Weiterhin ist bei der Betrachtung des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplanes festzustellen, dass nur geringe bis mittlere Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten sind. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen werden durch Vermeidungsmaßnahmen bzw. Ausgleichsmaßnahmen in dem Bebauungsplan vermieden, minimiert oder ausgeglichen.

Insgesamt können für die gewählte Planungsfläche die nachteiligen Auswirkungen für Mensch, Natur, Landschaft und Naturschutz ausgeglichen bzw. teilweise auch vermieden oder mittels Festsetzungen bewältigt werden.

Stadt Burgbernheim, 13.01.2026

Schwarz

1. Bürgermeister

Bearbeitung: J. Hernandez

Prüfung: J. Heil

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