

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

19.03.2026



5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burgbernheim

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6 a BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Burgb23-0003

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.....	7
3.	Begründung der Standortwahl und Erläuterung der Standortalternativen.....	9
4.	Zusammenfassung	10
5.	Genehmigung	12

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Burgbernheim veranlasste die 5. Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Ziel, die planerischen Voraussetzungen für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO und eines beschränkten Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO am nördlichen Ortsrand von Schwebheim zu schaffen. Darüber hinaus ist vorgesehen, einen etwa 1,6 ha großen, bisher als gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dargestellten Bereich zurückzunehmen und als Fläche für die Landwirtschaft darzustellen.

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

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

Durch die oben beschriebenen Entwicklungsziele der Stadt Burgbernheim ist ein Bauleitplanverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

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

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

2.1 Umweltbelange

Im Zuge der 5. Änderung des Flächennutzungsplans wurde ein Umweltbericht erstellt. Im Umweltbericht sind die zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht.

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

Im Umfeld der nördlichen Änderungsbereiche bestehen bereits Wohn- und Mischgebiete. Durch die geplanten gewerblichen Nutzungen innerhalb des nordöstlichen Änderungsbereiches werden Lärmimmissionen verursacht. Im anschließenden Bebauungsplanverfahren wird für das geplante Gewerbegebiet ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem die Beeinträchtigungen ermittelt werden. Durch die geplante Ausweisung des Gewerbegebietes werden, unter Berücksichtigung der Festsetzungen auf Bebauungsplanebene, keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Umgebung bzw. auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit erwartet.

Durch das geplante Wohnbaugebiet innerhalb des nordwestlichen Änderungsbereiches werden, unter Berücksichtigung der Festsetzungen von nötigen Schutzmaßnahmen auf Bebauungsplanebene, ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Umgebung bzw. auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit erwartet.

Aufgrund der Flächenrücknahme im südöstlichen Bereich von Schwebheim ist lediglich mit der Beibehaltung der üblichen Lärm-Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen. Die neue Darstellung der Fläche als Fläche für die Landwirtschaft entspricht dem bestehenden Zustand.

Bezüglich dem Schutzgut Mensch – Geruchsemissionen ist durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen 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 Baugebiete im Übergang zur freien Landschaft als allgemein typisch hinzunehmen.

Innerhalb des Gewerbegebietes 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.

Das Schutzgut Erholung wird in einem nicht relevanten Maß beeinträchtigt, da die Erholungsfunktion der überplanten Flächen als gering eingestuft wird. Erholungsrelevante Einrichtungen im engen Umfeld der Planungsbereiche, die durch die Änderungen beeinträchtigt werden könnten, sind nicht bekannt, sodass auch hier nicht von einer Konfliktsituation auszugehen ist.

Arten und Lebensräume

Die innerhalb des allgemeinen Wohngebiets liegende Fläche wird zum Teil ackerbaulich genutzt und ist im südlichen Teilbereich bereits bebaut. Ein kleiner Bereich ist mit Gebüsch bedeckt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet befinden sich ausschließlich bewirtschaftete Ackerflächen. Eine Gehölzreihe außerhalb dieses Änderungsbereichs 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. Die bestehenden Gebüsch innerhalb des westlichen Änderungsbereich sollen entfernt werden. Zum Schutz saP-relevanter Tierarten und der Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG werden auf Bebauungsplanebene entsprechende Festsetzungen beinhaltet sein, die nach Rechtskraft für jedermann verbindlich sind. Die betroffenen Tierarten werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes im speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ermittelt, sowie die erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Die festzusetzenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollen sowohl auf die Bau- als auch die Betriebsphase abgestimmt werden.

Die Flächen der Änderungsbereiche beträgt insgesamt 4,3 ha, wobei durch die Rücknahmen von Bauflächen und die Darstellung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf störungsempfindliche Arten anzunehmen sind. Somit ist hier nur die Darstellung der Gewerbegebietsflächen sowie der Wohnbaugebietsflächen als relevant anzusehen.

Die Erheblichkeit der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist in der Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung der auf Bebauungsplanebene festzusetzenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen als gering zu werten.

Boden

Beim Bau von Wohn- und Gewerbegebieten sind gewisse Versiegelungen zum Bau von Gebäuden und Erschließungsflächen erforderlich. Für die Erschließung der neuen Baugebiete sind nur wenige zusätzliche öffentliche Erschließungsflächen erforderlich, da an die bestehenden Straßen („Brückleinsäckerweg“, „Gartenweg“ und Wirtschaftsweg mit den Fl.Nr. 175 und 176) angeschlossen werden kann. Somit wird mit dem Schutzgut Boden sparsam umgegangen und der Flächenverbrauch möglichst geringgehalten.

Durch die Rücknahmen der Bauflächen am östlichen Ortsrand und die Darstellung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden anzunehmen.

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

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. Ein entsprechender Hinweis ist auf Bebauungsplanebene aufzunehmen.

Innerhalb oder angrenzend an die Änderungsbereiche des Flächennutzungsplans ist kein Gewässer vorhanden, welches durch die Maßnahme beeinträchtigt wird. Aufgrund der Darstellung eines Wohngebietes ist im nordwestlichen Änderungsbereich nicht von einem Umgang mit Schadstoffen zu rechnen.

Durch die Darstellung einer gewerblichen Baufläche innerhalb des nördlichen Änderungsbereiches ist eine Lagerung oder eine betriebliche Nutzung von wassergefährdenden Stoffen innerhalb des Änderungsbereiches 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 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 auf Bebauungsplanebene festzusetzen. Bei einer Berücksichtigung dieser Vorgaben ist eine Beeinträchtigung des Grundwassers ausgeschlossen.

Anfallendes Schmutzwasser aus beiden Bereichen 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.

Die Erheblichkeit der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ist in der Gesamtbetrachtung, unter Berücksichtigung der auf Bebauungsplanebene festzusetzenden Vermeidungsmaßnahmen sowie die Berücksichtigung der Hinweise, als gering (bis mittel) zu werten.

Luft und Klima

In dem geplanten Wohngebiet werden neue Häuser entstehen. Daher ist mit zunehmendem Verkehr durch die Bewohner zu rechnen. Ebenso werden Gebäudeheizungen entstehen. Dieser verursacht Treibhausgasemissionen, die wiederum den Klimawandel begünstigen und die Luftqualität beeinträchtigen. Die zu erwartenden Treibhausgasemissionen liegen im üblichen Rahmen für allgemeine Wohngebiete. Durch die anzunehmenden verstärkten Auswirkungen durch Elektromobilität, nachhaltigere Gebäudeheizsysteme auf nichtfossiler Basis und die verstärkte Nutzung von Sonnenenergie sind diese Auswirkungen im Verhältnis zu früheren Wohnbauflächen auch als weniger gravierend anzusehen. Es sind dort keine Einrichtungen oder Anlagen vorgesehen, die er-

hebliche Mengen an Treibhausgasen emittieren. Über das Normalmaß, der vorgesehenen Nutzung, hinaus sind somit keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

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. Auf Bebauungsplanebene 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 offenen Bauweise auf Bebauungsplanebene sollen aufgelockerte Strukturen am Ortsrand von Schwebheim entstehen, wodurch die Beeinträchtigung von Luftbahnen vermieden werden soll.

Im Zuge der Flächenrücknahme im südöstlichen Teil von Schwebheim sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten.

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

Landschaft

Die Fläche zur geplanten Wohnnutzung wird zum Teil ackerbaulich genutzt und ist im südlichen Teilbereich bereits bebaut. Auf der geplanten gewerblichen Baufläche befinden sich ausschließlich bewirtschaftete Ackerflächen. Alle Teilflächen der Änderungsbereiche sind infolge einer ersten Abschätzung der gemeinsamen Betrachtung der betroffenen Schutzgüter überwiegend der Kategorie I „Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ zuzuordnen.

Die biologische Vielfalt, ist aufgrund der monotonen Habitatausstattung der vorkommenden Pflanzenarten als gering zu werten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind, unter Berücksichtigung der Verwendung von artenreichem und autochthonem Saat- und Pflanzgut, entsprechend den Festsetzungen auf Bebauungsplanebene sowie weiteren Festsetzungen nicht zu erwarten.

Die Rücknahmefläche im südöstlichen Teil Schwebheims wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt, sodass keine Veränderungen oder Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten sind.

Die Erheblichkeit der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt ist in der Gesamtbetrachtung, unter Berücksichtigung festzusetzender Vermeidungsmaßnahmen, als gering zu werten.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

Auf den geplanten Bauflächen sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt. Laut den Aussagen des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wird jedoch vermutet, dass sich das bekannte, im Flächennutzungsplan dargestellte Bodendenkmal D-5-6528-0220 auf die Flurstücke mit den Nummer 106, 114 und 116 Bodendenkmälern ausdehnen könnte.

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

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

Die weiteren Schutzgüter Mensch – Erschütterungen, Mensch – elektromagnetische Felder, Mensch – Reflexionen, Entsorgungssicherung und Energie werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht beeinträchtigt. Bei einer geplanten Bebauung sind die ggf. entstehenden Beeinträchtigungen im Rahmen der Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans oder eines Bauantrags auszuschließen bzw. zu minimieren.

Aussagen zu möglichen Schutzgebieten und Biotopkartierungen sind dem Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen.

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:

Natur und Artenschutz

- Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken und des Regionalen Planungsverbandes Westmittelfranken: Verweis auf Überplanung vorgesehener Flächen für Streuobstwiesen; erforderliche Abstimmung mit unterer Naturschutzbehörde.
- Stellungnahme der N-ERGIE GmbH: Schutzmaßnahmen für bestehende Bäume.

Immissionsschutz

- Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten: Hinweis auf landwirtschaftliche Emissionen.

Wasserrecht

- Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach: Hinweise auf Überflutungen in Folge von Starkregen, Grundwasserschutz und Abwasserentsorgung.

Bodenschutz

- Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten: Verweis auf Flächenverlust für die Landwirtschaft.
- Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach: Verweis auf Beachtung Altlastenfreiheit, Geländeänderungen; Hinweise zur Bodenentsorgung.
- Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt: Hinweis auf Geogefahren.

Denkmalschutz

- 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 Stadtratssitzung 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 Stadtsitzung am 27.11.2025 behandelt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ist keine Stellungnahme eingegangen.

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

Gegenüber der Planung vom 31.07.2025, wurden durch die Änderung vom 27.11.2025 folgende Ergänzungen vorgenommen:

- Vergrößerung der Rücknahmefläche vom 0,3 ha auf 1,6 ha am südöstlichen Ortsrand Schwebheim (Teilflächen der Flurstücke mit den Flurnummer 378, 379 und 380);
- Ergänzung der Darstellungen von Hautversorgungsleitungen.

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

Bodenschutz

- Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken und des Regionalen Planungsverbandes Westmittelfranken: Hinweise zum bilanziellen Flächenausgleich in Zusammenhang mit der Rücknahme von gemischten Bauflächen bzw. Wohnbauflächen.
- Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten: Verweis auf Flächenverlust für die Landwirtschaft.

Immissionsschutz

- Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten: Hinweis auf landwirtschaftliche Emissionen.
- Stellungnahme der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben: Hinweis auf Emissionen von dem US-Flugplatz.

Denkmalschutz

- Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege: Hinweise auf mögliche Bodendenkmale.

Bedingt durch die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. von der Öffentlichkeit im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen und Hinweise hat der Stadtrat Burgbernheim beschlossen, eine nochmalige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Gegenstand der nochmaligen Beteiligung der Öffentlichkeit war die Vergrößerung der Rücknahmefläche, die Teilflächen der Flurstücke mit den Flurnummer 378, 379 und 380 umfasst.

Die erneute Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 29.12.2025 bis einschließlich 14.01.2026 durchgeführt. Ebenso wurde im gleichen Zeitraum die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Stadtsitzung am 26.02.2026 behandelt.

Behandlung:

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden lediglich Anregungen und Hinweise vorgebracht, die eine nachrichtliche Ergänzung der Flächennutzungsplanänderung zur Folge hatten. Der Stadtrat hat daher am 26.02.2026 den Feststellungsbeschluss für die 5. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Burgbernheim in der Fassung vom 27.02.2025, zuletzt geändert am 27.11.2025, nachrichtlich ergänzt am 26.02.2026, gefasst. Das Ergebnis der Abwägung wurde den Trägern öffentlicher Belange, die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Einwände erhoben haben, am 18.03.2026 schriftlich mitgeteilt.

3. Begründung der Standortwahl und Erläuterung der Standortalternativen

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

Da es sich bei der Ausweisung des Wohngebietes teilweise um die baurechtliche Sicherung von Bestandsgebäuden (Fl.Nr. 116/1 und 166/4) sowie um die Schaffung einer Erweiterungsmöglichkeit von Wohnbauflächen handelt und aus städtebaulicher Sicht hierfür dringend eine bauliche Anbindung an die bestehenden baulichen Strukturen des Stadtteils benötigt wird, ist nur die Ausweisung am gewählten Standort möglich. Zudem ist positiv zu werten, dass der geplante Geltungsbereich nicht von Schutzgebieten, die das Schutzgut Natur und Landschaft, das Schutzgut Boden oder das Schutzgut Wasser betreffen, überlagert wird.

Die Rücknahmefläche am südöstlichen Ortsrand des Stadtteils Schwebheim weist keine Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen auf. Eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich wäre aus städtebaulicher Sicht daher als ungünstig zu bewerten.

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

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

Da im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes an anderer Stelle neue Bauflächen dargestellt werden, ist die Rücknahme dieser bisher dargestellten, aber nicht aktiv entwickelten Baufläche ein notwendiger Ausgleich. Sie unterstützt die flächensparende Planung und trägt zur Akzeptanz gegenüber Fachbehörden und Öffentlichkeit bei.

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

Im Westen und Osten der vorgesehenen Wohnbauflächen sind ebenfalls keine Entwicklungsflächen möglich. Hier wäre die Nähe zur Bundesstraße problematisch, da eine städtebauliche Entwicklung hier mit erheblichen immissionsschutzfachlichen Anforderungen verbunden wäre. Dies

würde hohe Kosten verursachen und die Wohnqualität beeinträchtigen. Im Osten würden Konflikte mit dem bestehenden großen Gewerbegebiet „Schwebheim Ost“ auftreten, da auch hier Emissionen und deren Auswirkungen auf die Gesundheit der zukünftigen Bewohner berücksichtigt werden müssen. Diese Faktoren machen eine Entwicklung in diesen Bereichen ebenfalls unzweckmäßig.

In Bezug auf die gewerbliche Baufläche wurde dieses Gebiet 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 im nördlichen Bereich des Gebiets befinden, sind keine Konflikte mit angrenzenden Nutzungen zu erwarten. Ein Schallgutachten wird auf Ebene des Bebauungsplans erstellt. Die entsprechenden Maßnahmen werden in den folgenden Planungsphasen berücksichtigt.

Die Entwicklung von Gewerbeflächen in anderen Bereichen, wie im Westen, Osten und Süden von Schwebheim erscheint weniger geeignet. Im Westen könnte die Nähe zur Bundesstraße zu Konflikten mit Lärmimmissionen gegenüber der bestehenden Wohnbebauung führen, insbesondere da bereits eine Belastung der westlichen Wohnbauflächen durch die Bundesstraße besteht. 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 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt sind, können durch grünordnerische Maßnahmen die negativen Auswirkungen gemindert werden. Dadurch wird die Anzahl der Pflanzenarten im Planungsbereich trotz der Bebauung erhöht.

4. Zusammenfassung

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Darstellung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO und eines beschränkten Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO am nördlichen Ortsrand von Schwebheim plant die Stadt Burgbernheim den aktuellen Bedarf an Wohnraum und den konkreten Bedarf an gewerblichen Bauflächen zu decken.

Zusätzlich zur Darstellung von Wohn- und Gewerbeflächen wird eine etwa 1,6 ha großer, bisher als gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dargestellter Bereich aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes herausgenommen. Es handelt sich hier um Teilflächen der Flurstücke mit den Nummern 378, 378 und 380 in der Gemarkung Schwebheim. Diese Flächen weisen nur eine geringfügige Anbindung an bestehende Bebauungsstrukturen auf und wurden bislang keiner baulichen Nutzung zugeführt. Die Flächen sollen zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden, was auch der tatsächlichen Nutzung entspricht.

Die einzelnen Geltungsbereiche der 5. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Burgbernheim umfassen zusammen eine Fläche von ca. 4,3 ha. Davon entfallen etwa 1,8 ha auf Wohnbauflä-

chen, ca. 0,9 ha auf Gewerbeflächen sowie rund 1,6 ha auf Rücknahmefläche die zukünftig als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden.

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 Erheblichkeitsstufe. Insgesamt ist festzustellen, dass durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burgbernheim keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Ein Flächennutzungsplan ist kein verbindlicher Bauleitplan. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist demnach erst in den folgenden Planungsschritten zu beachten.

Weiterhin ist bei der Betrachtung des gesamten Geltungsbereichs der 5. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Burgbernheim festzustellen, dass nur geringe bis mittlere Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten sind. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen müssen durch Vermeidungsmaßnahmen bzw. Ausgleichsmaßnahmen in einem Bebauungsplan vermieden, minimiert oder ausgeglichen werden.

Der Rat der Stadt Burgbernheim weist darauf hin, dass es sich bei der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan um die geplante Nutzungsvorgabe für ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und ein beschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO am nördlichen Ortsrand von Schwebheim handelt. Genauere Angaben können erst im verbindlichen Bauleitplan festgesetzt werden. Somit sind die Belange des Umweltschutzes in der 5. Änderung des Flächennutzungsplans hinreichend berücksichtigt.

5. Genehmigung

Die 5. Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht vom 27.02.2025, zuletzt geändert am 27.11.2025, nachrichtlich ergänzt und festgestellt am 26.02.2026, wird von der Stadt Burgbernheim beim Landratsamt Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim zur Genehmigung eingereicht.

Das Landratsamt Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim ist für die Genehmigung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes sachlich zuständig.

Gemäß § 6 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist über die Genehmigung binnen eines Monats zu entscheiden. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der Frist unter Angabe von Gründen abgelehnt wird (§ 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

Stadt Burgbernheim,

Schwarz

1. Bürgermeister

Bearbeitung: Hernandez

Prüfung: Öchsner

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner

