

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

31.07.2025



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

Entwurf

**Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Burgb23-0004

## Inhaltsverzeichnis

|       |                                                                |    |
|-------|----------------------------------------------------------------|----|
| 1.    | Allgemeines .....                                              | 3  |
| 2.    | Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan ..... | 3  |
| 3.    | Beschreibung des Planungsgebietes .....                        | 5  |
| 3.1   | Allgemein .....                                                | 5  |
| 3.2   | Planungsgrundlagen .....                                       | 6  |
| 4.    | Städtebau .....                                                | 6  |
| 4.1   | Städtebauliches Konzept .....                                  | 6  |
| 4.2   | Art der baulichen Nutzung .....                                | 7  |
| 4.3   | Maß der baulichen Nutzung .....                                | 7  |
| 4.3.1 | Grundflächenzahl (GRZ) .....                                   | 7  |
| 4.3.2 | Höhe baulicher Anlagen .....                                   | 7  |
| 4.4   | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....              | 8  |
| 4.4.1 | Baugrenzen .....                                               | 8  |
| 4.4.2 | Bauweise .....                                                 | 8  |
| 4.4.3 | Garagen, Carports und Stellplätze .....                        | 8  |
| 4.5   | Geländeveränderung .....                                       | 8  |
| 4.6   | Bauliche und städtebauliche Gestaltung .....                   | 8  |
| 4.6.1 | Gebäudegestaltung .....                                        | 8  |
| 4.6.2 | Dachgestaltung .....                                           | 8  |
| 4.6.3 | Beleuchtung sowie Werbeanlagen .....                           | 9  |
| 4.6.4 | Einfriedung .....                                              | 9  |
| 4.6.5 | Belagswahl auf privaten Grundstücken .....                     | 9  |
| 5.    | Erschließung .....                                             | 9  |
| 5.1   | Verkehrsanbindung .....                                        | 9  |
| 5.2   | Straßenraumgestaltung/-querschnitt .....                       | 9  |
| 5.3   | Ver-, und Entsorgung .....                                     | 10 |
| 5.3.1 | Abwasserbeseitigung .....                                      | 10 |
| 5.3.2 | Wasserversorgung .....                                         | 10 |
| 5.3.3 | Energieversorgung .....                                        | 11 |
| 5.3.4 | Telekommunikation .....                                        | 11 |
| 5.3.5 | Abfallentsorgung .....                                         | 11 |
| 5.4   | Planungsumfang .....                                           | 11 |
| 5.5   | Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung .....                     | 11 |
| 5.6   | Verwirklichung der Baumaßnahme .....                           | 11 |
| 5.7   | Oberbodenschutz .....                                          | 11 |
| 5.8   | Kampfmittelvorerkundung .....                                  | 12 |
| 5.9   | Geofahren .....                                                | 12 |
| 6.    | Umweltbericht .....                                            | 12 |
| 7.    | Grünordnung .....                                              | 12 |
| 8.    | Artenschutz .....                                              | 12 |
| 9.    | Schallschutz / Immissionen .....                               | 13 |
| 10.   | Denkmalschutz .....                                            | 14 |
| 11.   | Verfahren .....                                                | 16 |

## Anlagen

|          |                                               |
|----------|-----------------------------------------------|
| Anlage 1 | Umweltbericht                                 |
| Anlage 2 | Begründung zum Grünordnungsplan               |
| Anlage 3 | Faunistische Untersuchung vom 08.01.2025      |
| Anlage 4 | Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag |
| Anlage 5 | Schalltechnisches Gutachten vom 27.02.2025    |

## Übersichtskarte

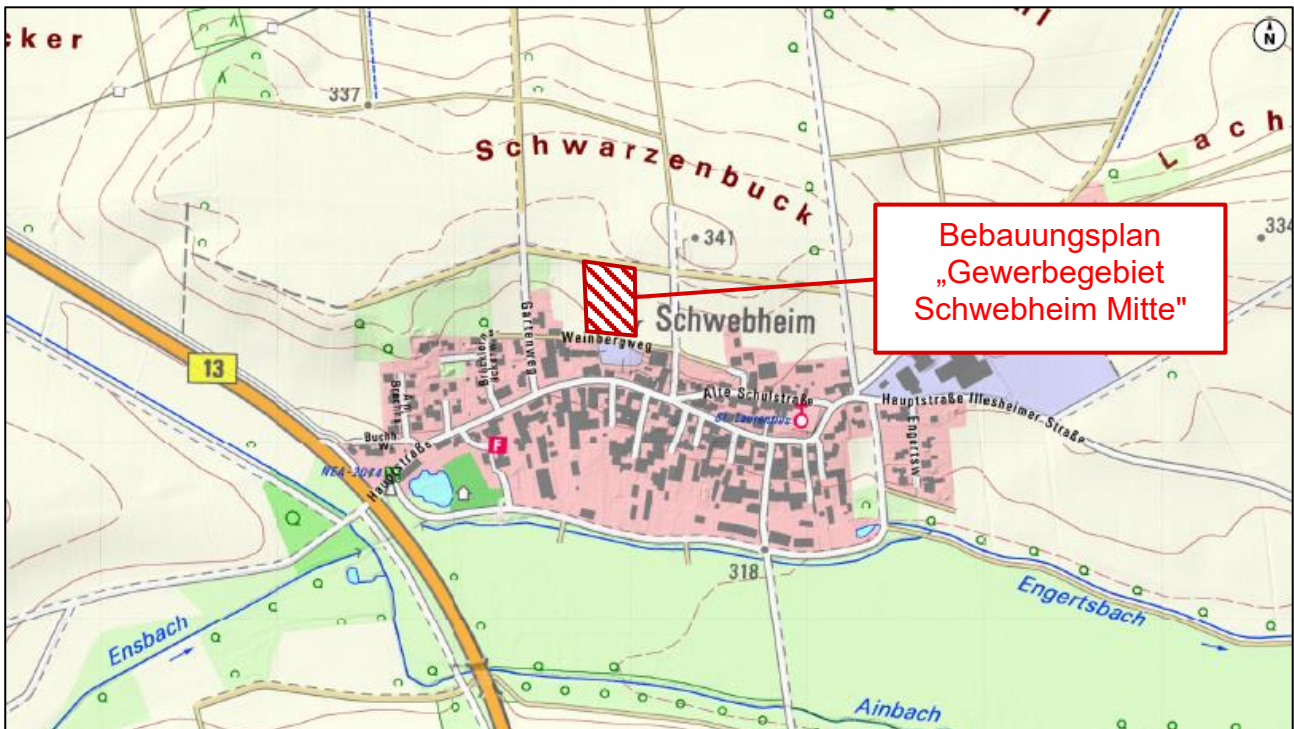


Abbildung 1: Topographische Übersichtskarte TOP 50 mit Geltungsbereich (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024: BayernAtlas, abgerufen am 06.03.2024 unter: <https://v.bayern.de/S9vSN>, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 19.02.2025)

## 1. Allgemeines

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

Gemäß Regionalplan der Region Westmittelfranken (8) liegt die Stadt Burgbernheim mit dem Gemeindeteil Schwebheim im ländlichen Teilraum. Die Stadt Burgbernheim, die als Kleinzentrum genannt wird, ist bevorzugt zu entwickeln.

Das Plangebiet „Gewerbegebiet Schwebheim Mitte“ befindet sich am nördlichen Ortsrand vom OT Schwebheim und liegt an einem in südlicher Richtung leicht abfallenden Hangbereich. Westlich vom Plangebiet (ca. 400 m) verläuft die Bundesstraße B13 in Nord-Süd Richtung.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan

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 als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im Süden grenzen gemischte Bauflächen an, auf denen insbesondere Solaranlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien vorhanden sind. Ansonsten grenzen Bereiche an, die landwirtschaftlich genutzt werden.



Abbildung 2: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan (Quelle: RIWA GIS Zentrum Stadt Burgbernheim, abgerufen am 06.03.2024, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 06.03.2024).

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Schwebheim Mitte“ läuft das Verfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans. Die im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen dargestellten Flächen werden in der 5. Flächennutzungsplanänderung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Der Satzungsbeschluss bzgl. der Bekanntmachung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Schwebheim Mitte“ wird erst nach Wirksamkeit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

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

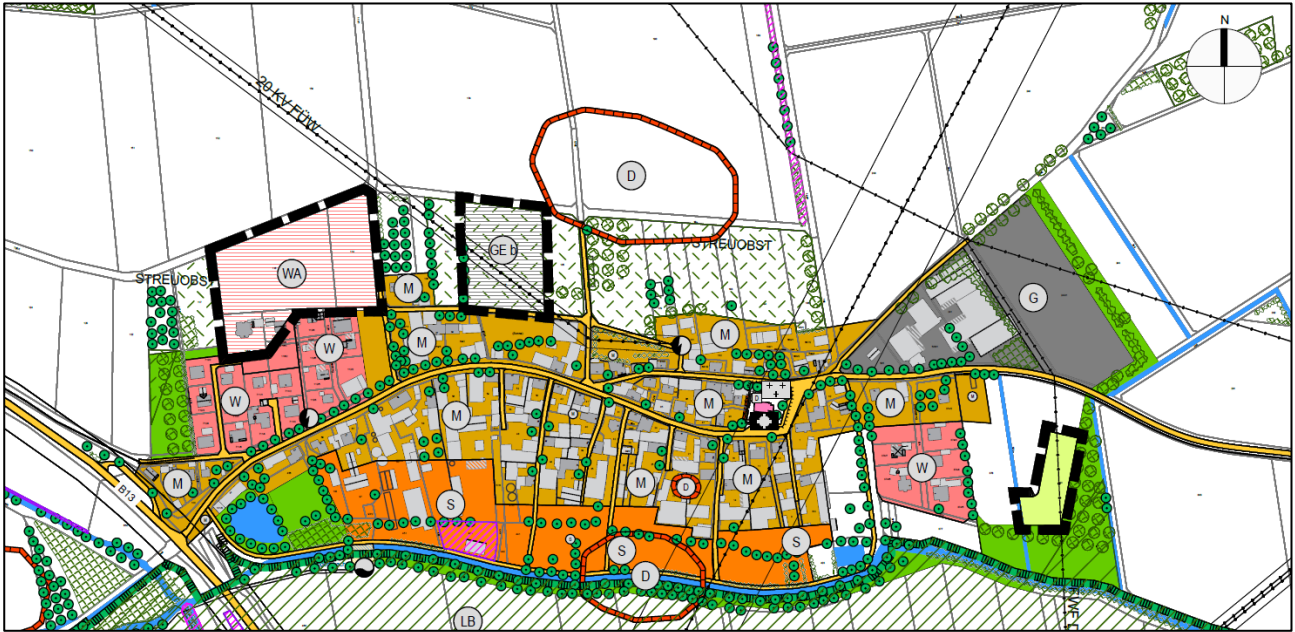


Abbildung 3: Ausschnitt 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (befindet sich in Aufstellung) (Quelle: Stadt Burgbernheim, abgerufen am 07.06.2024, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 29.07.2025)

### 3. Beschreibung des Planungsgebietes

#### 3.1 Allgemein

Das geplante Gewerbegebiet liegt an einem leicht nach Südwesten abfallenden Hang am nördlichen Ortsrand von Schwebheim. Die Erschließung des Gebiets erfolgt über den bestehenden Wirtschaftsweg auf Fl.St. Nr. 175, der im Osten mit dem Wirtschaftsweg auf Fl.St. Nr. 176 verbunden ist. Letzterer führt im Süden zur Hauptstraße.

Die geplanten Bauflächen werden im Süden durch gemischte Bauflächen begrenzt, die teilweise als Flächen für Solaranlagen genutzt werden. Im westlichen und östlichen Bereich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Flächen im Norden des Hauptanschlusses werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Im westlichen Bereich des geplanten Baugebietes verläuft die Bundesstraße B13 zwischen Ansbach – Uffenheim.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt das Fl.St. Nr. 106 vollständig.



Abbildung 4: Luftbild mit Umgriff (rote Schraffur) (Quelle: RIWA GIS Zentrum Stadt Burgbernheim, abgerufen am 07.06.2024, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 18.02.2025)

### 3.2 Planungsgrundlagen

Der Planung liegen die Entwicklungsvorstellungen der Stadt Burgbernheim zugrunde. Durch die Ausweisung des Gewerbegebiets soll es einem ansässigen Handwerksbetrieb 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 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.

Weitere Planungsgrundlagen sind:

- Die digitale Flurkarte.
- Die geplante Bebauung.
- Die schalltechnische Untersuchung.
- Das Fachgutachten über den Artenschutz.

## 4. Städtebau

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Das Baugebiet ist von drei Seiten von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Im Süden befinden sich gemischte Flächen, die teilweise als Flächen für Solaranlagen und Flächen für Wohnen genutzt werden. Hierfür ist im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens eine Berechnung des Gewerbelärms erstellt, um Beeinträchtigungen der Wohnbebauung zu vermeiden.

Die geplanten privaten Grünflächen im südlichen Teil des Baugebietes dienen verschiedenen Funktionen, wie der Regenwasserrückhaltung und dem baubedingten Ausgleich. Zudem wird

eine Eingrünung des Baugebietes geschaffen, durch die sich das Baugebiet besser in das Landschaftsbild einfügt.

Im Gebiet selbst sollen die Einschränkungen durch Festsetzungen auf das nötige Maß beschränkt bleiben. Aufgrund der erforderlichen städtebaulichen Ordnung im Hinblick auf die Ortsrandgestaltung ist jedoch ein Mindestmaß an Festsetzungen erforderlich. So soll die Fernwirkung des Baugebietes in nördlicher und östlicher Richtung möglichst gering gehalten und eine baulich sinnvolle Nutzung der Fläche ermöglicht werden.

Die Erschließung erfolgt über den bestehenden Wirtschaftsweg auf Fl.St.-Nr. 175. Dieser verbindet sich im Osten mit dem Wirtschaftsweg auf Fl.St.-Nr. 176, der wiederum im Süden an die Hauptstraße anschließt.

## **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Diese Nutzung entspricht den Vorgaben der 5. Flächennutzungsplanänderung, die derzeit im Parallelverfahren durchgeführt wird.

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind keine Tankstellen zulässig, da dieser Verkehr in den innerörtlichen Bereich ziehen würden. Dies ist nicht gewünscht.

Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden allgemein zugelassen, da diese explizit gewünscht sind. Die Wohnungen müssen jedoch dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber untergeordnet sein. Dies soll den Charakter eines Gewerbegebietes unterstreichen und gleichzeitig sicherstellen, dass die Flächen überwiegend gewerblich genutzt werden.

Im Geltungsbereich werden die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungstätten ausgeschlossen, da diese Nutzungen nicht den gemeindlichen Planungszielen entsprechen.

## **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

### **4.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl innerhalb des Gewerbegebietes wird mit max. 0,8 festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenze der Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Flächen mitzurechnen.

### **4.3.2 Höhe baulicher Anlagen**

Um die Verträglichkeit der Bebauung innerhalb des Gewerbegebietes und gegenüber der bestehenden Umgebung zu gewährleisten, wird die Firsthöhe innerhalb des Gewerbegebietes auf max. 10,00 m und die Wandhöhe auf max. 8,00 m festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe ist der Höhenbezugspunkt 337,0 m ü NHN. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante Wand mit der Außenkante Dachhaut bzw. die Oberkante der Attika als oberer Abschluss der Wand. Bei Pultdächern gilt die maximale Wandhöhe für die niedrigere Wand. Die höhere Wand ist als First anzusehen.

Die festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe ist zu messen ab dem Höhenbezugspunkt 337,0 m ü NHN bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

#### **4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

##### **4.4.1 Baugrenzen**

Die Baugrenzen wurden vorgegeben, um eine optimale Ausnutzung der Bauflächen zu ermöglichen und um eine Beeinträchtigung der Lichtverhältnisse durch Nachbarbebauung zu minimieren. Für die bestehenden Baugebiete sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da diese ausreichend entfernt von den neuen Bauflächen liegen.

##### **4.4.2 Bauweise**

Für das gesamte Plangebiet ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Wie in der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Jedoch sind, entgegen der offenen Bauweise, Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig. Hierdurch wird eine verbesserte Ausnutzung der Grundstücksfläche durch die zukünftige gewerbliche Nutzung ermöglicht. Die Länge der Baukörper im Plangebiet darf höchstens 65 m betragen.

##### **4.4.3 Garagen, Carports und Stellplätze**

Das Errichten von Garagen, Stellplätzen und Carports ist nur innerhalb der überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen zulässig. Dadurch werden die festgesetzten privaten Grünflächen und die randliche Eingrünung sichergestellt.

#### **4.5 Geländeänderung**

Aufgrund der Geländebeziehungen sind Aufschüttungen bis max. 3,0 m und Abgrabungen bis max. 2,5 m zulässig. Stützmauern dürfen bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m errichtet werden.

Böschungen zur Anpassung der Auffüllungen bzw. Abgrabungen an das bestehende Gelände sind in einem Neigungsverhältnis von 1 : 2 oder flacher auszuführen. Zum Nachbargrundstück ist Übergangslos anzuschließen. Den unteren Höhenbezugspunkt bildet jeweils das natürliche Gelände.

#### **4.6 Bauliche und städtebauliche Gestaltung**

##### **4.6.1 Gebäudegestaltung**

In Anlehnung an die umgebende Bebauung und deren Bebauungspläne werden grelle oder reflektierende Farbtöne sowie die äußere Verwendung von spiegelnden Materialien an der Außenfassade nicht gestattet. Hiervon ausgenommen sind Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen.

Hierdurch wird die Entstehung von deutlich aus der Bebauungsstruktur herausstechenden, dominanten Fassadengestaltungen ausgeschlossen.

##### **4.6.2 Dachgestaltung**

Gemäß Festsetzung im Bebauungsplan ist eine Dachneigung von 0° bis 45° zur Horizontalen zulässig. Für Garagen und Nebengebäude ist die Dachneigung auf max. 30° beschränkt. Somit soll sichergestellt werden, dass Garagen und Nebenanlagen baulich untergeordnet bleiben und keine zu großen Gebäudedimensionen dieser erreicht werden können. Bezüglich der Dachform werden keine Einschränkungen getroffen. Dies entspricht den umgebenden Dachstrukturen und stellt somit eine Anpassung an das bestehende Dachlandschaftsbild dar.

Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen sind zulässig, um die Nutzung von regenerativen Energiequellen zu ermöglichen und zu fördern.

Die Begrünung von Flachdachflächen ist aus ökologischen Gründen sinnvoll und trägt zur Aufwertung des Ortsbildes bei. Daher wird eine Dachbegrünung ausdrücklich zugelassen.

Für Untergeordnete Dachflächen und Nebenanlagen sind auch transparente Dacheindeckungen zulässig.

Diese Festsetzungen orientieren sich einerseits an der umgebenden Bebauung, wodurch sich die entstehenden Dächer in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügen und andererseits an den Anforderungen des energieeffizienten Bauens.

#### **4.6.3 Beleuchtung sowie Werbeanlagen**

Um eine Beeinträchtigung der Umgebung sowie eine Ablenkung der Verkehrsteilnehmer auf angrenzenden Verkehrswegen zu vermeiden, werden bewegliche und blinkende Lichtwerbeanlagen ausgeschlossen. Eine Abstrahlung von Leuchten nach oben ist aus artenschutzrechtlichen Gründen ebenfalls zu vermeiden.

#### **4.6.4 Einfriedung**

Um eine angemessene Einfriedung des Baugrundstücks zu gewährleisten, werden Einfriedungen in Form von Maschendrahtzäunen oder blickoffenen Holzzäunen festgesetzt. Diese sind an der Innengrenze der privaten Grünflächen und sockellos zu errichten. Um eine Barrierewirkung für kleine Wildtiere möglichst auszuschließen ist ein Freiraum von mindestens 10 cm zwischen der Oberkante des Geländes und der Unterkante des Zaunes freizuhalten.

#### **4.6.5 Belagswahl auf privaten Grundstücken**

In Bereichen, in denen mit Schadstoffen umgegangen wird, sowie Flächen, die von Lkw befahren werden, ist eine Vollversiegelung der betroffenen Oberflächen vorzusehen. Der Ablauf von Oberflächenwasser aus diesen Flächen und dessen Versickerung ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.

Freiflächen ohne Lkw-Verkehr oder / und ohne Umgang mit wassergefährdeten Stoffen sind mit versickerungsfähigen Materialien wie z. B. Öko-Pflaster, Rasenpflaster, Platten mit Versickerungsfugen oder Ähnlichem, zu gestalten.

### **5. Erschließung**

#### **5.1 Verkehrsanbindung**

Das geplante Baugebiet „Gewerbegebiet Schwebheim Mitte“ wird über den bestehenden Wirtschaftsweg auf Fl.St.-Nr. 175 erschlossen. Dieser verbindet sich im Osten mit dem Wirtschaftsweg auf Fl.St.-Nr. 176, der wiederum im Süden an die Hauptstraße anschließt.

Da durch die zukünftige Nutzung der Fläche nicht von einer erheblichen zusätzlichen Belastung der Ortsbebauung durch Verkehr aus dem Gewerbegebiet zu rechnen ist, kann die Anbindung über das Flurwegenetz als ausreichend angesehen werden. Weitere verkehrliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### **5.2 Straßenraumgestaltung/-querschnitt**

Der Anschluss an den im Norden verlaufenden Wirtschaftsweg ist vorgesehen, um die Erschließung des Baugebiets ins Verkehrsnetz zu gewährleisten. Die Breite und Oberflächenbeschaffenheit des Wegs bleiben dabei unverändert.

## **5.3 Ver-, und Entsorgung**

### **5.3.1 Abwasserbeseitigung**

Die geplanten Bauflächen werden im Trennsystem entwässert.

Das anfallende Schmutzwasser aus dem geplanten Baugebiet soll in den Ortskanal der Stadt Burgbernheim eingeleitet werden.

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. Dach- und unverschmutztes Oberflächenwasser ist, soweit nicht örtlich versickert wird, in Regenauffangbehältern zu sammeln und zu nutzen. Überschüssiges Dach- und Oberflächenwasser ist dem Regenrückhaltesystem zuzuführen.

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.

In Bereichen, in denen mit Schadstoffen umgegangen wird, ist eine Vollversiegelung der betroffenen Oberflächen vorzusehen oder auf andere Weise ein Schutz des Grundwassers sicherzustellen. Der Ablauf von Oberflächenwasser aus diesen Flächen und dessen Versickerung ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen. Verschmutztes Oberflächenwasser ist gemäß den Regeln der Technik zu reinigen, bevor es in das Ableitungssystem für Oberflächenwasser und somit dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird.

Bei der Planung von Versickerungsanlagen sind die Anforderungen und Vorgaben des DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten. Für die Einleitung in den bestehenden Regenwasserkanal im Westen gilt das DWA Arbeitsblatt A 102 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“ und die Vorgaben der Stadt Burgbernheim, da der bestehende Regenwasserkanal in ein Oberflächengewässer einleitet. Bei der Planung von Regenrückhaltebecken ist das DWA Arbeitsblatt A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ anzuwenden.

### **5.3.2 Wasserversorgung**

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

Die Leitungsverlegung wird im Rahmen der späteren Erschließung innerhalb des Fl.St. Nr. 104 (Weinbergweg) erfolgen. Dies wird in Form einer Dienstbarkeit dinglich gesichert werden.

### 5.3.3 Energieversorgung

Die Energieversorgung wird durch die N-ERGIE Netz GmbH durchgeführt. Es ist davon auszugehen, dass eine ausreichende Stromversorgung gewährleistet werden kann. Eine Erschließung mit Erdgas ist nicht geplant.

Die benötigten Leitungen sollen im Rahmen der Tiefbauarbeiten in Form einer Erdverkabelung durchgeführt werden.

### 5.3.4 Telekommunikation

Anbindung an das Telekommunikationsnetz soll über eine Erweiterung der örtlichen Versorgungsnetze erfolgen. Der Kommunikationsdienstleister wird als betroffener Leitungsträger, wird frühzeitig in die Planung eingebunden.

### 5.3.5 Abfallentsorgung

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

## 5.4 Planungsumfang

|                       |     |         |         |
|-----------------------|-----|---------|---------|
| Gesamtfläche          | ca. | 0,89 ha | 100,0 % |
| Private Grünflächen   | ca. | 0,28 ha | 31 %    |
| Nettobaufläche        | ca. | 0,61 ha | 69 %    |
| Externe CEF-Maßnahmen | ca. | 0,97 ha | 100 %   |

## 5.5 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Die überplanten Bauflächen sind im Eigentum der Stadt Burgbernheim. Eine problemlose Umsetzung des Bebauungsplanes wird angestrebt.

## 5.6 Verwirklichung der Baumaßnahme

Die geplanten Baumaßnahmen sollen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes verwirklicht werden, sodass baldmöglichst, der Bedarf an gewerblichen Bauflächen befriedigt werden kann.

## 5.7 Oberbodenschutz

Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten innerhalb des Plangebietes ist der Oberboden abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen.

Oberboden- und kulturfähiges Unterbodenmaterial soll möglichst auf dem Grundstück für die Anlage von Vegetationsflächen wiederverwendet werden. Hierzu wird die DIN 18915 Kapitel 7 zur Anwendung empfohlen.

Überschüssiges Oberbodenmaterial, das nicht am Entstehungsort sinnvoll wiederverwendet werden kann, kann gemäß den nachrichtlichen Übernahmen der Bundesbodenschutzverordnung, unter Beachtung des § 6 und 7 BBodSchV und der DIN 19731 ortsnahe auf landwirtschaftlich genutz-

ten Flächen verwertet werden. Bei den Verwertungsmöglichkeiten für darüber hinaus anfallenden Aushub sind die rechtlichen und materialen Anforderungen (z. B. § 6 und 7 Bundesbodenschutzverordnung, Verfüll-Leitfaden, sowie DepV) zu beachten.

Während der Bauarbeiten ist sicherzustellen, dass die Bauarbeiten nicht bei stark feuchten bzw. wassergesättigten Bodenbedingungen erfolgen bzw. dass keine Bodenverdichtungen auf geplanten Vegetationsflächen eintreten (§ 3 (1) Nr. 3 BBodSchV).

## **5.8 Kampfmittelvorerkundung**

Im Geltungsbereich sind keine Altlastverdachtsflächen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (Altlastenkataster)<sup>1</sup> eingetragen. Gemäß Angaben der Stadt Burgbernheim liegen der Stadt keine Erkenntnisse zu Kampfmitteln in Schwebheim vor.<sup>2</sup>

Sollten während der Maßnahme Bodenverunreinigungen angetroffen oder verursacht werden, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast hervorrufen, ist das Landratsamt Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim als untere Bodenschutzbehörde gem. Art. 12 Abs. 2 BayBodSchG unverzüglich zu verständigen.

## **5.9 Geogefahren**

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus verkarstungsfähigen Gesteinen, die von Deckschichten mit wechselnder Mächtigkeit überlagert sind. Im Umfeld sind Subrosionsstrukturen bekannt (s. z.B. Georisk-Objekte 6528GR015049, 6528GR015008). Es besteht ein Restrisiko für Setzungen oder die Entstehung von weiteren Dolinen und Erdfällen, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Sollten Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.

## **6. Umweltbericht**

Die umweltrelevanten Belange des Bauleitplanverfahrens sind gemäß BauGB in einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 2 BauGB zusammenzufassen und die Ergebnisse in einem Umweltbericht vorzulegen.

Der Umweltbericht ist als Anlage 1 Bestandteil des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Schwebheim Mitte“.

## **7. Grünordnung**

Zum Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan erstellt. Der Grünordnungsplan ist in den Bebauungsplan integriert und ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Der baubedingte Ausgleich erfolgt innerhalb und außerhalb des Plangebietes auf privaten Grünflächen.

Nähere Angaben können dem Bebauungsplan (grünordnerische Festsetzungen) und der Anlage 2 (Begründung zum Grünordnungsplan) entnommen werden.

## **8. Artenschutz**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine faunistische Untersuchung sowie ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (sarF) erstellt worden. Diese sind als Anlage 3

---

<sup>1</sup> Abudis 3.0, Bayerisches Landesamt für Umwelt, abgerufen am 21.08.2024

<sup>2</sup> Verwaltung der Stadt Burgbernheim, E-Mail vom 06.02.2025

(Faunistische Untersuchung) und Anlage 4 (Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) Bestandteil des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Schwebheim Mitte“ und sind somit im gesamten Verfahren der Bebauungsplanaufstellung eingebunden.

Das Ergebnis des speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wird wie folgt zusammengefasst:

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.

Für europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind Maßnahmen zur Vermeidung zu ergreifen, um Gefährdungen zu vermeiden oder zu mindern. Innerhalb des Plangebiets wurde ein Brutpaar der Wachtel erfasst. Daher sind entsprechende Maßnahmen zu treffen, da das geplante Bauvorhaben zu einem Verlust von Bruthabitaten führt<sup>3</sup>. Der Lebensraumverlust ist durch CEF-Maßnahmen auf dem Flurstück mit der Nummer 124 (ca. 1,0 ha), OT Schwebheim, auszugleichen. Die Maßnahmen kommen zudem auch weiteren Offenlandarten wie der Grauammer, Wiesenweihe und Feldlerche potenziell zugute.

Nähere Angaben können dem Bebauungsplan (artenschutzrechtliche Festsetzungen) sowie der Anlage 3 (Faunistische Untersuchung) und Anlage 4 (Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) entnommen werden. Bei konsequenter und fachgerechter Umsetzung der genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind demnach keine Arten betroffen, für die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind.

## **9. Schallschutz / Immissionen**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das als Anlage 5 Bestandteil des Bebauungsplans ist. In diesem Gutachten wurden die Einwirkungen vom Plangebiet ausgehenden auf die Umgebung betrachtet.

In der folgenden Abbildung sind die angenommenen Schallquellen dargestellt, die auf Angaben des Betreibers basieren. Innerhalb der Fläche ist der Betrieb der „Zauberholz Manufaktur JN“ vorgesehen – bestehend aus einer Werkstatt, einer Lagerhalle sowie einem Gebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für den Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

---

<sup>3</sup> Faunistische Untersuchung, S. 7, Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schwebheim Mitte“, Burgbernheim. Auktor Ingenieur GmbH, 08.01.2025

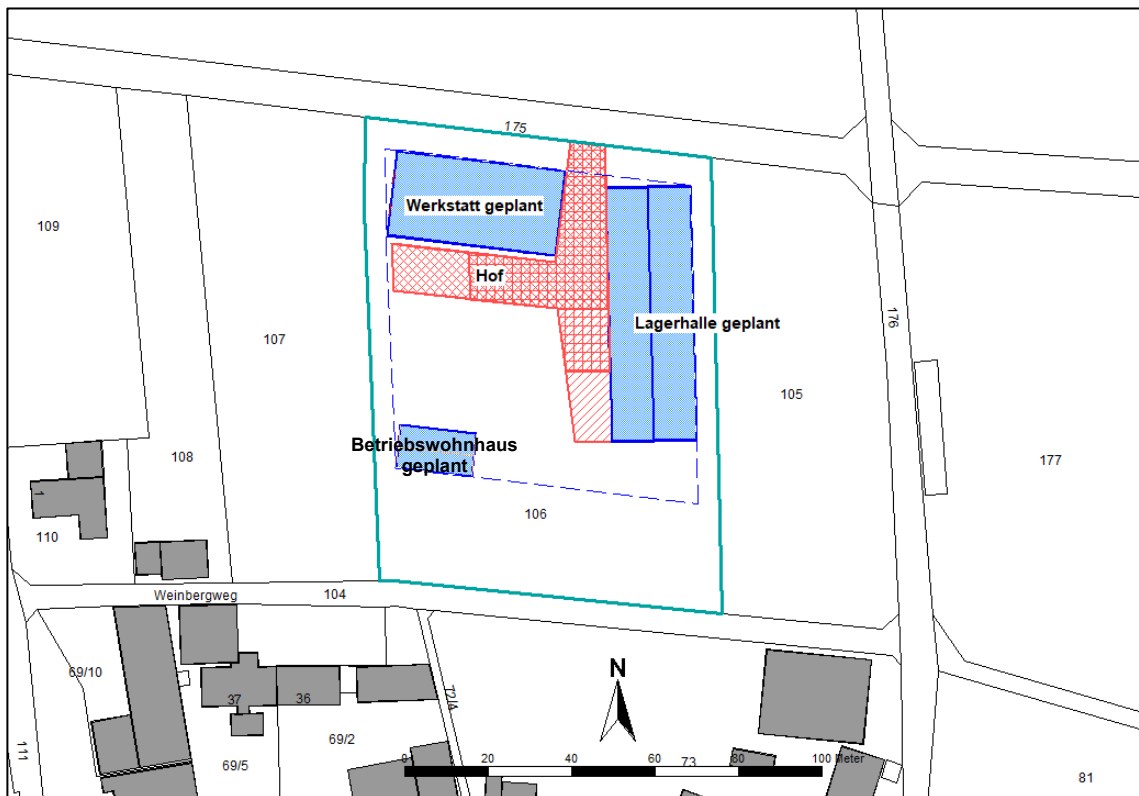


Abbildung 5. Schallquellen (Ausschnitt aus Abbildung 2 des schalltechnischen Gutachtens)

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 aufzunehmen.

- 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.

## 10. Denkmalschutz

Auf der geplanten Baufläche ist kein Bodendenkmal bekannt. Der nördlich angrenzende Wirtschaftsweg sowie die östlichen landwirtschaftlich genutzten Flächen überschneiden sich allerdings mit einem kartierten 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 sich das Bodendenkmal über den kartierten Bereich hinaus erstreckt und sich mit der Baufläche überlagert. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass evtl. zu Tage tretenden Bodendenkmälern gemäß Artikel 8 Abs. 1 BayDSchG an das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz oder die Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim zu melden und gemäß Artikel 8 Abs. 2 BayDSchG unverändert zu belassen sind. Es gelten zudem die Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG. Art. 8 (1) BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden.

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

## 11. Verfahren

|                                                                                                                       |            |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------|
| Aufstellungsbeschluss                                                                                                 | am         | 27.02.2025               |
| Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses                                                                            | am         | 18.03.2025               |
| Billigungs- und Auslegungsbeschluss                                                                                   | am         | 27.02.2025               |
| Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung                                                                           | am         | 18.03.2025               |
| Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m.<br>der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB | vom<br>bis | 24.03.2025<br>09.05.2025 |
| Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen                                                                           | am         | 31.07.2025               |
| Annahme- und Auslegungsbeschluss                                                                                      | am         | 31.07.2025               |
| Bekanntmachung öffentliche Auslegung                                                                                  | am         |                          |
| Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m.<br>der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB | vom<br>bis |                          |
| Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen                                                                           | am         |                          |
| Satzungsbeschluss                                                                                                     | am         |                          |

Stadt Burgbernheim,

---

Schwarz  
1. Bürgermeister

Würzburg, 27.02.2025  
geändert am 31.07.2025

Bearbeitung: Hernandez

Prüfung: Hennlich/Öchsner

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



## Abbildungs- und Quellenverzeichnis

|                                                                                                                                                                                                                                                                                               |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 1: Topographische Übersichtskarte TOP 50 mit Geltungsbereich (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024: BayernAtlas, abgerufen am 06.03.2024 unter: <a href="https://v.bayern.de/S9vSN">https://v.bayern.de/S9vSN</a> , bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 19.02.2025) ..... | 3  |
| Abbildung 2: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan (Quelle: RIWA GIS Zentrum Stadt Burgbernheim, abgerufen am 06.03.2024, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 06.03.2024).....                                                                                                            | 4  |
| Abbildung 3: Ausschnitt 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (befindet sich in Aufstellung) (Quelle: Stadt Burgbernheim, abgerufen am 07.06.2024, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 29.07.2025) .....                                                                                     | 5  |
| Abbildung 4: Luftbild mit Umgriff (rote Schraffur) (Quelle: RIWA GIS Zentrum Stadt Burgbernheim, abgerufen am 07.06.2024, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 18.02.2025) .....                                                                                                              | 6  |
| Abbildung 5. Schallquellen (Ausschnitt aus Abbildung 2 des schalltechnischen Gutachtens) .....                                                                                                                                                                                                | 14 |