



GEMEINDE BURGOBERBACH
LANDKREIS ANSBACH

BEGRÜNDUNG

7. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLANES

„An den Bugäckern“

- ENTWURF -

FASSUNG VOM: 09.11.2023



VOGELSANG

Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
Tel.: 0911 / 480773-11
Fax: 0911 / 480773-17
nuernberg@vogelsang-plan.de
www.vogelsang-plan.de

wgf

Vordere Cramergasse 11
90478 Nürnberg
Tel.: 0911 / 946030
Fax: 0911 / 9460310
info@wgf-nuernberg.de
www.wgf-nuernberg.de

Inhaltsverzeichnis

GEMEINDE BURGOBERBACH	1
1 Allgemeines	2
1.1 Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planung.....	2
1.2 Bedarfsanalyse für das Plangebiet	3
1.2.1 Der Demografische Entwicklung	3
1.2.2 Altersstruktur.....	7
1.2.3 Wohnungsbestand und durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahr 2021	7
1.2.4 Verkehrsanbindung	8
1.2.5 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik.....	8
1.2.6 Zwischenfazit	8
1.2.7 Bestehende Flächenpotentiale und Aktivierungsstrategien	8
1.2.8 Berechnung des Flächenbedarfs an Neuausweisungen.....	10
1.2.9 Soziale Einrichtungen	11
1.2.10 Zusammenfassung Bedarfsanalyse	11
1.3 Alternativenprüfung	13
1.4 Lage des Plangebiets / Abgrenzung des Geltungsbereichs	15
2 Einfügung in die Gesamtplanung	17
2.1 Raumordnung – Landes- und Regionalplanung	17
2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung	19
3 Bestandsbewertung	21
3.1 Nutzung.....	21
3.2 Erschließung	21
4 Planung / Angaben zur Änderung	21
4.1 Art der baulichen Nutzung	21
Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich der Änderung wird im überwiegenden Bereich zu einer Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO umgewandelt.....	21
4.2 Verkehrerschließung	21
4.3 Ver- und Entsorgung.....	21
4.4 Immissionsschutz.....	22
4.5 Artenschutzrechtliche Anforderungen	22
4.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	22

1 Allgemeines

1.1 Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Fläche, Ackerland und Grünland.

Die Gemeinde Burgoberbach beabsichtigt aufgrund des bestehendes Bedarfes an Wohnraum am nordöstlichen Rand der Gemarkung Neuses, angrenzend an den Siedlungsbereich Burgoberbach, Flächen für ein Wohngebiet zu schaffen.

Der Standort ist gut für die Ansiedlung von Wohnnutzungen geeignet, da im Norden eine Grünfläche mit Spielbereich besteht, im östlich angrenzenden Siedlungsbereich befindet sich eine Kita und das Plangebiet ist in fußläufiger Nähe zum Siedlungszentrum und der Grundschule.

Ziel ist eine Mischung verdichteter Einfamilienhäuser bestehend aus Doppel-, Reihen- und Kettenhäusern und einem geringeren Anteil an freistehende Einfamilienhäuser. Zusätzlich soll im Norden des Plangebietes ein stärker verdichteter Bereich mit Mehrfamilienhaustypen entstehen. Die Vielfalt an verschiedene Wohnformen soll die soziale Vielfalt im Quartier sichern und Wohnraum für die diversesten Bedürfnisse generieren.

Da das Plangebiet planungsrechtlich bislang als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzu-stufen ist, ist für dessen städtebauliche Ordnung und Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Geltungsbereich nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten.

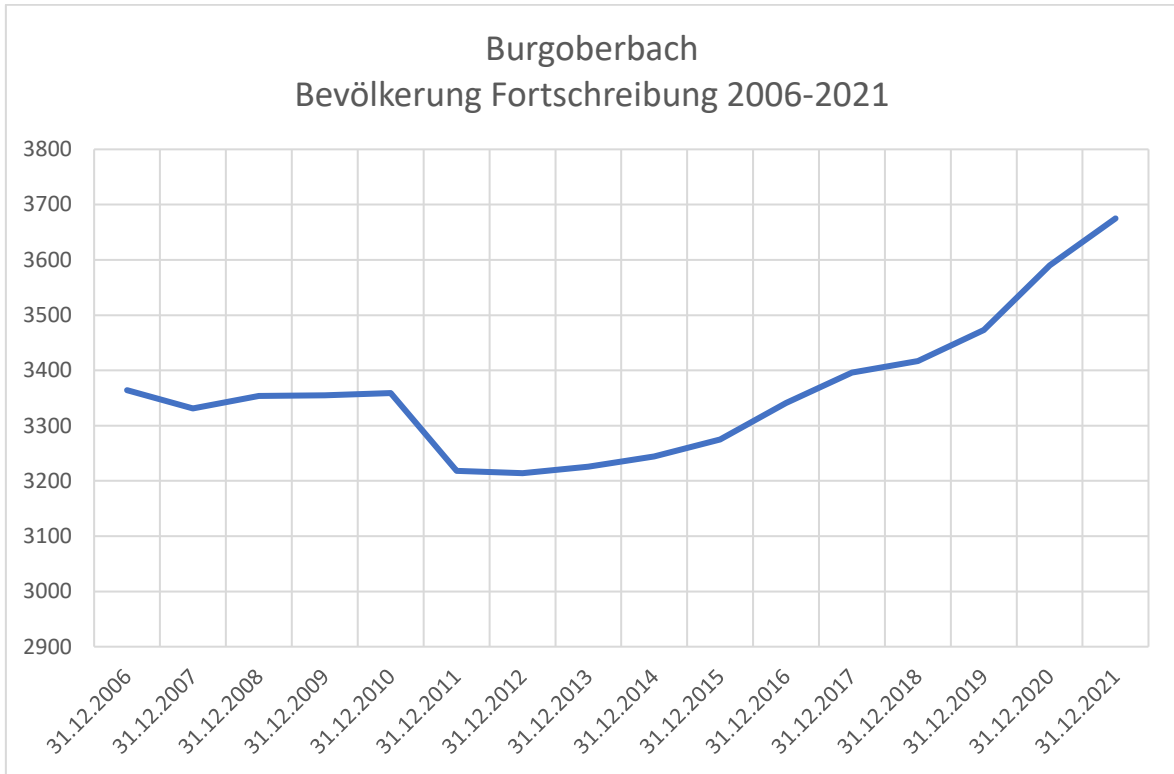
Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens können zum einen auf Ebene des Flächennutzungs-plans die geplanten Bauflächen vorbereitend dargestellt werden, zum anderen können auf Ebene des Bebauungsplans konkrete Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nut-zung getroffen werden.

Aufgrund der geplanten Nutzung ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. XXX „An den Bugäckern“ durchgeführt.

1.2 Bedarfsanalyse für das Plangebiet

1.2.1 Der Demografische Entwicklung

In der Gemeinde Burgoberbach leben laut statistischen Landesamtes Bayern 3.675 Perso-nen (Stand 31.12.2021). Nach Auskunft der Gemeinde belief sich der Bevölkerungsstand am 30.06.2021 auf 3.868 Einwohner. Die Bevölkerungsentwicklung ist seit dem Jahr 2012 positiv und die Einwohnerzahl stieg von 3.214 EW im Jahr 2012 um 461 EW auf 3.675 EW im Jahr 2021. Dies entspricht einem relativen Wachstum von +13,5 %.

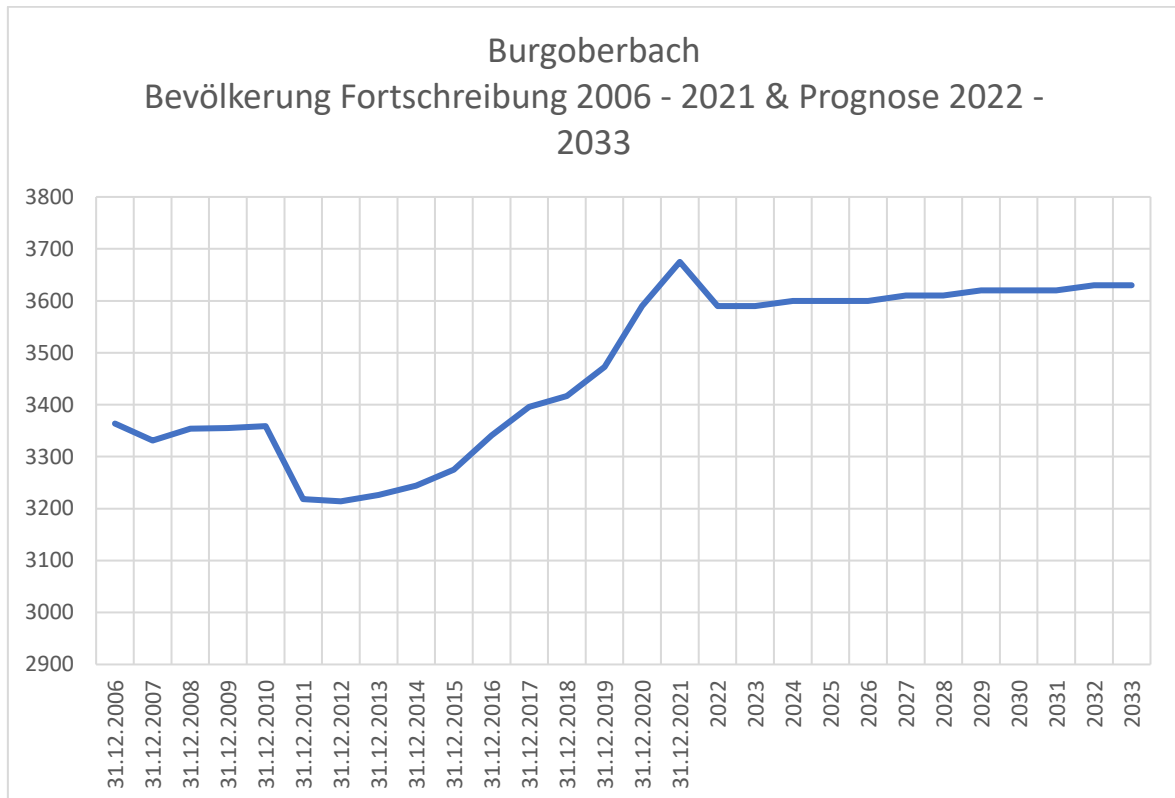


Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Burgoberbach 2006 – 2021 (eigene Darstellung nach Bayerischen Landesamt für Statistik)

Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung von Burgoberbach, fällt zuerst ein Bevölkerungsschwund von 2010 zu 2011 auf. Dieser „statistische Schwund“ ist allerdings auf den Zensus 2011 zurückzuführen, wo erstmals seit 1987 die Bevölkerung gezählt und nicht rechnerisch fortgeführt wurde. Eine Aussage zur Bevölkerungsentwicklung ist für dieses Jahr somit nicht möglich.

Klammert man das Jahr 2011 jedoch aus, lässt sich feststellen, dass die Bevölkerungsentwicklung von Burgoberbach bis zum Jahr 2012 stagnierte, danach leicht anstieg und seit 2015 ein deutliches Wachstum verzeichnet.

Neben einer leicht positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Überschuss an Geborenen gegenüber der Gestorbenen) lässt sich dieses Wachstum vor allem auf ein positives Wanderungssaldo zurückführen. Eine weitere stabile Bevölkerungszunahme erscheint bisher wahrscheinlich.



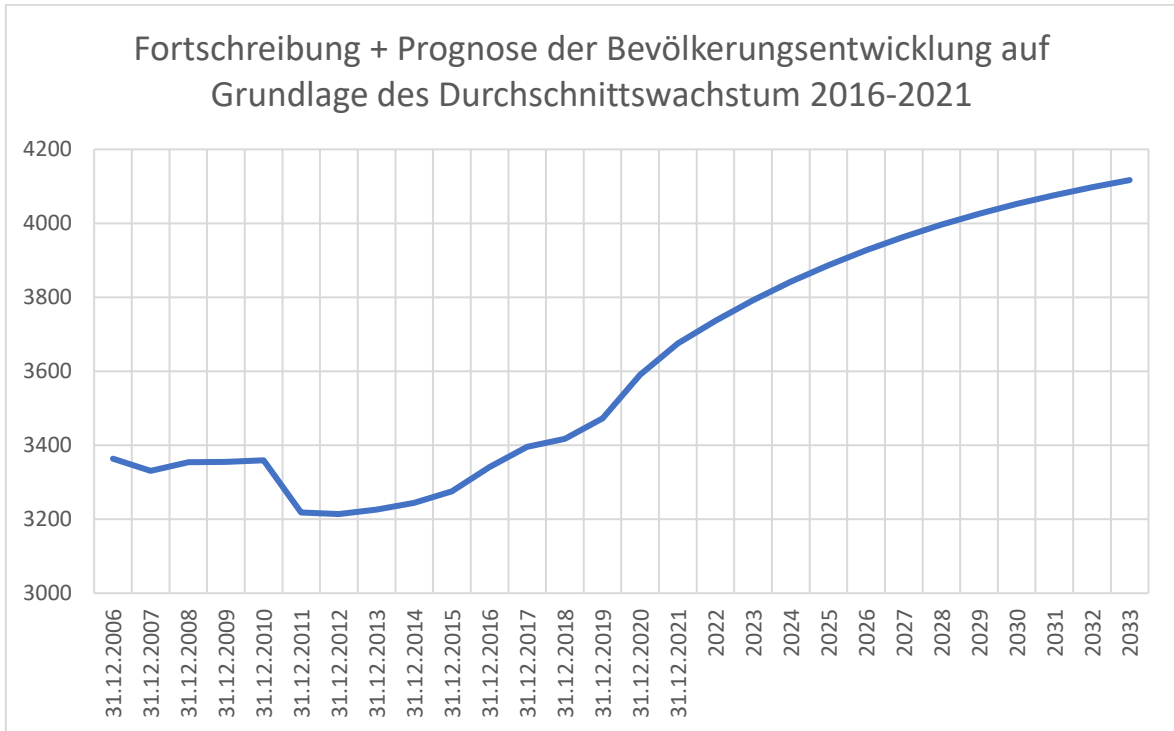
Bevölkerungsentwicklung und -vorausberechnung der Gemeinde Burgoberbach 2006-2033 (eigene Darstellung nach Bayerischen Landesamt für Statistik)

Hinsichtlich der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung zeigt sich laut der Daten des Statistischen Landesamtes, dass von 2022 bis 2033 noch ein Wachstum von weiteren 40 Einwohnern auf 3.630 Einwohnern prognostiziert wird. Legt man die Daten der Bevölkerungsfortschreibung und der -prognose zusammen (siehe obenstehende Abbildung), zeigt sich, dass die Einwohnerprognose bereits mit dem Jahr 2022 überschritten wurden.

Um dennoch eine Grundlage für die zukünftige Wohnflächenberechnung zu erhalten, wird alternativ auf das durchschnittliche Wachstum der letzten 6 Jahre (2016-2021) zurückgegriffen. Damit kann der anhaltende Trend des Bevölkerungszuwachses abgebildet und gleichzeitig einzelne Spitzenzuwächse mit einem Durchschnittswert ausgeglichen werden.

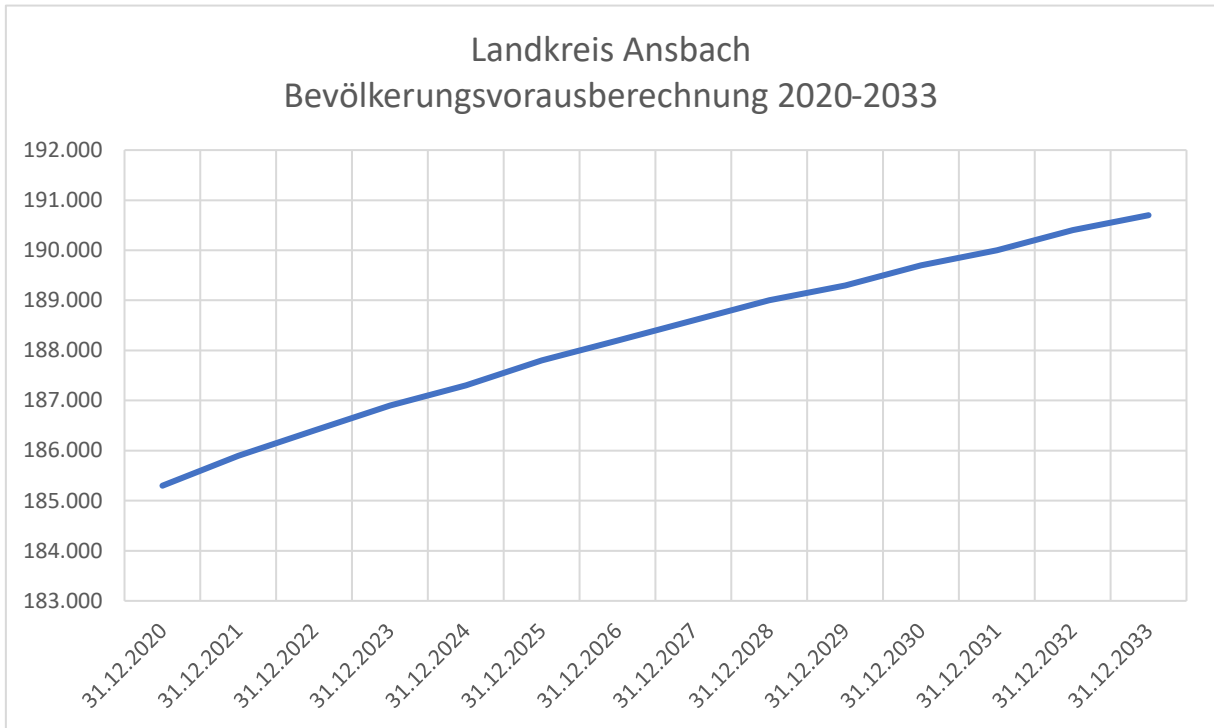
Das Gesamtwachstum zwischen den Jahren 2016 – 2021 beträgt 10 % bzw. 334 Einwohner. Im Durchschnitt bedeutet das ein Wachstum von ca. 1,7 % bzw. 56 Einwohner pro Jahr. Da eine lineare Projizierung dieses Wachstums bis 2033 nicht realistisch wäre, wird in der folgenden Darstellung eine Art „Sättigung“ des Wachstums durch einen negativen Zinseszins-Effekt eingebracht. Dieser wird mit jeweils 90 % des Vorjahres angesetzt.

Im Ergebnis zeigt sich eine Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2033 von 4.117 Einwohnern (+442 Einwohner) für die prognostizierte Berechnung. In relativen Werten ausgedrückt bedeutet dies ein Wachstum von ca. 12,0 % bis zum Jahr 2033 gegenüber der Bevölkerung von 2021.



Bevölkerungsfortschreibung und -vorausberechnung der Gemeinde Burgoberbach 2006-2033 (eigene Darstellung, Daten für Fortschreibung nach Bayerischen Landesamt für Statistik, Daten für Prognose durch eigene Berechnung)

Gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des Landkreises Ansbachs ist erkenntlich, dass die Bevölkerungszahl von 185.300 EW auf 190.700 um 2,9 % wächst. Im Vergleich zum Landkreis Ansbach weist die Berechnung für Burgoberbach ein höheres Bevölkerungswachstum auf, was unter anderem auf die Nähe zur Stadt Ansbach sowie Herrieden sowie die gute verkehrliche Anbindung zurückzuführen sein kann.



Bevölkerungsvorausberechnung Landkreis Ansbach 2020 – 2033 (eigene Darstellung nach Bayerischen Landesamt für Statistik)

1.2.2 Altersstruktur

Aus der Altersstruktur einer Gemeinde lassen sich wichtige Rückschlüsse auf zukünftig verstärkt nachgefragte Wohnformen ableiten. Die stärksten Zuwächse in den letzten Jahren (2015 – 2021) hat die Altersgruppe der 18- bis 40-Jährigen mit +176 Einwohnern. Diese sind als sogenannte „Haushalts- und Familiengründer“ wichtig für ein zukünftiges Wachstum in der Gemeinde und auch für die Nachfrage an neuen Wohnraum. Ähnlich stark ist die Gruppe der Senioren mit über 65 Jahren angestiegen (+162 Einwohner). Neben einem Bedarf an altersgerechten Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, betreutes Wohnen, etc.) können sich aus dieser Gruppe auch Wohnflächenpotenziale generieren. Die Gruppe der unter-18-Jährigen (+57) sowie der 40- bis 65-Jährigen (+5) ist weitestgehend stabil.

1.2.3 Wohnungsbestand und durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahr 2021

Anzahl der Wohngebäude	1.048
Anzahl WE	1.571
Anzahl WE je Wohngebäude	$1.571 / 1.048 = 1,5$
Anzahl EW/WE	$3.675 / 1.571 = 2,34$

	Anzahl Wohngebäude	Anzahl Wohnungen (WE)	EW	EW/WE
2010	1.008	1.471	3.359	2,28
2015	995	1.482	3.275	2,21
2021	1.048	1.571	3.675	2,34

In den letzten 11 Jahren hat sich der Bestand an Wohngebäuden (+ 3,7 %) und Wohneinheiten (+ 6,8 %) erhöht. Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist von 2,28 auf 2,34 EW/WE gestiegen.

1.2.4 Verkehrsanbindung

Die Gemeinde Burgoberbach wird im Norden und Westen von der Bundesstraße B 13 tangiert sowie von der Staatsstraße St 2221 durchschnitten und besitzt damit eine sehr gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Zudem ist sie über die Bundesstraße an die ca. 2 km nördlich der Gemeinde verlaufende Autobahn A 6 und deren Zufahrt Nr. 52 „Ansbach“ angebunden und die Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach ist schnell zu erreichen.

Auch die Anbindung an den ÖPNV gestaltet sich in Form eines dicht getakteten Busverkehrs gut. Alle Ortsteile werden im Busverkehr mehrmals täglich angefahren. Darüber hinaus ist die Kreisstadt Ansbach mehrmals täglich über regionale Busverbindungen erreichbar.

1.2.5 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik

Die Wirtschaftliche Dynamik fokussiert sich insbesondere auf den Hauptort Burgoberbach, während in den Nebenortsteilen eher gebietsversorgende Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie landwirtschaftliche Hofstellen dominieren. Neben ausgewiesenen Gewerbegebieten besitzt der Hauptort zudem die Verwaltung der Gemeinde.

Mit Blick auf die durchgehend niedrige Arbeitslosenquote (1-1,5 % in den letzten 10 Jahren) und dem Pendlersaldo (ca. -1000 in den letzten 10 Jahren) zeigt sich, dass Burgoberbach stark von der Nähe zum Oberzentrum Ansbach, den Unterzentren Herrieden und Bechhofen sowie der guten verkehrlichen Anbindung profitiert.

Bei genauerer Betrachtung des Pendlersaldos zeigt sich, dass Burgoberbach mit der Bevölkerungszunahme der letzten 10 Jahre auch die Wirtschaft stärken konnte und von einem Pendlerverhältnis von ca. 1:6 (202 Einpendler / 1264 Auspendler) im Jahr 2010 auf ca. 1:3 (560 Einpendler / 1490 Auspendler) im Jahr 2020 angewachsen ist.

1.2.6 Zwischenfazit

Aufgrund der dargelegten positiven demografischen Entwicklung in Verbindung mit der sehr guten Verkehrsanbindung und einer sich entwickelnden wirtschaftlichen Entwicklungsdynamik erscheint das Schaffen von zusätzlichem Wohnraum in der Burgoberbach als grundsätzlich erforderlich. Durch die Kategorisierung als Stadt- und Umlandbereich Ansbach ist Burgoberbach bereits im Regionalplan als Entwicklungsbereich berücksichtigt.

Im Folgenden soll festgestellt werden, inwieweit zur Deckung des Wohnraumbedarfs Potenziale im Innenbereich zur Verfügung stehen.

1.2.7 Bestehende Flächenpotentiale und Aktivierungsstrategien

Im Rahmen einer Aufnahme von freien Bauflächen und Baulücken im Gemeindegebiet und in Abstimmung mit der Verwaltung, zeigt sich, dass Entwicklungspotenziale vor allem im Hauptort liegen. In der folgenden Tabelle sind diese aufgezeigt planungsrechtlich nach ihrer Bebaubarkeit eingestuft.

	Wohnbauflächen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB)	Anzahl	Wohnbauflächen im Innenbereich (§ 34 BauGB)	Anzahl	Wohnbauflächen im Außenbereich /FNP (§ 35 BauGB)	Gesamt
Gesamtes Gemeinde- gebiet	2,3 ha	24	1,6 ha	20	1,1 ha	5,0 ha
davon im FNP als Wohnbaufläche dargestellt	2,1 ha		1,2 ha		0,8 ha	4,1 ha
	92 %		75 %		77 %	
davon im FNP als Mischbaufläche dargestellt	0,2 ha		0,4 ha		0,3 ha	0,9 ha
	8 %		25 %		23 %	
Hauptort Burgoberbach	1,9 ha	22	1,6 ha	20	1,1 ha	

Flächenpotentiale Gemeinde Burgoberbach (Quelle: eigene Erhebung)

Mit der Untersuchung zeigt sich, dass ca. 5,0 ha als Baulandreserve im Gemeindegebiet grundsätzlich vorhanden sind. Die Auswertung der Bauaktivität der letzten Jahre zeigt zudem, dass eine große bauliche Aktivität in der Gemeinde besteht und bereits viele Flächen im Innenbereich sowie innerhalb von Geltungsbereichen bereits bebaut wurden.

Leerstehende Gebäude sind in der Gemeinde nicht vorhanden. Gegebenenfalls freierwerdende Wohngebäude in den Wohngebieten aller Ortsteile werden aufgrund des hohen Wohndrucks und der hohen Nachfrage an Wohnraum in den häufigsten Fällen zeitnah wieder bewohnt. Demnach wird von einer Aufnahme leerstehender Wohngebäude im gesamten Gemeindegebiet abgesehen.

Die Problematiken bei der Aktivierung dieser Flächen und Leerstände sind jedoch vielfältig. So weisen nicht alle Ortsteile eine gleichwertige Attraktivität auf dem Immobilienmarkt auf. In den vergangenen Jahren zeigte sich in vor allem in Burgoberbach die größte Entwicklungstätigkeit, in untergeordnetem Maße auch in Neuses und Niederoberbach.

In Burgoberbach selbst stehen aktuell insgesamt etwa 1,9 ha im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (über verschiedene Bebauungspläne im Hauptort verteilt) und 1,6 ha potenzielle Bauflächen im Innenbereich zur Verfügung.

Ein wesentlicher Faktor, der die Aktivierung von potenziellen Bauflächen erschwert, ist die Flächenverfügbarkeit. Während gemeindeeigene Flächen schnell aktiviert werden können, ist bei privaten Flächen grundsätzlich ein Einvernehmen mit dem Eigentümer erforderlich. Viele Flächen sind in privatem Eigentum und nach aktuellem Stand nicht verfügbar. So handelt es sich bei einigen Baulücken auch um Teilbereiche von sehr großen privaten Grundstücken (bspw. aktuell als Garten oder sonstige Freifläche genutzt), bei welchen eine Aktivierung nur schwer vorstellbar ist – insbesondere für eine Bebauung von Personen außerhalb der Familie des Eigentümers. Da die vorhandenen Flächenpotentiale jedoch in Privateigentum stehen und somit der Gemeinde nicht zur Verfügung stehen, stellen diese lediglich ein theoretisches Potenzial dar.

Um die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer von freien Bauflächen zu ermitteln, erfolgen Zeit für Zeit Anfragen seitens der Gemeinde sowie Bauinteressen. Die letzte großflächige Anfrage ist im Sommer 2021 durchgeführt worden und im Rahmen der Bedarfsermittlung führt die Gemeinde für vereinzelte Grundstücke weitere Anfragen durch.

Darüber hinaus ist die Gemeinde dabei, aktiv Innenpotentiale im Hauptort zu aktivieren. In den vergangenen Jahren wurden folgende verschiedene Maßnahmen zur Stärkung des Innenorts gefördert bzw. angestoßen:

- Denkmalgerechte Sanierung eines leerstehenden, ehemals landwirtschaftlich genutzten historischen Anwesens und anschließende Umnutzung als Gemeindehaus (Böckleranwesen)
- Bau eines gemischten Objekts mit Gastronomie, Büro und weiteren Gewerbeflächen, nach Abriss eines leerstehenden, ehemals landwirtschaftlich genutzten Anwesens (neues Gebäude an der Ortskreuzung)
- Umnutzung eines leerstehenden Anwesens (ehemalige Sozialräume des Bauhofpersonals) in Wohnräume (gegenüber alter Bauhof)
- Bau einer sozialen Versorgungseinrichtung mit Tagespflege und betreutem Wohnen, nach Abriss eines leerstehenden, ehemals landwirtschaftlich genutzten Anwesens und zusätzlicher Errichtung eines Mehrfamilienhauses. (Ströbel)
- Bau eines Mehrfamilienhauses auf leerstehendem innerörtlichem Bauland. (Schmid – Ansbacher Straße)
- Bau von Mehrfamilienhäusern und einer Kindertagesstätte auf leerstehendem innerörtlichem Bauland. (Stützer und BRK-Kindergarten)
- Sanierung und Umnutzung einer leerstehenden Gastwirtschaft in Wohnraum (Gast – Neuses)
- Bau eines Mehrfamilienhauses, nach Abriss eines maroden, leerstehenden Wohnhauses (Eff – Reisach)
- Nachverdichtung mehrerer Wohnbaugrundstücke im gesamten Gemeindegebiet. (private Bauplätze/ -lücken)

Die angeführten Maßnahmen zeigen an, dass die Gemeinde Burgoberbach die Stärkung des Hauptortes durch gezielte Innenentwicklungsmaßnahmen bzw. -projekte anstrebt.

Da aufgrund privater Eigentumsstrukturen Innenentwicklungspotentiale für die weitere Entwicklung nicht in der benötigten Größe zur Verfügung stehen, hält die Gemeinde Burgoberbach an der Ausweisung weiterer Wohnbauflächen sowohl im Hauptort als auch in den Ortsteilen Neuses und Niederoberbach zur Schaffung von Wohnraum fest.

1.2.8 Berechnung des Flächenbedarfs an Neuausweisungen

Im Folgenden wird die Aktivierbarkeit der vorhandenen freien Bauflächen abgeschätzt.

Potenzialtyp	Umfang	Angenommene Aktivierbarkeit im Planungszeitraum 2030
Freie Wohnbauflächen auf FNP-Ebene		
Wohnbauflächen zählen zu 100 %	0,8 ha	0 ha
Mischbauflächen zählen zu 50 %	0,3 ha	0 ha
Baulücken (§ 30 BauGB)	24	2 (1,5 WE / Wohngebäude)
<i>davon im Hauptort</i>	22	
Baulücken (§ 34 BauGB)	20	0 (1,5 WE / Wohngebäude)
<i>davon im Hauptort</i>	20	
Leerstehende WE	0 WE	0 WE
Gesamt		3 WE

Aus der angenommenen demographischen Entwicklung lässt sich folgender Bedarf an neuen Wohneinheiten im Planungszeitraum bis 2033 ableiten:

Prognose

442 mehr EW bis zum Jahr 2033 / 2,34 EW/WE = 188 WE

Der rechnerische Bedarf an WE, der durch Neuausweisungen gedeckt werden muss, ergibt sich aus der Differenz des ermittelten Bedarfs an neuen Wohneinheiten und den aktivierbaren Potenzialen im Planungszeitraum:

188 WE – 3 WE = 185 WE

Abschließend erfolgt die Berechnung des zur Deckung der 185 WE erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs ausgehend von den durchschnittlichen Dichtevorstellungen der Gemeinde Burgoberbach.

Orientierungswerte für Wohnungsdichten (netto)	
Freistehende Einfamilienhäuser	ca. 20 WE/ha
Freistehende Doppelhäuser / Kettenhäuser:	ca.30 WE/ha
Reihenhäuser:	ca. 40-45 WE/ha
Mehrfamilienhäuser:	ca. 80-120 WE/ha

Die Gemeinde Burgoberbach beabsichtigt eine durchschnittliche Wohnungsdichte von 25 WE/ha (netto), dies entspricht einer relativen Verdichtung gegenüber dem vergleichbaren Siedlungsbestand (ca. 17 WE/ha)

185 WE / 25 WE je ha = 7,4 ha Nettowohnbaufläche

Gemäß der dargelegten Berechnung des Flächenbedarfs an Neuausweisungen von Wohnbauflächen werden im Gemeindegebiet Burgoberbach nach zugrunde gelegter Bevölkerungsprognose ca. 7,4 ha Nettobaufläche benötigt.

Da momentan keine Flächenpotentiale in der Größenordnung zur Entwicklung zur Verfügung stehen und aus der Bewohnerschaft sowie aus dem Stadt-Umland-Bereich Ansbach eine hohe Nachfrage an Wohnbaugrundstücken besteht, begründet sich die Entwicklung der Fläche zu Gunsten der Schaffung von Wohnbauland.

1.2.9 Soziale Einrichtungen

Mit Ausweisung neuer Wohngebiete steigt auch die Nachfrage an sozialer und kultureller Infrastruktur. Mit einer Grundschule sowie drei Kindertagesstätten besteht für die Gemeinde eine solide Grundausstattung. Die Schule ist um weitere Klassenzimmer ergänzt worden und es wird zusätzlich eine Mittagsbetreuung angeboten, um die Versorgung entsprechend dem Bevölkerungswachstum anzupassen.

1.2.10 Zusammenfassung Bedarfsanalyse

Folgende Standortvorteile begründen die Schaffung des neuen Wohngebietes in der Gemeinde Burgoberbach

- Positive Einwohnerentwicklung der letzten Jahre und dem daraus abgeleiteten Bevölkerungszuwachs bis 2033.
- Sichergestellte Versorgung der Bewohner mit Dingen des täglichen Bedarfs über mehrere Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte, Bäcker, Metzger) und gastronomischen Angebote.

- Gutes und steigendes Arbeitsplatzangebots in der Gemeinde sowie im Landkreis und der Stadt Ansbach
- Gute Anbindung an die regionale Verkehrsinfrastruktur und verkehrsgünstige Lage an der A 6 mit Anbindung zu Ansbach und zur Metropole Nürnberg/Erlangen/Fürth/Schwabach
- Gewährleistung eines attraktiven Wohnumfeldes durch die ländliche Lage und dem direkten Zugang zu Natur und Naherholungsgebieten.
- Angebot von Wohnraum für verschiedene Zielgruppen durch das Vorsehen von Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern.

Die Ausweisung der neuen Wohnbauflächen begründet sich in den aufgezeigten Standortvorteilen, insbesondere aufgrund der stabilen Einwohnerentwicklung der letzten Jahre, den vorliegenden Prognosewerten, den aktuellen Entwicklungen sowie dem prognostizierten Bedarf an Nettowohnbauflächen.

1.3 Alternativenprüfung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung zur Entwicklung eines neuen Wohngebiets möchte die Gemeinde Burgoberbach die Möglichkeit nutzen, Wohnraum zu schaffen.

Für die geplante Entwicklung eines neuen Wohngebiets lagen folgende Kriterien zugrunde:

- ausreichende zusammenhängende Flächengröße
- unmittelbarer Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper
- Wohnnutzung der umgebenden Bestandsbebauung
- Flächenverfügbarkeit

Im Vorfeld an die Aufstellung des Bebauungsplanes XXX „An den Bugäckern“ wurden, die in der folgenden Abbildung dargestellten Flächen auf eine mögliche Entwicklung geprüft. In diesem Zuge wurde die Bebaubarkeit der Teilflächen auf das bestehende Planungsrecht, der verkehrlichen und technischen Erschließung sowie zu landschaftspflegerischen Aussagen beurteilt. Im Ergebnis der Alternativenprüfung steht, dass eine Wohnbebauung in allen Bereichen möglich wäre.

Anschließend wurde die Flächenverfügbarkeit seitens der Gemeinde Burgoberbach überprüft. Da lediglich die Grundstücke des vorliegenden Plangebiets in öffentlichem Eigentum sind, wurde diese für die Schaffung von Wohnbaufläche ausgewählt.

Die Beplanung der Fläche „C“ wurde zurückgestellt, da ein Erwerb der Flächen „C“ bzw. „C.1“ nicht möglich war. Die Flächen „C.1“ wären für die Haupteerschließung des Baugebietes von Süden her notwendig gewesen.

Eine Erschließung des potenziellen Baugebietes ohne die Flächen „C.1“, wäre nur über den westlich gelegenen Bestandsfeldweg, nicht zu leisten gewesen. Ein Ausbau des Weges, um die anfallenden Verkehrsströme für das neue Planungsgebiet tragen zu können, wäre an dieser Stelle aufgrund nachbarschaftlicher Belange nicht realisierbar.

Die Beplanung der Flächen B in der Gmkg. Neuses wurde zurückgestellt, da vor einer Beplanung ein Erschließungs- und Entwässerungskonzept erstellt werden muss, um diese Teile der Erschließung zu gewährleisten. Das Konzept umfasst ebenfalls die im Westen angrenzenden Flurstücke B.1 am Siedlungsrand. Für die vorgenannten Flurstücke wurde ein Aufstellungsbeschluss nach § 13 b BauGB gefasst. Der Geltungsbereich des 13 b Verfahrens umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 54/5, 55/1, sowie die Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 26/2, 27, 54 55, alle Gemarkung Neuses mit einer Gesamtgröße von etwa 0,8 ha.



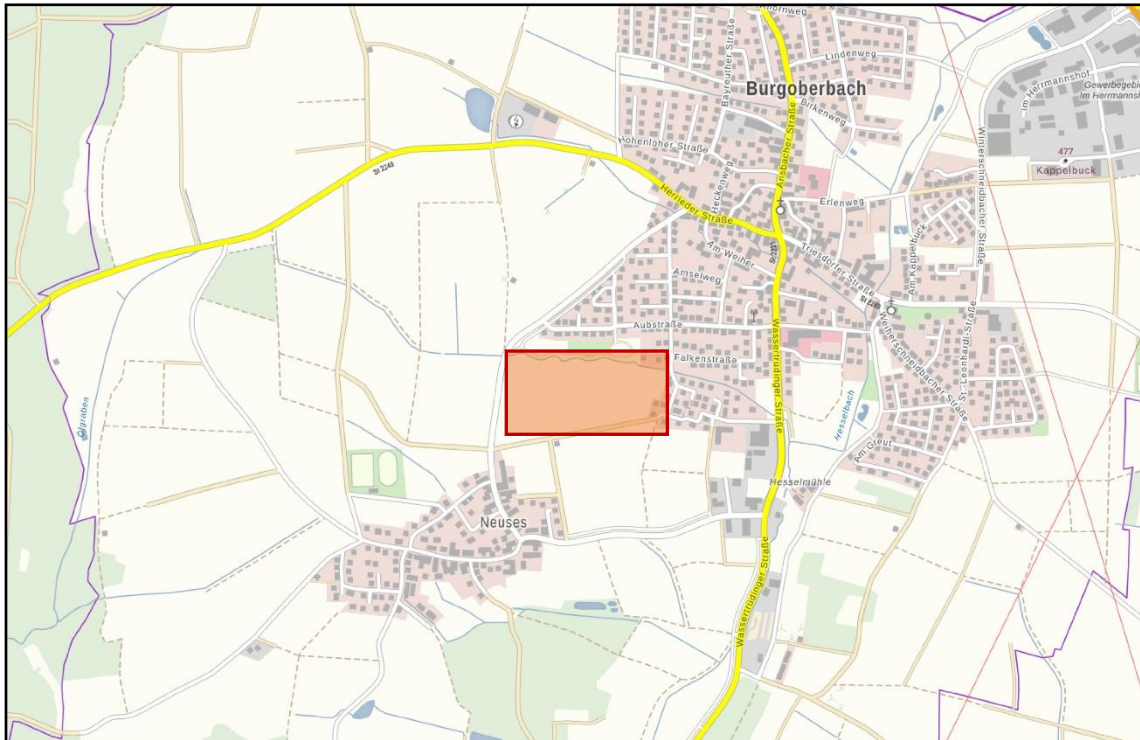
Übersichtsplan Alternativenprüfung (eigene Darstellung)

1.4 Lage des Plangebiets / Abgrenzung des Geltungsbereichs

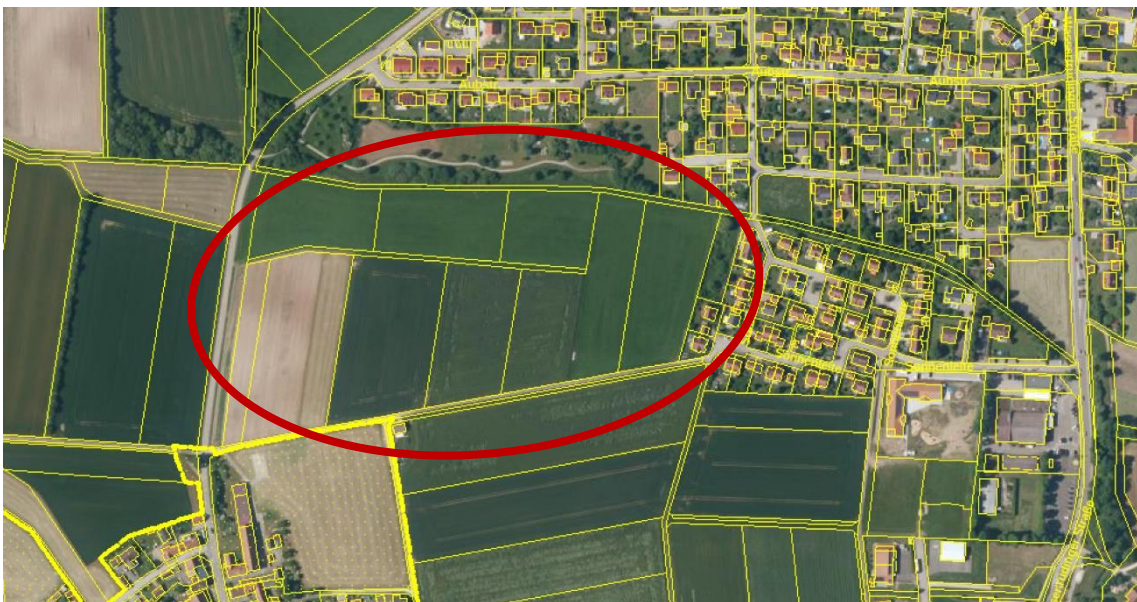
Das Plangebiet „An den Bugäckern“ befindet sich im äußersten Nord-Osten der Gemarkung Neuses, am südwestlichen Siedlungsrand von Burgoberbach. Im Osten schließt ein Wohngebiete an, im Norden eine die Grünfläche Flüchtlingsgärten, im Süden und Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst die Flurstücke: 98/1, 99, 100, 101, 101/2, 102, 103, 104, 150, 108 (TF) in der Gemarkung Neuses.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt etwa 5,85 ha.



Lage des Geltungsbereichs südlich des Hauptortes (Bayerisches Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayern, 2023)



Plangebiet und Umgebung (Bayerisches Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayern, 2023)

2 Einfügung in die Gesamtplanung

2.1 Raumordnung – Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die hier zu berücksichtigenden Belange beinhalten das **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP Bayern 2020) sowie der für diese Planungsregion zuständige **Regionalplan 8 „Region Westmittelfranken“** (RP 8).

Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (LEP 1.2.1 Abs. 2.(Ziel)).

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1 Abs. 1 und 2 (Grundsätze)).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 (Ziel)).

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (LEP 3.3 Abs. 1 (Grundsatz)).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...) (LEP 3.3 Abs. 2 (Ziel)).

Die Gemeinde Burgoberbach ist gemäß LEP raumordnerisch als allgemeiner ländlicher Raum eingestuft. Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. (LEP G 2.2.5)

Darüber hinaus ist Burgoberbach als Raum mit besonderem Handlungsbedarf „Kreisregion“ gekennzeichnet. Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt insbesondere bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind (LEP Z 2.2.4).

Insbesondere der Raum mit besonderem Handlungsbedarf ist vom Rückgang von Bevölkerung und Erwerbspersonen, von der Abwanderung junger Menschen, der Alterung und einer wirtschaftlich schwierigen Situation gekennzeichnet (LEP B 1.2.2). Die Herausforderung „Abwanderung“ ist besonders in denjenigen Teilräumen von hoher Bedeutung, die bereits jetzt dünn besiedelt sind und für die eine starke Bevölkerungsabnahme prognostiziert wird. Insbesondere in diesen Teilräumen sind Maßnahmen zur weiteren Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen und damit zur Verminderung der Abwanderungstendenzen vor allem der jungen Bevölkerung nötig.

Im Regionalplan Nr. 8 „Westmittelfranken“ ist die Gemeinde Burgoberbach als Stadt- und Umlandbereich der Stadt Ansbach eingestuft. Dieser soll als regionaler Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt zur Stärkung der Region nachhaltig entwickelt werden. Dabei soll dieser auch zur Entlastung des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen

beitragen und durch Vernetzung mit diesem in seiner Standortqualität verbessert werden. Wissenschaftliche, technologieorientierte, zukunftssträchtige und sonstige Einrichtungen, die an oberzentrale Standorte gebunden sind, aber nicht zur Versorgung der Bevölkerung in den Verflechtungsbereichen der Oberzentren in Verdichtungsräumen notwendig sind, sollen bevorzugt auch in der Kernstadt Ansbach des Stadt- und Umlandbereiches Ansbach geschaffen werden. Zwischen der Kernstadt Ansbach und den Umlandgemeinden soll die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung abgestimmt werden. Im Hinblick auf eine zukunfts-gerechte Gesamtentwicklung des Stadt- und Umlandbereichs Ansbach soll eine Optimierung des ÖPNV angestrebt werden. Bei Planungen und Maßnahmen der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur innerhalb des Stadt- und Umlandbereichs Ansbach sollen bei Bedarf gemeindeübergreifende Lösungen angestrebt werden (RP Z 2.2.2.2).

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

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

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

Dabei soll insbesondere auf eine ausreichende und günstige infrastrukturelle Erschließung und auf eine möglichst rationelle Nutzung der gewerblichen Siedlungsflächen hingewirkt werden (RP Z 3.3).

Das Zusammenwachsen benachbarter Siedlungseinheiten sowie die Entstehung bandartiger Siedlungsstrukturen sind durch die Erhaltung und Sicherung der dazwischen liegenden Freiflächen zu vermeiden. Hierzu werden folgende Freiflächen zwischen Siedlungseinheiten als Trenngrün ausgewiesen: (...) TG 23 Gemeinde Burgoberbach, Burgoberbach – Neuses (...).

Lage und Abgrenzung der für ein jeweiliges Trenngrün vorgesehenen Bereiche bestimmen sich aus der Tekturkarte 1 „Regionale Grünzüge und Trenngrün“ zu Karte 3 „Landschaft und Erholung“, die Bestandteil des Regionalplans ist.

Im für ein jeweiliges Trenngrün vorgesehenen Bereich sind Planungen und Maßnahmen nur dann zulässig, wenn die im Absatz 1 beschriebene siedlungsgliedernde Funktion nicht beeinträchtigt wird (RP (8) 7.1.3.3 (Ziel)).



Ziele der Raumordnung

Zeichnerisch verbindliche Darstellungen



Regionaler Grünzug

Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele und Grundsätze



Trenngrün

Verwaltungsgrenzen



Grenzen der Gemeinden



Grenzen der Landkreise und kreisfreien Städte



Grenze des Regierungsbezirkes

Auszug aus RP 8, Tekturkarte 1 „Regionale Grünzüge und Trenngrün“ zu Karte "

Die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung werden in dieser Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung berücksichtigt.

Die Gemeinde Burgoberbach befindet sich in einer durch den Regionalplan dargestellten Entwicklungsachse mit regionaler Bedeutung und gehört zum Stadt- und Umlandsbereich Ansbach. Die angestrebte Siedlungsentwicklung erfolgt organisch an den Bestand angelehnt und nicht in bandartiger Form.

Die Funktion des Trenngrüns TG 23 wird nicht beeinträchtigt, da auch weiterhin ein klar trennendes Grünband zwischen den beiden Siedlungsteilen Neuses und dem Hauptort Burgoberbach bestehen bleibt.

2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Der wirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP / LP) der Gemeinde Burgoberbach, 6. Änderung in der Fassung vom 19.11.2018 stellt den Umgriff des Bebauungsplanes als landwirtschaftliche Flächen dar. Im nordöstlichen Bereich werden Wohnbauflächen dargestellt. Im Süden wird das Plangebiet durch einen von Ost nach West verlaufenden Feldweg begrenzt. Entlang des Weges stellt der Flächennutzungsplan eine, dicht und linear anzulegende Bepflanzung dar.

Da das geplante Vorhaben in den folgenden Punkten nicht den Darstellungen des wirksamen FNP / LP entspricht, ist um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB gerecht zu werden, dessen Änderung erforderlich:

- Änderung der Fläche für Landwirtschaft in Wohnbaufläche
- Änderung der Fläche für Wohnbau in Grünfläche



3 Bestandsbewertung

3.1 Nutzung

Das Plangebiet wird aktuell als landwirtschaftliche Fläche, als Acker- und Grünland genutzt. Im Norden und Westen grenzen Wohngebiete an.

Nördlich des Plangebietes verläuft in Ost-West Richtung die Spiel- und Freifläche „Flüchtlingsgärten“, im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Im Westen grenzt ein Wohngebiet an. Im Süden grenzt ein Feldweg in Ost-West Richtung an das Plangebiet an. Dieser endet im Westen am Neuseser Weg und im Osten in dem angrenzenden Wohngebiet „In der Sonnenleite“. Entlang des Weges ist eine dichte lineare Baupflanzung als zu planend dargestellt.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet verfügt, bedingt durch die aktuelle Nutzung über keine eigene Erschließung. Es soll über den Neuseser Weg im Westen erschlossen werden. Dieser verläuft in Nord Süd Richtung. Der Neuseser Weg stellt die Verbindung nach Neuses im Süden und in den Hauptort im Norden dar.

Entlang des Neuseser Wegs ist auf der Ostseite ein Radweg geplant.

4 Planung / Angaben zur Änderung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich der Änderung wird im überwiegenden Bereich zu einer Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO umgewandelt.

Die Eingrünung des neuen Ortsrandes erfolgt im Süden und Westen des Plangebiets durch Grünflächen, in denen Anpflanzungen geplant sind. Im Osten angrenzend an die Bestandsbebauung ist eine Grünfläche mit Regenrückhaltebecken geplant sind. Sowohl die Grünflächen im Osten und Norden als auch das Grüne Band im Zentrum sind mit der Zweckbestimmung Park dargestellt.

4.2 Verkehrserschließung

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt von Westen über den Neuseser Weg.

Vom Neuseser Weg führt die Erschließung nach Osten auf einen kleinen Platz mit Verteilfunktion. Das Plangebiet selbst wird über ein Ringerschließungssystem erschlossen. Das Ringsystem wird nach Norden und Süden an das bestehende Rad- und Fußgängernetz angeschlossen.

4.3 Ver- und Entsorgung

Im Änderungsbereich sind derzeit noch keine ver- und entsorgungstechnischen Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Ein Anschluss an vorhandene Einrichtungen ist grundsätzlich möglich und im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans XXX „An den Bugäckern“ kann die Erschließung gesichert und im Rahmen einer separaten Erschließungs- bzw. Ausführungsplanung detailliert geplant werden. Die Entwässerung ist im Mischsystem vorgesehen.

4.4 Immissionsschutz

Da der Bebauungsplan Wohnbebauung vorsieht, wird von keinerlei Beeinträchtigungen auf umliegende relevante Wohnnutzungen ausgegangen, die Lärmschutzmaßnahmen bei Realisierung der Planung erforderlich machen würden.

Im unmittelbaren Umfeld des Baugebietes liegen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Emissionen, (Lärm, Staub, Geruch), die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen entstehen, sind zu dulden. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan BBP XXX An den Bugäckern aufgenommen.

4.5 Artenschutzrechtliche Anforderungen

Für das Plangebiet wurde vom BÜRO FÜR ARTENSCHUTZGUTACHTEN ANSBACH eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt (Stand 12/2022). Als planungsrelevant wurde das Vorkommen der Feldlerche bewertet. Die Feldlerche kommt im Landkreis Ansbach noch recht häufig in den landwirtschaftlich genutzten Bereichen vor. Hier gibt es Brutdichten von bis zu 1 BP/ha. Die Feldlerche kommt im Untersuchungsgebiet mit zwei Brutpaaren vor. Es sind artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die auszuführenden Maßnahmen sind im Umweltbericht des Bebauungsplanes XXX „An den Bugäckern“ erläutert.

4.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für den Eingriff in Natur und Landschaft wurde gemäß Bayerischem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (2021) ein Ausgleichsbedarf von 60.034 Wertpunkten ermittelt. Der Ausgleich kann nicht im Plangebiet realisiert werden. Es sind planexterne Maßnahmen erforderlich. Die erforderliche Maßnahme wird auf einer Teilfläche der Flurnummer 989, Gemarkung Sachsbach, Gemeinde Bechhofen realisiert. Als Ausgleichsmaßnahme ist vorgesehen, auf einem Acker eine krautreiche und Insektenfördernde Regiosaatgutmischung aus der Herkunftsregion 12 – Fränkisches Hügelland anzusäen. Die Fläche ist anschließend 2 x pro Jahr zu mähen (1. Mahd ab Mitte Juni, 2. Mahd ab Mitte September). Das Mahdgut ist vollständig abzufahren. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Die Ausgleichsmaßnahme ist spätestens in der auf die Inbetriebnahme (Nutzbarkeit) der Haupterschließungsstraße folgenden Vegetationsperiode herzustellen.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan XXX „An den Bugäckern“ sind die Methodik und die Ausgleichsflächenberechnung sowie die Maßnahmen näher dargelegt.

Nürnberg, 30.10.2023
Bearbeitet: Planungsbüro Vogelsang, WGF Nürnberg,
in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Burgoberbach