

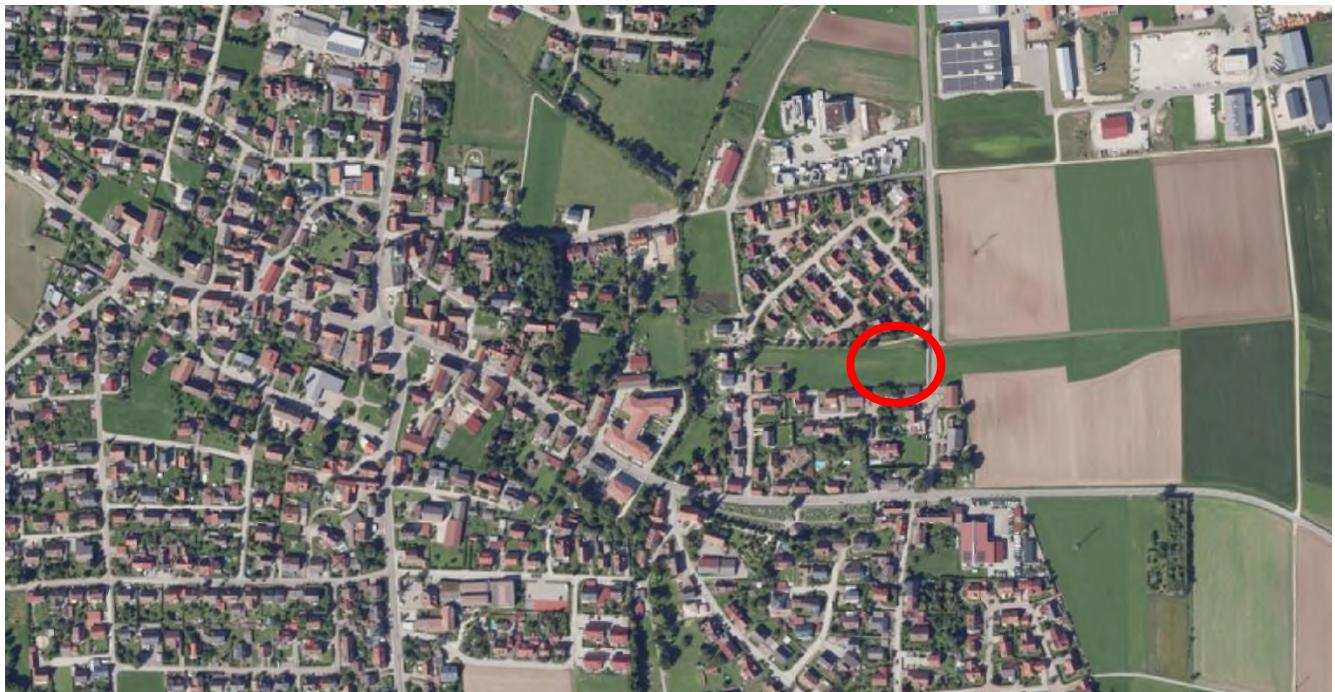


# Gemeinde Burgoberbach

## Landkreis Ansbach

### 11. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XIII  
Wohngebiet "Auf dem Kappelbuck"



### Begründung

Genehmigungsfassung / Stand: 31.07.2025

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



## Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erfordernis der Planung.....	3
2. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes.....	3
3. Übergeordnete Planungen .....	4
4. Alternativenprüfung.....	6
5. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung .....	6
6. Umweltbericht .....	7

## 1. Anlass und Erfordernis der Planung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wird in einem Teilbereich geändert.

Die Änderung ist erforderlich, um den Flächennutzungsplan mit den Zielen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XIII Wohngebiet „Auf dem Kappelbuck“ abzugleichen.

Das Wohngebiet liegt am östlichen Rand der Gemeinde Burgoberbach. Der Bebauungsplan Nr. XIII wurde im Jahre 1994 rechtskräftig. Innerhalb des Geltungsbereichs sind neben einem allgemeinen Wohngebiet öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

Anlass der Bebauungsplanänderung ist die Anfrage eines örtlichen Bauträgers bezüglich einer Wohnbebauung innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche entlang der Winterschneidbacher Straße.

Mit dem Vorhaben kann eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung innerhalb einer bestehenden Siedlung geschaffen werden.

Mit vorliegender Bebauungsplanänderung kann dem Ziel, Wohnraum im Innenbereich zu schaffen, Rechnung getragen werden.

Durch die punktuelle Flächennutzungsplanänderung als vorbereitende Bauleitplanung kann die planungsrechtliche Voraussetzung für eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsbereich zu ermöglicht werden.

## 2. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das bestehende Wohngebiet „Auf dem Kappelbuck“ befindet sich am östlichen Ortsrand von Burgoberbach, westlich der Winterschneidbacher Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. XIII „Auf dem Kappelbuck“ hat eine Gesamtgröße von ca. 3,8 ha.

Die Änderung hat eine Größe von ca. 2.300 m<sup>2</sup> und umfasst das Flurstück 473/2 der Gemarkung Burgoberbach.

Die Abgrenzung des Änderungsbereichs ist der Planzeichnung zur Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen.

Der Bereich der Änderung wird derzeit als Wiesenfläche landwirtschaftlich genutzt.

Die geplante Wohnbebauung schließt im Norden und Süden direkt an die bestehende Wohnbebauung an.

### 3. Übergeordnete Planungen

#### Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielsetzungen der Raumordnung anzupassen. Maßgebend hierfür ist das Landesentwicklungsprogramm (LEP) und der Regionale Planungsverband Westmittelfranken (RPV 8).

Die Gemeinde Burgoberbach liegt an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung innerhalb des Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Ansbach. In der näheren Umgebung liegen die Unterzentren Herrieden und Bechhofen sowie das Mittelzentrum Gunzenhausen.

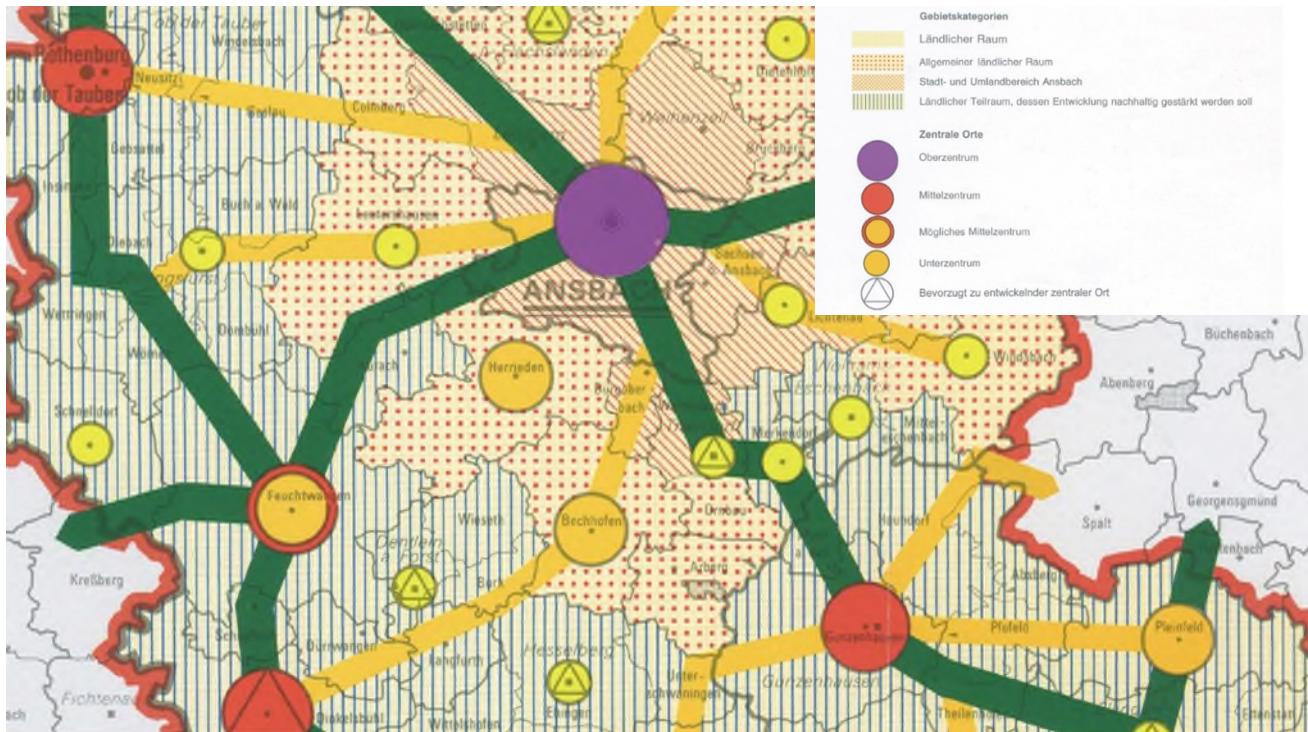


Abbildung 3: Auszug Regionalplan Region Westmittelfranken Raumstruktur (Stand März 2000)

Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplanes der Region Westmittelfranken (RP) sind für die vorliegende Planung relevant:

#### **LEP 1.3.2 Abs. 2: Anpassung an den Klimawandel**

(G) Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

#### **LEP 3.1 Abs. 1 und 2: Flächensparen**

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsoorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

### **LEP 3.2: Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

### **LEP 3.3: Vermeidung von Zersiedelung**

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

### **LEP 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums**

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,

- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,

- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,

- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und

- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

Im Hinblick auf die ökologischen Aspekte können ferner folgende Ziele und Grundsätze einschlägig sein:

### **LEP 7.1.1: Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft**

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

### **LEP 7.1.5: Ökologisch bedeutsame Naturräume**

(G) Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen

- Gewässer erhalten und renaturiert,

- geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen,

- ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt und

- Streuobstbestände erhalten, gepflegt und neu angelegt werden.

### **LEP 7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem**

(G) Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.

### **LEP 7.2.1: Schutz des Wassers**

(G) Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt und seine Ökosystemleistungen auf Dauer erfüllen kann.

118

**(G)** Gewässer und das Grundwasser sollen als raumbedeutsame Strukturen geschützt und nachhaltig bewirtschaftet werden.

### **RP 1. Grundlagen und Herausforderungen der Entwicklung in der Region West-Mittelfranken (8) - Begründung**

(Z) Entwicklungsziel: Zur dauerhaften Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen liegen die Schwerpunkte in der Schaffung möglichst wohnortnaher, insbesondere qualifizierter Arbeitsplätze.... (Begründung)

Zur Stärkung der Raumstruktur soll insbesondere in den zentralen Orten aller Stufen und in geeigneten Gemeinden entlang der Entwicklungssachsen ein Zuwachs an Arbeitsplätzen und Wirtschaftskraft angestrebt werden.

### **RP 3.1.1 Siedlungswesen**

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

Im gewerblichen Siedlungsbereich soll die organische Entwicklung einer Gemeinde den Bedarf der ansässigen Betriebe sowie die Neuansiedlung von Betrieben umfassen, die zur örtlichen Grundversorgung oder Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder die an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind. (Begründung).

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung. Es handelt sich um eine Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsbereiches in einem erschlossenen Gebiet. Es können Synergien durch die bestehende Erschließung genutzt werden.

## **4. Alternativenprüfung**

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Nachverdichtung in einem bestehenden Siedlungsbereiches, welcher vollständig erschlossen ist.

Ziel ist es innenstadtnahe Flächen als Wohnbauflächen auszuweisen.

Es wäre grundsätzlich möglich das Gebiet an andere Stelle auszuweisen, auch hier müssten Grünflächen oder landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden.

Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen an dieser Stelle kann dem Ziel der Landesplanung „Innen vor Außen“ Rechnung getragen werden.

In der Gemeinde Burgoberbach besteht stetig der Bedarf an Wohnbauflächen. Mit der vorliegenden Planung kann eine vollständig erschlossene Fläche im Innenbereich genutzt werden, gleichzeitig werden die ökologischen Belange berücksichtigt.

Durch die Nutzung bereits erschlossener Flächen im Innenbereich werden unbebaute Flächen am Ortsrand, wie Grünflächen oder landwirtschaftliche Flächen, geschont. Innerörtliche Entwicklung fördert kurze Wege und eine bessere Anbindung an die bestehende Infrastruktur.

Daher wird auf eine weitere Alternativenprüfung bei vorliegender Planung abgesehen.

## 5. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen für die geplanten Wohnflächen als Grünflächen dargestellt.

Mit der Änderung werden diese Flächen als Wohnbauflächen dargestellt.

Die Darstellungen der Teilflächennutzungsplanänderung entsprechen der Darstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XIII Wohngebiet „Auf dem Kappelbuck“ der parallel zur Flächennutzungsplanänderung aufgestellt wird.

## 6. Umweltbericht

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XIII Wohngebiet „Auf dem Kappelbuck“. Im Grunde genommen sind die infolge der Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen dieselben, wie sie im Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes dargestellt werden. Es wird daher auf den Umweltbericht des Bebauungsplanes verwiesen. Der Umweltbericht ist als Anlage der Begründung, Bestandteil des Bebauungsplanes.

Aufgestellt:

Herrieden, 20.03.2025 / 15.05.2025 / 31.07.2025

**Ingenieurbüro Heller GmbH**



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "S. Heller", is placed above a dotted line. Below the signature, the text "(Unterschrift)" is written in parentheses.