



Gemeinde Burgoberbach

Landkreis Ansbach

12. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Bereich des Bebauungsplan Nr. XXIX

Wohngebiet "Am Überheidlein"

OT Neuses

Begründung

Entwurf/ Stand:26.03.2026

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erforderlichkeit der Änderung und Geltungsbereich.....	3
2. Landes- und Regionalplanung	3
3. Lage des Plangebiets und Angaben zum Bestand	6
4. Alternativenprüfung	7
5. Bedarfsermittlung	7
6. Erläuterung zur Änderung	8
7. Umweltbericht	9

1. Anlass und Erforderlichkeit der Änderung und Geltungsbereich

Die Gemeinde Burgoberbach beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um bedarfsgerecht weitere Wohnbauflächen im Ortsteil Neuses auszuweisen.

Gegenwärtig stellt der Flächennutzungsplan für den Bereich im Wesentlichen eine landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes soll hier ein neues Wohngebiet entstehen. Der Bebauungsplan setzt neben den erforderlichen Verkehrsflächen und Grünflächen ein allgemeines Wohngebiet fest, welches nicht den Dartstellungen des wirksamen FNP entspricht.

Um dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) Rechnung zu tragen, ist somit die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich notwendig.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. XXIX „Am Überheidlein“ durchgeführt.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst die Flurstücke 27, 54/6 und 55 der Gemarkung Neuses.

Der Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst insgesamt ca. 0,6 ha.

2. 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.

12. Änderung des Flächennutzungsplanes, Gemeinde Burgoberbach
Begründung, Stand 26.03.2026

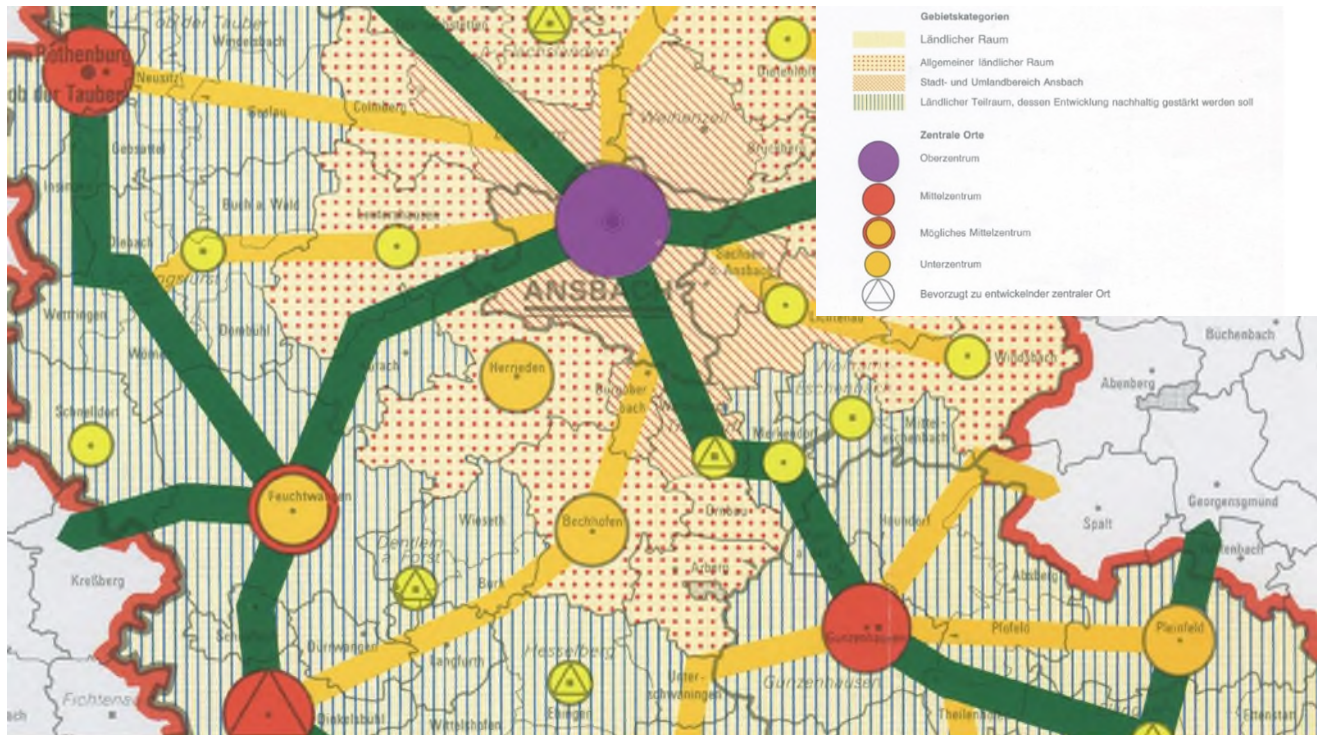


Abbildung 3: Auszug Regionalplan Region Westmittelfranken Raumstruktur (Stand März 2000)

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 bedarfsorientierten 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,

12. Änderung des Flächennutzungsplanes, Gemeinde Burgoberbach
Begründung, Stand 26.03.2026

- 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 Entwicklungsachsen 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).

Bei vorliegender Planung handelt es sich um eine organische Siedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf. Die Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

3. Lage des Plangebiets und Angaben zum Bestand

Der Ortsteil Neuses liegt ca. 650 m südwestlich von Burgoberbach.

Das geplante Baugebiet liegt im südöstlichen Bereich des Ortsteils, südlich der Ortsdurchfahrt, die eine Verbindung zwischen den Staatsstraßen ST 2221 und ST 2249 darstellt.

12. Änderung des Flächennutzungsplanes, Gemeinde Burgoberbach
Begründung, Stand 26.03.2026

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zur Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine hinterlegende Grundstücksfläche, die bisher über die bestehende Ortsdurchfahrt erschlossen ist. Die Fläche wird größtenteils als Wiesenfläche genutzt.

Der Umgebungsbereich ist im Wesentlichen durch Wohnbebauung geprägt. Die geplante Wohnbebauung schließt im Norden und Westen direkt an die bestehende Bebauung des Ortsteils an. Südlich grenzen Waldflächen. Der erforderliche Abstand zum Waldrand kann bei der geplanten Bebauung eingehalten werden.

Das Grundstück wird von einer Freileitung überquert. Für die zukünftige Bebauung muss diese verlegt werden.

4. Alternativenprüfung

Die Ausweisung der Wohnbauflächen sollen der Entwicklung des Ortsteils Neuses dienen. Aus diesem Grund werden nur die möglichen Alternative im Ortsteil betrachtet.

Die Gemeinde Burgoberbach hat mögliche Alternativstandorte geprüft. Aktuell besteht aufgrund der Flächenverfügbarkeit keine Alternative für neue Wohnbaugrundstücke.

Ungenutzte Wohnbauflächen sind derzeit nicht vorhanden. Im Ortsteil gibt es klassische Baulücken, die aktuell aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht genutzt werden können.

Die Gemeinde Burgoberbach plant derzeit die Umsetzung des Dorferneuerungsverfahrens für den Ortsteil Neuses.

Die Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen mithilfe von Dorferneuerungsverfahren zielt darauf ab, die bestehenden Strukturen und Ressourcen in einem Ortsteil optimal zu nutzen und aufzuwerten. Dabei werden Maßnahmen ergriffen, um die vorhandenen Gebäude, Flächen und Infrastrukturen zu revitalisieren, anstatt neue Flächen außerhalb des Ortes zu erschließen.

Das Dorferneuerungsverfahren unterstützt die Entwicklung durch gezielte Förderungen, Planung und Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger. Ziel ist es, das Ortsbild zu verbessern, die Lebensqualität zu steigern und die Gemeinschaft zu stärken, indem man die vorhandenen Potenziale innerhalb des Ortes aktiviert und nachhaltige Entwicklung fördert.

Trotz des laufenden Dorferneuerungsverfahrens ist es zusätzlich erforderlich, ergänzend dazu, die Wohnbauflächen auszuweisen, um den kurzfristigen Bedarf zu decken.

Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung sind die zusätzlichen Bauflächen erforderlich, da die vorhandenen Flächenpotentiale nicht ausreichen, um den örtlichen Bedarf zu decken.

5. Bedarfsermittlung

Der Bedarf an Wohnbauflächen begründet sich aus verschiedenen Faktoren:

12. Änderung des Flächennutzungsplanes, Gemeinde Burgoberbach

Begründung, Stand 26.03.2026

Hier sind vor allem die Daten für die Bevölkerungsentwicklung, die Bevölkerungsprognose, die Altersstruktur, sowie die bestehende Infrastruktur ausschlaggebend.

Die Gemeinde Burgoberbach hat eine durchgehend positive Einwohnerentwicklung. Am 31.12.2022 beträgt die Einwohnerzahl 3.720 Einwohner. Diese positive Entwicklung ist gleichermaßen durch eine positive Bevölkerungsentwicklung seit 2011 und durch ein positives Wanderungssaldo seit 2014 zurückzuführen.

Das macht sich auch in der Altersstruktur bemerkbar. Der Anteil der unter 6-jährigen und der Anteil der 18 – 40-jährigen erfährt im Vergleich zu 2011 eine positive Entwicklung.

Entsprechend der bisherigen positiven Entwicklung wird auch bis zum Jahr 2033 weiterhin eine positive Bevölkerungsentwicklung prognostiziert.

Die Vorausberechnung basiert jedoch noch auf einer niedrigeren Grundlage als die tatsächliche Entwicklung, es wird jedoch für die nächsten 10 Jahre ein Wachstum von ca. 2,5 % prognostiziert.

Begründet ist die positive Entwicklung aufgrund der günstigen Lage in unmittelbarer Nähe an der B13 sowie zur Stadt Ansbach. Weiterhin verfügt Burgoberbach über eine gute Infrastruktur und zahlreiche Arbeitsplätze.

Der Ortsteil Neues profitiert davon ebenfalls, da der Hauptort in ca. 600 m Entfernung liegt.

Mit der vorliegenden Planung kann der örtliche Bedarf gedeckt werden, es handelt sich um eine organische Entwicklung des Ortsteils, der auf einem Teilbereich Richtung Süden abgerundet wird.

6. Erläuterung zur Änderung

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich der Änderung wird von „Landwirtschaftlicher Nutzfläche“ bzw. Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ in eine „Wohnbaufläche“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO umgewandelt.

Die Umsetzung des Spielplatzes an dieser Stelle entspricht nicht mehr den Planungszielen der Gemeinde Burgoberbach. Mit dem laufenden Verfahren zur Dorferneuerung entsteht ein Gesamtkonzept zur Gestaltung und Aufwertung öffentlicher Plätze, darin enthalten ist ebenfalls die Spielplatznutzung.

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist über eine Anbindung an das vorhandene Straßennetz angeschlossen.

Die Erschließung erfolgt zum einen über eine geplante Zufahrtsstraße von Norden mit Anschluss an die bestehende Ortsdurchfahrt und zu anderen von Westen, hier ist ein Ausbau des bestehenden Wirtschaftsweges erforderlich.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs kann über Anschlüsse an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt werden.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung für die geplante Nutzung geprüft und berücksichtigt.

Immissionsschutz

Durch die Ausweisung eines Wohngebietes sind keine wesentliche Beeinträchtigung zu erwarten.

Die detaillierte Betrachtung erfolgt im parallelen Bebauungsplanverfahren.

Eingriffs- und Ausgleichsberechnung

Die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung erfolgt im parallelen Bebauungsplanverfahren. Der Ausgleich wird zum Teil am südlichen Rand des Geltungsbereichs erbracht und zum anderen auf einer externen Fläche erbracht.

7. Umweltbericht

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. XXIX „Am Überheidlein“. Im Grunde genommen sind die infolge der Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen dieselben, wie sie im Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes dargestellt werden. Der Umweltbericht ist dem Bebauungsplan als Anlage der Begründung beigelegt.

Aufgestellt:

Herrieden, 15.05.2025 / 26.03.2026

Ingenieurbüro Heller GmbH

.....
(Unterschrift)