



# Gemeinde Burgoberbach

Landkreis Ansbach

## **Bebauungsplan Nr. XXIX** **Wohngebiet "Am Überheidlein"** **OT Neuses** mit integriertem Grünordnungsplan

### **Begründung**

**Vorentwurf/ Stand:15.05.2025**

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung  
Straßenbau  
Abwasserbeseitigung/  
Wasserversorgung  
Vermessung/Geoinformation

## Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Zielsetzung der Planung .....	3
2. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes.....	3
3. Übergeordnete Planungen .....	4
4. Alternativenprüfung .....	6
5. Bedarfsermittlung .....	7
6. Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise .....	8
7. Grünordnung.....	8
8. Emissionen / Immissionen.....	9
9. Erschließung.....	9
10. Denkmalschutz .....	9
11. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen .....	10
12. Leitungszonen von Versorgungsträgern.....	10
13. Umweltbericht .....	11
Anlage: .....	11

## **1. Anlass und Zielsetzung der Planung**

Anlass der Bebauungsplanaufstellung ist die Absicht der Gemeinde Burgoberbach, im südöstlichen Teil des Ortsteils Neuses, auf einer Fläche im Außenbereich Wohnbauflächen zu entwickeln.

Da im Ortsteil Neuses derzeit keine weiteren ungenutzten Wohnbauflächen zur Verfügung stehen und auch neben den Baumöglichkeiten im Hauptort, in den Ortsteilen die Möglichkeit der organischen Entwicklung möglich sein soll, ist die Planung eine Möglichkeit, Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Mit dem Vorhaben kann eine maßvolle Ortsabrundung des Ortsteil Neuses geschaffen werden und der örtliche Bedarf an Wohnbauflächen gedeckt werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Nutzung und Gestaltung des Gebiets zu regeln, um eine geordnete und nachhaltige Entwicklung sicherzustellen. Dabei sollen vor allem Wohnräume geschaffen werden, die den Bedürfnissen der Bewohner entsprechen, und gleichzeitig die Infrastruktur, Grünflächen und Verkehrswege sinnvoll geplant werden. Der Bebauungsplan sorgt dafür, dass das Gebiet harmonisch in das bestehende Ortsbild integriert wird und die Nutzungsmöglichkeiten klar geregelt sind.

## **2. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**

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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. XXIX „Am Überheidlein“ hat eine Gesamtgröße von ca. 6.740 m<sup>2</sup> und umfasst die Flurstücke 27, 54/6 und 55, sowie eine Teilflächen des Flurstücks 333/1 der Gemarkung Neuses.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes 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.

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.

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.

### 3. Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgoberbach stellt die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes im Wesentlichen als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Ein kleiner Teilbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung. Der vorliegende Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Aus diesem Grund ist eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. XXIX „Am Überheidlein“ erforderlich. Dieses punktuelle Änderungsverfahren wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

#### 3.2 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.

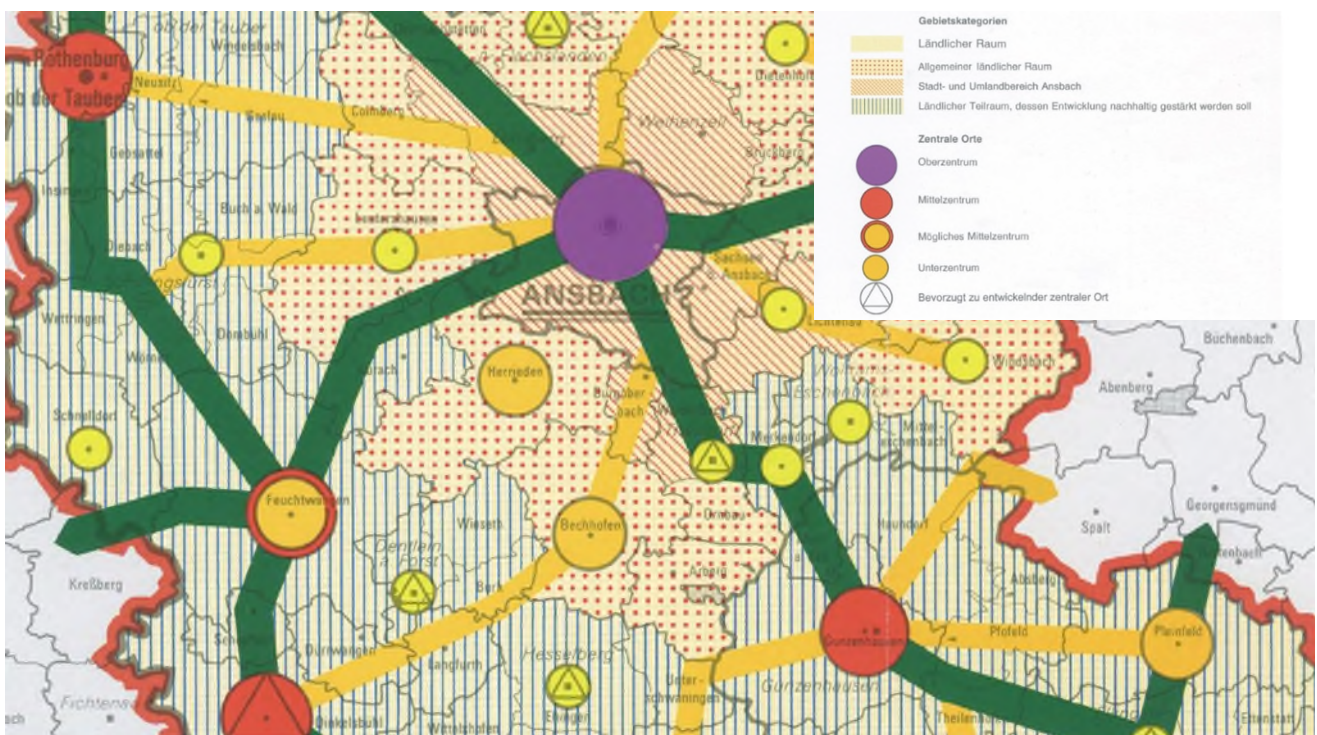


Abbildung 3: Auszug Regionalplan Region Westmittelfranken Raumstruktur (Stand März 2000)

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,

- 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.

## **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:

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 der Festsetzungen und Hinweise**

Ziel der Planung ist die Erweiterung der Wohnbauflächen im Ortsteil Neuses.

Die Planung sieht bedarfsentsprechend, Parzellen zur Einfamilien- und Doppelhausbebauung vor.

Das Plangebiet ist hauptsächlich für Wohnzwecke vorgesehen und wird daher als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der Umgebungsbebauung und ermöglicht gleichzeitig eine flexible Bebauungsmöglichkeit. Die Grundflächenzahl wird im südlichen Teil mit 0,3 festgesetzt; Es können bis zu 30 % der Grundstücksfläche überbaut werden. Dadurch kann ein hoher Grünanteil innerhalb der Bauflächen gewährleistet werden. Im nördlichen Teil Richtung bestehende Bebauung, ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, was dem Orientierungswert gemäß BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet entspricht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen definiert.

Es wird die offene Bauweise festgesetzt; es können Gebäude mit einer Länge von maximal 50 m errichtet werden.

Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baufenster errichtet werden.

Die Regelungen zu den wasserdurchlässigen Belägen ergeben sich aus allgemeinen ökologischen Aspekten und sollen die Auswirkung der Versiegelung auf Natur und Landschaft, insbesondere auf den Grundwasserhaushalt, reduzieren.

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen werden Festlegungen zu gestalterischen Festsetzungen zur Dachgestaltung, Garagen und Stellplätzen getroffen, um ein angemessenes Ortsbild zu gewährleisten.

## **7. Grünordnung**

Es werden Festsetzungen zur Begrünung und zur Gestaltung der unbebauten Flächen getroffen.

Die konkreten Maßnahmen sind im Umweltbericht beschrieben, der als Anlage zur Begründung Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

## 8. Emissionen / Immissionen

Durch die Ausweisung eines Wohngebietes sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die angrenzende Bebauung ist bereits durch Wohnnutzung geprägt, es sind somit keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

## 9. Erschließung

### 9.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der geplanten Baugebietes erfolgt zum einen im Westen über den Ausbau der vorhandenen Ortsstraße und zum anderen über eine private Zufahrtsstraße, ausgehend von der bestehenden Ortsdurchfahrt. Die geplante Stichstraße endet mit einer Wendeanlage.

### 9.2 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Die Fläche wird an den vorhandenen Schmutzwasserkanal und Regenwasserkanal angeschlossen.

Die Versorgung des Plangebietes sowie die technische Erschließung ist durch die Erweiterung der vorhandenen Leitungen sichergestellt.

Die erforderliche Erweiterung des Leitungsnetzes wird rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

## 10. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.

Archäologische Denkmäler, die während der Erdarbeiten zum Vorschein treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden. Der Bauträger und alle an der Baumaßnahme beteiligten Personen sind hiervon vor Beginn der Baumaßnahme zu unterrichten.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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 Abs. 2 DSchG:

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.

## **11. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen**

An den Grenzen des Bebauungsplanes ist hinsichtlich der Pflanzordnung der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand gegenüber landwirtschaftlichen Nutzungsflächen zu beachten.

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist zu dulden. Von landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Staub- und Geruchsimmissionen müssen geduldet werden. Die Bewirtschaftung auch in späteren Abendstunden und zu Erntezeiten muss uneingeschränkt möglich sein.

## **12. Leitungszonen von Versorgungsträgern**

Das Gebiet wird von einer 20 KV – Freileitung überquert. Diese wird vor Baubeginn verlegt. Es wurden bereits im Vorfeld Abstimmungen bzgl. der Verlegung mit der N-Ergie Netz GmbH getroffen.

Zwischen eventuell geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist, nach dem DVGW-Regelwerk; Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen notwendig. Die hierdurch entstehenden Kosten sind durch den Veranlasser der Baumpflanzungen zu übernehmen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Im Fall, dass im Baugebiet Verkehrsflächen als nicht öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, aber diese Flächen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen müssen, bitte wir Sie zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung, das jeweilige Grundstück bzw. die jeweilige Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen.

Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht.

Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut:

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung" erfolgen.

### **13. Umweltbericht**

Der Umweltbericht ist als Anlage zur Begründung, Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **Anlage:**

Umweltbericht, Stand 05/2025

Aufgestellt:

Herrieden, 15.05.2025

**Ingenieurbüro Heller GmbH**

.....  
(Unterschrift)