

# GEMEINDE BURGSA LACH



## 17. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER GEMEINDE BURGSA LACH

IM ORTSTEIL PFRAUNFELD,  
WOHNBAUGEBIET „LANGES FELD“

## BEGRÜNDUNG

Vorentwurf i. d. F. vom 12.12.2023

**KLOS**  
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung  
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten  
Alte Rathausgasse 6  
91174 Spalt  
www.ib-klos.de

Fon: 09175 / 7970 - 0  
Fax: 09175 / 7970 - 50  
Email: info@ib-klos.de

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Ziel und Zweck der Planung .....	3
1.2	Allgemeine Beschreibung des Planungsraums.....	3
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungsvorgaben</b> .....	<b>4</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern .....	4
2.2	Regionalplanung .....	4
2.3	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt .....	5
<b>3</b>	<b>Analyse und Ermittlung des Bauflächenbedarfs</b> .....	<b>5</b>
3.1	Strukturdaten und Bevölkerungsprognose .....	5
3.2	Vorhandene Flächenpotenziale in der Gemeinde Burgsalach .....	9
3.3	Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs .....	10
3.4	Fazit .....	12
<b>4</b>	<b>Planungsinhalte und wesentliche Auswirkungen</b> .....	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>14</b>
5.1	Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele .....	14
5.2	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	15
5.2.1	Abiotische Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft .....	15
5.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen inkl. Artenschutzbelange .....	17
5.2.3	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung .....	19
5.2.4	Schutzgut Mensch .....	21
5.2.5	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	22
5.2.6	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	22
5.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....	22
5.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich .....	22
5.4.1	Vermeidungsmaßnahmen .....	23
5.4.2	Ausgleichsmaßnahmen .....	23
5.5	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	24
5.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	24
<b>6</b>	<b>Aufstellungsvermerk</b> .....	<b>25</b>

# 1 Einleitung

## 1.1 Ziel und Zweck der Planung

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Burgsalach im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen wird geändert, mit dem Ziel, den FNP an die aktuellen Entwicklungsabsichten der Gemeinde anzupassen.

Die 17. FNP-Änderung ist erforderlich, um den Flächennutzungsplan mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Pfraunfeld Nr. 7 „Langes Feld“ für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes in Einklang zu bringen. Die Änderung erfolgt auf der Grundlage von § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren.

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung von Wohnbauflächen zur Deckung der Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung im Gemeindeteil Pfraunfeld. Abwanderungen sollen hierdurch vermieden und auf eine Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur hingewirkt werden.

## 1.2 Allgemeine Beschreibung des Planungsraums

Die Gemeinde Burgsalach liegt ca. 9 km östlich der großen Kreisstadt Weißenburg auf der Hochfläche der Weißenburger Alb, einem Teilhöhenzug der südlichen Frankenalb. Der Ortsteil Pfraunfeld liegt im Norden des Gemeindegebiets, rund 3 km nördlich von Burgsalach.

Das Planungsgebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Pfraunfeld. Es wird im Osten durch die bestehenden Siedlungsflächen von Pfraunfeld begrenzt (Baugebiet „Am Eggert“). Im Norden, Süden und Westen grenzt die freie Feldflur mit landwirtschaftlichen Flächen an (vgl. Abbildung 1).

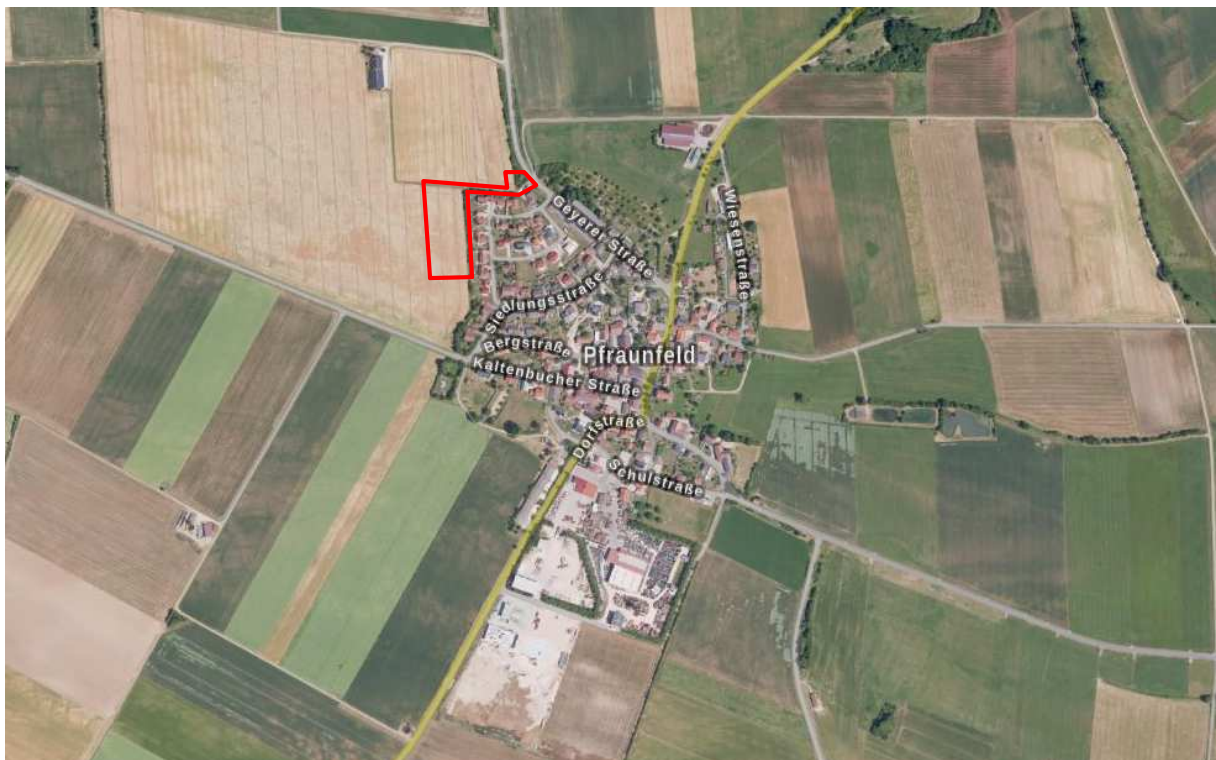


Abbildung 1: Luftbild von Pfraunfeld mit Kennzeichnung des Planungsgebiets

## 2 Übergeordnete Planungsvorgaben

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das am 01.09.2013 in Kraft getretene Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern (mit Stand 01.06.2023) ordnet die Gemeinde Burgsalach dem allgemeinen ländlichen Raum zu. Der Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen ist auf Ebene der Kreisregion als Raum mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft.

Hinsichtlich der Raumstruktur und Siedlungsentwicklung sind für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Burgsalach insbesondere folgende Aussagen des LEP relevant:

#### 3.1 Flächensparen:

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen 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.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

#### 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.

### 2.2 Regionalplanung

Auf Ebene der Regionalplanung befindet sich die Gemeinde Burgsalach in der Region Westmittelfranken (Planungsregion 8).

Burgsalach liegt gemäß Regionalplan in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll und verfügt über keine eigene zentralörtliche Einstufung. Die Gemeinde ist im Nahbereich des bevorzugt zu entwickelnden Kleinzentrums Nennslingen dargestellt und liegt an einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung (Weißenburg – Burgsalach – Nennslingen).

Naturräumlich ist der Planungsraum der Haupteinheit 082 „Südliche Frankenalb“ zugeordnet und liegt hier im Bereich der Untereinheit 082.2 „Altmühlalb“. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Naturparks Altmühltal, jedoch nicht innerhalb der Schutzzone (Landschaftsschutzgebiet). Das Gemeindegebiet Burgsalach liegt innerhalb des großräumig dargestellten „Gebiets mit besonderer Bedeutung für die Erholung“.

Das Planungsgebiet ist durch intensive Landnutzung geprägt (vgl. ökologisch-funktionelle Raumgliederung, Begründungskarte 2 zum Regionalplan Westmittelfranken).

Laut Regionalplan soll sich die Siedlungstätigkeit im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Hoher Flächenverbrauch und eine Zersiedelung der Landschaft sollen vermieden werden.

## 2.3 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Der Ort Pfraunfeld und damit der Änderungsbereich der FNP-Änderung liegen innerhalb des großräumigen Naturparks „Altmühltal“. Weitere Schutzgebietsausweisungen oder amtlich kartierte Biotop sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Detaillierte Aussagen zu Schutzgebieten sowie zum Schutz von Natur und Umwelt im Allgemeinen sind dem Umweltbericht in Kapitel 5 zu entnehmen.

## 3 Analyse und Ermittlung des Bauflächenbedarfs

### 3.1 Strukturdaten und Bevölkerungsprognose

Im Gemeindegebiet von Burgsalach leben aktuell 1.191 Personen (Stand 31.12.2022), die sich auf die drei Gemeindeteile Burgsalach, Pfraunfeld und Indernbuch verteilen. Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde im Zeitraum 2012 bis 2021 ist aus nachfolgender Abbildung 2 ersichtlich.

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr <sup>1)</sup>	
		Anzahl	%
2012	1 146	- 14	- 1,2
2013	1 156	10	0,9
2014	1 143	- 13	- 1,1
2015	1 150	7	0,6
2016	1 158	8	0,7
2017	1 172	14	1,2
2018	1 143	- 29	- 2,5
2019	1 156	13	1,1
2020	1 175	19	1,6
2021	1 190	15	1,3

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Burgsalach von 2012 bis 2021 (aus: Statistik kommunal 2022<sup>1</sup>)

#### *Bevölkerungsvorausberechnung*

Der Demographie-Spiegel des Bayerischen Landesamts für Statistik geht für Burgsalach von einer leicht rückläufigen Bevölkerungsentwicklung im Betrachtungszeitraum von 2019 bis 2033 aus. Ausgehend von 1.156 Einwohnern im Jahr 2019 wird für die Gemeinde ein Bevölkerungsrückgang auf ca. 1.130 im Jahr 2033 prognostiziert (vgl. Abbildung 3). Die relative Bevölkerungsveränderung in diesem Zeitraum wird im Demographie-Spiegel mit -2,5 % angegeben.

<sup>1</sup> Statistik kommunal 2022, Gemeinde Burgsalach, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2023.

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	1 156	174	740	242
2020	1 170	190	740	250
2021	1 170	190	730	250
2022	1 160	190	710	260
2023	1 160	200	700	260
2024	1 160	200	690	270
2025	1 150	200	670	280
2026	1 150	210	660	280
2027	1 150	210	640	290
2028	1 140	210	640	300
2029	1 140	210	620	310
2030	1 140	220	600	320
2031	1 130	210	600	320
2032	1 130	210	590	330
2033	1 130	210	580	340

\* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.  
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Abbildung 3: Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Burgsalach bis 2033  
(aus: Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Burgsalach<sup>2</sup>)

Die Methodik bei der Ermittlung der demographischen Vorausberechnung basiert auf feststellbaren Trends (Parametern) zur Entwicklung der Geburtenrate, Sterblichkeit und Zu- bzw. Abwanderungen ausgehend von Bestandsdaten der Jahre 2011 bis 2019.

Betrachtet man jedoch die Bevölkerungsentwicklung der jüngsten Vergangenheit, so zeigt sich entgegen der Bevölkerungsprognose des Demographie-Spiegels eine signifikant veränderte Tendenz. Von 1.156 Einwohnern im Jahr 2019 stieg die Bevölkerung stetig an, auf

1.175 Einwohner im Jahr 2020,  
1.190 Einwohner im Jahr 2021, und  
1.191 Einwohner im Jahr 2022 (jeweils am 31.12.).

Dies entspricht einem Zuwachs von 35 Einwohnern, respektive rund 3,0 % in drei Jahren, der in deutlichem Kontrast zu den für diesen Zeitraum vorausberechneten Bevölkerungszahlen des Demographie-Spiegels steht.

Auch in der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern wird für den Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen bis 2041 eine zunehmende Bevölkerungsentwicklung mit einem Zuwachs von 2,5 % bis 7,5 % gegenüber dem Jahr 2021 prognostiziert (vgl. Abbildung 4).

<sup>2</sup> Beiträge zur Statistik, Heft 550, Demographie-Spiegel für Bayern – Gemeinde Burgsalach, Berechnungen bis 2033, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021.

**Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns**  
Veränderung 2041 gegenüber 2021 in Prozent



Veränderung 2041 gegenüber 2021 in Prozent		Häufigkeit	
	unter -7,5 „stark abnehmend“	1	
	-7,5 bis unter -2,5 „abnehmend“	7	
	-2,5 bis unter 2,5 „stabil“	23	Größte Abnahme: Lkr Kronach -9,1 %
	2,5 bis unter 7,5 „zunehmend“	38	Größte Zunahme: Lkr Landshut +13,2 %
	7,5 oder mehr „stark zunehmend“	27	<b>Bayern:</b> +5,4 %

Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung auf Landkreisebene in Bayern bis 2041  
(aus: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041<sup>3</sup>)

Aufgrund der Abweichung zwischen der amtlichen Bevölkerungsprognose des Demographie-Spiegels und der tatsächlichen Entwicklung der vergangenen Jahre, wird mit den vor-

<sup>3</sup> Beiträge zur Statistik, Heft 553 – Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2023.

liegenden Unterlagen eine aktuelle Bevölkerungsprognose erarbeitet und hieraus der Baulandbedarf für die Gemeinde abgeleitet.

Als Planungshorizont für den Flächennutzungsplan und den parallel aufgestellten Bebauungsplan wird dabei ein Zeitraum von 10 Jahren angenommen. Als Startzeitpunkt wird das Jahr 2022 herangezogen, da dies zum Zeitpunkt der Bauleitplanung das letzte Jahr ist, für das die vollständigen Strukturdaten der Gemeinde Burgsalach beim Bayerischen Landesamt für Statistik vorliegen. Zielhorizont ist somit das Jahr 2032. Unter der Annahme, dass die Erschließung im Jahr 2025 abgeschlossen wird, verbleibt ein Zeitraum von 7 Jahren für den Verkauf und die Bebauung der in der Bauleitplanung ausgewiesenen Bauplätze.

Die oben aufgeführten Strukturdaten zeigen ein Bevölkerungswachstum von 2019 bis 2022 von ca. 3,0 % in 3 Jahren bzw. eine mittlere, jährliche Wachstumsrate von ca. 1,0 %. Da ein stetiges Wachstum in dieser Größenordnung jedoch überbewertet erscheint, wird die jährliche Wachstumsrate der vergangenen Jahre auf ein realistisches jährliches Wachstum von 0,5 % reduziert. Diese Wachstumsrate wurde bereits bei der Bedarfsanalyse für den Bebauungsplan „Burgsalach Süd – Erweiterung I“ im Jahr 2020 angenommen und wurde seitdem übertroffen. Sie kann also als vorsichtige Annahme bezeichnet werden.

Extrapoliert man mit dieser Wachstumsrate die Bevölkerungszahl des Bezugsjahrs 2022 in das Jahr 2032, so ergibt sich ein Bevölkerungsstand von rund 1.387 Einwohnern im Zieljahr ( $1.191 \text{ EW} \times 1,005^{10} \approx 1.252 \text{ EW}$ ). Dies entspricht einem Bevölkerungszuwachs von 61 Einwohnern in 10 Jahren bzw. im Mittel ca. 6 Einwohnern pro Jahr.

#### *Durchschnittliche Haushaltsgröße*

Die durchschnittliche Haushaltsgröße („Belegungsdichte“) in der Gemeinde Burgsalach nahm in den vergangenen Jahren relativ kontinuierlich ab, von 2,44 Einwohnern (EW) je Wohneinheit (WE) im Jahr 2012 auf 2,29 EW/WE im Jahr 2022 (vgl. Tabelle 1).

Im Vergleich dazu beträgt die durchschnittliche Haushaltsgröße im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen 2,12 EW/WE, in Mittelfranken 1,96 EW/WE und in ganz Bayern 2,03 EW/WE.<sup>4</sup>

Die Belegungsdichte in der Gemeinde Burgsalach liegt damit über dem Landkreis- und dem Landes-Durchschnitt. Angesichts der Entwicklung im Zeitraum von 2012 bis 2022 ist auch für die Zukunft von einer weiteren Abnahme der Belegungsdichte mit Annäherung an den Landkreis-Durchschnitt auszugehen. Für das Zieljahr 2032 der vorliegenden Bauleitplanung wird daher unter vorsichtiger Annahme einer weiteren, aber weniger starken Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße ein Zielwert von 2,20 EW/WE angenommen.

---

<sup>4</sup> Struktur der Bevölkerung und der Haushalte in Bayern 2019, Regionalergebnisse des Mikrozensus, Teil V der Ergebnisse der 1%-Mikrozensus-erhebung 2019, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021



Tabelle 1: Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Burgsalach von 2012 bis 2022 (Quelle: GENESIS Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik<sup>5</sup>)

Stichtag	Bevölkerungsstand [EW]	Wohnungen (in Wohn- und Nichtwohngebäuden) [WE]	Durchschnittliche Haushaltsgröße [EW/WE]
31.12.2012	1146	469	2,44
31.12.2013	1156	470	2,46
31.12.2014	1143	473	2,42
31.12.2015	1150	487	2,36
31.12.2016	1158	488	2,37
31.12.2017	1172	490	2,39
31.12.2018	1143	491	2,33
31.12.2019	1156	493	2,34
31.12.2020	1175	499	2,35
31.12.2021	1190	504	2,36
31.12.2022	1191	520	2,29

#### *Gemeindespezifischer Raumanpruch der Bevölkerung (Wohneinheitendichte)*

Der durchschnittliche (Wohn-)Raumanpruch der Bevölkerung lässt sich über den Quotienten aus der Anzahl der Wohnungen (Wohneinheiten WE) und der Gesamt-Wohnbaufläche im Gemeindegebiet abbilden.

Die Wohnbaufläche der Gemeinde Burgsalach beträgt 29,73 ha (Stand: 31.12.2022). Damit ergibt sich eine aktuelle Wohneinheitendichte von rund 17,5 WE/ha (520 Wohneinheiten / 29,73 ha Wohnbaufläche).

### **3.2 Vorhandene Flächenpotenziale in der Gemeinde Burgsalach**

#### *Reserven im Flächennutzungsplan*

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgsalach sind noch folgende Wohnbauflächenreserven vorhanden:

Gemeindeteil	Gebiet	Flächenreserve
Burgsalach	Umfeld Baugebiet „Burgsalach Süd“	ca. 2,5 ha
	Westlich der Burgusstraße in zweiter Reihe	ca. 0,5 ha
Indernbuch	Nordwesten von Indernbuch	ca. 0,8 ha
	Nordosten von Indernbuch	ca. 0,3 ha
	Südosten von Indernbuch	ca. 0,5 ha
Gesamt		ca. 4,6 ha

<sup>5</sup> <https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online/> Online-Werteabfrage am 28.03.2024

In Pfraunfeld, dem Ortsteil der vorliegenden Baulandausweisung „Langes Feld“ sind dagegen keine Wohnbauflächenreserven mehr im FNP vorhanden.

#### *Verfügbare Bauplätze in Baugebieten*

Im zuletzt erschlossenen Baugebiet „Burgsalach Süd – Erweiterung I“ stehen noch 15 unbebaute Bauplätze zum Verkauf zur Verfügung.

#### *Innenentwicklungspotenziale und Aktivierungsstrategien*

Die Gemeinde Burgsalach ist grundsätzlich bestrebt, Baulücken in Baugebieten sowie sonstige Potenzialflächen im Innenbereich zu mobilisieren und vorrangig zu entwickeln. Die Nutzung und Erschließung von Baulücken und sonstigen Innenentwicklungspotenzialen ist dabei jeweils abhängig von der Flächenverfügbarkeit. Die aufgrund der geringen Gemeindegröße überwiegend persönlich durchgeführte Eigentümeransprache zeigte im Allgemeinen eine sehr geringe Verkaufsbereitschaft bei den Grundstückseigentümern.

Aufgrund der Erfahrungen aus der Vergangenheit wurden die zuletzt ausgewiesenen Bauplätze seitens der Gemeinde Burgsalach nur noch mit Bauzwang verkauft, um eine private „Bevorratung“ von Bauland zu verhindern.

Zur Intensivierung der Bestrebungen im Hinblick auf eine verbesserte Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen hat die Gemeinde Anfang 2022 einen umfassenden Vitalitäts-Check (VC) im Rahmen „Innen statt Außen“ in Zusammenarbeit mit dem Amt für Ländliche Entwicklung (ALE) beauftragt. Hierin erfolgt unter anderem eine systematische Ersterfassung der Innenentwicklungspotenziale mit Aufbau einer Flächenmanagement-Datenbank (FMD). Darüber hinaus ist eine Schulung der Gemeindeverwaltung zur dauerhaften Pflege und Nutzung der Instrumente VC und FMD vorgesehen. Mit diesen Werkzeugen soll die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen zukünftig erleichtert werden, so dass zumindest mittelfristig eine Verbesserung der „Aktivierungsrate“ zu erwarten ist.

Im Zuge des Vitalitäts-Checks wurden bislang alle Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde Burgsalach erfasst. Dabei hat sich gezeigt, dass vor allem im Hauptort Burgsalach mit 28 klassischen Baulücken eine große Anzahl unbebauter Bauplätze vorhanden ist. In Pfraunfeld dagegen sind nur 2 solcher Baulücken vorhanden. Im Altort von Pfraunfeld befinden sich zwar zahlreiche landwirtschaftliche Anwesen (insgesamt 20), denen im Rahmen des Vitalitäts-Checks ein Potenzial zur Umnutzung oder sonstigen Innenentwicklung eingeräumt wurde. Diese Anwesen befinden sich jedoch in privater Hand und werden bislang nicht entwickelt.

Da aber gerade in Pfraunfeld derzeit eine gezielte Nachfrage nach Bauland vorhanden ist, die gegenwärtig nicht durch Innenentwicklungspotenziale gedeckt werden kann, hält die Gemeinde Burgsalach die Ausweisung des Wohnbaugebiets „Langes Feld“ für dringend nötig, um den Baulandbedarf der eigenen Bevölkerung zu erfüllen und Abwanderungen zu vermeiden.

### **3.3 Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs**

Wie bereits erwähnt, wird für die vorliegende Bedarfsprognose ein Planungshorizont von 10 Jahren angenommen. Als Ausgangsjahr wird dabei allerdings nicht das Planungsjahr (2024), sondern – entsprechend der Verfügbarkeit statistisch erhobener bzw. ermittelter Strukturdaten – das Jahr 2022 herangezogen. Die Ermittlung erfolgt somit für den Zeitraum

von 2022 bis zum Jahr 2032. Für den Bebauungsplan, dessen Inkrafttreten im Jahr 2024 und Fertigstellung der Erschließung im Jahr 2025 angestrebt wird, bedeutet dies einen Planungshorizont von ca. 7-8 Jahren.

Der zukünftige Bedarf an Wohnraum ergibt sich maßgeblich aus dem zu erwartenden Bevölkerungszuwachs. Darüber hinaus wird aufgrund der auffälligen Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße seit dem Jahr 2012 ein gewisser Auflockerungsbedarf angesetzt, da die Belegungsdichte noch immer deutlich über dem Landkreis-Durchschnitt liegt und hier mittel- bis langfristig eine Angleichung zu erwarten ist.

#### *Wohnbauflächenbedarf aus Bevölkerungszuwachs*

Der Wohnbauflächenbedarf wird ermittelt über den Quotienten aus dem im Prognosezeitraum angenommenen Bevölkerungszuwachs (61 EW) und der für das Zieljahr 2032 erwarteten Haushaltsgröße (Belegungsdichte) von 2,20 EW/WE (gerundet):

$$B_{WE,Zuwachs} = \frac{61 \text{ EW}}{2,20 \text{ EW/WE}} \approx 28 \text{ WE}$$

#### *Auflockerungsbedarf*

Die erwartete, zukünftige Haushaltsgröße beträgt 2,20 EW/WE. Damit ergibt sich für die im Bezugsjahr 2022 vorhandene Bevölkerung von 1.191 EW am Ende des Prognosezeitraums nachfolgende Gesamtzahl an erforderlichen Wohneinheiten (gerundet):

$$G_{WE,erf.} = \frac{1191 \text{ EW}}{2,20 \text{ EW/WE}} \approx 541 \text{ WE}$$

Die Differenz aus den erforderlichen und den im Bezugsjahr vorhandenen Wohneinheiten stellt den (theoretischen) Auflockerungsbedarf dar:

$$B_{WE,Auflocker} = 541 \text{ WE} - 520 \text{ WE} = 21 \text{ WE}$$

#### *Gesamtbedarf an Wohneinheiten*

Der Gesamtbedarf an Wohneinheiten für das Prognosejahr 2032 ergibt sich aus der Summe des Bedarfs durch Bevölkerungszuwachs und des Auflockerungsbedarfs.

$$\begin{aligned} B_{WE,Gesamt} &= B_{WE,Zuwachs} + B_{WE,Auflocker} \\ \rightarrow B_{WE,Gesamt} &= 28 \text{ WE} + 21 \text{ WE} = 49 \text{ WE} \end{aligned}$$

### 3.4 Fazit

Als Ergebnis der vorangegangenen Wohnraumbedarfsanalyse ergibt sich in der Gemeinde Burgsalach für den Prognosezeitraum bis 2032 ein Wohnraum- bzw. Wohneinheitenbedarf von **49 zusätzlichen Wohneinheiten**.

Zur Deckung dieses Bedarfs stehen im Hauptort Burgsalach aktuell noch 15 unbebaute Bauplätze im Baugebiet „Burgsalach Süd – Erweiterung I“ zur Verfügung. Unter der Annahme, dass auf rund 20 % der Bauparzellen des Allgemeinen Wohngebietes Doppelhäuser oder Zweifamilienhäuser entstehen, ergibt sich eine Summe von rund 18 Wohneinheiten in Burgsalach.

Mit der vorliegenden 17. FNP-Änderung und dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Pfraunfeld Nr. 7 „Langes Feld“ werden 11 weitere Bauparzellen für Wohnbebauung im Ortsteil Pfraunfeld ausgewiesen. Unter der Annahme, dass auch hier auf 20 % der Bauparzellen Doppelhäuser oder Zweifamilienhäuser entstehen, ergibt sich eine Summe von rund 13 Wohneinheiten im Ortsteil Pfraunfeld.

Durch die beiden Baugebiete in Burgsalach und Pfraunfeld können somit 31 von 49 erforderlichen Wohneinheiten abgedeckt werden. Die gemäß Prognose erforderlichen, weiteren 18 Wohneinheiten bis zum Jahr 2032 sollen nach Möglichkeit vorwiegend durch Aktivierung von Innentwicklungspotenzialen gedeckt werden. Hierfür müssten durch den Schluss von Baulücken und die Erschließung sonstiger Innenentwicklungspotenziale etwa 2-3 Wohneinheiten pro Jahr geschaffen werden. Gelingt dies, wäre der zusätzliche Wohnraumbedarf bis zum Jahr 2032 etwa zu 63 % durch Neubaugebiete und zu 37 % durch die Erschließung von Innentwicklungspotenzialen gedeckt.

## 4 Planungsinhalte und wesentliche Auswirkungen

Im Nachfolgenden wird die Änderung des Flächennutzungsplans detailliert beschrieben und wesentliche Auswirkungen dargelegt.

### *Lage, Topographie und Größe*

Das Planungsgebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Pfraunfeld. Es wird im Osten durch die bestehenden Siedlungsflächen von Pfraunfeld begrenzt (Baugebiet „Am Eggert“). Im Norden, Süden und Westen grenzt die freie Feldflur mit landwirtschaftlichen Flächen an.

Das Gelände im Planungsgebiet fällt von Süden her zunächst leicht, weiter nördlich etwas steiler, in Richtung Nordosten ab.

Der Änderungsbereich umfasst jeweils Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 72, 73, 73/1, 74, 74/1, 75, 362 und 1428/109 der Gemarkung Pfraunfeld, Gemeinde Burgsalach, Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen.

Die Gesamtgröße des Änderungsbereichs beträgt ca. 1,24 ha.

### *Realnutzung*

Die Flächen innerhalb des Änderungsbereichs werden bislang überwiegend landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Im Osten und Norden befinden sich Feldwege/Grünwege auf den

Fl.-Nrn. 73/1 und 74/1. Auf den Fl.-Nrn. 72 sowie 1428/109 befindet sich ein kleines Feldgehölz.

#### *Bisherige Darstellung im FNP*

Im bisher rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der größte Teil des Änderungsbereichs als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Am östlichen und nördlichen Rand des Änderungsbereichs sind bisher Grünflächen im engeren Siedlungsbereich als Eingrünung des vorhandenen Baugebiets „Am Eggert“ dargestellt.

#### *Geänderte Darstellung in FNP*

Mit der vorliegenden FNP-Änderung wird der größte Teil des Änderungsbereichs als Wohnbaufläche dargestellt. An den neu entstehenden Siedlungsrändern im Norden, Westen und Süden wird eine Bauflächeneingrünung zur Einbindung der neuen Siedlungsfläche in die Landschaft dargestellt.

Mangels einer Erschließungs-Trasse durch das östlich angrenzende Altbaugelände „Am Eggert“ ist darüber hinaus die Darstellung einer Baugebietszufahrt mit Anbindung an die Geyerer Straße im Norden/Nordosten des Änderungsbereichs erforderlich. Die Randstreifen entlang der Zufahrtsstraße werden als Grünflächen im engeren Siedlungsbereich dargestellt. Ganz im Nordosten wird eine Fläche für die Rückhaltung und Behandlung von Regenwasser festgelegt. Hier ist gemäß parallel aufgestelltem Bebauungsplan die Anlage eines Regenrückhalte- und Versickerungsbeckens geplant.

Eine Übersicht der im Rahmen der 17. FNP-Änderung neu dargestellten Flächennutzungen ist der Tabelle 2 zu entnehmen.

Tabelle 2: Flächenübersicht Neu-Darstellung

<b>Neu-Darstellung Flächennutzung</b>	<b>Fläche</b>
Wohnbaufläche	1,03 ha
Öffentliche Straße (Baugebietsanbindung)	0,10 ha
Neu-Darstellung Grünfläche im engeren Siedlungsbereich (einschl. Fläche für Regenwasserbehandlung)	0,11 ha
<b>Gesamtfläche FNP-Änderung</b>	<b>1,24 ha</b>

#### *Städtebauliche Auswirkungen der Planung*

Wie bereits erwähnt, gibt es keine Möglichkeit das neu geplante Baugebiet „auf kurzem Weg“ über das östlich angrenzende Altbaugelände „Am Eggert“ zu erschließen. Entsprechende Trassen in öffentlicher Hand sind nicht vorhanden. Aus diesem Grund ist eine verhältnismäßig lange Baugebietszufahrt von der Geyerer Straße neu zu erstellen, wodurch die Gesamt-Erschließungskosten erhöht werden. Dies relativiert sich jedoch dadurch, dass mittelfristig eine weitere Bebauungszeile an der Nordseite der Zufahrtsstraße realisierbar erscheint, durch welche der Ortsrand nach Norden hin abgerundet und abgeschlossen werden wird. Darüber hinaus können über die neue Zufahrtsstraße künftig auch Erweiterungen nach Süden und Westen erschlossen werden.

Mit der Entwicklung des neuen Baugebiets „Langes Feld“ in Pfraunfeld können attraktive Bauflächen für die Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung geschaffen werden. Die überschaubare Größe des Baugebiets bewegt sich im Rahmen der „organischen Entwicklung“ und soll den aktuell vorliegenden Bedarf, der kurzfristig nicht durch Innenentwicklungspotenziale erfüllt werden kann, decken.

Auswirkungen auf Natur und Umwelt werden im nachfolgenden Umweltbericht in Kapitel 5 beschrieben.

## **5 Umweltbericht**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, welche die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt. Hierfür werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen eines Vorhabens ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Flächennutzungsplanänderung sieht die Darstellung einer Wohnbaufläche auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen vor. Im Norden werden zur Erschließung eine öffentliche Straße sowie eine Fläche zur Rückhaltung und Behandlung von Regenwasser dargestellt. Am westlichen, südlichen und nördlichen Rand des Gebietes wird eine Bauflächeneingrünung dargestellt.

### **5.1 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele**

Das Gemeindegebiet Burgsalach liegt vollständig innerhalb des großräumigen Naturparks „Altmühltal“, der besondere Funktionen als Erholungsgebiet aufweist. Die als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesene „Schutzzone im Naturpark „Altmühltal““ beginnt östlich des Ortes Pfraunfeld, gut 770 m südöstlich des Änderungsbereichs bzw. über 950 m nordwestlich des Änderungsbereichs. Weitere Schutzgebiete sind im Umfeld des Planungsvorhabens nicht vorhanden (vgl. Abbildung 5.) Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzziele der großräumigen Schutzgebiete sind nicht zu erwarten.

In der bayerischen Biotopkartierung erfasste Strukturen sind innerhalb des Änderungsbereichs nicht vorhanden. Der Streuobstbestand am nördlichen Ortsrand von Pfraunfeld, östlich der Geyerer Straße ist als Biotop-Nr. 6932-1062-001 in der Bayerischen Biotopkartierung erfasst. Beeinträchtigungen können aufgrund der Entfernung und Lage ausgeschlossen werden.



Abbildung 5: Luftbild des Änderungsbereichs mit Schutzgebietsabgrenzungen und Biotopkartierung (Bayern-Atlas PLUS, 04.04.2024)  
 (orange Schraffur = Naturpark (gesamter Ausschnitt)  
 grünes Punktraster = Landschaftsschutzgebiet  
 mittelrosa mit Punkten = Biotopkartierung mit möglicherweise gesetzlich geschützten Anteilen, inkl. möglicherweise geschütztes Streuobst  
 rote Umrandung = Änderungsbereich)

## 5.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bauleitplanung für sich betrachtet stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, jedoch bereitet diese einen Eingriff vor. In den nachfolgenden Abschnitten erfolgt für die relevanten Umweltschutzgüter jeweils eine Beschreibung des Bestandes sowie eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Realisierung der Planung. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ.

Eine konkrete Beurteilung des Eingriffs unter Berücksichtigung möglicher Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf den aktuellen Bestand erfolgt im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan.

### 5.2.1 Abiotische Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft

#### *Bestand:*

Der Planungsraum kann dem Naturraum „Südliche Frankenalb“ in der Untereinheit „Hochfläche der Südlichen Frankenalb“ (082-A) zugeordnet werden.

Der geologische Untergrund im Planungsraum wird laut geologischer Karte Bayern (M1:500.000 und 1:25.000) von Malm (Weißer Jura) gebildet. Prägend sind Mergelsteine mit

Kalksteinlagen, nach oben Übergänge in Kalkstein mit dünnen Mergelsteinlagen. Die natürlichen Bodenverhältnisse werden fast ausschließlich durch Braunerden und (flache) Braunerde über Terra fusca aus (skelettführendem) Schluff bis Ton (Deckschicht) über Lehm- bis Ton(-schutt) gebildet (Carbonatgestein) (Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000).

Bodenformen mit regional besonderer Standortfaktorenkombination sowie topographische Besonderheiten trifft man im Plangebiet nicht an. Durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen sind die landwirtschaftlich genutzten Böden anthropogen überprägt. Sie weisen ein gestörtes Bodenprofil sowie veränderte Bodeneigenschaften auf.

Die wechselnden Kalk- und Dolomitgesteine in geschichteter und massiger Fazies mit Mergelzwischenlagen des Malms führen bei einer Mächtigkeit von 110 bis 250 m zu Kluft-Karst-Grundwasserleitern mit variabler Gebirgsdurchlässigkeit. Die Grundwasservorkommen weisen lokale Bedeutung auf. Das Filtervermögen ist sehr gering.

Natürliche Oberflächengewässer sowie wasserrechtliche Schutzgebiete sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Die Gemeinde Burgsalach liegt auf der Hochfläche der südlichen Frankenalb mit einem, im Vergleich zum tiefergelegenen Vorland der Frankenalb, eher feucht-kühlen Klima. Die Jahresmitteltemperatur im Planungsgebiet liegt bei etwa 7 °C, die jährliche Niederschlagssumme bei 750-850 mm. Der Trockenheitsindex wird mit 40-45 mm/°C angegeben.

Kleinklimatisch stellen die landwirtschaftlich genutzten Flächen um Pfraunfeld Kaltluftentstehungsflächen ohne Bezug zu überwärmten Siedlungsflächen dar. Aufgrund der Lage im Nordwesten des Ortes und der geringen Geländeneigung nach Nordosten weist der Änderungsbereich nur eine untergeordnete Bedeutung als klimatische Ausgleichsfläche auf.

#### *Bewertung:*

Die Darstellung als Siedlungsfläche, an Stelle der bisherigen Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft ist vor allem mit einer Zunahme an versiegelter Fläche verbunden. Für die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet ist mit einer Grundflächenzahl von bis zu 0,4 zu rechnen. Damit können bis zu 40 % der Grundstücksfläche durch das Hauptgebäude einschließlich Terrassen, Balkone u.ä. überbaut werden. Dazu kommen die zulässige Überschreitung um 50 % für Garagen, Zufahrten, Nebengebäude u.ä. sowie die Erschließungsstraße. Dadurch gehen in Teilbereichen des Änderungsbereichs die natürlichen Bodenfunktionen als Lebensraum, als landwirtschaftliche Produktionsfläche und als Pflanzenstandort verloren. Das Retentionsvermögen, die Versickerungsfähigkeit und die Grundwasserneubildung werden eingeschränkt, der Oberflächenabfluss wird erhöht. Auswirkungen auf den Wasserhaushalt können über die im Nordosten dargestellte Fläche für die Rückhaltung und Behandlung von Regenwasser gemindert werden. Des Weiteren führt eine Erhöhung der versiegelten Flächen zu Verlust von Kaltluftentstehungsflächen und zu erhöhter Aufheizung des Gebiets. Für die nicht überbauten Flächen ist mit der Anlage von Garten- und Grünflächen zu rechnen.

Da Boden ein nicht vermehrbares Gut ist, sind die Auswirkungen nicht vollständig zu vermeiden bzw. auszugleichen. In der weiteren Planung sollten u.a. die nachfolgend genannten Maßnahmen geprüft und in Abhängigkeit der konkretisierten Planung festgesetzt werden, um Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft zu minimieren:

- Sinnvolle Beschränkung der Bodenversiegelung und Überbauung,



- Förderung von extensiven Dachbegrünungen für Flachdächer und flach geneigte Dächer, um einerseits den Niederschlagsabfluss zu verzögern und andererseits die Aufheizung von Flächen zu minimieren,
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (z. B. Splitt- oder Rasenfugenpflaster) für die Befestigung von privaten Hofflächen, Wegen und Stellflächen,
- Entwässerung im Trennsystem,
- Rückhaltung und Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken bzw. Rückführung von nicht belastetem Oberflächenwasser in den natürlichen Wasserkreislauf auf möglichst kurzem Weg,
- Sammlung und Nutzung von anfallendem Niederschlagswasser beispielsweise zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung u.ä.,
- Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Verbot größerer Kies- und Steinbeete,
- Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung sowie von Baumpflanzungen zur Beschattung z.B. von Stellplatzflächen als Beitrag zur Luftreinhaltung und zur Verringerung kleinklimatischer Aufheizungseffekte – soweit möglich Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen,
- Empfehlung und Festsetzungen von Fassadenbegrünungen,
- Förderung der Nutzung regenerativer Energien.

#### *Fazit:*

Aufgrund der zu erwartenden Versiegelung, sind unter Berücksichtigung der Größe des Änderungsbereichs, der bisherigen Nutzung, der dargestellten Flächen für Regenwasserrückhalt und Randeingrünung sowie des zu erwartenden Anteils an Grün- und Gartenflächen, Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit für die abiotischen Schutzgüter durch die FNP-Änderung zu erwarten.

### **5.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen inkl. Artenschutzbelange**

Als potentiell natürliche Vegetation würden sich ohne menschliche Einflüsse langfristig Buchenwälder basenreicher Standorte entwickeln. Aufgrund der anthropogenen Nutzung ist die potentielle natürliche Vegetation nicht mehr ablesbar.

#### *Hintergrund Artenschutzbelange:*

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes (im Folgenden kurz saP genannt) ist nach den §§ 44 und 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die durch das Vorhaben verursacht werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Da durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung eine mögliche Beeinträchtigung von geschützten Arten vorbereitet werden könnte, jedoch durch die eigentliche Planung nicht unmittelbar ausgelöst wird, erfolgt an dieser Stelle nur eine Einschätzung möglicher Beeinträchtigungen aufgrund der Biotop- und Nutzungsstrukturen im Plangebiet. Aufgrund der

Aufstellung des Bebauungsplans im Parallelverfahren können dabei die Ergebnisse der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten saP als Grundlage mit einfließen.

*Bestand:*

Der Änderungsbereich wird bisher fast vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, was auch der aktuellen Realnutzung als Ackerfläche entspricht. In den östlichen und nordöstlichen Randbereichen werden bisher Grünflächen im engeren Siedlungsbereich als Eingrünung des vorhandenen Baugebiets „Am Eggert“ dargestellt. Die eingrünende Hecke des bestehenden Baugebiets setzt sich überwiegend aus standortheimischen Gehölzen zusammen. Sie ist abschnittsweise lückig und unterschiedlich breit. Entlang der Straße nach Geyern werden im aktuellen FNP straßenbegleitende Gehölze dargestellt. Die straßenbegleitende Hecke verbreitert sich am südlichen Ende.

Am nördlichen und östlichen Rand des Änderungsbereichs verläuft je ein unbefestigter Grünweg. Diese werden auf der Ebene des FNPs maßstabsbedingt nicht dargestellt.

Die Bedeutung für Natur und Landschaft kann insgesamt als gering bewertet werden, obwohl landwirtschaftlich genutzte Offenlandflächen Lebensraum für Bodenbrüter und die eingrünenden Heckenstrukturen Habitatstrukturen für Gehölzbrüter bieten können. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und der bestehenden Siedlungsflächen sind Störungen zu verzeichnen und dauerhafte Vorkommen störungssensibler Arten nicht zu erwarten.

Im Rahmen des Bebauungsplans wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Innerhalb des Änderungsbereichs wurden aufgrund der Kulissenwirkung der bestehenden Siedlungsflächen, keine Brutreviere von Bodenbrütern nachgewiesen. Auf den landwirtschaftlichen Flächen nördlich, westlich und südlich konnten in einiger Entfernung zum Änderungsbereich Brutzentren erfasst werden. Die Brutpaare befinden sich jedoch außerhalb der Eingriffskulisse. Die landwirtschaftlichen Flächen des Änderungsbereichs werden als Nahrungshabitat beispielsweise durch Greifvögel, Luftjäger, Fledermäuse genutzt. Auch in den eingrünenden Hecken des angrenzenden Wohngebiets wurden mehrere Brutvogelarten, überwiegend sog. „Allerweltsarten“ nachgewiesen.

*Bewertung:*

Die geplante Nutzung als Wohngebiet ist mit Verlust und Überformung der vorkommenden Biotop- und Nutzungsstrukturen, mit überwiegend geringer Bedeutung für Natur und Landschaft, verbunden. Damit gehen auch suboptimal ausgeprägte Lebensräume und Nahrungshabitate für störungsunempfindliche Tierarten verloren. Aufgrund der naturschutzfachlich geringen Wertigkeit der Flächen sind die Beeinträchtigungen voraussichtlich ausgleichbar. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung ist die Eingriffsschwere zu ermitteln und ein entsprechendes Ausgleichskonzept zu erarbeiten.

Die Ausweisung als Wohngebiet lässt eine GRZ von bis zu 0,4 erwarten. Für die nicht überbauten Grundstücksflächen ist mit der Anlage von Grün- und Gartenflächen zu rechnen. Die Darstellung einer Bauflächeneingrünung dient der Einbindung der Bauflächen in die Landschaft und der Schaffung von Lebensraum für euryöke Tiere und Pflanzen.

Im Rahmen des Bebauungsplans sollte über Pflanzgebote eine angemessene Ein- und Durchgrünung geschaffen werden. Über Festsetzungen zur Verwendung heimischer, standortgerechter Arten könnten störungsunempfindliche Arten im Laufe der Zeit in den Grün- und Gartenflächen Lebensraum und Nahrungsquelle finden.

Die bereits vorliegende saP nennt zwei Vermeidungsmaßnahmen. Darüber hinausgehende CEF-Maßnahmen werden nicht für erforderlich erachtet. Die Vermeidungsmaßnahmen sind über die Satzung des Bebauungsplans festzusetzen. Damit können Verbotstatbestände vermieden werden. Artenschutzrechtliche Konflikte (Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG) sind unter Berücksichtigung der festzusetzenden Maßnahmen nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich nicht zu befürchten.

Nachfolgend genannte Maßnahmen können Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen minimieren und sollten im Rahmen der weiteren Planungsebenen geprüft und in Abhängigkeit des Gebietscharakters festgesetzt werden:

- Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung, Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Verbot größerer Kies- und Steinbeete,
- Festsetzungen zur Verwendung heimischer, standortgerechter Laubgehölze in Verbindung mit ein- und durchgrünenden Pflanzungen sowie Ausschluss einzelner fremdländischer Arten mit geringem ökologischen Wert,
- Festsetzung von Dachbegrünungen für Flachdächer und flach geneigte Dächer, sodass anstelle versiegelter „toter“ Dachflächen blütenreiche Flächen gefördert werden,
- Empfehlung und Festsetzungen von Fassadenbegrünungen,
- Maßnahmen zur Verminderung von Vogelschlag an großen Glasfronten,
- Vermeidung von Sockeln und Einfriedungsmauern, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten,
- Reduzierung von Lichtverschmutzung, um negative Beeinträchtigungen nachtaktiver Tierarten zu minimieren,
- bauzeitliche Regelungen für Baufeldfreiräumung,
- Schutz zu erhaltender, angrenzender Gehölze während der Bauzeit.

#### *Fazit:*

Damit sind durch die FNP-Änderung unter Berücksichtigung der künftig überbaubaren Flächen sowie des geringwertigen Ausgangszustands der betroffenen Flächen und der Kompensierbarkeit der Beeinträchtigungen im Vergleich mit der heutigen FNP-Darstellung Auswirkungen mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten.

### **5.2.3 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung**

#### *Bestand:*

Das Planungsgebiet liegt nordwestlich der Ortschaft Pfraunfeld auf der Hochfläche der südlichen Frankenalb. Die ebene bis leicht wellige Landschaft wird vor allem durch landwirtschaftliche Nutzflächen und einzelne Hecken, Feldgehölze und Obstwiesen am Ortsrand geprägt. Die wegebegleitenden Hecken und Baumreihen stellen positive Landschaftsbildstrukturen im Umfeld dar. Im weiteren Umfeld stellt der Mast auf dem Büchelberg zwar eine technische Struktur, aber auch eine Landmarke und Orientierungshilfe dar. Um den Salacher Berg südwestlich des Planungsgebiets prägen mehrere Windräder das Landschaftsbild.

Die straßenbegleitenden Gehölze entlang der Geyerer Straße sowie die Gehölze nördlich und westlich des Wohngebiets „Am Eggert“ bilden eine überwiegend gute Ortsrandeingrünung.

Im aktuellen FNP werden westlich und nördlich des bestehenden Wohngebiets „Am Eggert“ Grünflächen im engeren Siedlungsbereich dargestellt. Die Grünflächen sind in der Realität mit unterschiedlich ausgeprägten, z.T. lückigen eingrünenden Hecken bestanden.

Der Änderungsbereich liegt in einer Region mit besonderer Erholungsfunktion (Naturpark „Altmühltal“). Damit spielen insbesondere ein intaktes Landschaftsbild sowie eine lärmarme Umgebung eine Rolle für die Erholungsfunktion. Das landwirtschaftlich genutzte Plangebiet weist keine unmittelbare Bedeutung für die Erholungsnutzung auf. Insbesondere nördlich von Pfraunfeld durch Geyern sowie südlich durch Burgsalach führen Rad- und Wanderwege. Im Planungsgebiet können die Wirtschaftswege zum Spazieren, Wandern und Radfahren genutzt werden.

#### *Bewertung:*

Eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion besteht vor allem über die Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Aufgrund der Entfernung sind für die Wander- und Radwegverbindungen der weiteren Umgebung weder direkte, noch indirekte Beeinträchtigungen zu erwarten.

Mit Realisierung der dargestellten Siedlungsflächen wird der Ortsrand von Pfraunfeld künftig weiter nach Nordwesten verschoben. Landwirtschaftliche Flächen am Ortsrand werden durch Wohngebäude, Erschließungsstraßen und eine Fläche für den Regenwasserrückhalt überformt.

Aufgrund der zu erwartenden GRZ von bis zu 0,4 ist mit einem lockeren Baugebiet mit Gartenflächen zu rechnen. Die bestehende Eingrünung des Wohngebiets „Am Eggert“ wird erhalten und ist während angrenzender Bautätigkeit vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die Gehölze können als Grünstäbe zwischen den beiden Wohngebieten dienen. Im Bereich der dargestellten Fläche für den Rückhalt und die Behandlung von Regenwasser sind Eingriffe in die straßenbegleitenden Gehölze nicht vermeidbar. Damit werden kleinflächig straßen- und ortsrandeingrünende Strukturen überformt.

An den drei Außenseiten wird eine Ortsrandeingrünung dargestellt. Dadurch wird ein guter Übergang in die freie Landschaft und ein angemessene Eingrünung der neuen Bebauung erreicht.

Über nachfolgend genannte Maßnahmen können Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Erholungsfunktion minimiert werden. Sie sollten im Rahmen der weiteren Planungsebenen geprüft und in Abhängigkeit des Gebietscharakters festgesetzt werden:

- Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung, Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Verbot größerer Kies- und Steinbeete,
- Festsetzungen zur Verwendung heimischer, standortgerechter Laubgehölze in Verbindung mit ein- und durchgrünenden Pflanzungen zur Förderung eines kulturlandschaftstypischen Bildes. Des Weiteren stellen diese Laubgehölze aufgrund der verschiedenen Aspekte im Jahresablauf (je nach Art Blüte, Vollbelaubung, Früchte, Herbstfärbung) auch optisch ansprechende und vielfältige Strukturen im Landschafts- und Ortsbild dar.
- der Ausschluss einzelner fremdländischer Gehölzarten reduziert einen „städtisch-sterilen“ Charakter und fördert den kulturlandschaftstypischen, dörflichen Aspekt,

- Empfehlung und Festsetzungen von Fassadenbegrünungen,
- bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu Gebäudehöhen, Dachformen, Fassadengestaltung usw. fördern kulturlandschaftstypische Bauformen und vermeiden überdimensionierte, für den ländlich-dörflichen Raum unpassende Baukörper,
- Vermeidung von hohen, geschlossenen, straßenseitigen Einfriedungen, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild und eine optisch einengende Wirkung im Verkehrsraum zu vermeiden.
- Reduzierung von Lichtverschmutzung, um Blendeffekte zu minimieren.

#### *Fazit:*

Damit sind durch die FNP-Änderung unter Berücksichtigung möglicher bauordnungsrechtlicher Festsetzungen und grünordnerischer Pflanzgebote im Vergleich mit der heutigen FNP-Darstellung Auswirkungen mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten. Für das Schutzgut Erholung ist aufgrund der FNP-Änderung nicht mit Auswirkungen zu rechnen, die über das Maß möglicher Beeinträchtigungen durch die ursprüngliche Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft hinausgehen.

#### **5.2.4 Schutzgut Mensch**

##### *Bestand:*

Das Planungsgebiet am nordwestlichen Ortsrand von Pfraunfeld ist im aktuellen FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und wird fast vollständig landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Damit bestehen Vorbelastungen durch temporär auftretende Emissionen der Landwirtschaft, wie Lärm,- Staub- und Geruchsimmissionen. Das östlich angrenzende Wohngebiet „Am Eggert“ ist überwiegend mit Einzelhäusern bebaut.

##### *Bewertung:*

Wie in Kapitel 4 dargelegt, können mit der Entwicklung des neuen Baugebiets „Langes Feld“ in Pfraunfeld attraktive Bauflächen für die Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung geschaffen werden. Die Erschließung erfolgt als Stichstraße von der Geyerer Straße aus. Damit ist innerhalb des Gebiets hauptsächlich von Anliegerverkehr auszugehen. Für die Bewohner des bestehenden Wohngebiets „Am Eggert“ ist mit keiner Verkehrszunahme zu rechnen.

Durch die weiterhin verbleibende landwirtschaftliche Nutzung auf den nördlich, westlich und südlich angrenzenden Flächen kann es zeitweise zu Lärm- und Staubimmissionen kommen. Diese liegen voraussichtlich im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft und stellen innerhalb des dörflichen Umfeldes keine unvorhersehbare Beeinträchtigung dar.

##### *Fazit:*

Insgesamt sind durch die FNP-Änderung für das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

### **5.2.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

#### *Bestand:*

Innerhalb des Änderungsbereichs sowie auf angrenzenden Flächen sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden bzw. bekannt. Im Ortskern von Pfraunfeld sind einige wenige Bau- und Bodendenkmäler in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege erfasst.

#### *Bewertung:*

Direkte Beeinträchtigungen von Bau- und Bodendenkmälern sind nicht zu erwarten. Auch indirekte Beeinträchtigungen durch die Veränderung des Ortsbildes, können aufgrund der Entfernung und Lage des dargestellten Wohngebiets im Nordwesten des Ortes ausgeschlossen werden.

Bei allen Bodeneingriffen muss jedoch prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

#### *Fazit:*

Auf Grundlage des derzeitigen Kenntnisstandes werden die Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter als nachrangig bewertet.

### **5.2.6 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind für das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung nachzeitigem Kenntnisstand nicht ersichtlich.

### **5.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bisherige Ackernutzung fortgesetzt. Die Gemeinde Burgsalach würde, aufgrund der deutlichen Nachfrage nach Wohnbauland im Ortsteil Pfraunfeld, an anderer Stelle neues Bauland ausweisen.

### **5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich**

Die Verpflichtung zur Eingriffsvermeidung/-minimierung gemäß § 15 BNatSchG macht eine frühzeitige Berücksichtigung von Umweltaspekten in allen Planungsphasen notwendig. Ziel der Planung ist es, vorhandene Eingriffe in Natur und Landschaft auf ein Minimum zu begrenzen. Die vorbereitende Bauleitplanung für sich betrachtet stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, jedoch kann diese einen möglichen Eingriff vorbereiten.

Entsprechend der Planungsebene können nachfolgend lediglich übergeordnete Hinweise auf geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegeben werden. Im nachgeordneten

verbindlichen Bauleitplanverfahren (Bebauungsplanaufstellung) sind die bautechnischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen zu konkretisieren. Des Weiteren sind der Umfang notwendiger Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln und geeignete Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.

Dies betrifft auch artenschutzrechtliche Vermeidungs- und ggf. CEF-Maßnahmen, die das Auslösen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vermeiden. Können Verbotstatbestände nicht verhindert werden, ist eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

#### **5.4.1 Vermeidungsmaßnahmen**

Hinweise auf mögliche Vermeidungsmaßnahmen wurden im Rahmen der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter (vgl. Kapitel 5.2) gegeben.

#### **5.4.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Das Erfordernis naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen ist im weiteren Planungsverlauf zu prüfen. Ausgleichsmaßnahmen werden voraussichtlich bei einer Zunahme versiegelter und überbauter Flächen sowie bei Verlust und Beeinträchtigung höherwertiger Gehölzbestände erforderlich.

Zur Ermittlung des Kompensationsumfanges wird der neue Bayerische Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Fassung Dezember 2021) herangezogen. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung können hierzu jedoch nur grobe Aussagen gemacht werden. Über den naturschutzfachlichen Wert der Fläche in Verbindung mit der möglichen Überbauung aufgrund der Grundflächenzahl, ist im Rahmen des Bebauungsplans ein Ausgleichsbedarf in Wertpunkten zu ermitteln. Durch eingriffsreduzierende Vermeidungsmaßnahmen wie Dachbegrünung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser usw. kann über einen sog. Planungsfaktor den Kompensationsbedarf reduziert werden. Je nach Gestaltung können die dargestellten Eingrünungen eine Aufwertung gegenüber der Realnutzung darstellen und als Ausgleichsmaßnahme anerkannt werden.

Als Ergebnis der saP entwickelte CEF-Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen und können je nach Art der Maßnahmen ebenfalls als Ausgleichsmaßnahme anerkannt werden.

Der Änderungsbereich wird überwiegend als Ackerfläche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft bewirtschaftet. Im Bereich der Flächen für die Rückhaltung und die Behandlung von Regenwasser sind Eingriffe in Gehölzbestände mittlerer Bedeutung voraussichtlich nicht vollständig vermeidbar. Aufgrund der Ausweisung als Wohnbaufläche ist von einem geringen Versiegelungsgrad mit einer voraussichtlichen GRZ von 0,4, im Bereich der Gebietszufahrt einem hohen Versiegelungsgrad auszugehen.

Damit ergibt sich anhand des oben genannten Leitfadens für die ca. 1,24 ha große Fläche ein Kompensationsbedarf von etwa 17.000 Wertpunkten. Aufgrund der dargestellten Versickerungsmöglichkeit vor Ort mittels Regenrückhaltebecken kann voraussichtlich ein Planungsfaktor von -5 % angerechnet werden, sodass sich voraussichtlich ein Ausgleichsbedarf von etwa 16.200 Wertpunkten ergibt. Ausgleichsmaßnahmen sind voraussichtlich außerhalb des Änderungsbereiches vorzusehen.

## 5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Naturschutzfachlich sowie städtebaulich und wirtschaftlich können die Flächen des Planungsgebiets als geeignet für die Ausweisung einer Siedlungsfläche eingestuft werden.

Im Vergleich mit der bisherigen Ausweisung im FNP als Fläche für die Landwirtschaft sind durch die geänderte Darstellung als Allgemeines Wohngebiet aufgrund der Versiegelung für die abiotischen Schutzgüter Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit, für die weiteren Schutzgüter Auswirkungen mit nachrangiger bis geringer Erheblichkeit zu erwarten. Durch Vermeidungsmaßnahmen und Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung können Beeinträchtigungen minimiert werden. Die verbleibenden Eingriffe sind voraussichtlich ausgleichbar.

Damit konnten keine anderen sinnvollen Planungsalternativen zur vorliegenden Planung ermittelt werden.

## 5.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Burgsalach wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets am nordwestlichen Ortsrand von Pfraunfeld geschaffen.

Der aktuelle Umweltzustand im Änderungsbereich wurde auf der Grundlage der bestehenden Nutzungen und Strukturen sowie den zur Verfügung stehenden Unterlagen entsprechend des Maßstabes des Flächennutzungsplans beschrieben und bewertet. Schutzgebiete und wertvolle Lebensräume sind von der Planung nicht betroffen. Die zu erwartenden möglichen Umweltauswirkungen resultieren vor allem aus einer Zunahme der Versiegelung, der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Überformung von Biotoptypen mit überwiegend geringer ökologischer Bedeutung.

Potentielle Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Arten sowie daraus ggf. resultierende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens untersucht.

Konkrete Aussagen zu erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie bezüglich des Artenschutzes sind auf der Ebene des Bebauungsplans zu treffen.

Die Darstellung der Bauflächeneingrünung bildet die Grundlage für eine verbesserte Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild. Die eingrünende Bepflanzung kann je nach Ausprägung als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme anerkannt werden. Voraussichtlich ist eine weitere externe Ausgleichsmaßnahme erforderlich.

Bei Realisierung der Bebauung ist aufgrund der überwiegend geringen Bedeutung des Planungsbereichs für den Naturhaushalt sowie der bestehenden Vorbelastungen in Verbindung mit geeigneten Vermeidungsmaßnahmen insgesamt von Auswirkungen geringer Erheblichkeit für den Naturhaushalt auszugehen.

Unter Berücksichtigung im Bebauungsplan festzusetzender Vermeidungs-, Eingrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen können die Flächen für die FNP-Änderungen aus naturschutzfachlicher Sicht als geeignet eingestuft werden.

Die nachstehende Tabelle 3 gibt einen zusammenfassenden Überblick über die Ergebnisse des Umweltberichtes.



Tabelle 3: Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden, Wasser, Klima/Luft	gering bis mittel
Tiere und Pflanzen	gering
Orts- und Landschaftsbild, Erholung	gering
Mensch	nachrangig
Kultur- und Sachgüter	nachrangig

## 6 Aufstellungsvermerk

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Burgsalach wurde planerisch bearbeitet von der

Klos GmbH & Co. KG  
 Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung  
 Alte Rathausgasse 6  
 91174 Spalt

aufgestellt: 12.12.2023

geändert:

**KLOS** GmbH & Co. KG  
 Ingenieurbüro für Tiefbauwesen  
 und Städteplanung  
 Alte Rathausgasse 6  
 91174 Spalt

Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Burgsalach, den

Volker Satzinger  
 Erster Bürgermeister