



ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES BROMBACHSEE – TEILPLAN PFOFELD

IM GEMEINDETEIL LANGLAU
FL.-NR. 1039, GEMARKUNG PFOFELD

BEGRÜNDUNG

Entwurf i. d. F. vom 18.05.2026

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

1	Ziel und Zweck der Planung	3
2	Übergeordnete Planungen	3
2.1	Regional- und Landesplanung	3
2.2	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt	5
3	Detaillierte Beschreibung des Änderungsbereichs	5
4	Umweltbericht.....	6
5	Aufstellungsvermerk.....	7

1 Ziel und Zweck der Planung

Im Ortsteil Langlau der Gemeinde Pfofeld existiert seit den 1990er Jahren ein Minigolfplatz an der, zum kleinen Brombachsee führenden, Seestraße. Nach einem Betreiberwechsel in der jüngeren Vergangenheit soll der Minigolfplatz nun aufgewertet und um einige neue Freizeitangebote, vor allem für Kinder, ergänzt werden. Zu diesem Zweck wurden bereits einige kleinere Spielgeräte auf dem Areal installiert. Der Errichtung weiterer baulicher Anlagen, die keinen direkten Zusammenhang mit Minigolf aufweisen, steht jedoch die Darstellung des gültigen Flächennutzungsplans entgegen. Hier ist bislang ein Sondergebiet (stark durchgrünt) mit der Zweckbestimmung „Minigolf“ sowie eine durchgrünte Parkfläche dargestellt.

Mit der gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplans Brombachsee, Teilplan Pfofeld, wird nun die Parkfläche und das Sondergebiet „Minigolf“ zu einem (weiterhin stark durchgrüntem) Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit“ zusammengefasst. Ziel der FNP-Änderung ist eine Öffnung des vorhandenen Sondergebiets für weitere Freizeitnutzungen, die nicht nur auf Minigolf beschränkt sind. Hierdurch soll eine zeitgemäße Neugestaltung des Sondergebietsstandorts ermöglicht werden, die dem Betreiber eine langfristige Perspektive zur Nutzung und Entwicklung des Sondergebietsstandorts eröffnet. Übergeordnetes Planungsziel ist eine weitere Diversifizierung und Modernisierung des Freizeitangebots am Brombachsee.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Regional- und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB muss der FNP den Zielen der Raumordnung angepasst sein (Anpassungsgebot). Maßgeblich für die Ziele der Raumordnung sind im vorliegenden Verfahren das im Jahr 2013 in Kraft getretene und seitdem mehrfach fortgeschriebene Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und der im Jahr 1987 in Kraft getretene und seitdem mehrfach fortgeschriebene Regionalplan der Region Westmittelfranken (Planungsregion 8), der an das LEP anzupassen ist.

Das Planungsgebiet liegt rund 600 m südlich des Kleinen Brombachsees, in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung. Das Planungsgebiet weist kleinräumige und vielfältige Nutzungen auf und stellt einen Teilraum dar, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Das LEP (Stand 01.06.2023) legt für die Siedlungsentwicklung das allgemeine Prinzip der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ fest. In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (LEP, Ziel 3.2). Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP, Ziel 3.3).

Die vorliegende Änderung des FNP betrifft ausschließlich eine bestehende bauliche Nutzung, ohne zusätzliche Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich in Anspruch zu nehmen. Die Änderung des FNP bewirkt keine weitere Zersiedelung der Landschaft. Die vorliegende Planung steht daher den vorgenannten Zielen des LEP nicht entgegen.

Des Weiteren wird mit der Planung folgender Grundsatz aus dem LEP aufgegriffen und umgesetzt:

- 5.1. (G) *Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden.*

Aus dem Regionalplan für die Region Westmittelfranken sind folgende Grundsätze und Ziele im Bereich Erholung besonders hervorzuheben:

- 7.1.2.1 (G) *Es ist darauf hinzuwirken, die Erholungsfunktion der Region mit ihrer landschaftlichen und kulturellen Attraktivität zu sichern und weiterzuentwickeln.*
- 7.1.2.2 (Z) *Erholungseinrichtungen von regionaler Bedeutung sollen in Abstimmung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der Land- und Forstwirtschaft vorwiegend (...) den Erholungsschwerpunkten zugeordnet werden.*
- 7.1.2.3 (Z) *Als Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Erholung sollen insbesondere erhalten und gestaltet werden:*
 - (...)
 - *die Erholungsschwerpunkte.*
- 7.1.2.7 (G) *Es ist von besonderer Bedeutung, den Brombachsee und den Altmühlsee als Erholungsschwerpunkte von regionaler und überregionaler Bedeutung bedarfsgerecht unter Berücksichtigung der ökologischen Erfordernisse und der Belange der Landwirtschaft auszubauen und weiterzuentwickeln.*
- 7.1.2.7 (G) *Es ist darauf hinzuwirken, dass bei den Erholungsschwerpunkten Altmühlsee und Brombachsee*
 - *die Verwirklichung der regionsübergreifenden Erholungs- und Tourismusinfrastruktur vordringlich vorangetrieben wird,*
 - *die Erholungseinrichtungen möglichst eine ganzjährige Erholungsnutzung ermöglichen,*
 - *Erholungseinrichtungen, die nicht vorrangig auf den Naturgenuss abstellen, nur punktuell in geeigneten Teilbereichen ausgebaut werden und die daran anschließenden Bereiche den lärmextensiven Erholungsaktivitäten vorbehalten bleiben,*
 - (...)
 - *die Voraussetzungen geschaffen werden, dass sich die Tages- und Wochenenderholung und der Tourismus gegenseitig möglichst wenig stören.*
- 7.1.4.2 (Z) *Das Fränkische Seenland soll so weiterentwickelt werden, dass es neben seiner Bedeutung für die Wasserwirtschaft und Erholung auch zu einer ökologischen Bereicherung beiträgt*

Nach den Zielen und Grundsätzen Regional- und Landesplanung ist der Brombachsee als Erholungsschwerpunkt von regionaler und überregionaler Bedeutung – unter Berücksichtigung der ökologischen Erfordernisse und den Belangen der Wasser-, Land- und Forstwirtschaft – auszubauen und weiterzuentwickeln. Des Weiteren soll darauf hingearbeitet wer-

den, dass die regionsübergreifende Erholungs- und Tourismusinfrastruktur vorangetrieben sowie die touristische Infrastruktur östlich des Nahbereichs Gunzenhausen ausgebaut wird.

Die vorliegende Planung dient der weiteren Diversifizierung des touristischen und freizeitlichen Angebots und trägt zur gewünschten Entwicklung des Erholungsschwerpunkts Brombachsee bei.

2.2 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Der Kleine Brombachsee einschließlich einiger Uferbereiche ist in großen Teilen dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Kleiner Brombachsee“ zugeordnet. Der Änderungsbereich der FNP-Änderung liegt ca. 330 m südlich des Landschaftsschutzgebiets. Aufgrund der gegebenen Entfernung, der vorhandenen Nutzung und der starken Durchgrünung des Sondergebiets sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet zu erwarten.

Weitere Schutzgebietsausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz oder amtlich kartierte Biotop sind innerhalb bzw. im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden.

Weitere Aussagen zum Schutz von Natur und Umwelt im Allgemeinen sind dem Umweltbericht in Kapitel 4 zu entnehmen.

3 Detaillierte Beschreibung des Änderungsbereichs

Lage und Größe

Der Änderungsbereich grenzt im Norden an den gut durchgrünten Großparkplatz Langlau des Zweckverbands Brombachsee und im Süden an die Wohnbebauung von Langlau. Im Osten grenzt der Änderungsbereich an einen kleineren Wald und im Westen an die Seestraße, durch welche das Plangebiet erschlossen ist.

Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1039 der Gemarkung Pfofeld, mit einer Gesamtfläche von rund 0,7 ha.

Realnutzung

Die Fläche innerhalb des Änderungsbereichs wird bereits überwiegend als Minigolfplatz genutzt. Wie bereits erwähnt, wurde dieser in der jüngeren Vergangenheit um einige Spielgeräte für Kinder ergänzt. Im Norden des Plangebiets befindet sich entsprechend der Darstellung im gültigen FNP eine einfache Parkfläche mit wassergebundener Decke.

Bisherige Darstellung im FNP

Im bisher rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Minigolf“ mit einer Fläche von rund 0,6 ha sowie als Parkfläche mit einer Fläche von rund 0,1 ha dargestellt. Beide Flächendarstellungen sind durch eine entsprechende Grünschräffur als „stark durchgrünt“ gekennzeichnet.

Geänderte Darstellung in FNP

Mit der vorliegenden FNP-Änderung wird der Änderungsbereich stark durchgrüntes Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO, mit der Zweckbestimmung „Freizeit“ auf einer Fläche von rund 0,7 ha dargestellt.

Mit der Zweckbestimmung „Freizeit“ soll ein weiteres Spektrum der Freizeitnutzung ermöglicht werden, als es die bisherige Zweckbestimmung „Minigolf“ ermöglicht. Dabei soll auch eine teilweise Nutzung der bisherigen Parkplatzfläche für Freizeit Zwecke ermöglicht werden, da unmittelbar nördlich angrenzend der Großparkplatz Langlau des ZV Brombachsee zur Verfügung steht.

Mit dem Erhalt der Darstellung „stark durchgrünt“ wird die Bedeutung der landschaftlichen Einbindung und Durchgrünung des Plangebiets im städtebaulich und landschaftlich sensiblen Zufahrtsbereich zum Seeufer Langlau unterstrichen. Hier ist bei allen weiterführenden Planungen weiterhin großer Wert auf eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets zu legen.

4 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 vorliegende Änderung betrifft ausschließlich die Anpassung der Zweckbestimmung eines bestehenden, stark durchgrüntem Sondergebiets von „Minigolf“, sowie einer kleinen Parkfläche, zu einem (weiterhin) stark durchgrüntem Sondergebiet mit der allgemeiner gefassten Zweckbestimmung „Freizeit“. Hierdurch wird lediglich die planungsrechtliche Grundlage für eine flexiblere Freizeitnutzung im Plangebiet geschaffen. Die starke Durchgrünung bleibt zentraler Bestandteil künftiger baulicher Nutzungen.

Das Plangebiet wird bereits als Minigolfplatz mit ergänzenden Kinder-Spielgeräten sowie in einem kleineren Teilbereich als Parkplatz genutzt. Die Zulässigkeit einer stärkeren Versiegelung oder höheren Bebauungsdichte wird durch die FNP-Änderung nicht begründet. Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung sind in Folge der Verallgemeinerung der Zweckbestimmung des Sondergebiets keine erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Damit ergeben sich in Folge der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung keine erheblichen Auswirkungen auf die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu untersuchenden Schutzgüter *Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter*.

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden aufgrund der bereits bestehenden Nutzung und der geringen Änderungstiefe nicht berücksichtigt. Insgesamt wird die Erheblichkeit der Auswirkungen auf die vorgenannten Schutzgüter als gering eingestuft.

5 Aufstellungsvermerk

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans Brombachsee – Teilplan Pfofeld im Gemeindeteil Langlau, Fl.-Nr. 1039, Gemarkung Pfofeld, wurde planerisch bearbeitet von der

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

aufgestellt: 17.12.2025

geändert: 18.05.2026

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

Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Ramsberg, den

Landrat Markus Gläser

Verbandsvorsitzender ZV Brombachsee