

19. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STRULLENDORF BEREICH ZEEGENDORF IM WEIDENGGRABEN



GEMEINDE STRULLENDORF LANDKREIS BAMBERG BEGRÜNDUNG



BFS+ GmbH

Büro für Städtebau & Bauleitplanung
Hainstraße 12, 96047 Bamberg

Tel. 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de

TEAM 4

www.team4-planung.de

Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH

info@team4-planung.de



19. Änderung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Burgebrach – Bereich Oberharnsbach, Galgenäcker IV

Markt Burgebrach, Landkreis Bamberg

Begründung

zum Plan vom 13.10.2026

1. Anlass der Planung

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan ist die Aufstellung des "Bebauungs- und Grünordnungsplanes 'Galgenäcker IV', Oberharnsbach mit 3. Änderung des Bebauungsplanes 'Galgenäcker III'" im Nordwesten des Gemeindeteiles Oberharnsbach, mit dem die rechtliche Grundlage zur Durchführung des Vorhabens geschaffen werden soll.

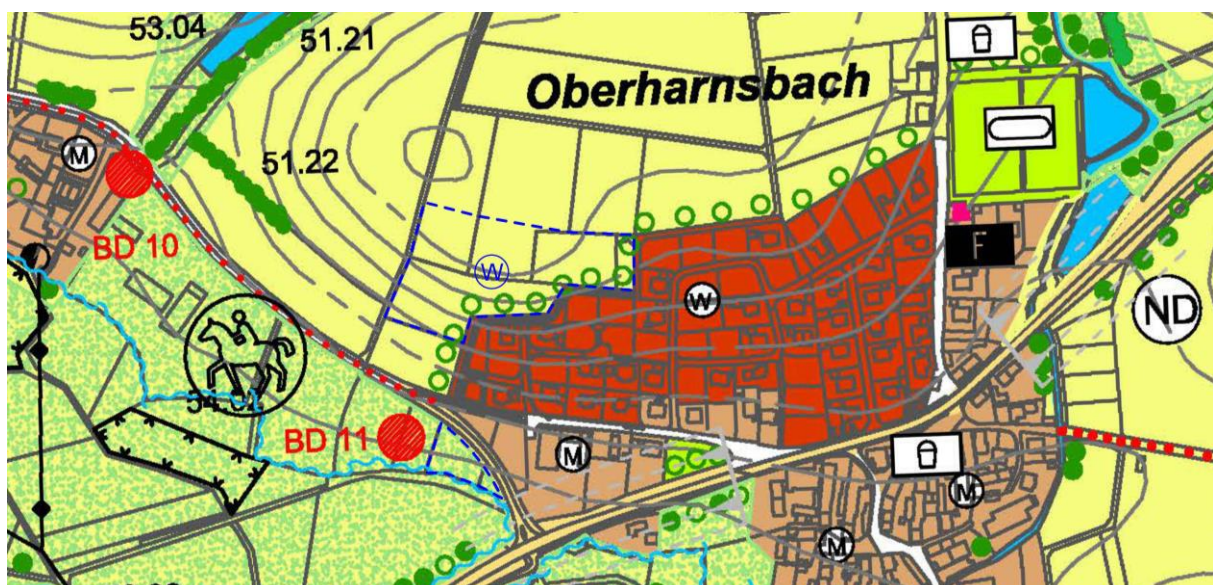
Das unterzeichnende Büro erhielt den Auftrag, den Bebauungsplan anzufertigen und das Aufstellungsverfahren durchzuführen.

Umweltbericht und Grünordnungsplan werden vom Büro TEAM 4 aus Nürnberg erstellt.

2. Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Die Darstellung im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan vom 18.06.2009 sieht im nördlichen Bereich bisher landwirtschaftliche Flächen vor. Die südliche Fläche ist im Flächennutzungs- und Landschaftsplan mit besonderer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild dargestellt und von Bebauung, Auffüllung und Aufforstung freizuhalten.

Im nachfolgenden FNP-Auszug ist der Bestand mit einer Überblendung des Geltungsgebietes (blau gestrichelt) der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan dargestellt.



3. Bedarf für die Ausweisung

Der Marktgemeinderat von Burgebrach hat in seiner Sitzung vom 05.11.2024 beschlossen, einen Bebauungs- und Grünordnungsplan in Oberharnsbach gem. § 2 Abs. 1 und §§ 8 und 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und damit Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Galgenäcker III" zu ändern. Der Plan erhält den Namen "Bebauungs- und Grünordnungsplan 'Galgenäcker IV', Oberharnsbach und 3. Änderung des Bebauungsplanes 'Galgenäcker III'".

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens soll im nordwestlichen Teil von Oberharnsbach auf einer Fläche von ca. 1,6 ha eine neue Wohngebietsfläche entstehen, die an die bestehende Wohnbebauung anschließt (Größe des gesamten Plangebietes brutto ca. 2,1 ha).

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Gemeindeteiles Oberharnsbach. Im Bebauungsplan sollen in erster Linie Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Vorgesehen ist die Neuausweisung von insgesamt 20 Baurechten, zusätzlich wird aufgrund vorgesehener Erweiterungen ein bestehendes Baurecht in die Planungen integriert.

Der Markt Burgebrach fokussiert grundsätzlich auch weiterhin eine Innenentwicklung. In diesem Sinne konnten in den letzten Jahren zahlreiche Baulücken geschlossen werden, so dass freie Grundstücke in bereits erschlossenen Siedlungsbereichen bebaut wurden, um auf diesem Weg Kostenersparnisse im Bereich der Infrastruktur für die Kommunen und ihre BürgerInnen generiert worden sind. Ein noch weiterer Bedarf bzw. Bereitschaft zur Schließung weiterer vorhandener Baulücken besteht derzeit im gesamten Gemeindegebiet von Burgebrach allerdings nur in beschränkten Möglichkeiten. Somit werden auf Grundlage der Bedarfsberechnung für Wohnbauland sowie der Tatsache, dass derzeit nahezu keine Innenentwicklungspotenziale aktiviert werden können, Ausweisungen von Wohnbauland an den Rändern der bebauten Ortslage notwendig. Um das Entstehen weiterer unbebauter Grundstücke zu verhindern, weist der Markt Burgebrach ein Baugebiet nur dann aus, wenn sich die dortigen Grundstücke komplett in kommunaler Hand befinden.

Die Inanspruchnahme der Flächen für Wohnbauzwecke ist durch die örtliche Nachfrage nach frei verfügbarem Bauland begründet. Die Bauflächen sind vorwiegend für den örtlichen Bedarf bestimmt. Durch die Erstellung des Bebauungsplanes wird diese Nachfrage befriedigt und gleichzeitig sichergestellt, dass eine geordnete bauliche Entwicklung stattfindet. Im Rahmen der zum Wohnbaulandbedarf wurde die dem vorliegenden Bebauungsplan zu Grunde liegende Wohnbaufläche insgesamt als sinnvolle Erweiterung bereits bestehender Bebauung in Oberharnsbach in Richtung Nordwesten angesehen.

Im sogenannten Parallelverfahren ist der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan für den o. a. Bereich zu ändern bzw. anzupassen. Daher hat der Marktgemeinderat Burgebrach in seiner Sitzung vom 28.07.2026 beschlossen, den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan zu ändern. Es handelt sich dabei um die 19. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan Burgebrach vom 18.06.2009.

Entsprechend den geplanten Ausweisungen des o. a. Bebauungs- und Grünordnungsplanes werden im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan im Nordwesten des Gemeindeteiles Oberharnsbach "Wohnbauflächen (W)" und "Öffentliche Grünflächen" dargestellt.

Ein Umweltbericht wird erstellt.

Der Änderungsbereich umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Oberharnsbach:

Flurnummern ganz: 319, 320, 321, 322/1, 323/1, 324, 430 und 431

Die Planaufstellung wird durch die BFS+ GmbH - Büro für Städtebau und Bauleitplanung, Bamberg - durchgeführt. Der Landschaftsplan und der Umweltbericht werden durch das Büro TEAM 4 in Nürnberg erstellt.

4. Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich am Nordwestrand von Oberharnsbach und grenzt im Süden und Osten an die bebaute Ortslage des Baugebiets "Galgenäcker III". Südlich und östlich befinden sich Wohnbauflächen der bebauten Ortslage von Oberharnsbach. Im Westen und Norden grenzt der Geltungsbereich an die freie Landschaft (landwirtschaftliche Flächen). Eine südlich des eigentlichen Plangebietes liegende Exklave, die für ein geplantes Regenwasserrückhaltebecken erforderlich ist, wird im Westen und Süden von der freien Flur umgeben. Im Nordosten grenzt es an die Gemeindeverbindungsstraße von Oberharnsbach nach Grasmannsdorf und Burgebrach sowie die als Mischgebiet gekennzeichnete Ortslage.

Das Gelände im Plangebiet fällt von Nordwesten nach Südosten ab, von ca. 278 m ü. NN auf ca. 267 m ü. NN.

Angaben über an der Oberfläche austretendes Wasser sind nicht bekannt. Biotope oder Bodendenkmäler sind im eigentlichen Plangebiet nicht vorhanden, Altlasten sind nicht bekannt.

Westlich der südlichen Exklave (Grünfläche mit Regenwasserrückhaltebecken) befindet sich das eingetragene Bodendenkmal Nr. D-4-6130-0026 ("Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung; Benehmen nicht hergestellt"), das im wirksamen Flächennutzungsplan mit "BD 11" gekennzeichnet ist.

Die Größe der **Gesamtdarstellung** beträgt etwa **1,788 ha** und ist bisher zum einen als landwirtschaftliche Fläche und zum anderen als Fläche mit besonderer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild dargestellt.

Da im Rahmen der Bebauungsplan-Ausweisungen "Galgenäcker III" bereits Wohnbauflächen in den entsprechenden Bereichen im Flächennutzungsplan dargestellt sind, weicht somit der Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung (ca. 1,788 ha) vom Geltungsbereich des Bebauungsplan-Verfahrens "Galgenäcker IV" (ca. 2,062 ha) ab.

Der Änderungsbereich wird als **Wohnbaufläche** mit einer Größe von ca. **1,607 ha**, als **öffentliche Grünfläche** mit einer Fläche von ca. **0,173 ha** und als Flächen für Versorgungsanlagen / Trafostation mit einer Fläche von ca. **0,008 ha** dargestellt.

Die öffentliche Grünfläche beinhaltet ein geplantes Regenwasserrückhaltebecken, das im Rahmen der Plandarstellungen der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung als Fläche für die Wasserwirtschaft dargestellt ist.

Die Abgrenzung der "Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaftsbild" resultiert unter anderem aus dem Auen- und Überschwemmungsbereich der südlich verlaufenden Rauhen Ebrach und deren wassersensiblen Bereiche. Da der geplante Änderungsbereich für das Regenwasserrückhaltebecken jedoch außerhalb des Überschwemmungs- und wassersensiblen Bereiches liegt, entstehen hierdurch keine maßgeblichen Konflikte. Auch der Hinweis, diese besonderen Bereiche von Bebauung, Auffüllung und Aufforstung frei zu halten, widerspricht nicht der Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens, da keine maßgebliche Auffüllung sondern eine Geländeausformung erfolgt, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan zusätzlich wiederbegrünt werden soll und somit kein Beeinträchtigung für das Landschaftsbild darstellt.

Hinweis zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan hinsichtlich der Ausweisungen zum Plangebiet "2. Änderung des Bebauungsplanes 'Galgenäcker III'":

Mit Bezug auf das Bebauungsplan-Verfahren "2. Änderung des Bebauungsplanes 'Galgenäcker III'", das gemäß § 13 b BauGB im Jahr 2017 durchgeführt wurde, wird der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in diesem Bereich gemäß den dortigen Ausweisungen (Allgemeines Wohngebiet / WA) im Rahmen der geplanten Darstellungen berichtigt. Die Flächen, die sich südlich des Geltungsbereiches der vorliegenden 19. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden, werden entsprechend als Wohnbaufläche dargestellt.

5. Parallelverfahren / Umweltbericht

Im Parallelverfahren zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan läuft das Bebauungsplanverfahren Bebauungs- und Grünordnungsplan "Galgenäcker IV" und zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Galgenäcker III". Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplanverfahren wird die parallele Flächennutzungsplan-Änderung ebenfalls berücksichtigt und durch entsprechende Beschreibungen der geänderten Darstellungen und Bewertung der Auswirkungen dieser auf die umweltbezogenen Belange gewertet. Auf eine separate Umweltprüfung inkl. Umweltbericht wird somit verzichtet.

6. Beteiligte Fachstellen

6.1	Regierung von Oberfranken	95420 Bayreuth
6.2	Landratsamt Bamberg	96052 Bamberg
6.3	Regionaler Planungsverband Oberfranken-West	96052 Bamberg
6.4	Wasserwirtschaftsamt Kronach	96317 Kronach
6.5	Staatliches Bauamt, Abt. Straßenbau	96047 Bamberg
6.6	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	96049 Bamberg
6.7	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	97047 Bamberg
6.8	Amt für Ländliche Entwicklung	96047 Bamberg
6.9	Bayernwerk Netz GmbH	96052 Bamberg

6.10	Deutsche Telekom Technik GmbH	96052 Bamberg
6.11	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Süd	80339 München
6.12	Vodafone Kabel Deutschland	90492 Nürnberg
6.13	Zweckverband zur Wasserversorgung Auracher Gruppe	96135 Stegaurach
6.14	Reg. v. Oberfranken - Bergamt Nordbayern	95444 Bayreuth
6.15	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q	80539 München
6.16	Bayerischer Bauernverband	96047 Bamberg
6.17	Erzbischöfliches Ordinariat Bamberg - Liegenschaftsabteilung	96049 Bamberg
6.18	Evangelische Gesamtkirchenverwaltung	96049 Bamberg
6.19	Kreisbrandrat des Landkreises Bamberg	96103 Hallstadt
6.20	Stadt Schlüsselfeld	96132 Schlüsselfeld
6.21	Markt Mühlhausen, VG Höchstadt/Aisch	91315 Höchstadt/A.
6.22	Markt Burgwindheim, VG Ebrach	96154 Burgwindheim
6.23	Gemeinde Frensdorf	96158 Frensdorf
6.24	Gemeinde Lisberg	96170 Lisberg
6.25	Gemeinde Pommersfelden	96178 Pommersfelden
6.26	Gemeinde Schönbrunn im Steigerwald	96185 Schönbrunn
6.27	Gemeinde Stegaurach	96135 Stegaurach
6.28	Gemeinde Walsdorf	96194 Walsdorf
6.29	Markt Burgebrach, VG Burgebrach	96138 Burgebrach
6.30	Team 4	90491 Nürnberg
6.31	BFS+ GmbH	96047 Bamberg

Der Verfahrensablauf wird im Nachtrag festgehalten

Die Stellungnahmen der Fachbehörden und ihre Behandlung im Gemeinderat sind der Verfahrensakte zu entnehmen.

Aufgestellt: Bamberg, 28.07.2026

Geändert: Bamberg, 13.10.2026

BFS+ GmbH

Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstr. 12, 96047 Bamberg,

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de



TEAM 4

www.team4-planung.de

Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH

info@team4-planung.de



1. NACHTRAG

zur 19. Änderung Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan Burgebrach Bereich Oberharnsbach, Galgenäcker IV Markt Burgebrach, Lkrs. Bamberg

Grundlage des Nachtrages ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB bzw. die jeweils vorgebrachten Stellungnahmen und ihre beschlussmäßige Behandlung im Marktgemeinderat von Burgebrach.

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich folgende Planänderungen ergeben:

- Ergänzung einer Fläche für Versorgungsanlagen / Trafostation; Ergänzung der Begründung hierzu

Der Plan ist vom Marktgemeinderat Burgebrach im Rahmen dieses Verfahrensschrittes mit den vorstehenden Änderungen am 13.10.2026 gebilligt worden.

Gleichzeitig hat der Marktgemeinderat Burgebrach beschlossen, dass mit der so geänderten Planfassung vom 13.10.2026 mit der Begründung und dem Umweltbericht vom 13.10.2026 das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im gemeinsamen Verfahren durchgeführt wird.

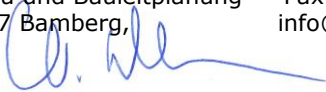
Dieser Verfahrensschritt bildet dann die Grundlage des zweiten Nachtrages.

Aufgestellt: Bamberg, 13.10.2026

BFS+ GmbH

Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstr. 12, 96047 Bamberg,

Tel 0951 59393
Fax 0951 59593
info@bfs-plus.de



Umweltbezogene Informationen

Umweltbezogene Informationen im Rahmen des Verfahrens zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Burgebrach – Bereich Oberharnsbach, Galgenäcker IV liegen einerseits in Form von Berichten vor, andererseits in Form von Stellungnahmen, die von Seiten der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vorgebracht wurden.

Umweltbezogene Berichte und Gutachten:

- Begründung zur 19. Änderung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Burgebrach – Bereich Oberharnsbach, Galgenäcker IV in der Fassung vom 28.07.2026 (BFS+ GmbH - Büro für Städtebau und Bauleitplanung, Bamberg)
- Umweltbericht aus dem Parallelverfahren zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Galgenäcker IV" und zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Galgenäcker III", Teil B der Bebauungsplanbegründung (Betrachtete Umweltgüter/Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft/Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Fläche sowie weitere umweltbezogenen Belange) durch Team 4 Landschaftsarchitekten und Stadtplanung GmbH in der Fassung vom 28.07.2026

Umweltbezogene Informationen aus Stellungnahmen der Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB:

- Hinweise, dass kein Altlastenverdacht vorliegt jedoch unbekannte Bodenbelastungen vorliegen können
- Hinweise bzgl. Wasserrecht, Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung sowie Bodenschutz und Altlasten
- Hinweise bzgl. der Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Fläche, angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen (Pferdekoppel) und Abständen zur landwirtschaftlichen Flur in Bezug auf Pflanzenschutzmittelausbringung
- Hinweise bzgl. Leitungsverläufe und Schutzabstände und ggf. erforderlicher Maßnahmen zum Schutz von Bestandsleitungen
- Hinweise/Anregungen bzgl. nicht erfasster Bodendenkmäler