

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 des Flächennutzungsplanes Strullendorf - Bereich Zeegendorf, Im Weidengraben, Gemarkung Zeegendorf

Gemeinde Strullendorf, Landkreis Bamberg

Begründung

zum Plan vom 14.07.2026

1. Anlass der Planung

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Aufhebung des Bebauungsplanes "Im Weidengraben" im Gemeindeteil Zeegendorf, Gemeinde Strullendorf, mit dem die rechtliche Grundlage zur Durchführung des Vorhabens geschaffen werden soll.

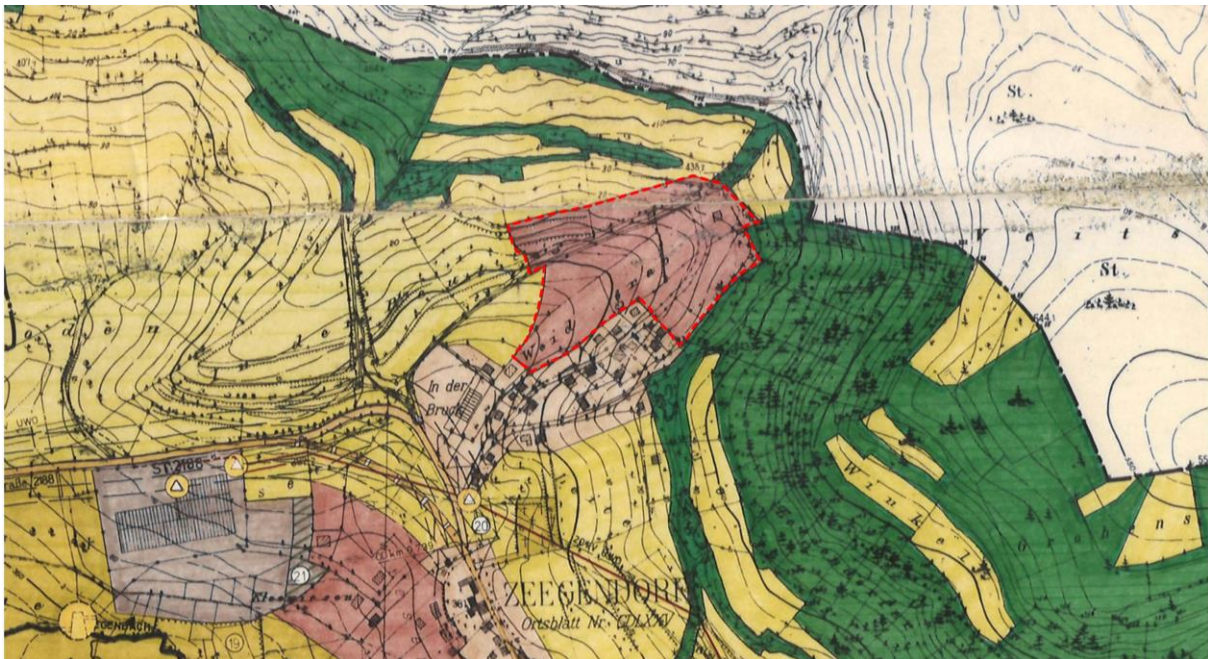
Das unterzeichnende Büro erhielt den Auftrag, die Unterlagen für die Aufhebung des Bebauungsplanes anzufertigen und das Aufstellungsverfahren durchzuführen. Weiterhin wurde das Büro mit der Aufstellung der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

Der Umweltbericht wird vom Büro TEAM 4 aus Nürnberg erstellt.

2. Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan vom 27.05.1982 sieht in Zeegendorf im Bereich der Flächennutzungsplan-Änderung bisher Wohnbauflächen vor.

Im nachfolgenden FNP-Auszug ist der Bestand dargestellt mit einer Überblendung des Geltungsbereiches der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes.



3. Bedarf für die Ausweisung

Der Gemeinderat von Strullendorf hat am 25.11.2019 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan "Im Weidengraben" in Zeegendorf aufzuheben. Der Bebauungsplan ist seit 23.04.1969 rechtskräftig. Da das Plangebiet mit Ausnahme eines Grundstücks seither nicht bebaut ist, wird der aktuellen städtebaulichen Zielsetzung - vor der Hintergrund der Reduzierung des Flächenverbrauchs – gefolgt und ein Aufhebungsverfahren eingeleitet.

Veränderte städtebauliche Entwicklungsziele

Im Rahmen der vorliegenden 19. Änderung des Flächennutzungsplanes Strullendorf soll das Gebiet im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht mehr als Wohnbaufläche dargestellt werden; somit manifestieren sich die geänderten gemeindlichen Planungsabsichten. Das Plangebiet befindet sich nun im Außenbereich der Gemarkung Zeegendorf. Die Zielsetzung für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Strullendorf und ihrer Ortsteile hat sich folglich – verglichen mit 1982 – verändert. Zukünftig orientiert sich die städtebauliche Entwicklung Zeegendorfs vorrangig entlang der Staatsstraße 2188 (Teuchatzer Straße) sowie um den Siedlungskern um die Josefstraße. Damit wird dem städtebaulichen Ziel der Reduzierung des Flächenverbrauchs Rechnung getragen und eine nachhaltige Siedlungsentwicklung durch den Vorrang der Innenentwicklung verfolgt.

Demzufolge ist ein Festhalten an den veralteten planerischen Zielen für das Areal des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Im Weidengraben" aus gemeindlicher Sicht seit wenigstens 14 Jahren nicht mehr angestrebt und weiterzuverfolgen. Somit steht der Bebauungsplan "Im Weidengraben" aus dem Jahr 1969 auch den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1982 entgegen.

Parallel zur beabsichtigten Aufhebung des Bebauungsplanes "Im Weidengraben" hat daher der Gemeinderat von Strullendorf in seiner Sitzung vom 09.02.2026 beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan vom 27.05.1982 zum 19. Mal zu ändern.

Im Flächennutzungsplan sollen gemäß der o. a. Aufhebung des Bebauungsplanes die Wohnbauflächen entfallen. Die entsprechenden Bereiche werden im Rahmen der vorliegenden 19. Änderung des Flächennutzungsplanes als land- und forstwirtschaftliche Flächen geändert.

Ein Umweltbericht wurde erstellt.

Der Änderungsbereich liegt im Norden des Gemeindeteils Zeegendorf der Gemeinde Strullendorf im Landkreis Bamberg.

Der Geltungsbereich ist wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die freie Flur und Forstgebiet
- im Osten durch Forstgebiet
- im Süden durch die bebaute Ortslage
- im Westen durch die freie Flur und Forstgebiet

Im Geltungsbereich sind folgende Grundstücke der Gemarkung Zeegendorf enthalten (aufgrund der maßstabsbezogenen Darstellung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1982 weichen diese geringfügig von den Flurstücken zur Aufhebung des Bebauungsplanes ab):

Flurnummern ganz: 542/15, 553, 554, 557, 557/1, 557/2, 558/1, 558/2, 558/5, 562 und 563

Flurnummern teilweise: 542/28, 547, 549/3, 550/3, 551/3, 552, 554, 554/2, 559, 559/1 und 561

Vorrang der Innenentwicklung und Reduzierung des Flächenverbrauchs

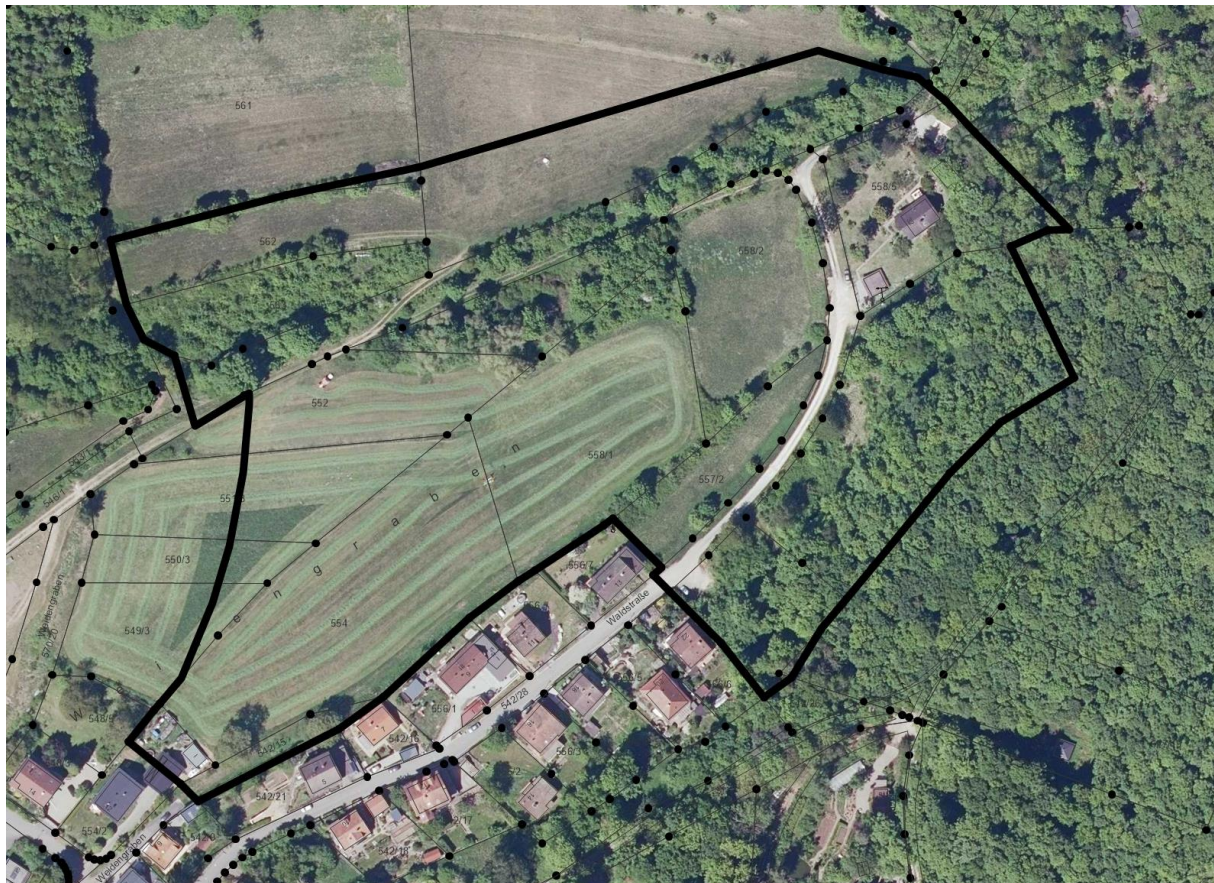
Die aktuellen, veränderten städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Strullendorf orientieren sich an einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die neben den sozialen und wirtschaftlichen Anforderungen auch der Umwelt Rechnung tragen sollen. Damit ist der schonende Umgang mit der endlichen, nicht vermehrbaren Ressource des Schutzgutes Boden verbunden, da dieses Schutzgut eine wesentliche Funktion für den Naturhaushalt übernimmt. Demzufolge richtet sich die städtebauliche Entwicklung Strullendorfs vorrangig auf Maßnahmen der Innenentwicklung. Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung berücksichtigt den demographischen Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Energieeffizienz und den Klimaschutz. Entsprechend stehen die Erhaltung und angemessene Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur im Vordergrund (vgl. LEP Bayern, 2020, S. 50). Dieser Verantwortung ist die Gemeinde bereits durch die beabsichtigte Anpassung des Flächennutzungsplanes 2006 und durch die Fokussierung der baulichen Weiterentwicklung auf den Altort im Rahmen der Handlungsempfehlungen im Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes 2012 nachgekommen.

Der Vorrang der Innenentwicklung begründet sich durch eine kompakte Siedlungsentwicklung und die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Infrastrukturen. Vor allem die Versorgungs- und Leitungsnetze sind statisch und können nicht proportional zu sinkenden Bedarfen zurückgebaut werden. Folglich bedeutet eine Außenentwicklung erhöhte Kosten und Unterauslastung der vorhandenen Infrastrukturen. Bereits vorhandene Flächenpotenziale im Siedlungsgebiet sind vorrangig zu nutzen und ggf. zu reaktivieren. (vgl. LEP Bayern, 2020, S.51) Dieser Verantwortung ist die Gemeinde Strullendorf nachgekommen, da sie von einer für die Auslastung der bestehenden Infrastrukturen nachteilige Erschließung des Plangebiets "Im Weidengraben" abgesehen hat und dieses auch im beabsichtigten Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes festgehalten hat.

Naturräumliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung liegt am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Zeegendorf und schließt an bestehende Wohnbebauung an. Der tatsächliche Bestand innerhalb des Bereiches gliedert sich momentan in überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Wirtschaftswege, Gehölzstrukturen und Waldflächen. Teilbereiche stellen zudem gem. der bayerischen Biotopkartierung hochwertige Biotopflächen dar (Magerrasen, Extensivgrünland, naturnahe Hecken etc.) bzw. schließen an diese hochwertigen Bestände an.

Bzgl. der aktuell dargestellten Nutzung im Flächennutzungsplan (Wohnbaufläche) existieren nur wenige bauliche Anlagen und nur eine Wohnbebauung im Norden.



Übersichtsplan mit Änderungsbereich (dicke schwarze Linie) und Luftbild (Quellen Flurkarte und Luftbild – Bayerische Vermessungsverwaltung)

4. Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich liegt im Norden des Gemeindeteils Zeegendorf der Gemeinde Strullendorf im Landkreis Bamberg.

Der Geltungsbereich ist wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die freie Flur und Forstgebiet
- im Osten durch Forstgebiet
- im Süden durch die bebaute Ortslage
- im Westen durch die freie Flur und Forstgebiet

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteiles Zeegendorf. Es grenzt im Norden und Westen an die freie Flur sowie forstwirtschaftliche Flächen und im Osten an forstwirtschaftliche Flächen an. Im Süden grenzt das Plangebiet an die bebaute Ortslage von Zeegendorf.

Der Flächennutzungsplan soll im sogenannten Parallelverfahren geändert werden: Die Größe der Gesamtausweisung beträgt etwa 5,0 ha und ist bisher als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bereich der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes Strullendorf wird als landwirtschaftliche Fläche (ca. 4,05 ha = ca. 81 %) sowie forstwirtschaftliche Fläche (ca. 0,95 ha = ca. 19 %) dargestellt.

5. Parallelverfahren / Umweltbericht

Im Parallelverfahren zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes läuft das Aufhebungsverfahren des Bebauungsplanes "Im Weidengraben". Im Rahmen der Umweltprüfung zur Bebauungsplan-Aufhebung werden parallel die Auswirkungen der Flächennutzungsplan-Änderung berücksichtigt und bewertet. Der hierzu erstellte Umweltbericht liegt als separate Anlage bei.

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	Staatliches Bauamt, Abt. Straßenbau	96047 Bamberg
6.5	Wasserwirtschaftsamt Kronach	96317 Kronach
6.6	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	96049 Bamberg
6.7	Amt für Landwirtschaft und Forsten Bamberg	96047 Bamberg
6.8	Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken	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	Reg. v. Oberfranken – Bergamt Nordbayern	95420 Bayreuth
6.13	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q	80539 München
6.14	Erzbischöfliches Ordinariat -Sekretariat für kirchliche Raumordnung	96049 Bamberg
6.15	Evangelische Gesamtkirchenverwaltung	96049 Bamberg
6.16	BUND Naturschutz - Kreisgruppe Bamberg	96047 Bamberg
6.17	Bayerischer Bauernverband	96047 Bamberg
6.18	Stadt Bamberg	96047 Bamberg
6.19	Gemeinde Pettstadt	96175 Pettstadt
6.20	Markt Hirschaid	96114 Hirschaid
6.21	Markt Heiligenstadt	91332 Heiligenstadt
6.22	Markt Buttenheim	96155 Buttenheim
6.23	Gemeinde Litzendorf	96123 Litzendorf
6.24	Gemeinde Strullendorf	96129 Strullendorf
6.25	Team 4	90419 Nürnberg
6.26	BFS+ GmbH - Büro für Städtebau und Bauleitplanung	96047 Bamberg

Der Verfahrensablauf wird im Nachtrag festgehalten.

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

Aufgestellt: Bamberg, 09.02.2026

Geändert: Bamberg, 14.07.2026

BFS+ GmbH

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

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de



1. NACHTRAG

zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes Strullendorf, Bereich Zeegendorf, Im Weidengraben, Gemarkung Zeegendorf

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 Gemeinderat von Strullendorf.

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich folgende Planänderungen ergeben:

- Ergänzung des Quellenverweises im Umweltbericht

Der Plan ist vom Gemeinderat Strullendorf im Rahmen dieses Verfahrensschrittes am 14.07.2026 gebilligt worden.

Gleichzeitig hat der Gemeinderat Strullendorf beschlossen, dass mit der so vorliegenden Planfassung vom 14.07.2026 mit der Begründung und dem Umweltbericht vom 14.07.2026 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, 14.07.2026

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 liegen einerseits in Form von Berichten und Gutachten 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:

- Umweltbericht zur Bebauungsplan-Aufhebung "Im Weidengraben" in der Fassung vom 14.07.2026, Teil 2 der Begründung (Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft/ Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Fläche sowie weitere umweltbezogenen Belange)

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

- Angaben bzgl. Einvernehmen mit dem Bodenschutz und Wasserrecht
- Hinweis bzgl. Bestandsschutz und zukünftige Bebaubarkeit
- Hinweise bzgl. weiterhin geltenden Vorschriften (Leitungen, Denkmalschutz)
- Hinweise bzgl. Wohnflächenbedarf, Flächenausweisung im FNP
- Hinweise bzgl. Planungs-Alternativen
- Hinweise bzgl. Umweltbericht und Umweltprüfung