

Landratsamt Bamberg

Staatliches Landratsamt
Bauleitplanung

Abdruck



Landratsamt Bamberg | 96045 Bamberg

vorab per E-Mail

BFS+ GmbH

Büro für Städtebau u. Bauleitplanung

Hainstraße 12

96047 Bamberg

Hausanschrift

Ludwigstraße 23, 96052 Bamberg

[REDACTED] [REDACTED]

Bankverbindung

[REDACTED]

[REDACTED] 0710 01
BYLADEM1SKB

Öffnungszeiten

Mo: 7:30 - 16:00 Uhr

Di: 7:30 - 14:00 Uhr

Mi: 7:30 - 16:00 Uhr

Do: 7:30 - 17:30 Uhr

Fr: 7:30 - 12:00 Uhr

Wir wollen Ihnen gezielt helfen:
Bitte vereinbaren Sie daher einen
Termin.

Unser Zeichen
41.2-6100-004547

Sachbearbeiter/-in
[REDACTED]

Tel. 0951
[REDACTED]

Fax 0951
[REDACTED]

Zimmer
[REDACTED]

E-Mail
[REDACTED]

13. März 2026

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

**19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Strullendorf
im Bereich „Im Weidengraben“ der Gemarkung Zeegendorf;
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beim Landratsamt Bamberg ist abgeschlossen und hat Folgendes ergeben:

Bodenschutz:

Die von der Planung betroffenen Grundstücke sind im Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem nicht erfasst. Es besteht insofern kein Altlastenverdacht. Auch für schädliche Bodenveränderungen liegen insofern keine Anhaltspunkte vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass dennoch unbekannte, bisher nicht erfasste Bodenbelastungen vorhanden sein können.

Gegen die eingereichte Planung in der vorliegenden Form bestehen daher aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Einwände.

Wasserrecht:

Da das Wasserwirtschaftsamt Kronach als Träger öffentlicher Belange ebenfalls im Verfahren beteiligt worden ist, sind eventuelle ergänzende Vorgaben der Fachbehörde vorrangig zu berücksichtigen!

Aus wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Sicht bestehen gegenüber der Aufhebung des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken.

Bauleitplanung:

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans „Im Weidengraben“ und die parallele Änderung des Flächennutzungsplans wird die betroffene Fläche wieder in den Außenbereich geführt und künftig als „landwirtschaftliche Fläche“ bzw. „Waldfläche“ dargestellt. Dies soll insbesondere auch für das bereits bebaute Grundstück Flur-Nr. 558/5 gelten. Unabhängig vom bestehenden (passiven) Bestandsschutz werden etwaige künftige Bauvorhaben auf dem dann dem Außenbereich zuzurechnendem und als Fläche für die Landwirtschaft dargestelltem Grundstück den Bestimmungen des § 35 BauGB unterworfen sein. Es wird darauf hingewiesen, dass daraus entstehende Nachteile der Planung für den planun-
terworfenen Eigentümer als Belang in die Abwägung einzustellen sind.

Aus Sicht der Fachbereiche **Naturschutz** und **Immissionsschutz** bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

■
■■■■■■■■■■

Bayernwerk Netz GmbH, Hallstadter Str. 119, 96052 Bamberg

BFS+GmbH
Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstraße 12

96047 Bamberg

09663486

13. März 2026

Bayernwerk Netz GmbH
Kundencenter Bamberg
Hallstadter Straße 119
96052 Bamberg
www.bayernwerk-netz.de

Ihr Ansprechpartner

Netzkundenbetreuung

Datum

9. März 2026

Gemeinde Strullendorf, Landkreis Bamberg, 19. Änderung des Flächennutzungsplanes Strullendorf, Bereich Zeegendorf, „Im Weidengraben“

Ihr Schreiben vom 13.02.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

In dem betroffenen Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Bei der Überprüfung der Planungsunterlagen haben wir festgestellt, dass im betroffenen Bereich von uns betriebene Anlagen vorhanden sind. Wir haben zu Ihrer Information einen Übersichtsplan im Maßstab 1:1.250 beigelegt. Die betroffenen Anlagen sind farblich markiert, weitere Informationen können der Legende entnommen werden. Wir bitten Sie die Anlagen unseres Unternehmens als Bestand zu berücksichtigen und weitergehende Detailplanungen erneut mit uns abzustimmen.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe unserer Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Anlagen anzufordern. Ansprechpartner ist das KC Bamberg, Tel.: [REDACTED] 0. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für unsere Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Datum

9. März 2026

Weiterhin möchten wir auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften DGUV-V3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hinweisen.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter <https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass freigelegte Erdkabel erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem unser Betriebspersonal diese auf Beschädigungen überprüft haben.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und Stehen Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Bauleitplanung und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Freundliche Grüße

Bayernwerk Netz GmbH
Kundencenter Bamberg



Anlagen:
Lageplan

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE Hofgarten 4 80539 München

BFS+ GmbH
Büro für Städtebau & Bauleitplanung
Hainstraße 12
96047 Bamberg

IHR ZEICHEN

IHRE NACHRICHT VOM
13.02.2026

UNSERE ZEICHEN
P-2009-3693-5 S2

DATUM
24.02.2026

Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)

Gde. Strullendorf, Lkr. Bamberg: 19. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich Zeegendorf, Im Weidengraben

Zuständiger Gebietsreferent:

Bodendenkmalpflege:

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Abteilung B - Koordination Bauleitplanung

BAYERISCHES LANDESAMT
FÜR DENKMALPEFLEGE

[illegible]

Art. 8 (1) BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

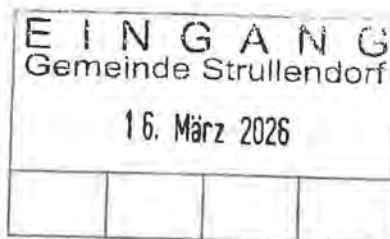
Mit freundlichen Grüßen



Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

Sollte das Fachrecht, auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene Stellungnahme verlangen, wird um Hinweis gebeten.

15.03.2026



Gemeinde Strullendorf
 Herrn Bürgermeister Desel
 Mitglieder des Gemeinderats
 Forchheimer Str. 32
 96129 Strullendorf

**Einspruch/Widerspruch gegen die „Aufhebung des Bebauungsplanes
 -Im Weidengraben Zeegendorf-“
 Änderung Flächennutzungsplan**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Desel,
 sehr geehrte Gemeinderäte,

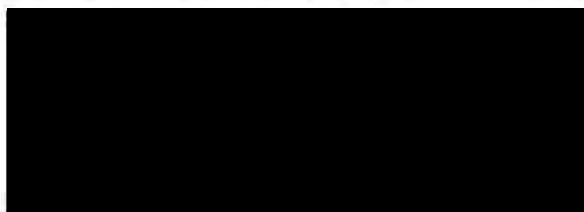
gegen die von der Gemeinde geplante Aufhebung des Bebauungsplanes
 im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes im Weidengraben Zeegendorf lege ich hiermit
 Widerspruch ein.

Der Bebauungsplan wurde am 17.3.1969 von der Regierung von Oberfranken ordnungsgemäß
 genehmigt. Mit meinen Schreiben vom 17.12.19, 19.03.22, 27.01.25 habe ich der kompletten
 Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes widersprochen. Außerdem wurde seitens der
 Gemeinde eine den heutigen Verhältnissen angepasste Änderung in Aussicht gestellt. Bis heute wurden
 keinerlei Vorschläge, Umplanungen von der Gemeinde vorgelegt.

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans Strullendorf wird der rechtskräftige
 Bebauungsplan nicht mehr als Wohnbaufläche angegeben, sondern in land-und forstwirtschaftliche
 Flächen umgewandelt. (in Zeegendorf existiert gerade mal 1 Landwirt-im Nebenerwerb).
 Wohnraum wird gesucht, gewünscht, warum besteht in der Gemeinde Strullendorf für Zeegendorf
 keinerlei Interesse an einer weiteren Bebauung ???
 Nachfrage für Bauland besteht, siehe zügige Bebauung Heinrich-Hoffmann-Str., in der Bruck, sowie im
 Weidengraben (gerade im Weidengraben wäre doch eine Erweiterung sinnvoll).

Von der Politik in Bayern wird doch ständig gewünscht, mehr Wohnraum zu schaffen und Bauflächen
 zu erschließen (anstatt leerer Versprechungen, verschieben und jahrelanger Verzögerungen).

Mit freundlichen Grüßen





An die
Gemeinde Strullendorf
z. Hd. des Ersten Bürgermeisters / des Gemeinderats
Forchheimer Str. 32
96129 Strullendorf

Nürnberg, den 16.03.2026

Betreff:

Einwendung / Stellungnahme gegen die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes Strullendorf – Bereich Zeegendorf, „Im Weidengraben“, sowie gegen die damit zusammenhängende Aufhebung des Bebauungsplans „Im Weidengraben“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhebe ich fristgerecht **Einwendungen** gegen die bekanntgemachte **19. Änderung des Flächennutzungsplanes Strullendorf – Bereich Zeegendorf, „Im Weidengraben“** sowie gegen die damit zusammenhängende **Aufhebung des Bebauungsplans „Im Weidengraben“**.

Soweit ein förmlicher Widerspruch im laufenden Bauleitplanverfahren nicht das statthafte Rechtsmittel sein sollte, ist dieses Schreiben ausdrücklich als **Stellungnahme und Einwendung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung** zu behandeln.

1. Persönliche Betroffenheit

Ich bin aufgrund der Überlassung vom **28.10.2025** inzwischen **Miteigentümer zu 1/2 des Flurstücks 563, Gemarkung Zeegendorf**. Die Eigentumsumschreibung ist im Grundbuch vollzogen. Damit bin ich durch die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufhebung des Bebauungsplans unmittelbar in meinen Eigentümerrechten betroffen.

Mein Grundstück wird durch die geplante Umwidmung von bisheriger Wohnbaufläche in land- und forstwirtschaftliche Fläche in seiner baulichen Nutzbarkeit, wirtschaftlichen Verwertbarkeit und seinem Wert erheblich beeinträchtigt.

2. Einwendungen gegen die Planung

a) Die Planung beruht aus meiner Sicht auf einer unzutreffenden bzw. unvollständigen Tatsachengrundlage

Soweit die Aufhebung des Bebauungsplans damit begründet wird oder wurde, dass kein ernsthaftes Bauinteresse der Eigentümer bestehe, widerspreche ich dem ausdrücklich.

Gerade solche Vorschläge wurden von den Eigentümern bereits unterbreitet. Eine ersatzlose Aufhebung erscheint daher nicht als einzig mögliche oder zwingende Lösung.

e) Die Planung führt zu einer erheblichen Wertminderung und greift unverhältnismäßig in Eigentümerinteressen ein

Das Grundstück liegt seit Jahrzehnten in einem Bereich, der planerisch einer Wohnnutzung zugeordnet war. Auf diesen Bestand durften Eigentümer und Rechtsnachfolger in tatsächlicher und wirtschaftlicher Hinsicht vertrauen.

Die nun beabsichtigte Umwandlung in land- und forstwirtschaftliche Flächen bewirkt eine erhebliche Entwertung des Grundstücks. Dieser Eingriff ist besonders schwerwiegend, wenn die Gemeinde über lange Zeit keine tragfähige Lösung für die Erschließung geschaffen hat und nun die daraus entstandene Situation den Eigentümern entgegenhält.

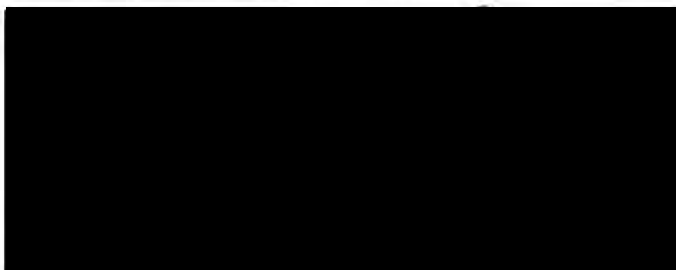
3. Anträge

Ich beantrage daher,

1. meine Einwendungen vollständig zur Kenntnis zu nehmen und in die planerische Abwägung einzustellen,
2. von der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Im Weidengraben“ sowie von der Aufhebung des Bebauungsplans abzusehen,
3. hilfsweise das Verfahren zunächst auszusetzen und vor einer weiteren Entscheidung mildere Mittel ernsthaft zu prüfen,
4. insbesondere eine **Überarbeitung bzw. Aktualisierung des Bebauungsplans** anstelle seiner ersatzlosen Aufhebung zu untersuchen,
5. die **Erschließungsfrage nachvollziehbar und belastbar** zu prüfen,
6. die betroffenen Eigentümer ordnungsgemäß anzuhören und ihre Interessen ausdrücklich in die weitere Planung einzubeziehen,
7. mir schriftlich zu bestätigen, dass diese Stellungnahme fristgerecht eingegangen ist und dem Gemeinderat vollständig vorgelegt wird,
8. mir die Entscheidung über meine Einwendungen einschließlich der tragenden Erwägungen mitzuteilen.

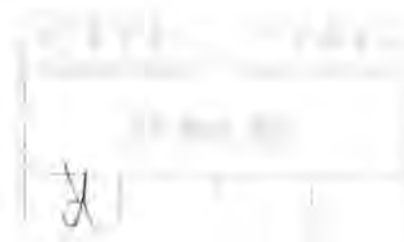
4. Schlussformel

Ich bitte bei persönlicher Abgabe um **schriftliche Empfangsbestätigung auf der beigefügten Kopie** unter Angabe des Eingangsdatums.



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Gemeinde Strullendorf
Forchheimer Straße 32
96129 Strullendorf



19. Änderung des Flächennutzungsplanes Strullendorf- Bereich Zeegendorf Im Weidengraben,
Gemarkung Zeegendorf , Gemeinde Strullendorf, Lkrs. Bamberg.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, gemäß §3 Abs. 1 BauGB; Einwendungen

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates,

nachfolgend gebe ich persönlich als auch namens und im Auftrag der [REDACTED]
welche Eigentümerin der Grundstück Fl. Nr. 557 und 557/1 der Gemarkung Zeegendorf ist, folgende
Einwendungen ab.

Die [REDACTED] legt gegen den Festsetzungen der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes
Strullendorf – Bereich Zeegendorf, im Weidengraben, Gemarkung Zeegendorf, Gemeinde
Strullendorf, Lkrs. Bamberg, Einspruch ein.

Wir weisen auf unser Schreiben gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes Weidengraben vom
20.01.2025, welches der Gemeinde Strullendorf vorliegt, hin.

Hier haben wir unsere Einwendungen mit Begründungen dargelegt, welche wir auch im vorliegenden
Verfahren einbringen.

Wir fordern, daß das Grundstück 557/1 als Baugrundstück erhalten bleibt.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]



Gemeinde Strullendorf
Herrn Bürgermeister Desel
Mitglieder des Gemeinderats
Forchheimer Str. 32
96129 Strullendorf

Zeegendorf, 20.03.2026

**EINSPRUCH / Widerspruch
Änderung Flächennutzungsplan
Geplante Aufhebung Bebauungsplan
Im Weidengraben-Zeegendorf**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Desel,
sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderats,

ich widerspreche der geplanten Aufhebung des Bebauungsplanes im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes Im Weidengraben Zeegendorf.

Bitte beachten Sie meine diversen Schreiben vom 27.12.2019, 20.03.2022, 07.06.2022 (als Mitunterzeichnerin vom Schreiben [REDACTED]), 28.07.2022, 30.11.2022 und 25.01.2025 wobei ich der kompletten Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes widersprochen habe.

Sie hatten den Eigentümern der betreffenden Grundstücke eine alternative Umplanung zugesagt. Die Belange der Eigentümer wurden jedoch nicht berücksichtigt.

Es ist für mich völlig unverständlich, dass Sie Herr Bürgermeister Desel und alle bis auf einen Gemeinderat der Änderung von Wohnbauflächen in land und forstwirtschaftliche Flächen zustimmen. Das an den Weidengraben direkt angrenzende Gebiet In der Bruck wurde erst kürzlich bebaut. Warum besteht Ihrerseits keinerlei Interesse an der weiteren Bebauung – Siedlungserweiterung - in diesem Gebiet?

Sicher ist Ihnen allen bewusst, dass Ihre Zustimmung zur Aufhebung des bestehenden Bebauungsplanes für alle betreffenden Eigentümer zu einem Wertverlust führen wird.

Mit freundlichen Grüßen

