



Stadt Weismain
Landkreis Lichtenfels

17. Änderung des Flächennutzungsplans im Ortsteil Buckendorf

Parallelverfahren:

Aufstellung des Bebauungsplans „An der Höhe“ im Ortsteil Buckendorf

Aufstellungsbeschluss der
17. Änderung des Flächennutzungsplans: 18.2.2020

Genehmigung durch das Landratsamt am: _____

Inkrafttreten des Bebauungsplans „An der Höhe“: _____

BESTANDTEILE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS:

- * Planzeichnung (M 1:1000) / Festsetzungen durch Planzeichen (Teil A)
- * Übersichtslageplan (Teil B)
- * Begründung (Teil C)
- * Gegenüberstellung mit Verfahrensvermerke (Teil D)
- * Umweltbericht (Teil E)

INHALTSVERZEICHNIS

A) **PLANZEICHNUNG / FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN**
(M 1:1000/TEIL „A“)

B) **ÜBERSICHTSLAGEPLAN**

C) **BEGRÜNDUNG**

I.I RECHTSGRUNDLAGEN

I.II ZIELE UND ZWECKE DER 17. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

1.1 **Anlass und Änderungserfordernis**

1.2 **Parallelverfahren**
Lage und Größe des aufzustellenden Bebauungsplans „An der Höhe“

III.I 17. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

2.1 **Rechtswirksamen Flächennutzungsplan**

2.2 **Ziel der 17. Änderung des Flächennutzungsplans**

2.3 **Umfeld des Geltungsbereichs**

2.4 **Begründung des Geltungsbereichs**

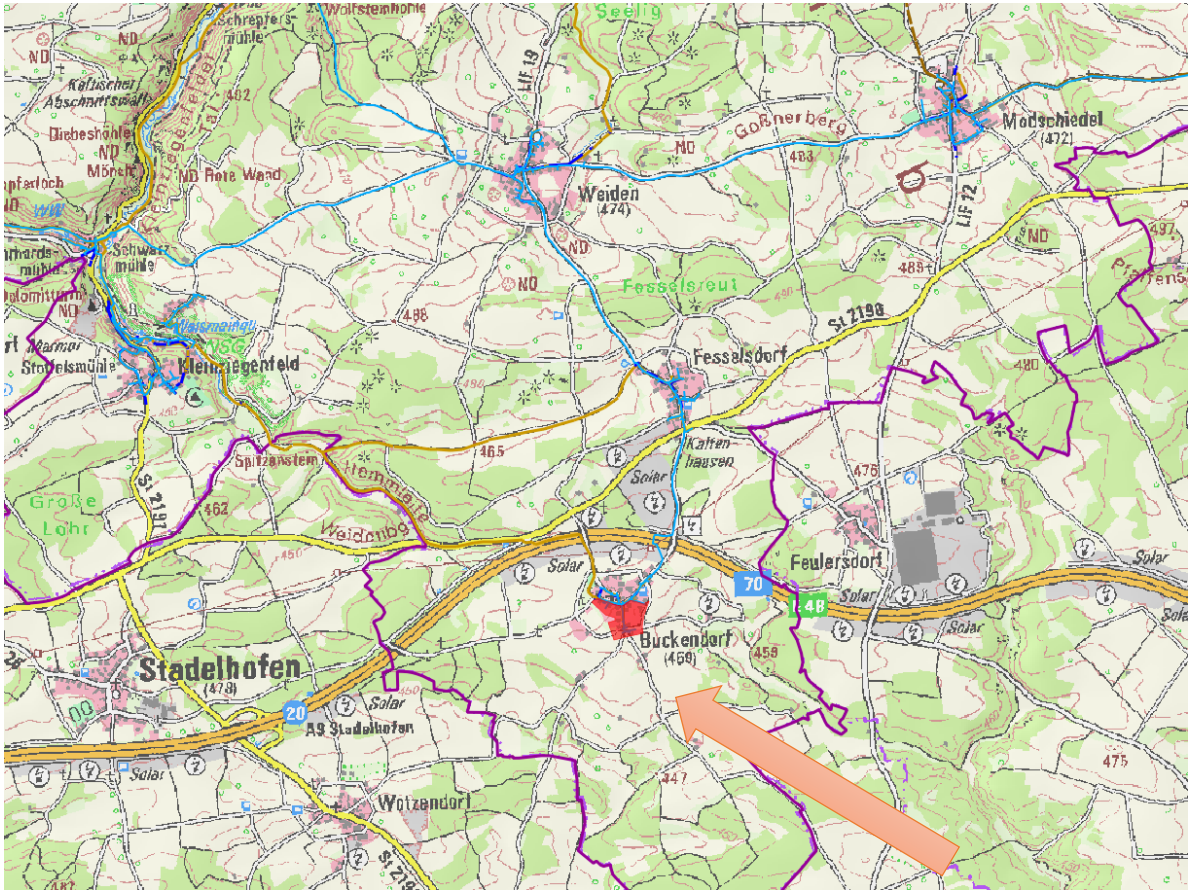
III.II VERFAHRENSVERMERKE

I.IV BETEILIGUNGSVERFAHREN

D) **GEGENÜBERSTELLUNG MIT VERFAHRENSVERMERKE**
(TEIL „D“)

E) **UMWELTBERICHT (TEIL „E“)**

B) ÜBERSICHTSLAGEPLAN



C) BEGRÜNDUNG

Stand: 18.2.2020

II. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408).
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98).
- Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706).
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 405) und durch § 1 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408).

I.II ZIELE UND ZWECKE DER 17. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

1.1 Anlass und Änderungserfordernis

Bei der Stadt Weismain gingen zwei Bauvoranfragen für die Flur-Nrn. 827/1 und 827/2 im südlichen Bereich des Ortsteils Buckendorf, Gemarkung Buckendorf, ein. Bei der Prüfung hat sich gezeigt, dass sich die Grundstücke im Außenbereich befinden. Die Bauvorhaben sind nicht privilegiert und somit gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) im Außenbereich nicht zulässig.

Im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung, in Verlängerung der beidseitig bestehenden Bebauung, sollen drei Baugrundstücke geschaffen werden, um den Ortsrand von Buckendorf städtebaulich abzurunden.

Um die Bauvorhaben bauplanungsrechtlich zulässig zu machen, soll ein qualifizierter Bebauungsplan „An der Höhe“ aufgestellt und im **Parallelverfahren der Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich geändert werden.**

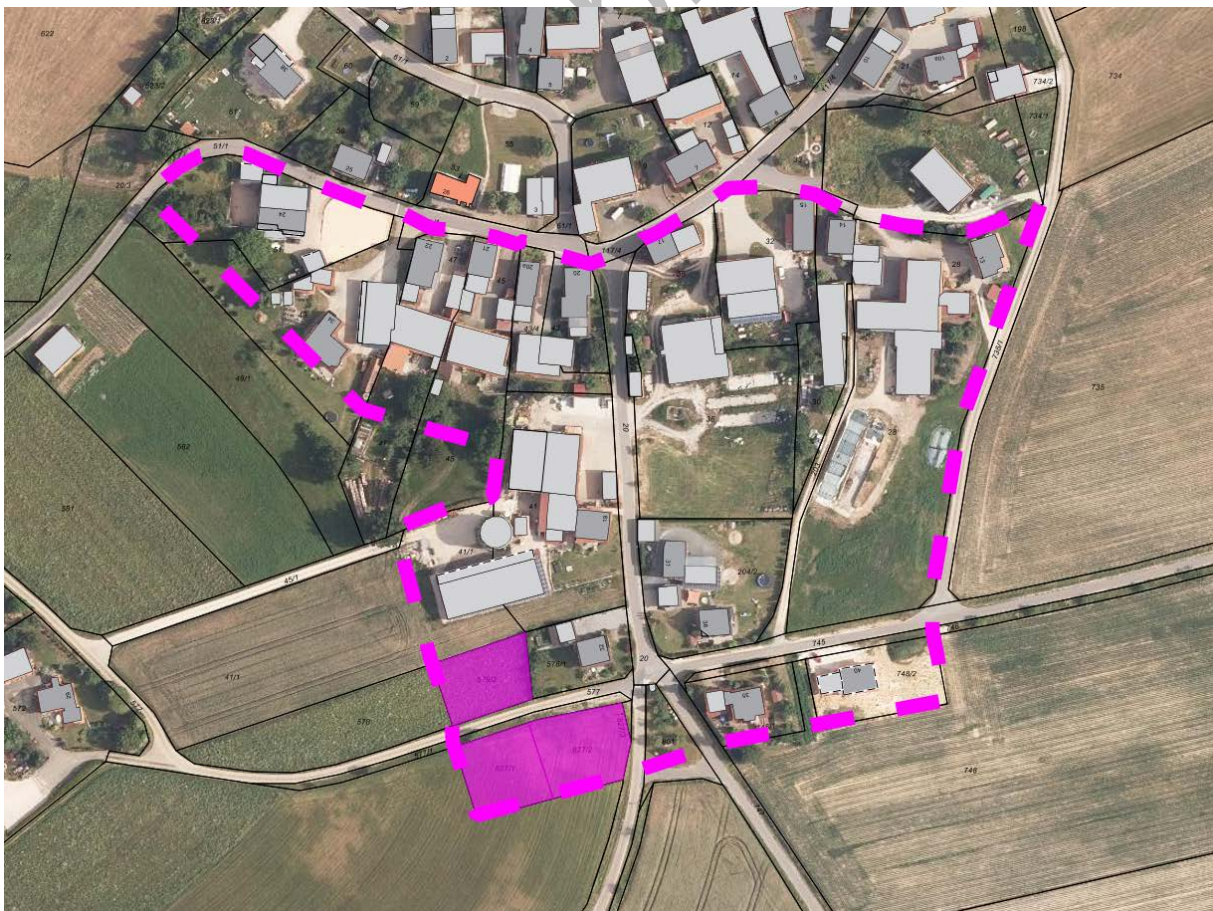
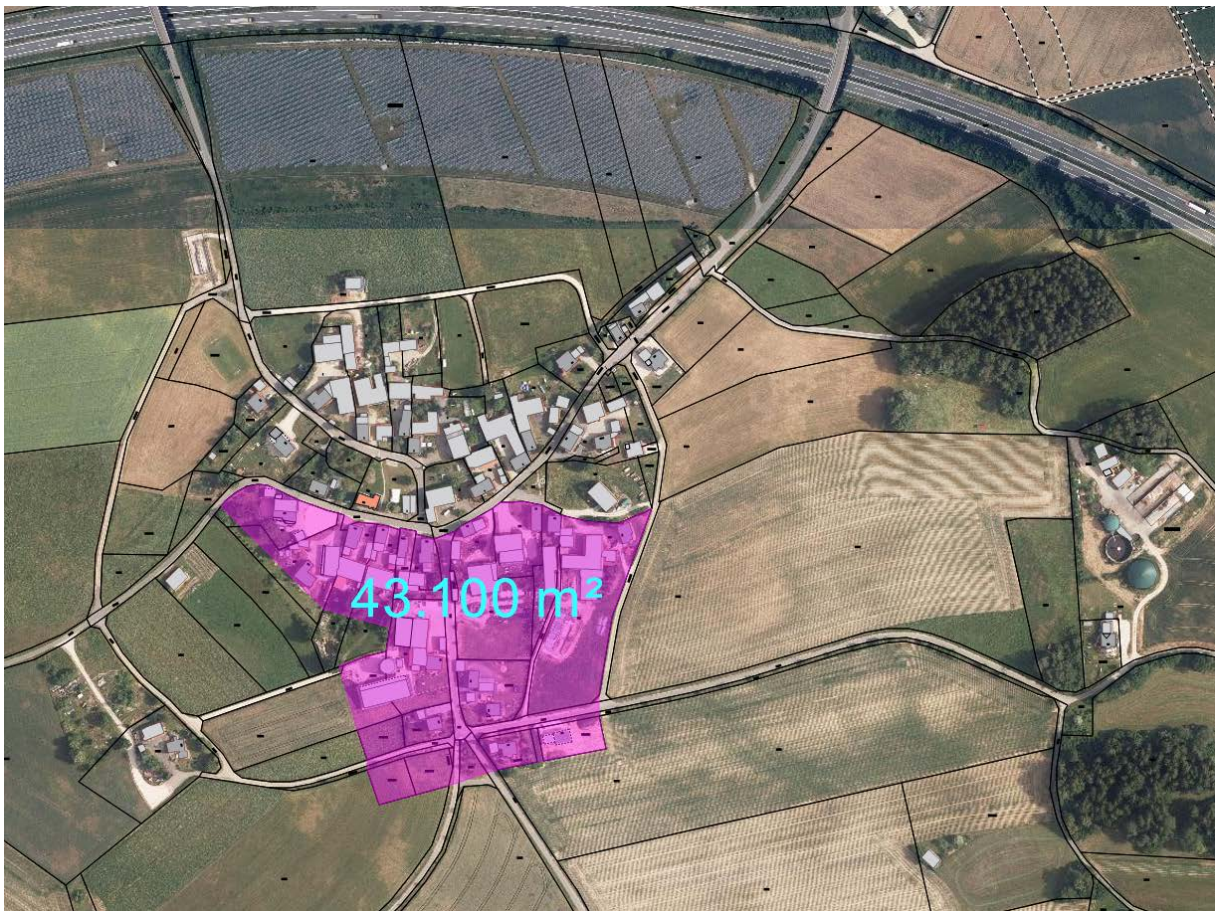


Abbildung: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Höhe“ im OT Buckendorf

1.2 Parallelverfahren

Lage und Größe des Bebauungsplans „An der Höhe“

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans „An der Höhe“ umfasst eine Größe von 43.000 m² und liegt im südlichen Bereich, des Ortsteils Buckendorf, Gemarkung Buckendorf.



Der Geltungsbereich umfasst folgende Flur-Nrn.:

51 (Teilbereich), 49 (Teilbereich), 47 (Teilbereich), 45 (Teilbereich), 43/4, 43, 20 (Ortsstraße), 20/2, 36, 32, 30, 28, 203, 204/2, 745 (Ortsstraße), 748/2, 748 (Teilbereich), 748/1, 747 (öFW), 801 (Teilbereich), 822 (öFW), 827/2, 827/1, 827/3, 577/1 (Teilbereich), 746 (Teilbereich), 577 (Ortsstraße), 578/2, 578/1, 41, 41/1 (Teilbereich), 51/1 (Ortsstraße).

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird im Westen, Süden und Osten von intensiv ackerbaulich bewirtschafteten Flächen umrandet.

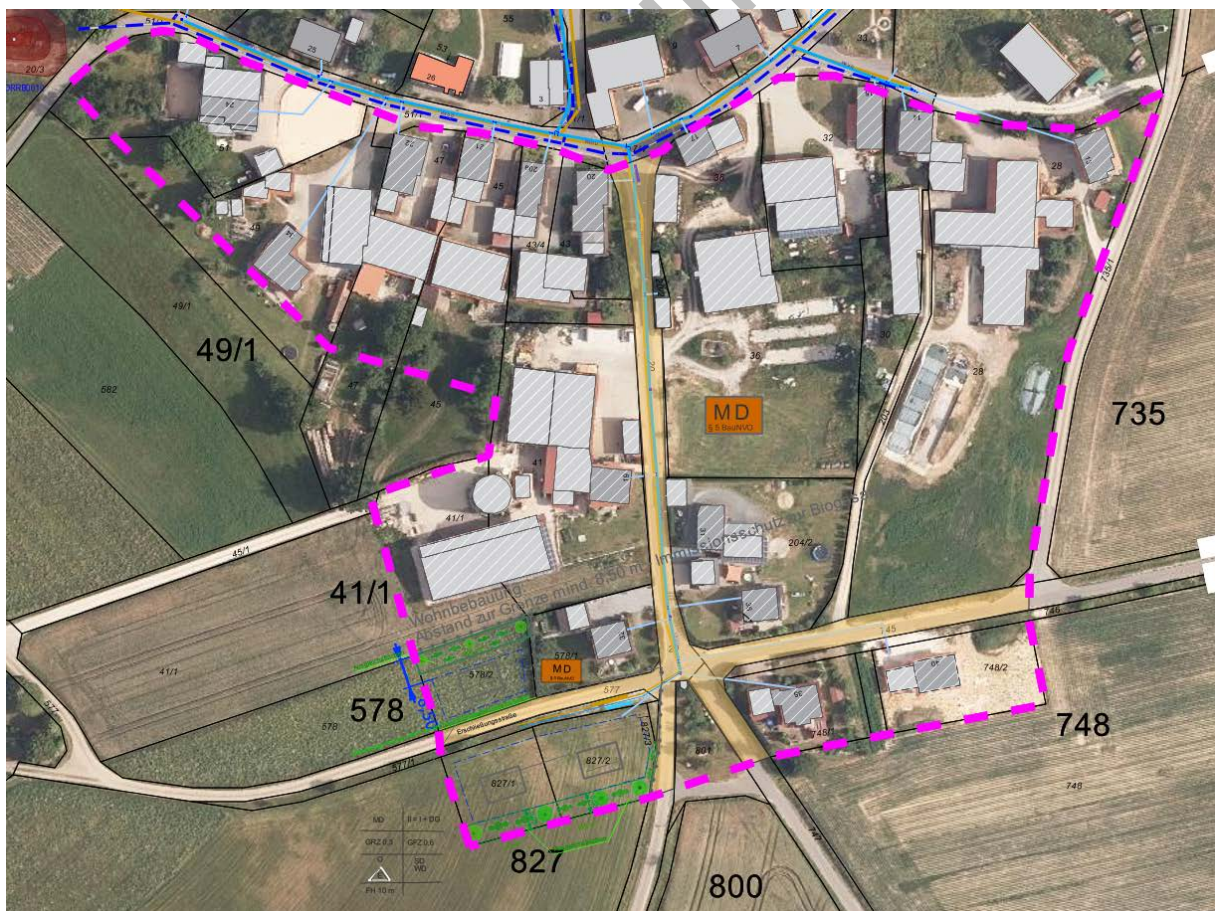
Im Norden wird er von der vorhandenen Ortsstraße (Flur-Nrn. 51/1 und 117/4) und den Flur-Nrn. 26 und 33 begrenzt, im nordöstlichen Bereich schließen sich weitere Bebauungen des Ortsteils Buckendorf an.

Im Osten verläuft direkt am Geltungsbereich der ausgebaute öffentliche Feld- und Waldweg mit der Flur-Nr. 735/1 woran sich die intensiv ackerbaulich bewirtschaftete Fläche mit der Flur-Nr. 735 anschließt.

Im Süden und Westen wird der Geltungsbereich mit folgenden Flur-Nrn. begrenzt:

49/1, 41/1, 578, 827, 800, 748, es handelt sich hierbei um intensiv ackerbaulich bewirtschafteten Flächen.

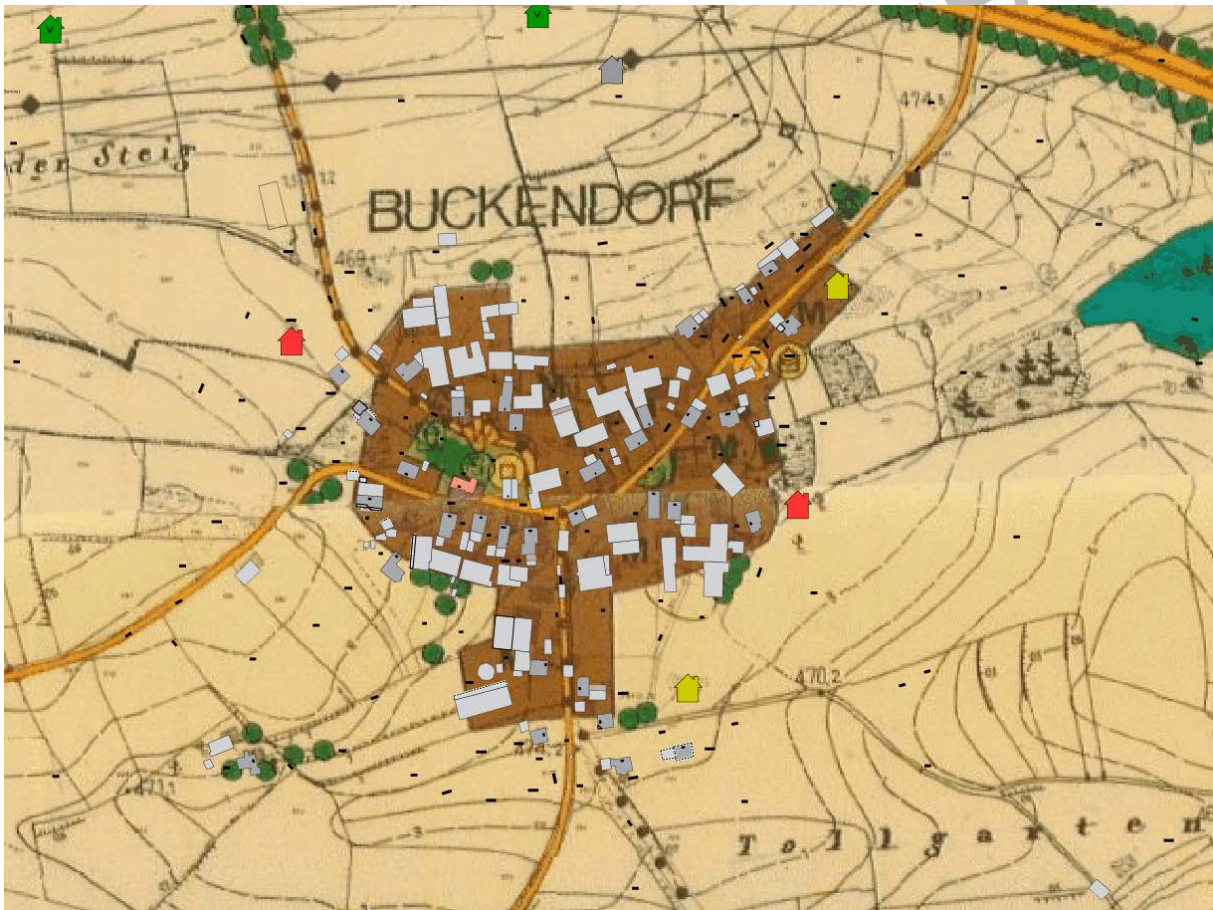
Alles Gemarkung Buckendorf.



III.1 17. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

2.1 Flächennutzungsplan

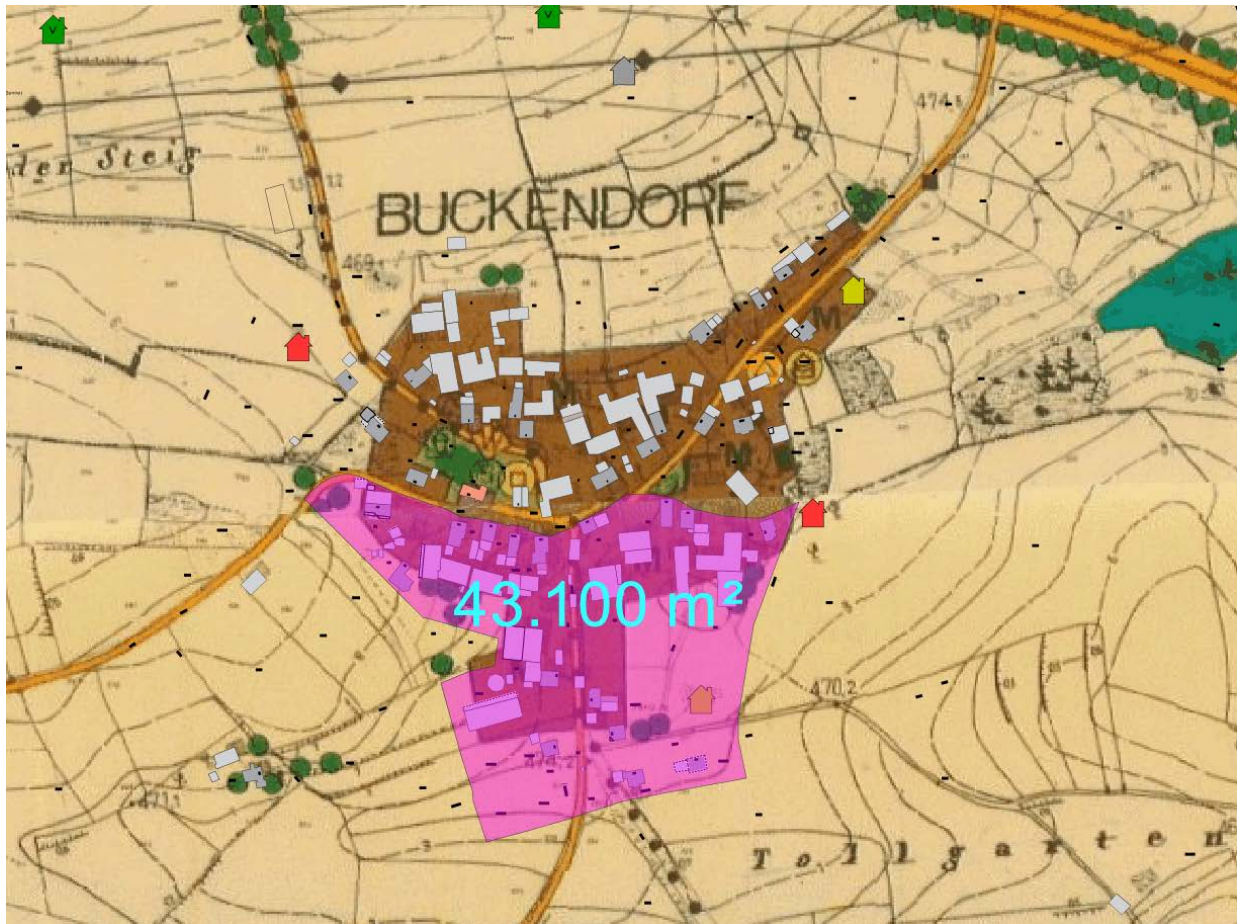
Ein Teilbereich des Geltungsbereichs ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1994 als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.



Wie man erkennen kann, liegen mehrere Bebauungen außerhalb des rechtskräftigen Flächennutzungsplans, weshalb der Geltungsbereich insgesamt etwas erweitert wird.

2.2 Ziel der 17. Änderung des Flächennutzungsplans

Ziel der 17. Änderung des Flächennutzungsplans ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung eines Dorfgebiets im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „An der Höhe“ im Parallelverfahren zu schaffen.



2.3 Umfeld des Geltungsbereichs

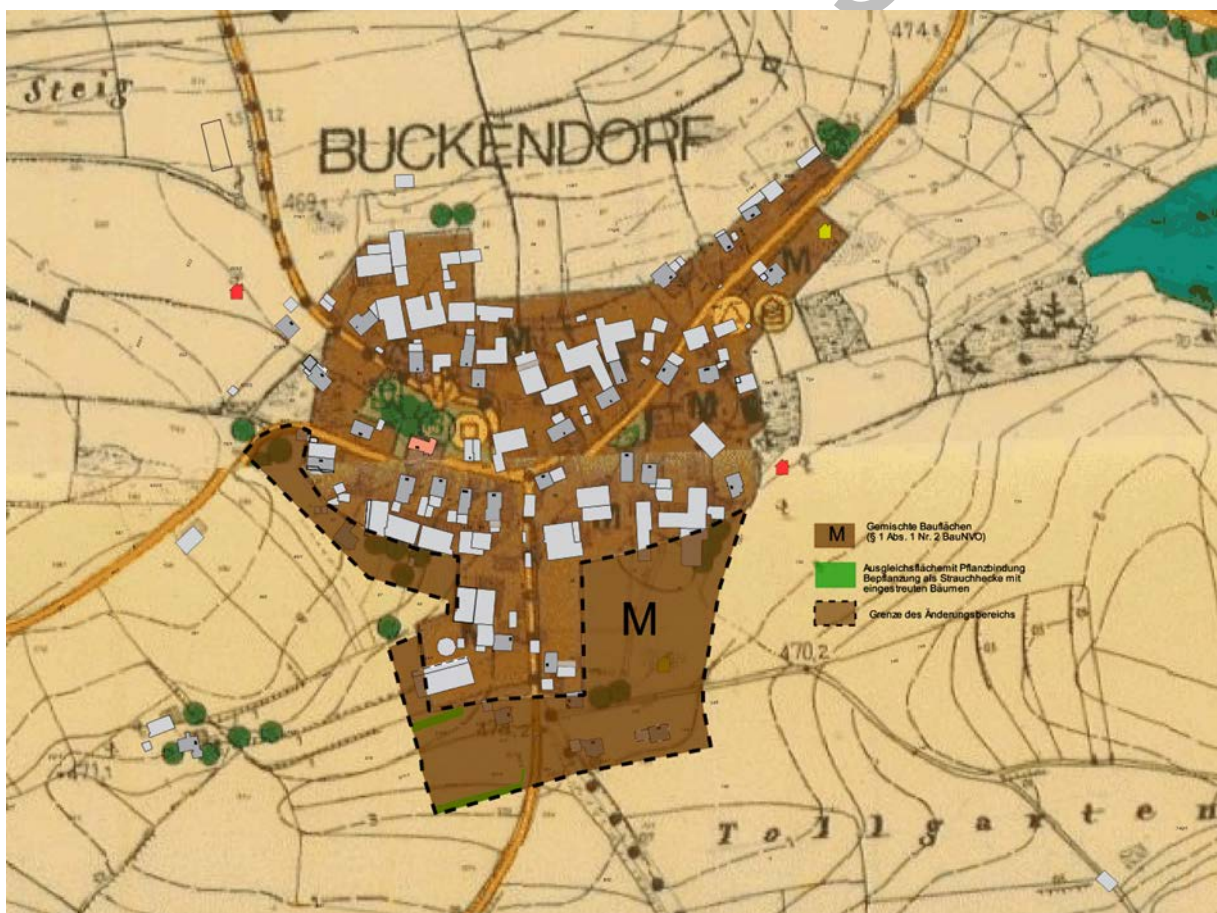
Im Ortsteil Buckendorf sind im Umfeld des Geltungsbereichs der 17. Änderung des Flächennutzungsplans keine ausgewiesenen Schutzgebiete und auch keine „biotopkartierten Bereiche“ vorhanden.

2.4 Begründung des Geltungsbereichs

Bebauungsplan „An der Höhe“

Die geplanten Bauplätze für die Wohnbebauung grenzen im Norden an die bestehende Biogasanlage, was eine Wohnbebauung in diesem Bereich grundsätzlich unmöglich macht, da sich der südliche Bereich von Buckendorf zu einem „Wohngebietscharakter“ entwickeln würde.

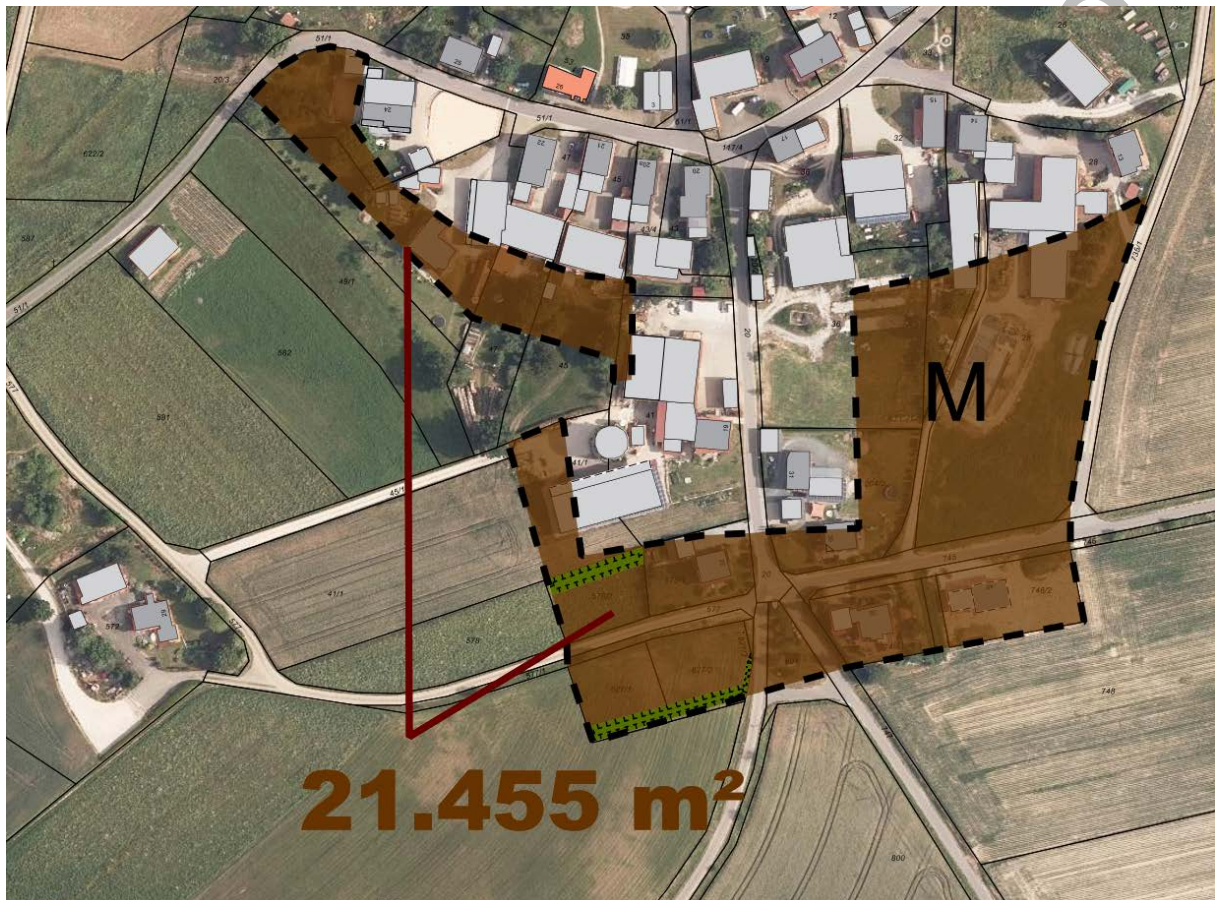
Nach Rücksprache mit dem Landratsamt in Lichtenfels ist die Voraussetzung für eine Wohnbebauung nur dann möglich, wenn die künftigen Bauplätze, mit einem Teilbereich des Ortsteils Buckendorf als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden.



17. Änderung des Flächennutzungsplans

Entsprechend der verfahrensgegenständlichen Planung (B-Plan „An der Höhe“) soll der Geltungsbereich mit einer „gemischten Baufläche“ (M), gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, erweitert werden.

Im Hinblick darauf soll im Sinne des § 8 Abs. 3 BauGB die Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans im Umgriff, mit einer Fläche von 21.455 m², angepasst werden.



In den letzten Jahren wurden außerhalb des rechtswirksamen Flächennutzungsplans einige Baumaßnahmen umgesetzt, weshalb der bestehende Geltungsbereich (M) insgesamt erweitert werden soll.

2.5 Naturschutzfachliche Ausgleichsflächen

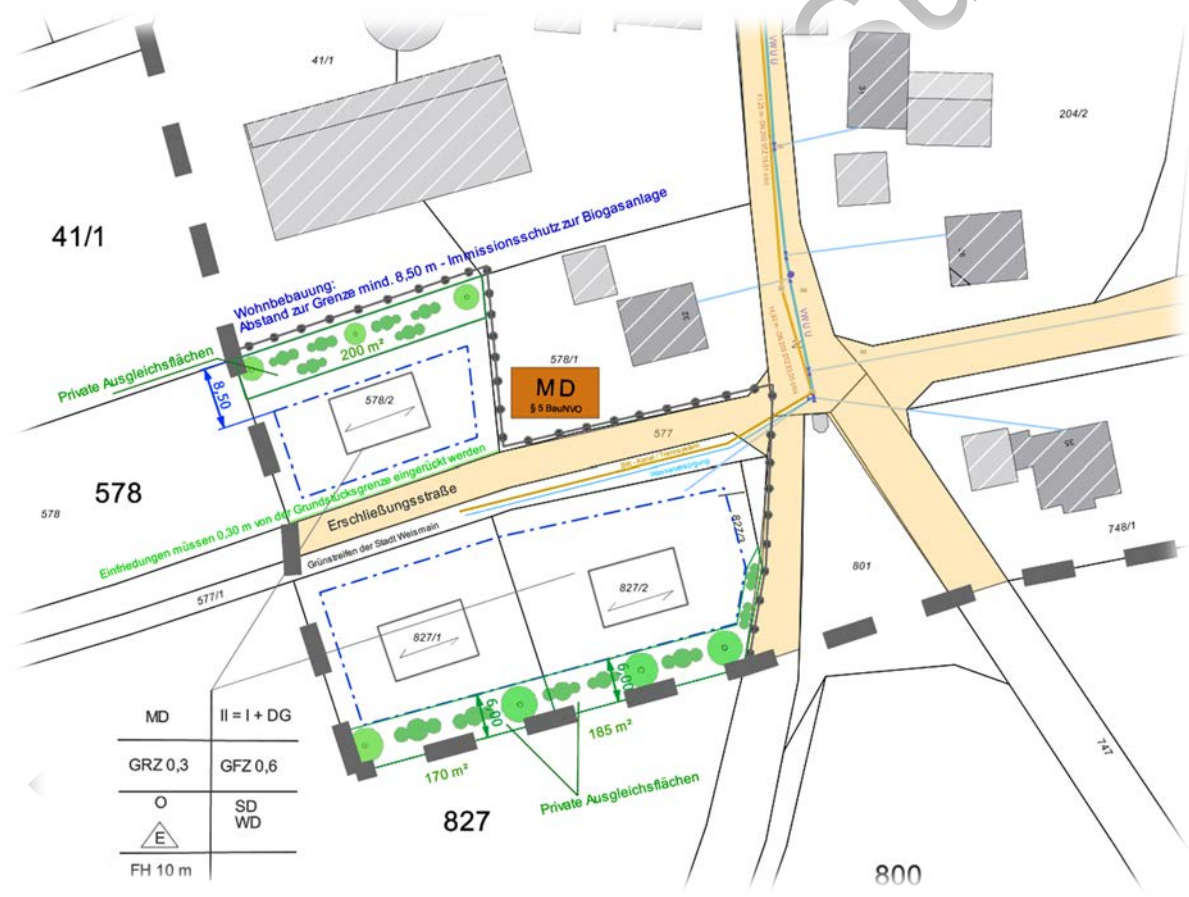
Die erforderlichen Ausgleichsflächen sollen auf den jeweiligen Grundstücken in Form „privater Ausgleichsflächen“ mit Pflanzbindung, als Strauchhecke mit eingestreuten Bäumen festgesetzt werden.

Richtung Süden soll sie die Bebauung in die Landschaft einbetten.

Im nördlichen Bereich stellt sie gleichzeitig eine Abgrenzung zur vorhandenen Biogasanlage dar.

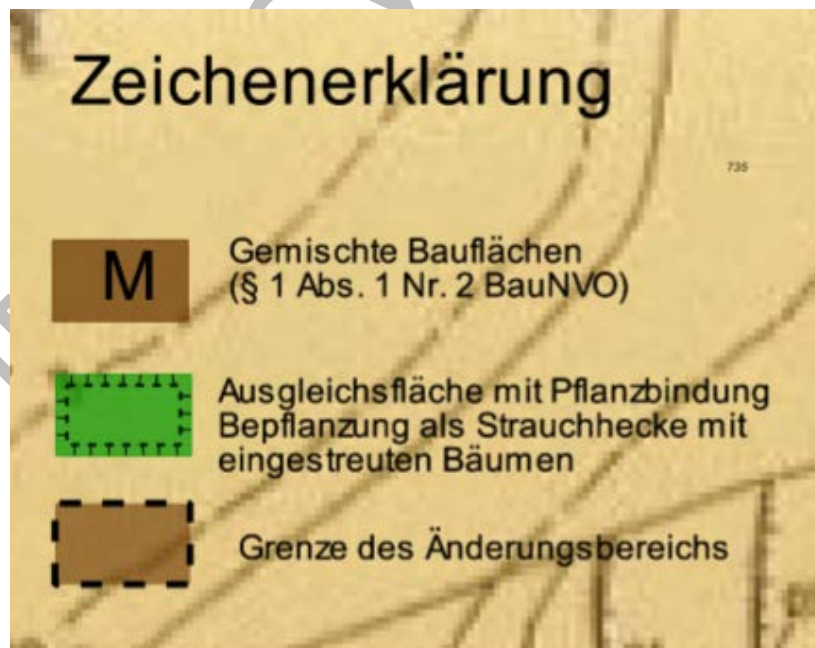
Festsetzungen

Bebauungsplan „An der Höhe“



Festsetzungen

17. Änderung des Flächennutzungsplans



III.I VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung am 18.2.2020 die 17. Änderung des Flächennutzungsplans gem. §§ 2 Abs. 1 und 1 Abs. 8 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 3 BauGB auf der Grundlage des Vorentwurfs beschlossen.

Folgende Unterlagen lagen dem Stadtrat in der Fassung vom 18.2.2020 vor:

- * Planzeichnung (M 1:1000) / Festsetzungen durch Planzeichen (Teil A)
- * Übersichtslageplan (Teil B)
- * Begründung (Teil C)
- * Gegenüberstellung mit Verfahrensvermerke (Teil D)
- * Umweltbericht (Teil E)

2. Der Änderungsbeschluss wurde am 10.3.2020 nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

(Schautafel 10.3.2020, Homepage 10.3.2020, Jurabote 26.3.2020)

Weismain, den _____



.....
Udo Dauer
1. Bürgermeister

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung/Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom **18.2.2020** hat im Rahmen einer Auslegung vom 18.3.2020 bis 22.4.2020 stattgefunden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung/Unterrichtung wurde eine Woche vorher

- an der Schautafel ab 10.3.2020
- auf der Homepage ab 10.3.2020 bekanntgemacht.
(<https://www.stadt-weismain.de/bekanntmachungen>)

Im Juraboten wurde am 26.3.2020 darüber informiert.

4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 17. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 18.2.2020 wurde in der Zeit

vom _____ bis _____ durchgeführt.

Weismain, den _____



.....
Udo Dauer
1. Bürgermeister

5. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB In Form einer Auslegung

vom _____ bis _____

6. Behörden/TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB

vom _____ bis _____

Weismain, den _____



.....
Udo Dauer
1. Bürgermeister

7. Beschluss über die 17. Flächennutzungsplanänderung
(Feststellungsbeschluss)

Der endgültige Beschluss des Stadtrates über die 17. Änderung des Flächen-
nutzungsplans erfolgte in der Sitzung

vom _____

8. Genehmigung der 17. Flächennutzungsplanänderung

Diese Änderung des FNP ist gem. § 6 BauGB mit Bescheid

vom _____ durch das Landratsamt Lichtenfels genehmigt worden

Weismain, den _____

.....

Udo Dauer
1. Bürgermeister



9. Inkrafttreten

Die Genehmigung dieser 17. Flächennutzungsplanänderung ist am _____
gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich mit dem Hinweis auf den Ort der möglichen
Einsichtnahme bekanntgemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung wurde die Flächennutzungsplanänderung wirksam.

Weismain, den _____

.....

Udo Dauer
1. Bürgermeister



I.IV BETEILIGUNGSVERFAHREN

...

E) UMWELTBERICHT (TEIL „E“)

Auf den Umweltbericht zum Bauleitplanverfahren „An der Höhe“ wird verwiesen.

Da die 17. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans „An der Höhe“ im Ortsteil Buckendorf erfolgt, wird für beide Verfahren nur ein Umweltbericht erstellt.