

BEGRÜNDUNG

zur

**Flächennutzungsplan-Änderung
(Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
"Am Brückleinsgraben")**

Stadt Lichtenfels

Landkreis Lichtenfels

15.09.2025

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSVERLAUF	3
1.1	Veranlassung zur Planung	3
1.2	Verfahrensschritte	4
1.3	Grundlagen des Bauleitplanverfahrens	4
2	ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG	4
3	AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG	6
4	FLÄCHENAUFTEILUNG	6
5	UMWELTBERICHT	7
6	BETEILIGTE FACHSTELLEN	7
ANHANG		8

1 PLANUNGSVERLAUF

1.1 Veranlassung zur Planung

Im Siedlungsbereich von Lichtenfels, ca. 900 m südwestlich vom Stadtkern, plant und baut die *Wohnen am Storchennest GmbH* im Auftrag der *Bayernheim GmbH* auf ca. 1,562 ha 5 Mehrfamilienhauskomplexe mit ca. 97 Wohneinheiten, um diese später im EOF-Model (Einkommens Orientierte Förderung) zu vermieten. Die Auswahl der Flur-Nummer 1360, Gmkg. Lichtenfels, erfolgte aufgrund der Verfügbarkeit der Fläche, der guten Anbindung an die vorhandene Infrastruktur sowie der Nähe zu bestehenden Versorgern des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung.

Durch das oben genannte Vorhaben soll qualitativ hochwertiger Wohnraum im bereits besiedelten Bereich geschaffen werden, wobei Flächen in Anspruch genommen werden, welche bereits vollständig mit Bebauung umgeben sind. Damit wird dem Gebot „Innen statt Außen“, also der bevorzugten Bereitstellung von Bauland innerhalb von bereits bebauten Bereichen und nicht im Außenbereich von Kommunen, Rechnung getragen. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens bedarf es der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB.

Die für das Vorhaben vorgesehene Fläche ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan teilweise als Fläche für *gemischte Bauflächen* und teilweise als *Fläche für die Landwirtschaft* ausgewiesen. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 BauGB zu entsprechen, wonach sich Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln haben, muss daher auf der Flur-Nummer 1360, Gmkg. Lichtenfels, künftig Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Hierfür ist eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans angezeigt.

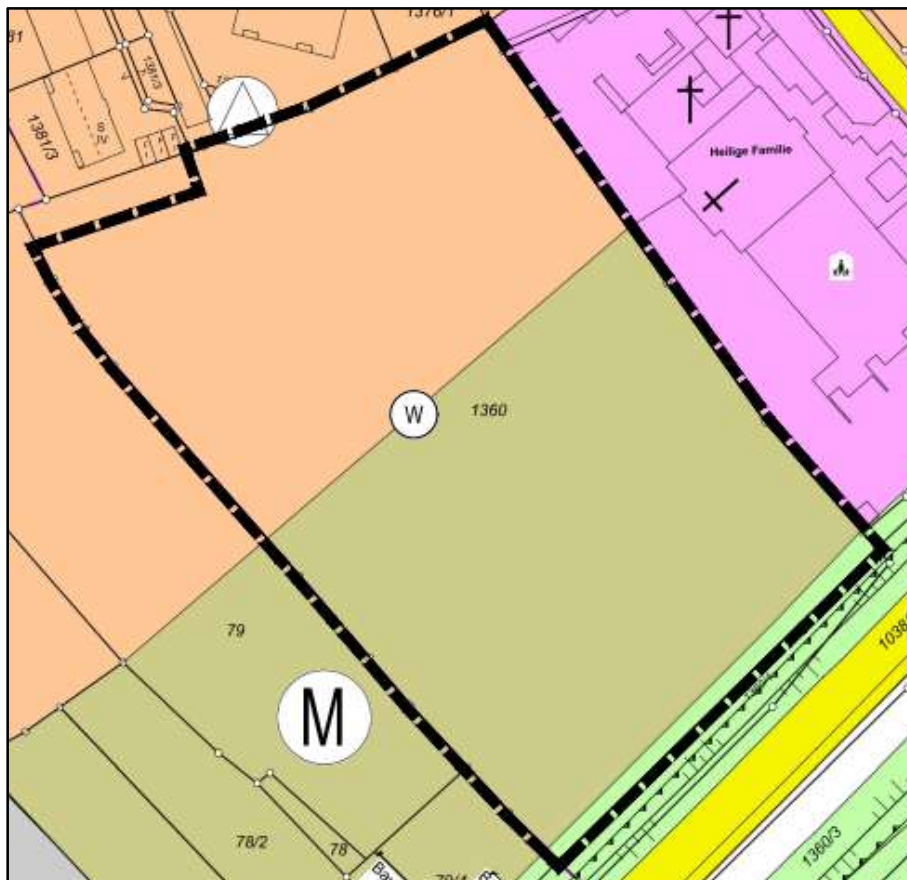


Abb. 1: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan

Der Auftrag zur Bearbeitung dieser Änderung des Flächennutzungsplanes erging an die Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg.

1.2 Verfahrensschritte

Die Flächennutzungsplan-Änderung wird nach dem im Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verfahren aufgestellt. Nachfolgend aufgeführte Verfahrensschritte sind vorgesehen bzw. bereits durchgeführt (die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt):

01.10.2024	Empfehlungsbeschluss des Bau- und Umweltausschuss
07.10.2024	Aufstellungsbeschluss im Stadtrat
07.10.2024	Beschluss des Vorentwurfes im Stadtrat ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
30.10. – 28.11.2024	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
29.04.2025	Auswertung und Empfehlungsbeschluss im Bau- und Umweltausschuss
12.05.2025	Auswertung und Billigung des Entwurfs im Stadtrat
20.05.2025	ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet/öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
21.05. – 23.06.2025	Veröffentlichung/Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit paralleler Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
29.07.2025	Auswertung und Empfehlungsbeschluss im Bau- und Umweltausschuss
15.09.2025	Auswertung und Feststellungsbeschluss des Stadtrats Bekanntmachung der Stadt

1.3 Grundlagen des Bauleitplanverfahrens

Rechtliche Grundlagen des Verfahrens sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619).

2 ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG

Es wird bisherige *Fläche für die Landwirtschaft* und für *gemischte Bauflächen* in *Wohnbauflächen* geändert. Des Weiteren werden *Flächen für die Wasserwirtschaft* (Regenrückhaltebecken) ausgewiesen. Im Südosten der Fläche wird eine ca. 820 m² große Fläche als *Fläche für Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung *Einrichtungen für Kinder* ausgewiesen. Diese planungsrechtliche Sicherung erfolgt für den Fall, dass der angrenzende Kindergarten in Zukunft baulich erweitern möchte, ist jedoch nicht Teil des Vorhabens zur Wohnraumschaffung der *Wohnen am Storchennest GmbH*. Im Plangebiet selbst werden noch *Flächen für den Ausgleich* und *private Grünflächen* mit der Zweckbestimmung *Freizeit und Erholung* sowie *Spielplatz* dargestellt.

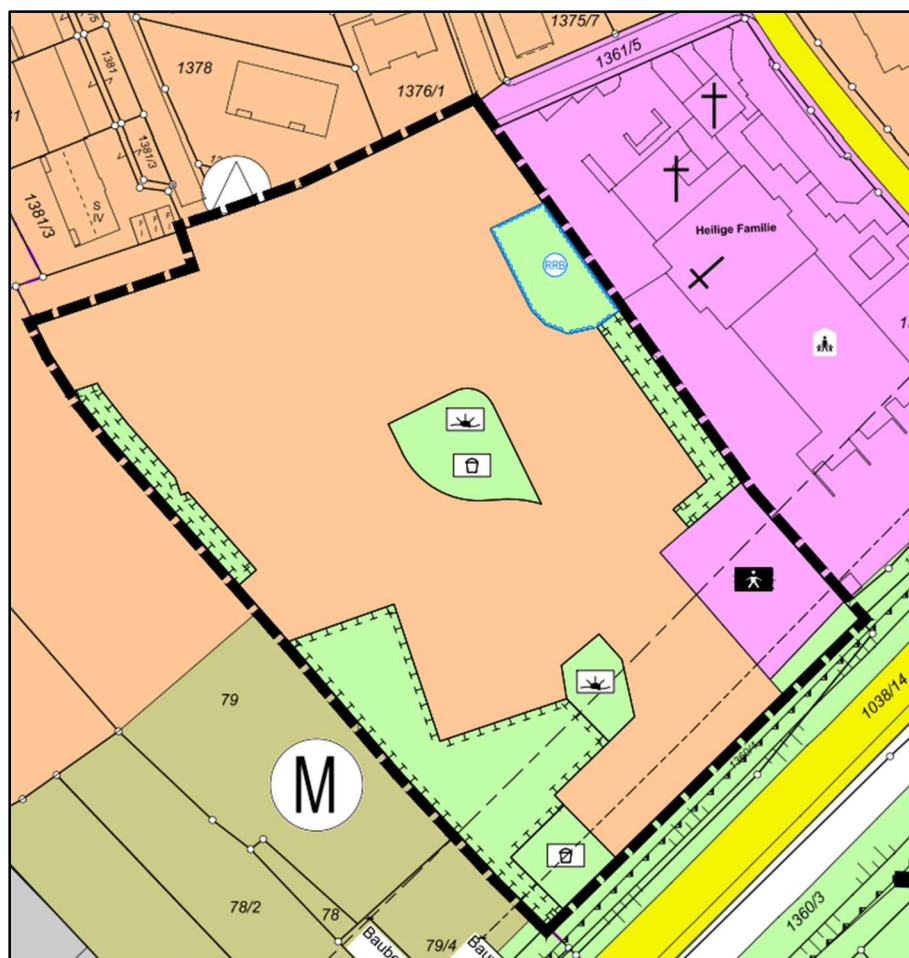


Abb. 2: Auszug Flächennutzungsplan-Änderung Lichtenfels

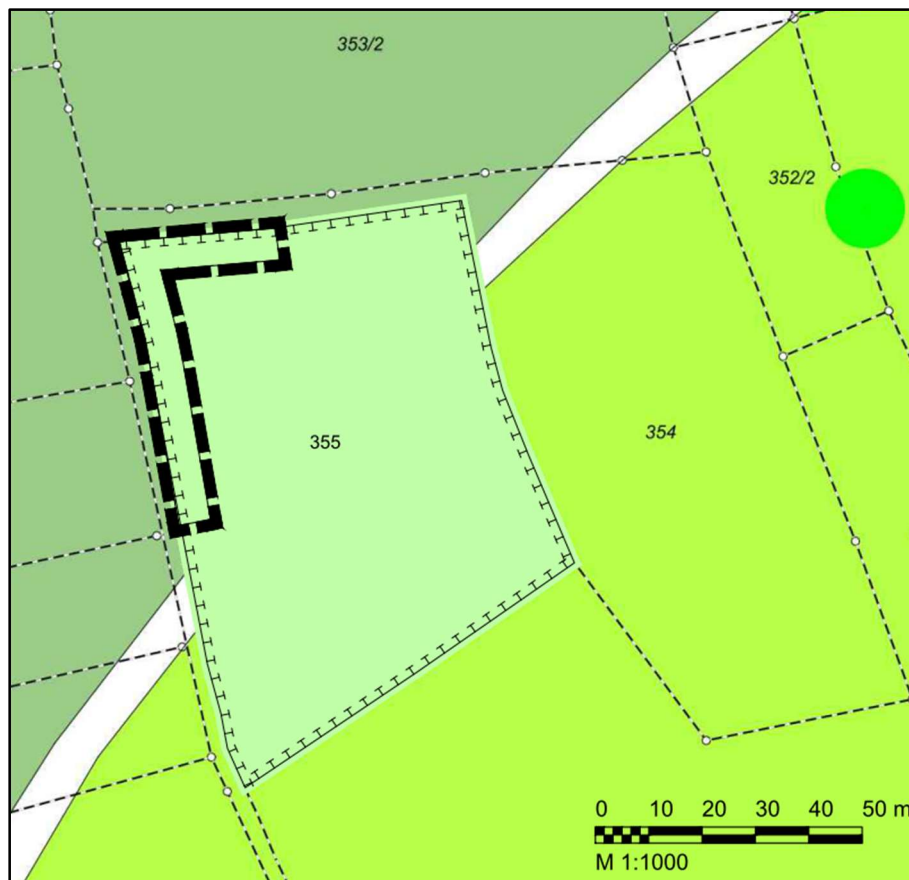


Abb. 2: Ausschnitt geplante Änderung Ökokonto

Des Weiteren wird die Flur-Nummer 355, Gmkg. Schney, mit dem Flächensymbol *Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* versehen. Auf dieser Fläche befindet sich das Ökokonto des Herrn Murrmann, von dem 3.236 Wertpunkte für den externen Ausgleich der Baumaßnahme herangezogen werden.

3 AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG

Mit der aufliegenden Änderung ist eine Zunahme der künftig zu versiegelnden Flächen verbunden, welche im Zuge der Eingriffsbilanzierung im parallel verlaufenden Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermittelt und ausgeglichen wird.

Die nötigen Ausgleichsflächen werden nur zum Teil intern erbracht, im Zuge der Planaufstellung werden noch externe Ausgleichsflächen in die Planung mit einbezogen.

4 FLÄCHENAUFTEILUNG

Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,56 ha. Diese Fläche teilt sich wie folgt auf:

Wohnbaufläche	11.186 m ²	71,62 %
Ausgleichsfläche	2.119 m ²	13,57 %
Gemeinbedarf	815 m ²	5,22%
Fläche f. d. Wasserwirtschaft	381 m ²	2,44 %
Grünfläche – Spielplatz	1.117 m ²	7,15 %
Gesamtfläche	15.618 m²	ca. 100,00 %

Die Werte sind gerundet

5 UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht ist dieser Begründung als Anhang beigelegt.

6 BETEILIGTE FACHSTELLEN

Am Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren werden die nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die betroffen sein können, beteiligt:

1. Landratsamt Lichtenfels
2. Regierung von Oberfranken
3. Wasserwirtschaftsamt Kronach
4. Staatliches Bauamt Bamberg
5. Amt für Landwirtschaft und Forsten
6. Amt für ländliche Entwicklung
7. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
8. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
9. Regionaler Planungsverband Oberfranken-West
10. Fernstraßen-Bundesamt
11. Kreisheimatpfleger
12. Bayerischer Bauernverband
13. Bayernwerk Netz GmbH
14. Kreisbrandrat
15. Telekom
16. Stadtwerke Lichtenfels
17. Bundeswehr
18. Deutsche Bahn AG
19. Handwerkskammer für Oberfranken
20. Industrie- und Handelskammer

Nachbargemeinden

21. Altenkunstadt
22. Ebersdorf bei Coburg
23. Großheirath

24. Michelau i. Ofr.
25. Untersiemau
26. Grub am Forst
27. Bad Staffelstein
28. Weismain
29. Verwaltungsgemeinschaft Hochstadt-Marktzeuln

Die Flächennutzungsplan-Änderung mit Begründung wird im laufenden Verfahren der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Stellungnahme zugeleitet.

Nach Behandlung der in dieser ersten Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen im Stadtrat erfolgt die Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Nach Behandlung der in dieser zweiten Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen im Stadtrat kann der Feststellungsbeschluss erfolgen.

Sofern sich Änderungen ergeben, werden Plan und/oder Begründung fortgeschrieben.

Aufgestellt:
Bamberg, den 13.09.2024
Fortgeschrieben 15.04.2025
Fortgeschrieben 26.08.15
Re-23.075.7

Für den Fachbereich
Bauleitplanung:
i. A.



Reichelt

Planungsgruppe **S t r u n z**
Ingenieurgesellschaft mbH
Kirschäckerstraße 39, 96052 Bamberg
☎ 0951 / 9 80 03 - 0

ANHANG

Anhang

Umweltbericht der Planungsgruppe Strunz