

1. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN KLEINSENDELBACH BEREICH HOFÄCKER



**GEMEINDE KLEINSENDELBACH
LANDKREIS FORCHHEIM**

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



1. Änderung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Kleinsendelbach - Bereich Hofäcker

Gemeinde Kleinsendelbach, Landkreis Forchheim

Begründung

zum Plan vom 28.10.2025

1. Anlass der Planung

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan ist die Aufstellung des "Bebauungs- und Grünordnungsplanes 'Hofäcker'" im Osten von Kleinsendelbach, mit dem die rechtliche Grundlage zur Durchführung des Vorhabens geschaffen werden soll.

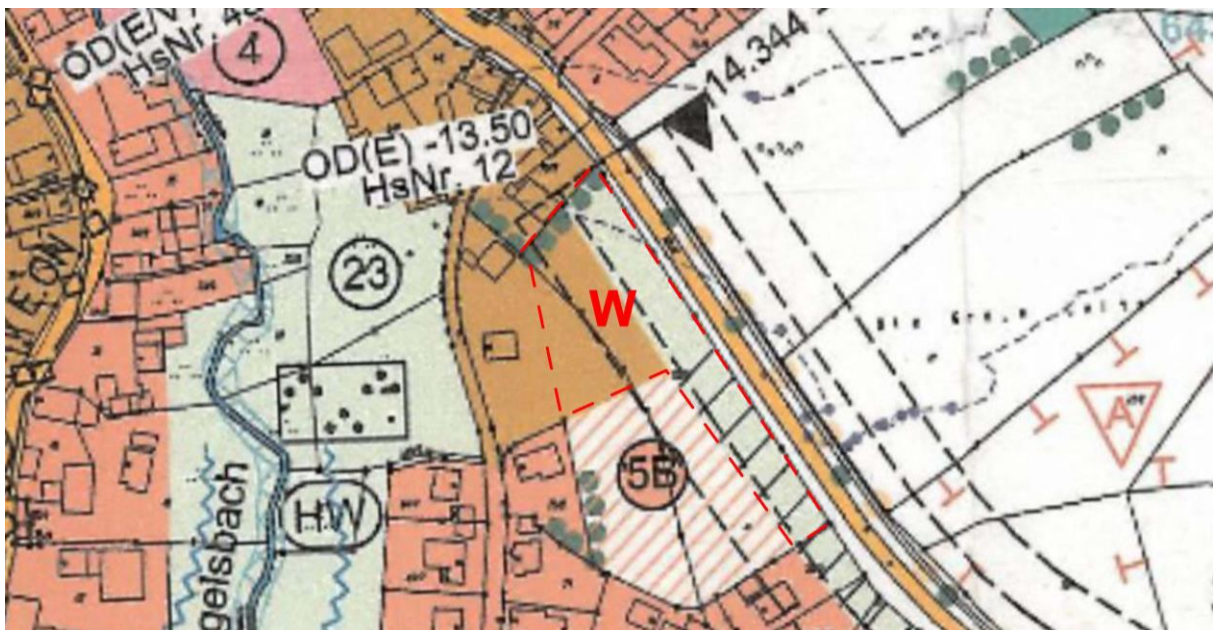
Das unterzeichnende Büro erhielt den Auftrag, den Bebauungsplan anzufertigen und das Aufstellungsverfahren durchzuführen.

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 17.07.2006 sieht in Kleinsendelbach in den nordöstlichen Teilbereichen bisher gemischte Bauflächen sowie Grünflächen vor. Im Südwesten ist im Flächennutzungs- und Landschaftsplan bereits eine Wohnbauflächenenerweiterung dargestellt (5B), worauf dieser Teilbereich nicht mehr angepasst werden muss.

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



3. Bedarf für die Ausweisung

Der Gemeinderat von Kleinsendelbach hat in seiner Sitzung vom 28.10.2025 beschlossen, einen Bebauungs- und Grünordnungsplan in Kleinsendelbach gem. § 2 Abs. 1 und §§ 8 und 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens sollen im Osten von Kleinsendelbach auf einer Fläche von ca. 1,0 ha neue Wohngebietsflächen entstehen, die durch eine Verlängerung der bestehenden Ortsstraße (Rosenstraße) erschlossen werden.

Im Bebauungsplan sollen Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Vorgesehen ist die Ausweisung von insgesamt 13 Baurechten mit einer 2-geschossigen Wohnhausbebauung.

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 angesehen.

Ein Umweltbericht wurde erstellt.

Das Plangebiet liegt im Osten von Kleinsendelbach und ist im Norden, Westen und Süden von der bebauten Ortslage umgeben. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an die freie Flur bzw. die Staatsstraße 2240.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Kleinsendelbach liegen im Geltungsbereich:

Flurnummern teilweise: 75 und 75/2

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.

Als Ausgleichsflächen werden die außerhalb des Geltungsbereiches liegende Teilflächen der Fl. Nrn. 77/2 und 168/3, Gemarkung Kleinsendelbach, Gemeinde Kleinsendelbach ausgewiesen. Ein weiterer ökologischer Ausgleich erfolgt über eine Teilfläche der Fl. Nr. 2567, Gmkg. Hetzles in der Gemeinde Hetzles. Aufgrund der Lage des Flurstücks außerhalb der Planungshoheit der Gemeinde Kleinsendelbach, erfolgt die Zuordnung der Ausgleichsfläche und -maßnahme über einen städtebaulichen Vertrag.

4. Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Das Baugebiet liegt im Osten von Kleinsendelbach im Bereich und grenzt im Osten an die Staatsstraße 2240 an. Nördlich und nordwestlich befinden sich gemischte Bauflächen, südwestlich und südlich grenzen Wohnbauflächen an den Änderungsbereich an.

Im Norden und Westen befinden sich vorhandene gemischte Bauflächen von Honings. Während der Bereich nördlich des Plangebietes durch Wohnen geprägt ist, befindet sich westlich gegenüber der Ortsstraße ein holzverarbeitender Betrieb (inkl. Wohngebäude).

Südwestlich der angrenzenden Staatsstraße befinden sich weitere Gebäude im Außenbereich (auf landwirtschaftlichen Flächen). Im Osten und Süden grenzt das Plangebiet an die freie Flur.

Das Gelände im Plangebiet fällt leicht von Norden nach Süden von ca. 313 m ü. NN auf ca. 310 m ü. NN.

Angaben über an der Oberfläche austretendes Wasser sind nicht bekannt. Biotope oder Bodendenkmäler sind in diesem Bereich nicht vorhanden, Altlasten sind nicht bekannt.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird im sogenannten Parallelverfahren geändert:

Die **Größe der Gesamtdarstellung** beträgt etwa **0,519 ha** und ist bisher zum einen als gemischte Baufläche und zum anderen als Grünfläche dargestellt.

Die Fläche des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Kleinsendelbach mit integriertem Landschaftsplan wird im Bereich "Hofäcker" künftig als **Wohnbaufläche** mit einer Größe von ca. **0,519 ha** dargestellt und entspricht somit zu 100 % der Größe der Gesamtdarstellung bzw. des Änderungsbereiches.

Die Abbildungen zur Bauverbots- und Baubeschränkungszone entsprechen den in einem Flächennutzungsplan üblichen Darstellungen. Im Rahmen der Bebauungsplan-Ausweisungen werden diese Darstellungen noch konkretisiert.

5. Parallelverfahren / Umweltbericht

Im Parallelverfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan läuft das Bebauungsplanverfahren "1. Bebauungsplan-Änderung und -Erweiterung und Grünordnungsplan 'Honings'". In der dortigen Begründung ist der Umweltbericht enthalten, der dem Umweltbericht zur o. a. Planänderung entspricht.

6. Beteiligte Fachstellen

6.1	Regierung von Oberfranken	95444 Bayreuth
6.2	Landratsamt Forchheim	91301 Forchheim
6.3	Regionaler Planungsverband Oberfranken-West	96052 Bamberg
6.4	Staatliches Bauamt	96047 Bamberg
6.5	Wasserwirtschaftsamt Kronach	96317 Kronach
6.6	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	91301 Forchheim
6.7	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	96047 Bamberg
6.8	Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken	96047 Bamberg
6.9	Bayernwerk Netz GmbH	96052 Bamberg
6.10	N-Ergie Netz GmbH	90461 Nürnberg
6.11	Deutsche Telekom Technik GmbH	90441 Nürnberg
6.12	Deutsche Glasfaser Business	46325 Borken
6.13	Abwasserzweckverband Schwabachtal	91080 Uttenreuth
6.14	Zweckverband zur Wasserversorgung Schwabachgruppe	90542 Eckental
6.15	Zweckverband Stadt-Umland-Bahn Nürnberg - Erlangen - Herzogenaurach	91052 Erlangen
6.16	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q	80539 München
6.17	Bayerischer Bauernverband	91301 Forchheim
6.18	BUND Naturschutz in Bayern e.V.	91301 Forchheim
6.19	Kreisbrandrat Oliver Flake	91301 Forchheim
6.20	Kreisheimatpfleger Georg Brütting M. A.	91320 Ebermannstadt
6.21	Markt Neunkirchen am Brand	91077 Neunkirchen a.Brand
6.22	Markt Eckental	90542 Eckental
6.23	Markt Igensdorf	91338 Igensdorf
6.24	Gemeinde Dormitz	91077 Dormitz
6.25	Gemeinde Kalchreuth	90562 Kalchreuth
6.26	Gemeinde Kleinsendelbach	91077 Kleinsendelbach
6.27	Team 4	90491 Nürnberg
6.28	BFS+ GmbH	96047 Bamberg

Der Verfahrensablauf wird im Nachtrag festgehalten

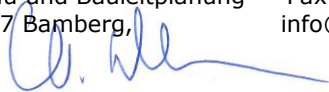
Die Stellungnahmen der Fachbehörden und ihre Behandlung im Gemeinderat sind der Verfahrensakte zu entnehmen.

Aufgestellt: Bamberg, 28.10.2025

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

