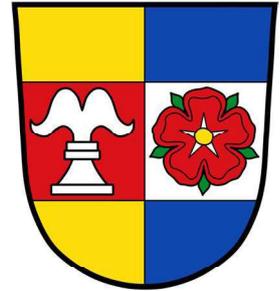


Gemeinde Stadelhofen



7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Ortes Schederndorf



Übersichtsplan, Luftbild mit Änderungsbereich (bayernatlas.de)

BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht

Zum **Entwurf** mit Fassung vom 03.07.2025 (nach BauGB § 9 abs. 8)

Erstellt und bearbeitet durch:

Architekturbüro Dipl. Ing. Berthold Just

Weinbergstraße 5, 95463 Bindlach

Telefon: 09208 / 6222, Fax: 09208 / 6224

E-Mail: info@just-bindlach.de

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
2	Erfordernis der Planung	1
2.1	Veranlassung und Planziel	1
2.2	Geltungsbereich	1
3	Grundlagen	1
3.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	1
3.2	Vorhandene Planung	2
3.2.1	Flächennutzungsplan	2
3.2.2	Regionalplan	3
3.3	Natur- und Umweltschutz.....	3
3.4	Hochwasser.....	3
4	Auswirkungen auf Natur und Landschaft – Umweltbericht	4
4.1	Abgeschlossene Verfahren.....	4
4.2	Neuausweisungen	4
4.3	Bewertung der einzelnen Schutzgüter	5
5	Planinhalt mit Abwägung	5
5.1	Aufnahme der rechtskräftigen Bauleitplanverfahren.....	6
5.1.1	Einbeziehungssatzung „Schederndorf – Südost“	6
5.1.2	Einbeziehungssatzung „Schederndorf – Südwest“	7
5.2	Anpassung / Aufnahme von bestehenden Anlagen.....	8
5.2.1	Bestehende Wasserfläche im Nordosten	8
5.2.2	Bestandsbebauung Ost.....	9
5.2.3	Bestehende Wasser- und Versickerungsfläche im Südosten.....	10
5.2.4	Bestandsbebauung Süd.....	11
5.2.5	Bestehendes Versickerungsbecken im Nordwesten.....	12
5.3	Nutzungsänderung, Umwidmung und Revidierung	13
5.3.1	Änderung zu Versorgungsanlage Elektrizität im östlichen Ortskern..	13
5.3.2	Umwidmung zu gemischter Baufläche (M) im östlichen Ortskern.....	14
5.3.3	Revidierung Wasserfläche im Süden.....	15
5.3.4	Umwidmung zu gemischter Baufläche (M) im westlichen Ortskern ..	16
5.3.5	Umwidmung zu Wohnbaufläche (W) im Westen.....	17
5.3.6	Revidierung Bolzplatz im Nordwesten	19
5.3.7	Änderung zu Versorgungsanlage Elektrizität im Nordwesten	20
5.3.8	Umwidmung zu gemischter Baufläche (M) am nordwestl. Ortsrand..	21
5.3.9	Revidierung oberirdische Hauptversorgungsleitung (Elektrizität).....	23
5.3.10	Revidierung Wanderweg	25
5.4	Neuausweisungen	26
5.4.1	Neuausweisung gemischte Baufläche (M) im Norden	26

5.4.2	Neuausweisung gemischte Baufläche (M) im Nordosten.....	29
5.4.3	Neuausweisung Versickerungsfläche im Nordosten.....	31
5.4.4	Neuausweisung gemischte Baufläche (M) im Osten	33
5.4.5	Neuausweisung gemischte Baufläche (M) im Südosten.....	35
5.4.6	Neuausweisung Fläche für Sport- und Spielanlagen.....	37
5.4.7	Neuausweisung Gemeinbedarfsfläche (Kommunale Einrichtung)	39
5.4.8	Neuausweisung Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr).....	41
5.5	Nachrichtliche Übernahmen.....	43
5.5.1	Fernradweg „Fürstbischöfliche Tour“.....	43
5.5.2	Baudenkmal „Kath. Kapelle B.M.V“ im östlichen Ortskern.....	44
5.5.3	Waldflächen	45
5.5.4	Grünflächen	47
6	Planlegende.....	49
6.1	Planlegende zum derzeit rechtswirksamen FNP.....	49
6.2	Planlegende zum aktualisierten FNP.....	50
7	Rechtsgrundlagen.....	51
8	Verfasser.....	51

Änderungen im Zuge des Verfahrens

<i>Datum</i>	<i>Änderungsinhalt</i>
01.07.2025	- Ziff. 3.4 „Hochwasser“ hinzugefügt - Ziff. 4.3 „Bewertung der einzelnen Schutzgüter“ hinzugefügt - Ziff. 5.3 und 5.4 jeweils im Schutzgut Kultur ergänzt - Rechtsgrundlagen um das BayDSchG ergänzt - Verfahrensvermerke um vergangene Daten ergänzt

1 Einleitung

Die Gemeinde Stadelhofen liegt am nordöstlichen Rand des Landkreises Bamberg sowie im östlichen Teil der Planungsregion Oberfranken-West und grenzt unmittelbar an die Planungsregion Oberfranken-Ost an.

Der von der Änderung betroffene Ort Schederndorf liegt in ca. vier Kilometer Entfernung nordwestlich des Hauptorts Stadelhofen und hat eine Einwohnerzahl von ca. 150 Personen. Die Staatsstraße St2190 führt in geringer Entfernung an Schederndorf vorbei und bindet so den Ort an die Nachbargemeinden sowie Stadelhofen an. Ebenso führt die Staatsstraße in wenigen Kilometern zur Bundesautobahn A70.

2 Erfordernis der Planung

2.1 Veranlassung und Planziel

Ziel und Zweck des Änderungsverfahrens ist es, zwischenzeitlich erfolgte bauleitplanerische Änderungen und Ergänzungen sowie erfolgte bauliche Entwicklungen in den Flächennutzungsplan aufzunehmen. Außerdem sollen absehbare Änderungen der Nutzungsart sowie Neuausweisungen von Bauflächen erfolgen und nachrichtliche Übernahmen eingepflegt werden, um einen vollständig aktuellen Stand zu erhalten.

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich betrifft den gesamten Ort Schederndorf (Planausschnitt). Die Umgriffe der einzelnen Änderungen sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

3 Grundlagen

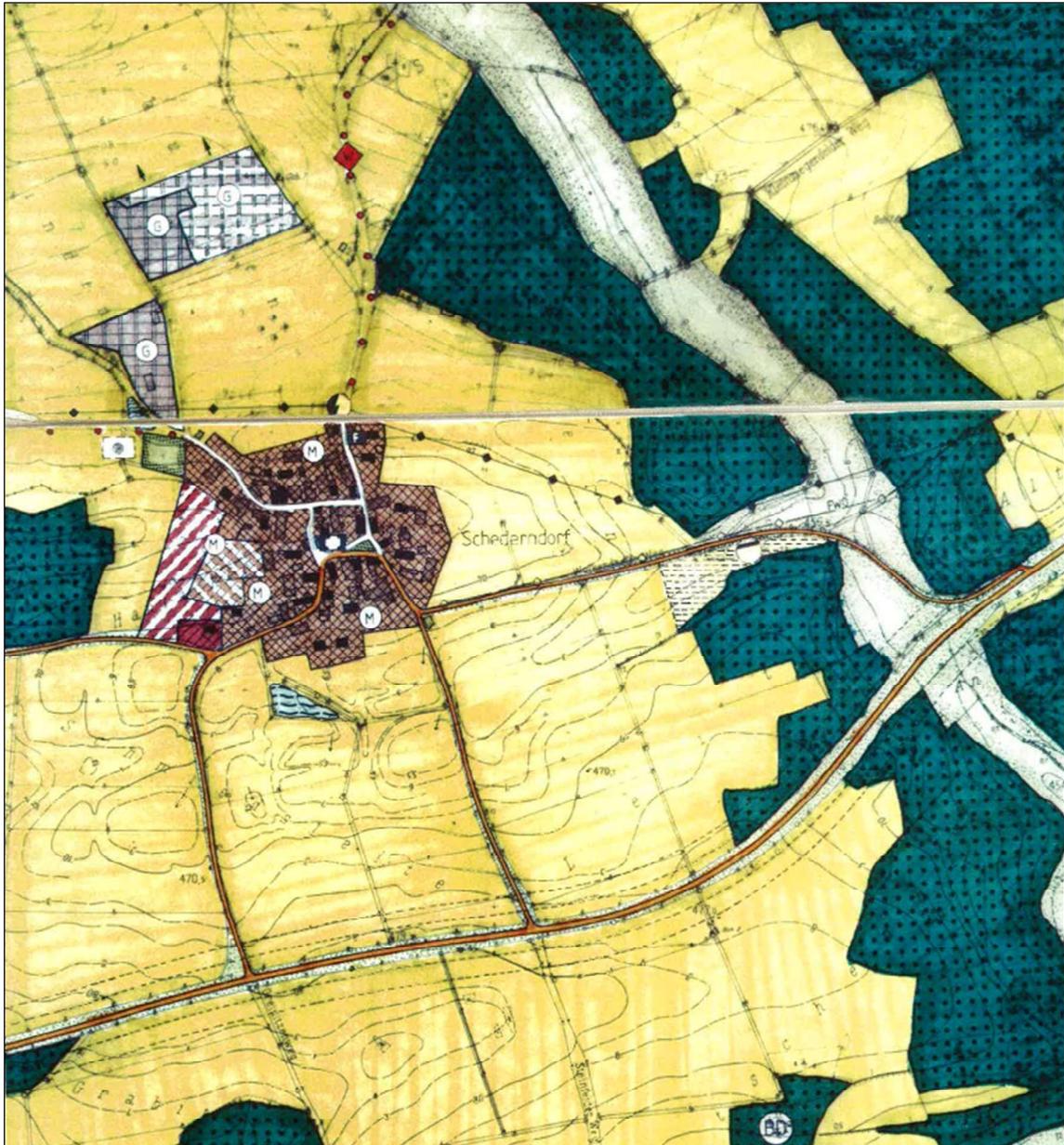
3.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Stadelhofen hat in der Sitzung vom 14.04.2025 beschlossen, den bisher rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Stadelhofen im Bereich des Ortes Schederndorf zu ändern.

3.2 Vorhandene Planung

3.2.1 Flächennutzungsplan

Der bisher rechtsgültige Gesamt-Flächennutzungsplan der Gemeinde Stadelhofen wurde am 23.10.1990 durch Bescheid der Regierung von Oberfranken rechtswirksam.



Auszug aus dem bisher rechtsgültigen Gesamt-Flächennutzungsplan vom 23.10.1990

Die sechs vorhergehenden Änderungen des Flächennutzungsplanes betrafen den jetzigen Geltungsbereich (Bereich des Ortes Schederndorf) nicht. Zuletzt wurde die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Stadelhofen – Sondergebiet Maschinen- / Lagerhallen für Landwirte und sonstige Nutzer“ durchgeführt, welche am 30.09.2021 durch Bescheid des Landratsamtes Bamberg rechtswirksam wurde.

3.2.2 Regionalplan

Der Regionalplan ist ein langfristiges Entwicklungskonzept, das die anzustrebende räumliche Ordnung und Entwicklung der Region als Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung festlegt.

Die Gemeinde Stadelhofen ist im Regionalplan Oberfranken-West (4) (i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.05.1988 (GVBl, S. 127, BayRS 230-1-11-U), zuletzt geändert mit Bekanntmachung vom 27.06.2023 (OFrABL Nr. 9/2023, S. 102 und 103) als „Allgemeiner Ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ ausgewiesen.

Zudem liegt der Ort Schederndorf inmitten eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets. Der Geltungsbereich ist jedoch nur im Süden und Südwesten, auf einer Fläche für die Landwirtschaft und einer Versickerungsfläche, geringfügig davon betroffen.

3.3 Natur- und Umweltschutz

Naturpark „Fränkische Schweiz - Frankenjura“

Der Ort Schederndorf liegt vollständig im Naturpark „Fränkische Schweiz - Frankenjura“. Das Kernland des Naturparkes bildet die Fränkische Schweiz im Dreieck zwischen den Städten Nürnberg, Bamberg und Bayreuth mit romantischen Taleinschnitten sowie den weiten Jurahochflächen dazwischen. Der Naturpark umfasst weite Teile des Fränkischen Jura.

Biotopkartierung (Flachland)

Zudem ist der Ort Schederndorf und damit verbunden auch der Geltungsbereich von der Biotopkartierung (Flachland) betroffen. Am nordwestlichen Ortsrand von Schederndorf liegt die Biotopkartierung „Hecken bei Schederndorf“, welche entlang eines stillgelegten Weges auf Flur Nr. 272/1 (Gemarkung Schederndorf) am Sägewerk entlangführt. Hier wurde unter Ziff. 5.5.4 eine Grünfläche aufgenommen.

3.4 Hochwasser

Überschwemmungsgebiet

Im Planungsbereich befinden sich laut WWA-Hof keine Oberflächengewässer und es sind keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete betroffen.

Das Planungsgebiet liegt teilweise im wassersensiblen Bereich.

Wassersensibler Bereich

Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen laut WWA-Hof nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.

In den beiden betroffenen Bereichen durch den wassersensiblen Bereich, sind / werden von Seiten der Gemeinde Stadelhofen Versickerungsflächen im Nordosten mit der Ziff. 4.3 und im Südosten mit der Ziff. 2.3 geschaffen.

Oberflächenabfluss und Sturzflut

Die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ (<https://s.bayern.de/hios>) gibt erste Anhaltspunkte für mögliche Fließwege und Aufstaubereiche infolge von Starkregen und Sturzfluten. Auf Sturzflutgefahren ist im Zuge der Erstellung von Bebauungsplänen oder Einzelbaugenehmigungen hinzuweisen. Auf die Gefahren und Regelungen von einer Überflutung durch „wild“ abfließendes Oberflächenwasser infolge Starkregenereignisse (vgl. § 37 WHG) wird hingewiesen.

4 Auswirkungen auf Natur und Landschaft – Umweltbericht

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i und §1a (BauGB) werden die Belange des Umweltschutzes ermittelt und beschrieben. Der Umfang und der Detaillierungsgrad der Ermittlung der Belange für die Abwägung wird gemäß § 2 Abs. 4 Satz 3 (BauGB) nach dem gegenwärtigen Wissensstand, dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans von der Gemeinde festgelegt.

Im Geltungsbereich (gesamter Planausschnitt) wird der Bestand außerhalb der Änderungsbereiche (nach Ziff. 5. mit lila gestrichelter Umrandung) nicht berücksichtigt.

4.1 Abgeschlossene Verfahren

Bei Übernahme von bereits abgeschlossenen bauleitplanerischen Verfahren und bestehenden Anlagen wurden die Auswirkungen auf Natur und Landschaft bereits im jeweiligen Verfahren untersucht und werden daher nachfolgend nicht weiter beschrieben.

4.2 Neuausweisungen

Die Untersuchungen von Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden im Rahmen der jeweiligen Erläuterungen bei „Nutzungsänderungen, Umwidmungen und Revidierungen“ unter Ziff. 5.3 und bei „Neuausweisungen“ unter Ziff. 5.4 beschrieben.

4.3 Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Schutzgut Boden und Wasser

Schutzgut Klima und Luft

Schutzgut Kultur

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die aufgeführten Schutzgüter werden nachfolgend unter Ziff. 5.3 und 5.4 bewertet.

5 Planinhalt mit Abwägung

Reihenfolge der Änderungsorte sind im Uhrzeigersinn nummeriert, im Norden beginnend. Der Änderungsbereich ist mit einer lila gestrichelten Umrandung dargestellt und die Nummerierung mit einem sechseckigen Symbol hinzugefügt. Nummerierung ohne die Vorziffer 5. aus der Begründung.

Alle Planausschnitte sind, soweit nichts anderes angegeben ist, genordet.

Gliederung der Erläuterung in unterschiedliche Grundlagen:

- 5.1 Aufnahme der rechtskräftigen Bauleitplanverfahren
- 5.2 Anpassung / Aufnahme von bestehenden Anlagen
- 5.3 Nutzungsänderung, Umwidmung und Revidierung
- 5.4 Neuausweisungen
- 5.5 Nachrichtliche Übernahmen

5.1 Aufnahme der rechtskräftigen Bauleitplanverfahren

5.1.1 Einbeziehungssatzung „Schederndorf – Südost“



Auszug aus dem wirksamen FNP, M 1:2.000



Auszug aktualisierter FNP, M 1:2.000

Anlass

Neuausweisung gemischte Baufläche (M) und spezielle Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Der Umgriff und die Festsetzungen sind in der Einbeziehungssatzung „Schederndorf – Südost“ in der Fassung vom 19.10.2020 dargestellt.

Lage

Am südöstlichen Ortsrand, südlich der Ortsdurchfahrt.

Ausmaß

Ca. 2.997,0 m²

Bau- und Planungsrecht

Die Fläche ist derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.



Ortsaufnahme vom 01.03.2025

5.1.2 Einbeziehungssatzung „Schederndorf – Südwest“



Auszug aus dem wirksamen FNP, M 1:2.000



Auszug aktualisierter FNP, M 1:2.000

Anlass

Neuausweisung gemischte Baufläche (M) und spezielle Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Der Umgriff und die Festsetzungen sind in der Einbeziehungssatzung „Schederndorf – Südwest“ in der Fassung vom 12.11.2015 dargestellt.



Ortsaufnahme vom 01.03.2025

Lage

Am südwestlichen Ortsrand, südlich der Ortsdurchfahrt.

Ausmaß

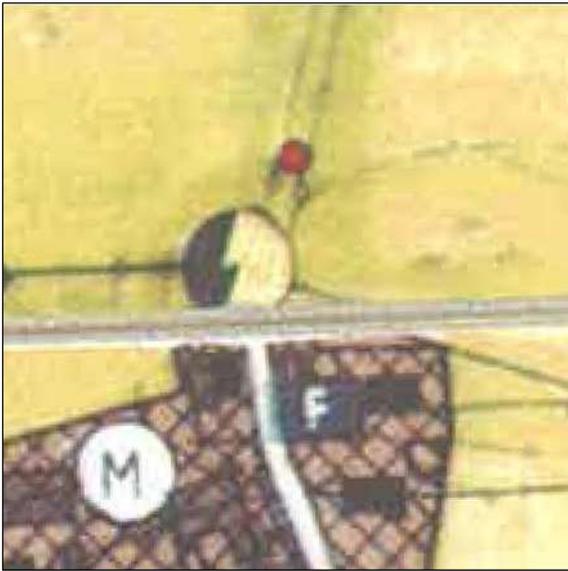
Ca. 3.750,0 m²

Bau- und Planungsrecht

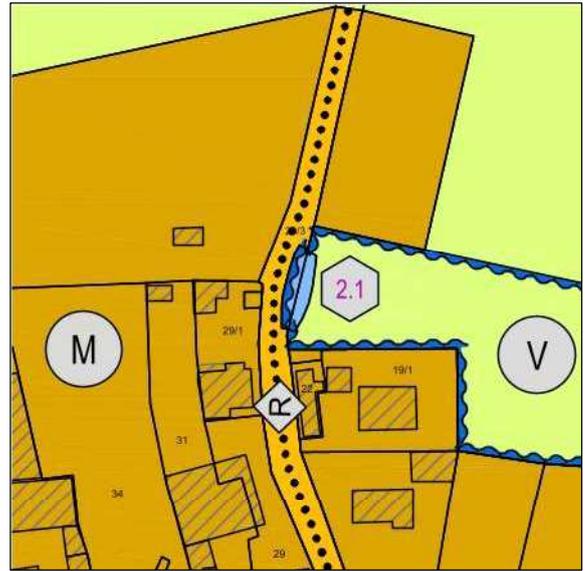
Die Fläche ist derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

5.2 Anpassung / Aufnahme von bestehenden Anlagen

5.2.1 Bestehende Wasserfläche im Nordosten



Auszug aus dem wirksamen FNP, M 1:2.000



Auszug aktualisierter FNP, M 1:2.000

Anlass

Bei einer Ortsbegehung wurde festgestellt, dass der Bereich eine Wasserfläche aufweist. Zudem liegt die Entwässerungsplanung des IB Weyrauther für den Ort Schederndorf vor, in welcher der Bereich als Sickerbecken verzeichnet ist. Deshalb ist der FNP den vorliegenden Gegebenheiten anzupassen. Dadurch wird die Nutzung auf „Wasserfläche, Versickerungsbecken“ geändert.

Lage

Am nordöstlichen Ortsrand.

Ausmaß

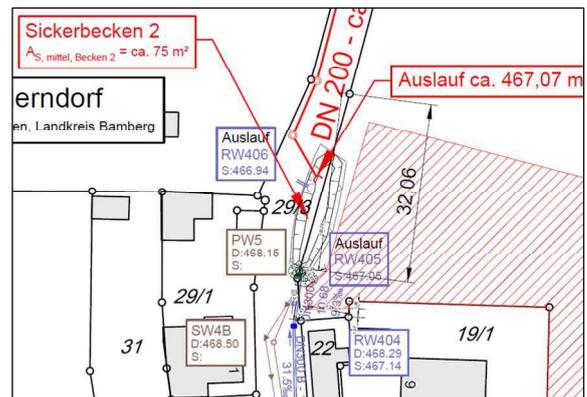
Ca. 134,0 m²

Bau- und Planungsrecht

Die Fläche ist derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt durch die Straße auf Flur Nr. 29/3 (Gemarkung Schederndorf) im Osten des Ortes.



Planunterlage IB Weyrauther von 03.2025



Ortsaufnahme vom 01.03.2025

5.2.2 Bestandsbebauung Ost



Auszug aus dem wirksamen FNP, M 1:2.000



Auszug aktualisierter FNP, M 1:2.000

Anlass

Aufnahme der bereits errichteten landwirtschaftlichen Lagerhalle auf Flur Nr. 12 (Gemarkung Schederndorf). Erweiterung der Nutzung „gemischte Baufläche (M)“.

Lage

Am östlichen Ortsrand.

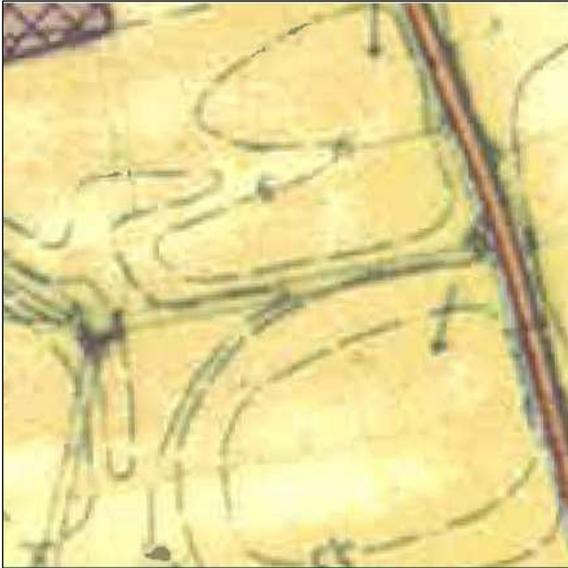
Ausmaß

Ca. 779,0 m²

Bau- und Planungsrecht

Die Fläche ist derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

5.2.3 Bestehende Wasser- und Versickerungsfläche im Südosten



Auszug aus dem wirksamen FNP, M 1:2.000



Auszug aktualisierter FNP, M 1:2.000

Anlass

Bei einer Ortsbegehung wurde festgestellt, dass der Bereich eine Wasserfläche aufweist. Zudem liegt die Entwässerungsplanung des IB Weyrauther für den Ort Schederndorf vor, in welcher der Bereich als Sickerbecken mit anschließender Versickerungsfläche verzeichnet ist. Deshalb ist der FNP den vorliegenden Gegebenheiten anzupassen. Dadurch wird die Nutzung im westlichen Teil auf „Wasserfläche“ angepasst und im östlichen Teil bleibt die „Fläche für die Landwirtschaft“ erhalten und wird um die „Fläche für die Wasserwirtschaft, Versickerungsfläche“ ergänzt.

Lage

Am südöstlichen Ortsrand.

Ausmaß

Ca. 5.190,0 m²

Bau- und Planungsrecht

Die Fläche ist derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Erschließung

Zufahrt möglich durch einen Schotterweg auf Flur Nr. 69 (Gemarkung Schederndorf) über die nach Süden führende Straße am südöstlichen Ortsrand.



Ortsaufnahme vom 01.03.2025

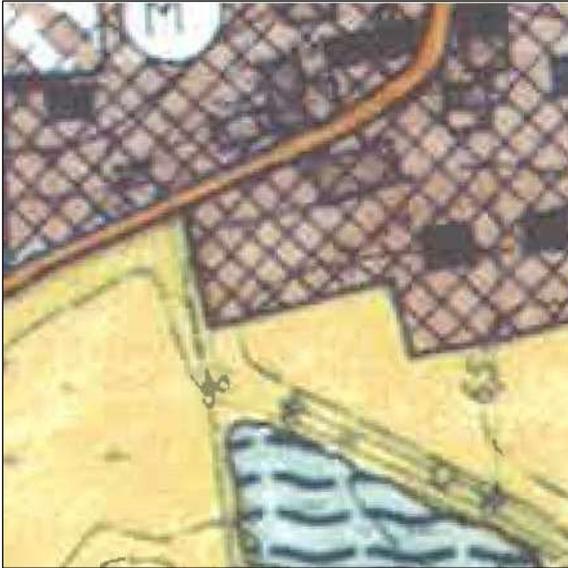


Ortsaufnahme vom 01.03.2025



Ortsaufnahme vom 01.03.2025

5.2.4 Bestandsbebauung Süd



Auszug aus dem wirksamen FNP, M 1:2.000



Auszug aktualisierter FNP, M 1:2.000

Anlass

Aufnahme des bereits errichteten Wohnhauses auf Flur Nr. 1/4 (Gemarkung Schederndorf).
Erweiterung der Nutzung „gemischte Baufläche (M)“.

Lage

Am südlichen Ortsrand, südlich der Ortsdurchfahrt.

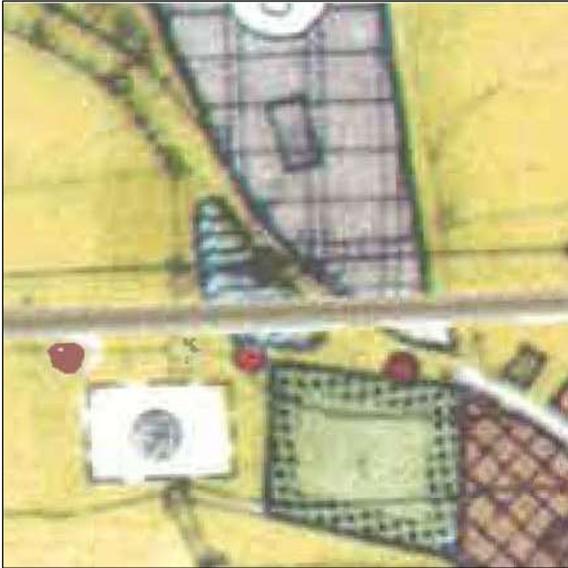
Ausmaß

Ca. 1.080,0 m²

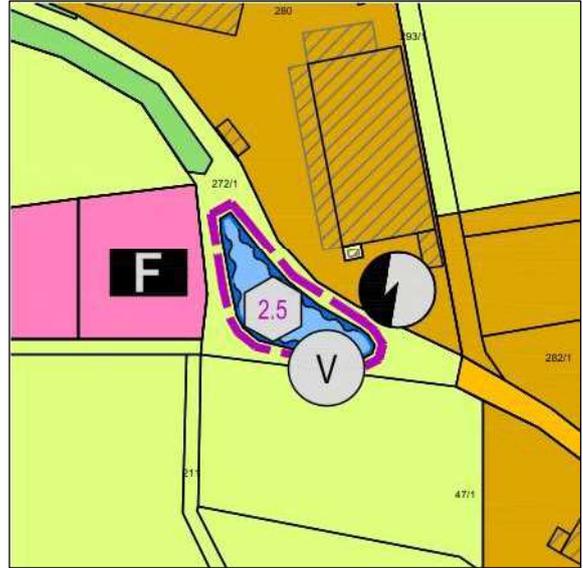
Bau- und Planungsrecht

Die Fläche ist derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

5.2.5 Bestehendes Versickerungsbecken im Nordwesten



Auszug aus dem wirksamen FNP, M 1:2.000



Auszug aktualisierter FNP, M 1:2.000

Anlass

Der Bereich weist bereits eine Wasserfläche auf. Durch die vorliegende Entwässerungsplanung des IB Weyrauther für den Ort Schederndorf, in welcher der Bereich als Sickerbecken verzeichnet ist, ist der FNP den vorliegenden Gegebenheiten anzupassen. Deshalb wird die Nutzung durch „Fläche für die Wasserwirtschaft, Versickerungsbecken“ ergänzt.

Lage

Am nordwestlichen Ortsrand.

Ausmaß

Ca. 634,0 m²

Bau- und Planungsrecht

Die Fläche ist derzeit als „Wasserfläche“ ausgewiesen, was auch bestehen bleibt.

Erschließung

Zufahrt über eine Straße, welche in einen Schotterweg übergeht, auf Flur Nr. 272/1 (Gemarkung Schederndorf) möglich.



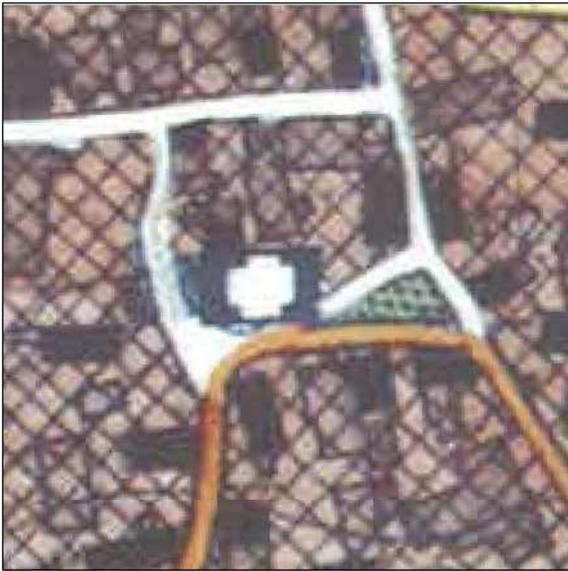
Ortsaufnahme vom 01.03.2025



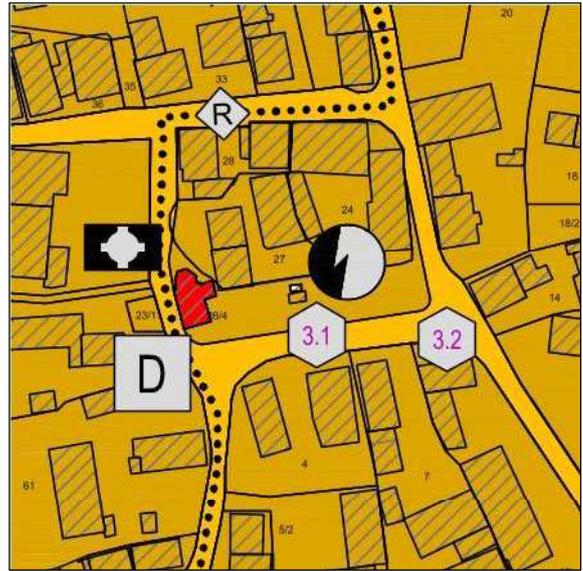
Ortsaufnahme vom 01.03.2025

5.3 Nutzungsänderung, Umwidmung und Revidierung

5.3.1 Änderung zu Versorgungsanlage Elektrizität im östlichen Ortskern



Auszug aus dem wirksamen FNP, M 1:2.000



Auszug aktualisierter FNP, M 1:2.000

Anlass

Bedingt durch den Rückbau der oberirdischen Stromversorgung im Norden des Ortes und der Verlegung von unterirdischen Stromtrassen wurde eine neue Trafostation notwendig. Dadurch wird die Nutzung auf „Fläche für Versorgungsanlagen, Trafostation, Elektrizität“ geändert.

Lage

Im östlichen Ortskern, nördlich der Ortsdurchfahrt (Dorfplatz), hinter dem Bushäuschen.

Ausmaß

Ca. 5,0 m²

Bau- und Planungsrecht

Die Fläche ist derzeit als „gemischte Baufläche (M)“ ausgewiesen.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt durch die Ortsdurchfahrt und den angrenzenden Dorfplatz.

Bewertung der Schutzgüter

Für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser, Klima und Luft sowie Landschafts- und Ortsbild ist durch die Änderung nicht von einer Verschlechterung der Situation auszugehen. Weiterhin sind derzeit keine Kultur- oder sonstige Sachgüter bekannt.

Bewertung

Insgesamt wird durch die Änderung keine wesentliche Verschlechterung verursacht.



Ortsaufnahme vom 01.03.2025

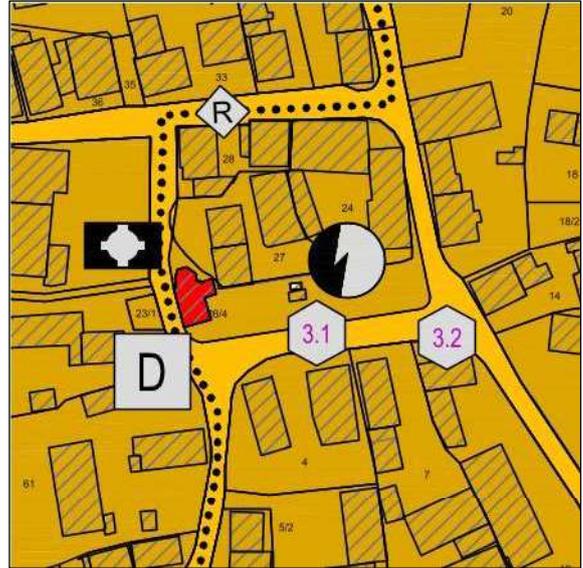


Ortsaufnahme vom 01.03.2025

5.3.2 Umwidmung zu gemischter Baufläche (M) im östlichen Ortskern



Auszug aus dem wirksamen FNP, M 1:2.000



Auszug aktualisierter FNP, M 1:2.000

Anlass

Bedingt durch die Dorferneuerung wurde die Grünfläche durch eine erheblich kleinere Verkehrsinsel ersetzt. Dadurch wird die Nutzung auf „gemischte Baufläche (M)“ geändert.

Lage

Im östlichen Ortskern, nördlich der Ortsdurchfahrt (Dorfplatz).

Ausmaß

Ca. 300,0 m²

Bau- und Planungsrecht

Die Fläche ist derzeit als „Grünfläche“ ausgewiesen.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt durch die Ortsdurchfahrt und den angrenzenden Dorfplatz.

Bewertung der Schutzgüter

Für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser, Klima und Luft sowie Landschafts- und Ortsbild ist durch die Änderung nicht von einer Verschlechterung der Situation auszugehen. Weiterhin sind derzeit keine Kultur- oder sonstige Sachgüter bekannt.

Bewertung

Insgesamt wird durch die Änderung keine wesentliche Verschlechterung verursacht.

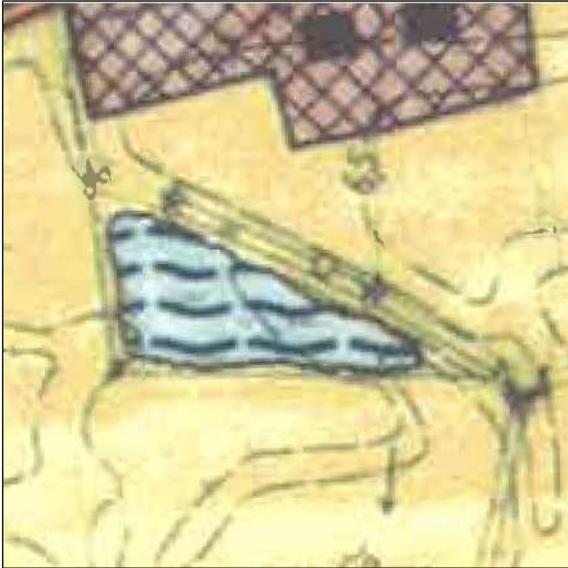


Ortsaufnahme vom 01.03.2025



Luftbild (bayernatlas.de)

5.3.3 Revidierung Wasserfläche im Süden



Auszug aus dem wirksamen FNP, M 1:2.000



Auszug aktualisierter FNP, M 1:2.000

Anlass

Bei einer Ortsbegehung wurde festgestellt, dass der Bereich keine Wasserfläche aufweist und die Fläche Gehölzzüge besitzt. Zudem wurde von Seiten der Kommune mitgeteilt, dass diese Fläche als Sickerbecken vorgesehen war. Dieses Becken entstand dann aber auf Flur Nr. 71/1. Deshalb ist der FNP den vorliegenden Gegebenheiten anzupassen. Dadurch wird die Nutzung auf „naturnahe Grünfläche“ geändert.



Ortsaufnahme vom 01.03.2025

Lage

Am südlichen Ortsrand.

Ausmaß

Ca. 2.756,0 m²

Bau- und Planungsrecht

Die Fläche ist derzeit als „Wasserfläche“ ausgewiesen.

Erschließung

Zufahrt möglich durch einen Schotterweg auf Flur Nr. 69 (Gemarkung Schederndorf).

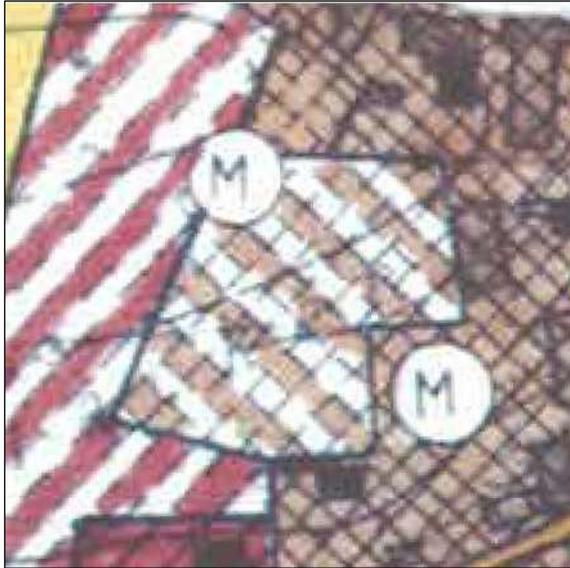


Ortsaufnahme vom 01.03.2025

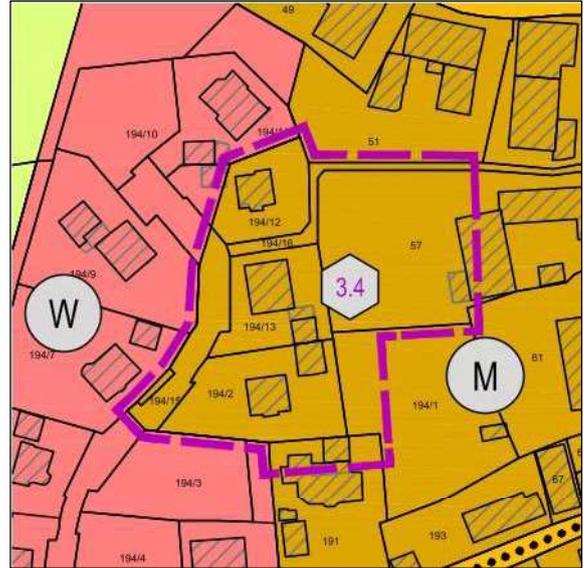
Bewertung

Die Anpassung stellt eine Darstellung der vorhandenen Gegebenheiten dar bzw. der vorhandene Zustand wird beibehalten und war nie ein anderer.

5.3.4 Umwidmung zu gemischter Baufläche (M) im westlichen Ortskern



Auszug aus dem wirksamen FNP, M 1:2.000



Auszug aktualisierter FNP, M 1:2.000

Anlass

Bei einer Ortsbegehung wurde festgestellt, dass der Bereich bereits bebaut ist. Deshalb ist der FNP den vorliegenden Gegebenheiten anzupassen. Dadurch wird die Nutzung auf „gemischte Baufläche (M)“ geändert.

Lage

Im westlichen Ortskern.

Ausmaß

Ca. 4.905,0 m²

Bau- und Planungsrecht

Die Fläche ist derzeit als „geplante gemischte Baufläche (M)“ (Vorbehaltsfläche) ausgewiesen.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt durch eine angrenzende Straße mit Wendehammer, welche von der Ortsdurchfahrt am südwestlichen Ortsrand befahren wird.

Bewertung

Die Anpassung stellt eine Darstellung der vorhandenen Gegebenheiten dar.

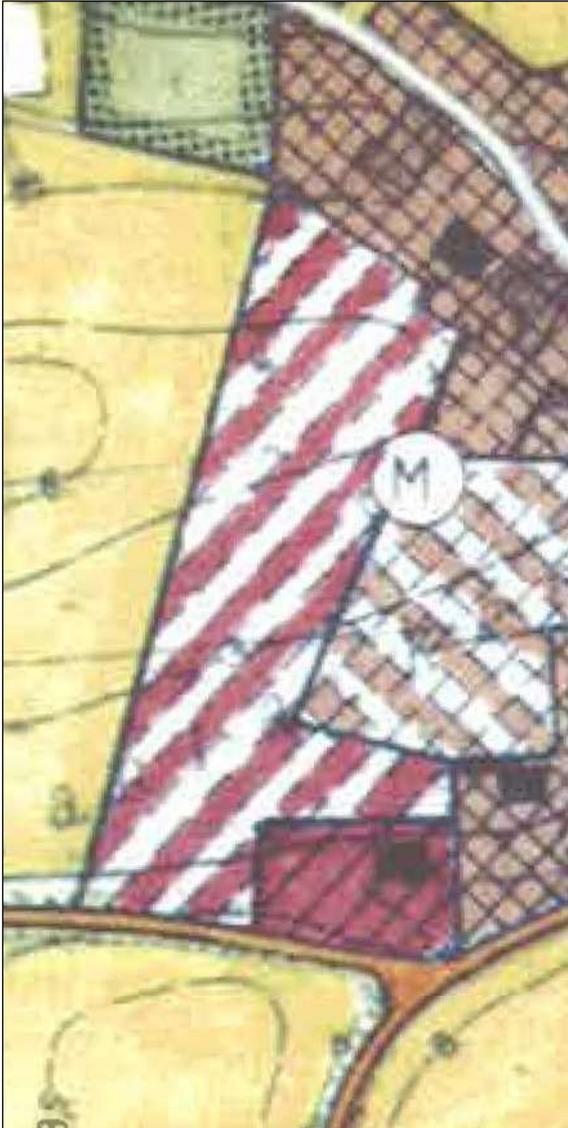


Luftbild (bayernatlas.de)



Ortsaufnahme vom 01.03.2025

5.3.5 Umwidmung zu Wohnbaufläche (W) im Westen



Auszug aus dem wirksamen FNP, M 1:2.000



Auszug aktualisierter FNP, M 1:2.000

Anlass

Bei einer Ortsbegehung wurde festgestellt, dass der Bereich bereits bebaut ist. Deshalb ist der FNP den vorliegenden Gegebenheiten anzupassen. Dadurch wird die Nutzung auf „Wohnbaufläche (W)“ geändert.

Lage

Am westlichen Ortsrand.

Ausmaß

Ca. 9.620,0 m²

Bau- und Planungsrecht

Die Fläche ist derzeit als „geplante Wohnbaufläche (W)“ ausgewiesen.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt durch eine angrenzende Straße mit Wendehammer, welche von der Ortsdurchfahrt am südwestlichen Ortsrand befahren wird.

Bewertung

Die Anpassung stellt eine Darstellung der vorhandenen Gegebenheiten dar.

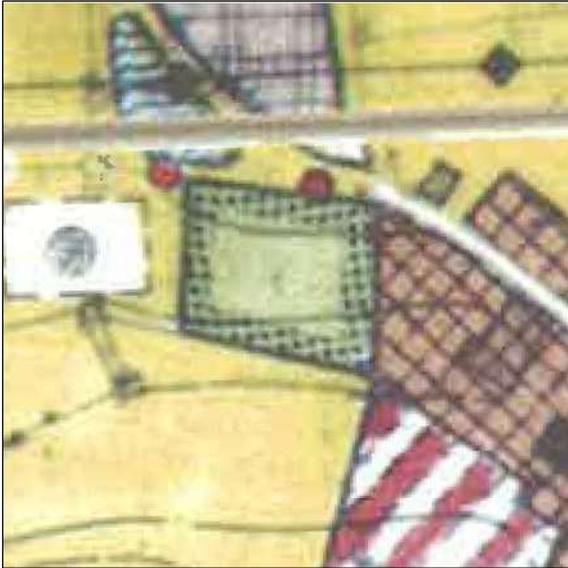


Luftbild (bayernatlas.de)

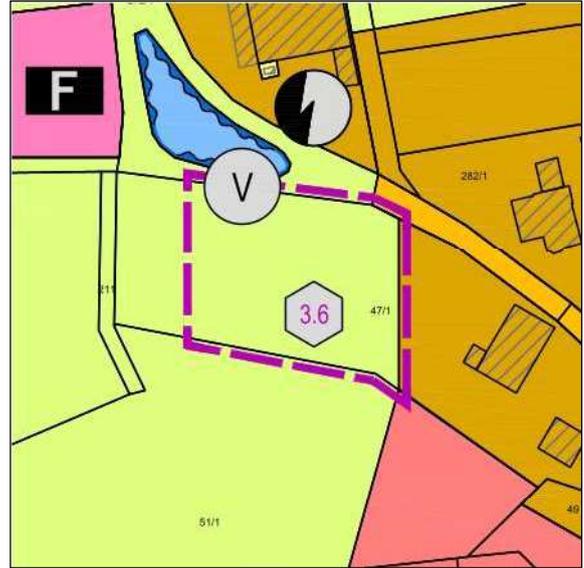


Ortsaufnahme vom 01.03.2025

5.3.6 Revidierung Bolzplatz im Nordwesten



Auszug aus dem wirksamen FNP, M 1:2.000



Auszug aktualisierter FNP, M 1:2.000

Anlass

Bei einer Ortsbegehung wurde festgestellt, dass in diesem Bereich kein Bolzplatz errichtet wurde. Zudem ist seitens der Kommune auch keine Errichtung in diesem Bereich in der Zukunft geplant. Deshalb ist der FNP den vorliegenden Gegebenheiten anzupassen. Dadurch wird die Nutzung revidiert und auf „Fläche für die Landwirtschaft“ zurückgeführt.



Ortsaufnahme vom 01.03.2025

Lage

Am nordwestlichen Ortsrand, südlich der Straße.

Ausmaß

Ca. 2.338,0 m²

Bau- und Planungsrecht

Die Fläche ist derzeit als „Bolzplatz“ ausgewiesen.

Erschließung

Zufahrt möglich durch eine Straße, welche in einen Schotterweg übergeht, auf Flur Nr. 272/1 (Gemarkung Schederndorf).

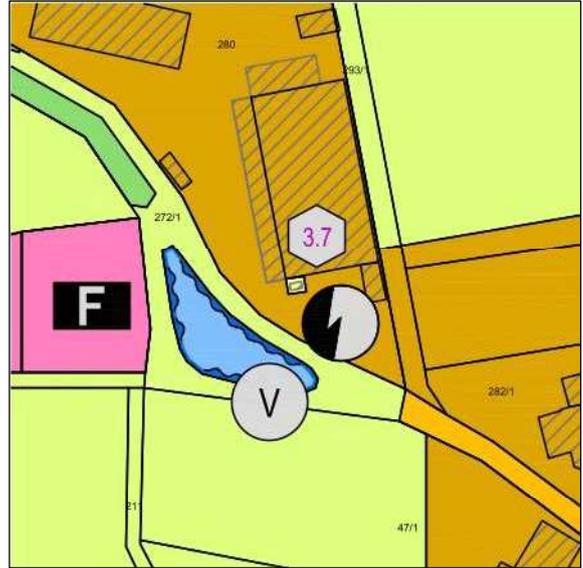
Bewertung

Die Anpassung stellt eine Darstellung der vorhandenen Gegebenheiten dar bzw. der vorhandene Zustand wird beibehalten.

5.3.7 Änderung zu Versorgungsanlage Elektrizität im Nordwesten



Auszug aus dem wirksamen FNP, M 1:2.000



Auszug aktualisierter FNP, M 1:2.000

Anlass

Bedingt durch den Rückbau der oberirdischen Stromversorgung im Norden des Ortes und der Verlegung von unterirdischen Stromtrassen wurde eine neue Trafostation notwendig. Dadurch wird die Nutzung auf „Fläche für Versorgungsanlagen, Trafostation, Elektrizität“ geändert.

Lage

Am nordwestlichen Ortsrand, südlich des bestehenden gewerblichen Gebäudes.



Ortsaufnahme vom 01.03.2025

Ausmaß

Ca. 20,0 m²

Bau- und Planungsrecht

Die Fläche ist derzeit als „gewerbliche Baufläche (G)“ ausgewiesen.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt durch eine Straße, welche in einen Schotterweg übergeht, auf Flur Nr. 272/1 (Gemarkung Schederndorf).

Bewertung der Schutzgüter

Für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser, Klima und Luft sowie Landschafts- und Ortsbild ist durch die Änderung nicht von einer Verschlechterung der Situation auszugehen. Weiterhin sind derzeit keine Kultur- oder sonstige Sachgüter bekannt.

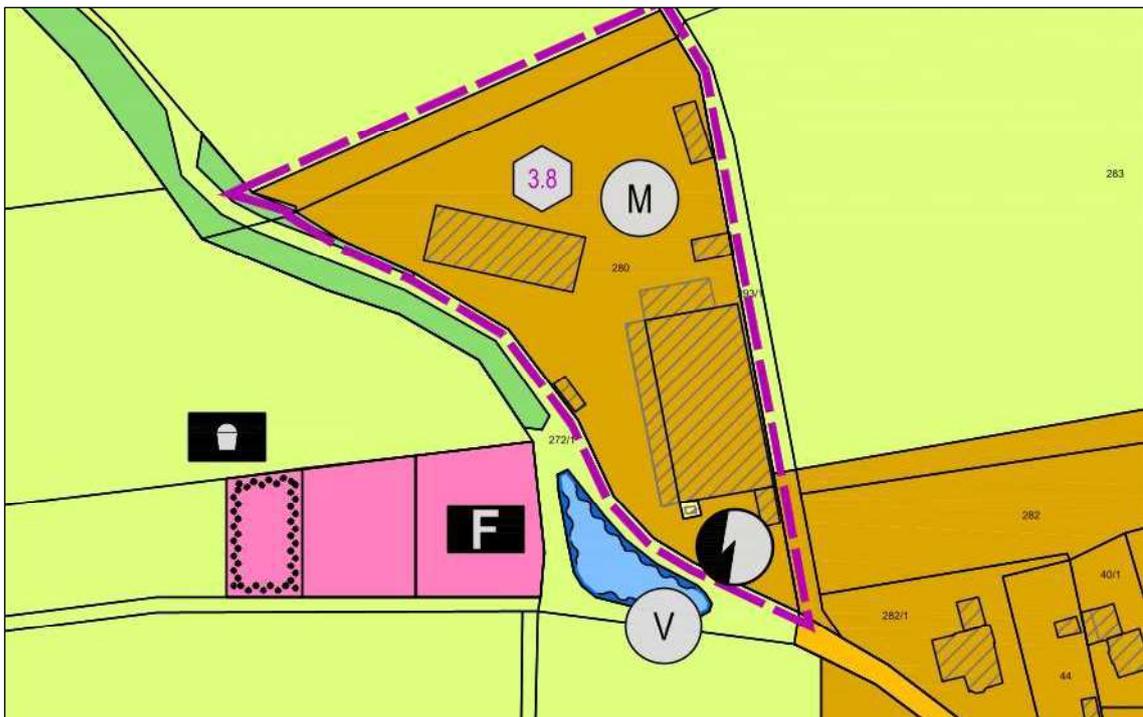
Bewertung

Insgesamt wird durch die Änderung keine wesentliche Verschlechterung verursacht.

5.3.8 Umwidmung zu gemischter Baufläche (M) am nordwestl. Ortsrand



Auszug aus dem wirksamen FNP, M 1:2.000



Auszug aktualisierter FNP, M 1:2.000

Anlass

Laut der Kommune wird die Fläche derzeit nicht als Gewerbefläche genutzt. Die bestehenden Gebäude werden als Lager- / Abstellflächen und der im Südosten des Grundstücks Flur Nr. 280 (Gemarkung Schederndorf) liegende Anbau als Büro genutzt.

Zukünftig soll im Änderungsbereich neben einer gewerblichen Nutzung auch eine Wohnnutzung stattfinden können. Deshalb wird die Nutzung auf „gemischte Baufläche (M)“ geändert. Zudem wird die bereits errichtete Lagerhalle im Westen der Flur Nr. 280 (Gemarkung Schederndorf) in die Fläche integriert.

Lage

Am nordwestlichen Ortsrand.

Ausmaß

Ca. 9.431,0 m²

Bau- und Planungsrecht

Die Fläche ist derzeit als „gewerbliche Baufläche (G)“ und eine Ecke im Westen der Flur Nr. 280 (Gemarkung Schederndorf) als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt durch eine Straße, welche in einen Schotterweg übergeht, auf Flur Nr. 272/1 und 293/1 (Gemarkung Schederndorf).

Bewertung

Die Fläche auf der bereits eine Lagerhalle im Westen der Flur Nr. 280 (Gemarkung Schederndorf) errichtet ist, stellt eine Darstellung der vorhandenen Gegebenheiten dar. Durch die Umwidmung der Gesamtfläche wird allgemein keine Verschlechterung verursacht.



Ortsaufnahme vom 01.03.2025

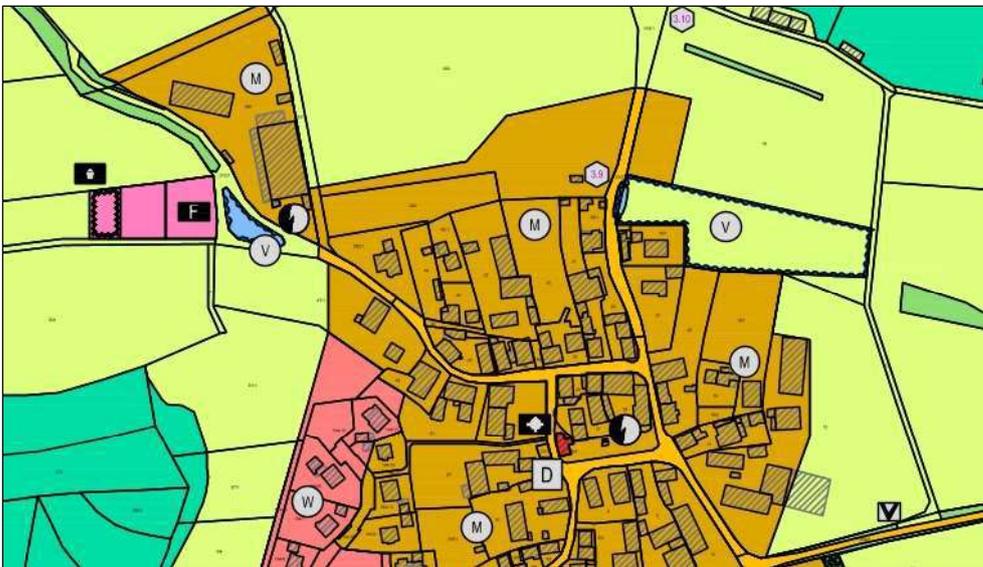


Ortsaufnahme vom 01.03.2025

5.3.9 Revidierung oberirdische Hauptversorgungsleitung (Elektrizität)



Auszug aus dem wirksamen FNP, M 1:5.000



Auszug aktualisierter FNP, M 1:5.000

Anlass

Bei einer Ortsbegehung wurde festgestellt, dass die oberirdische Stromversorgung nicht vorliegt. Es wurden im Zuge der Dorferneuerung unterirdische Stromtrassen verlegt. Deshalb ist der FNP den vorliegenden Gegebenheiten anzupassen. Dadurch wird die Darstellung der Trasse und der Versorgungsanlage Elektrizität (Strommast) revidiert.



Ortsaufnahme vom 01.03.2025

Lage

Entlang des nördlichen Ortsrandes.

Ausmaß

Ca. 663,0 m

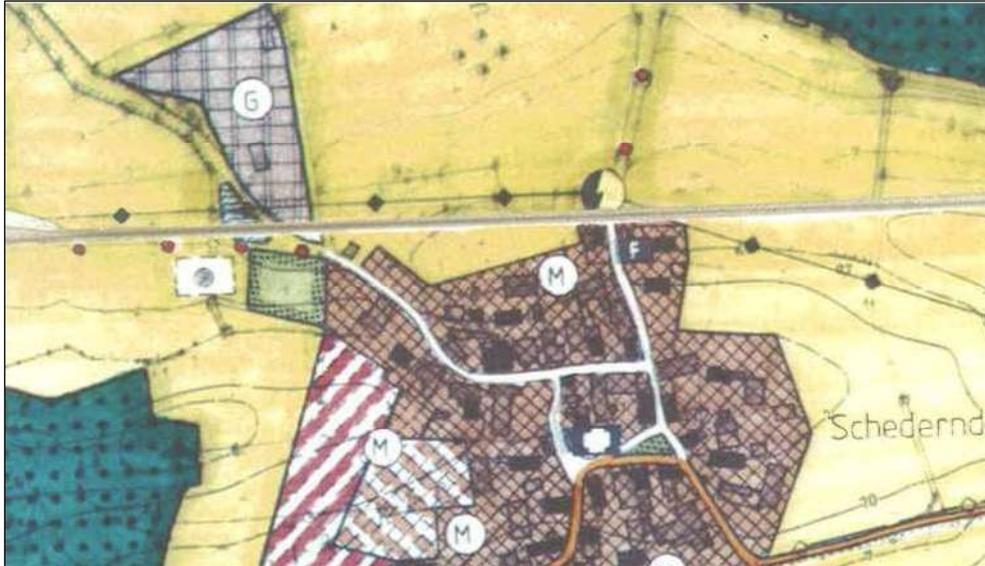
Bau- und Planungsrecht

In dem Bereich ist derzeit eine „oberirdische Hauptversorgungsleitung“ und eine „Versorgungsanlage Elektrizität“ dargestellt. Diese

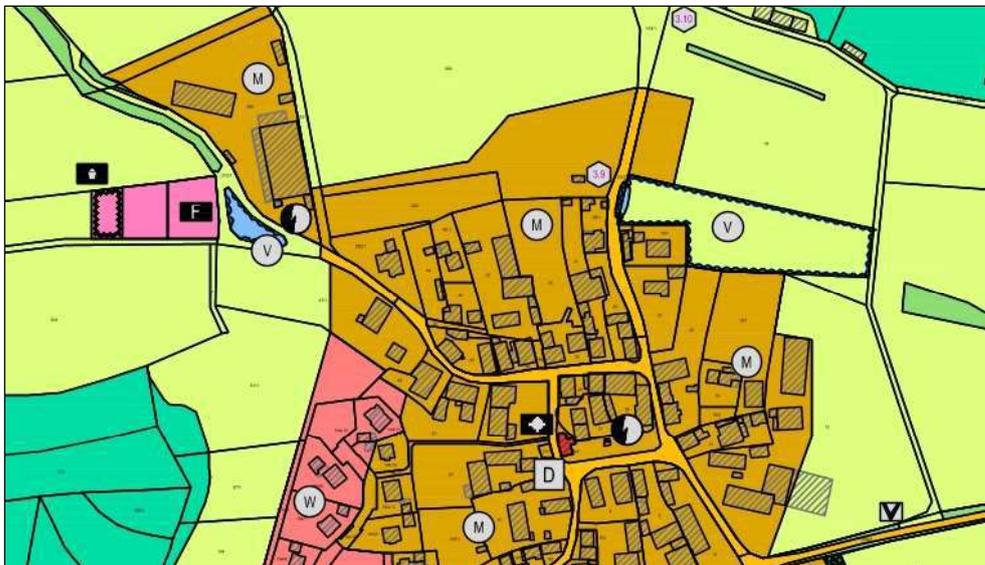
Bewertung

Die Anpassung stellt eine Darstellung der vorhandenen Gegebenheiten dar.

5.3.10 Revidierung Wanderweg



Auszug aus dem wirksamen FNP, M 1:5.000



Auszug aktualisierter FNP, M 1:5.000

Anlass

Laut bayernatlas.de führt durch den Ort kein Fernwanderweg, sondern nur einige kleinere Wanderwege. In der Planzeichenverordnung (PlanZV) ist es vorgesehen, Fernwege darzustellen. Deshalb ist der FNP den vorliegenden Gegebenheiten anzupassen. Daher wird die Darstellung des Wanderweges revidiert

Lage

Entlang der von Nordosten in den Ort führenden und nach Westen aus dem Ort führenden Straße.

Ausmaß

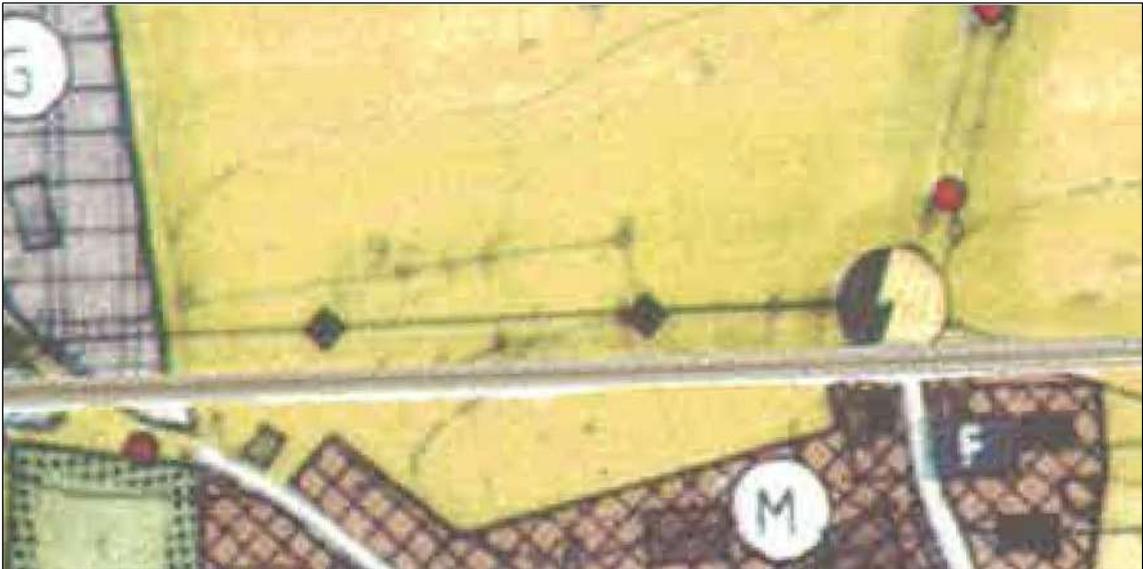
Ca. 707,0 m

Bau- und Planungsrecht

In dem Bereich ist derzeit ein „Wanderweg“ dargestellt.

5.4 Neuausweisungen

5.4.1 Neuausweisung gemischte Baufläche (M) im Norden



Auszug aus dem wirksamen FNP, M 1:2.000



Auszug aktualisierter FNP, M 1:2.000

Anlass

Ziel und Zweck der Änderung ist es, der ortsansässigen Bevölkerung Expansions-Möglichkeiten zu geben. Deshalb wird die Nutzung auf „gemischte Baufläche (M)“ geändert.

Lage

Am nördlichen Ortsrand.

Ausmaß

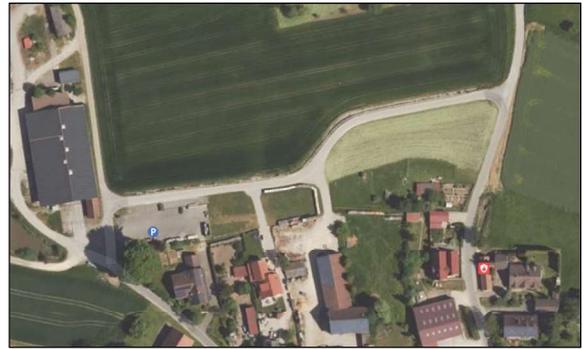
Ca. 14.776,0 m²

Bau- und Planungsrecht

Die Fläche ist derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt durch die Straßen auf Flur Nr. 272/1 (Gemarkung Schederndorf) im Westen und 29/3 (Gemarkung Schederndorf) im Osten auf die neu entstandene Straße auf Flur Nr. 283 (Gemarkung Schederndorf), siehe Luftbild.



Luftbild (bayernatlas.de)



Ortsaufnahme vom 01.03.2025



Ortsaufnahme vom 01.03.2025

Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Die Planungsfläche wird derzeit im westlichen Teil als Parkplatz, im Zentrum als Lagerfläche und im östlichen Teil landwirtschaftlich genutzt. Es ist eine Ausweisung als „gemischte Baufläche (M)“ geplant. Von einer Beeinträchtigung ist nicht auszugehen. Die Emissionen aus der Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen verringern sich.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Es sind keine Bäume oder Sträucher im Änderungsbereich vorhanden. Eine Vernetzung zu umliegenden Grünzügen ist nicht gegeben.

Schutzgut Boden und Wasser

Durch die Ausweisung von Baurechten ist von einer zusätzlichen Versiegelung des Bodens auszugehen. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt und festgelegt.

Messungen zu Grundwasserstand liegen nicht vor. Offene Gewässer, Quellen, Quellfluren bleiben unberührt. Einer Gefahr von überschwemmten Bereichen wird durch den vorliegenden Hanggraben (entlang der Straße) entgegengewirkt.

Schutzgut Klima und Luft

Der Änderungsbereich gliedert sich an die bestehende Bebauung an. Von einer Beeinträchtigung von Frischluftschneisen ist nicht auszugehen.

Schutzgut Kultur

Es sind derzeit keine Kultur- oder sonstige Sachgüter bekannt.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Plangebiet grenzt an bereits vorhandene Bebauung an. Hierdurch und durch geplante Nutzung als „gemischte Baufläche (M)“ ist von keiner Störung des Landschafts- und Ortsbildes auszugehen.

Bewertung

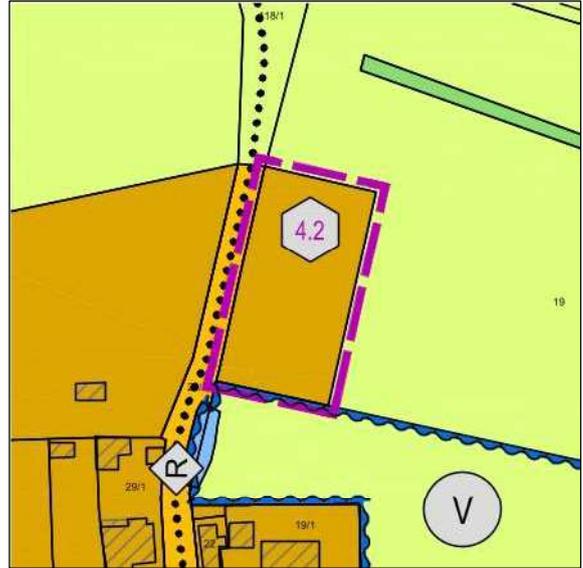
Aufgrund der vorgenommenen Untersuchungen kann davon ausgegangen werden, dass durch die Abrundung der bebauten Flächen der wesentliche Bereich der natürlichen Schutzgüter nicht oder nur geringfügig beeinträchtigt wird.

Die Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahrens.

5.4.2 Neuausweisung gemischte Baufläche (M) im Nordosten



Auszug aus dem wirksamen FNP, M 1:2.000



Auszug aktualisierter FNP, M 1:2.000

Anlass

Ziel und Zweck der Änderung ist es, der ortsansässigen Bevölkerung Expansions-Möglichkeiten zu geben. Deshalb wird die Nutzung auf „gemischte Baufläche (M)“ geändert.

Lage

Am nordöstlichen Ortsrand.

Ausmaß

Ca. 1.741,0 m²

Bau- und Planungsrecht

Die Fläche ist derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt durch die Straße auf Flur Nr. 29/3 (Gemarkung Schederndorf) im Osten des Ortes.

Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Die Planungsfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es ist eine Ausweisung als „gemischte Baufläche (M)“ geplant. Von einer Beeinträchtigung ist nicht auszugehen. Die Emissionen aus der Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen verringern sich.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Es sind keine Bäume oder Sträucher im Änderungsbereich vorhanden. Eine Vernetzung zu umliegenden Grünzügen ist nicht gegeben.



Ortsaufnahme vom 01.03.2025



Ortsaufnahme vom 01.03.2025

Schutzgut Boden und Wasser

Durch die Ausweisung von Baurechten ist von einer zusätzlichen Versiegelung des Bodens auszugehen. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt und festgelegt.

Messungen zu Grundwasserstand liegen nicht vor. Offene Gewässer, Quellen, Quellfluren bleiben unberührt. Einer Gefahr von überschwemmten Bereichen wird durch die geplante Versickerungsfläche südlich des Gebiets entgegengewirkt.

Schutzgut Klima und Luft

Der Änderungsbereich gliedert sich an die bestehende Bebauung an. Von einer Beeinträchtigung von Frischluftschneisen ist nicht auszugehen.

Schutzgut Kultur

Es sind derzeit keine Kultur- oder sonstige Sachgüter bekannt.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

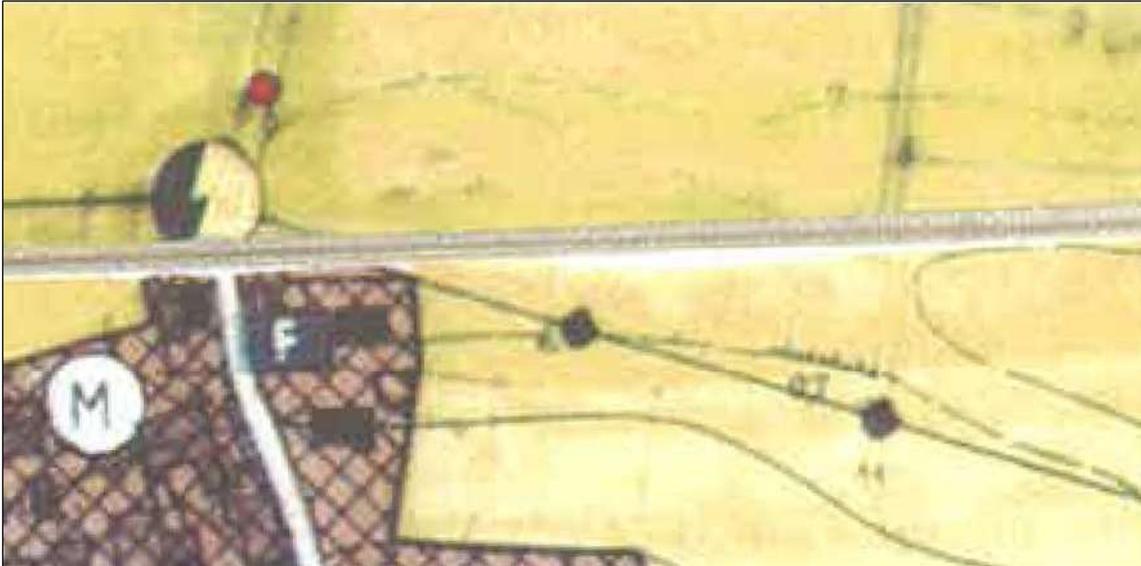
Das Plangebiet grenzt an bereits vorhandene Bebauung an. Hierdurch und durch geplante Nutzung als „gemischte Baufläche (M)“ ist von keiner Störung des Landschafts- und Ortsbildes auszugehen.

Bewertung

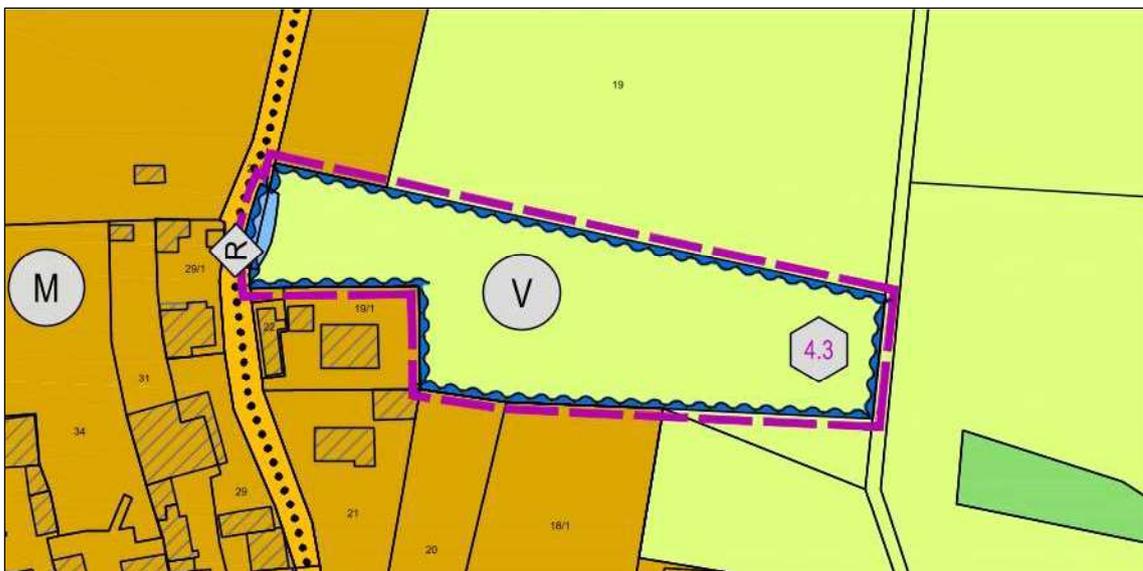
Aufgrund der vorgenommenen Untersuchungen kann davon ausgegangen werden, dass durch die Abrundung der bebauten Flächen der wesentliche Bereich der natürlichen Schutzgüter nicht oder nur geringfügig beeinträchtigt wird.

Die Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahrens.

5.4.3 Neuausweisung Versickerungsfläche im Nordosten



Auszug aus dem wirksamen FNP, M 1:2.000



Auszug aktualisierter FNP, M 1:2.000

Anlass

Laut der vorliegenden Entwässerungsplanung des IB Weyrauther für den Ort Schederndorf ist in diesem Bereich eine Freifläche als Versickerungsfläche verzeichnet. Deshalb bleibt die Nutzung als „Fläche für die Landwirtschaft“ erhalten und wird um die „Fläche für die Wasserwirtschaft, Versickerungsfläche“ ergänzt.



Ortsaufnahme vom 01.03.2025

Lage

Am nordöstlichen Ortsrand.

Ausmaß

Ca. 6.537,0 m²



Ortsaufnahme vom 01.03.2025

Bau- und Planungsrecht

Die Fläche ist derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Erschließung

Zufahrt möglich über die Straße auf Flur Nr. 29/3 (Gemarkung Schederndorf) im Osten des Ortes.

Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Die Planungsfläche wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Es ist eine ergänzende Ausweisung als „Fläche für die Wasserwirtschaft, Versickerungsfläche“ geplant. Von einer Beeinträchtigung ist nicht auszugehen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Es sind keine Bäume oder Sträucher im Änderungsbereich vorhanden. Eine Vernetzung zu umliegenden Grünzügen ist nicht gegeben.

Schutzgut Boden und Wasser

Durch die Ausweisung ist von einer Stärkung des Schutzgutes auszugehen. Die Bewirtschaftungsart wird vorraussichtlich eingeschränkt werden.

Messungen zu Grundwasserstand liegen nicht vor. Quellen und Quellfluren bleiben unberührt.

Schutzgut Klima und Luft

Von einer Beeinträchtigung ist nicht auszugehen.

Schutzgut Kultur

Es sind derzeit keine Kultur- oder sonstige Sachgüter bekannt.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Schutzgut bleibt erhalten, es ist von keiner Störung des Landschafts- und Ortsbildes auszugehen.

Bewertung

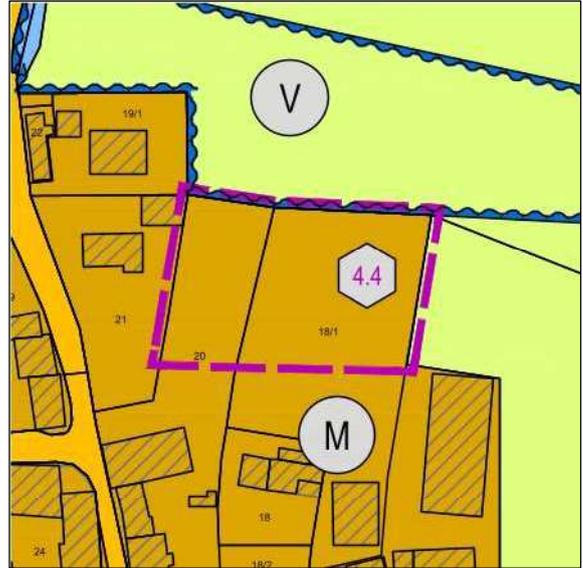
Aufgrund der vorgenommenen Untersuchungen kann davon ausgegangen werden, dass durch die Neuausweisung der wesentliche Bereich der natürlichen Schutzgüter nicht oder nur geringfügig beeinträchtigt wird.

Die Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahrens.

5.4.4 Neuausweisung gemischte Baufläche (M) im Osten



Auszug aus dem wirksamen FNP, M 1:2.000



Auszug aktualisierter FNP, M 1:2.000

Anlass

Ziel und Zweck der Änderung ist es, der ortsansässigen Bevölkerung Expansions-Möglichkeiten zu geben. Deshalb wird die Nutzung auf „gemischte Baufläche (M)“ geändert.

Lage

Am östlichen Ortsrand.

Ausmaß

Ca. 2.636,0 m²

Bau- und Planungsrecht

Die Fläche ist derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt zum einen durch die Straße auf Flur Nr. 23 (Gemarkung Schederndorf) im östlichen Ortskern und zum anderen über ein Privatgrundstück der Flur Nr. 20 (Gemarkung Schederndorf).

Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Die Planungsfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es ist eine Ausweisung als „gemischte Baufläche (M)“ geplant. Von einer Beeinträchtigung ist nicht auszugehen. Die Emissionen aus der Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen verringern sich.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im westlichen Teil sind Obst-, Laub- und Nadelbäume sowie Sträucher vorhanden. Eine Vernetzung zu dem südwestlich gelegenen Grünzug auf Flur Nr. 21 (Gemarkung Schederndorf) ist gegeben.



Ortsaufnahme vom 01.03.2025



Ortsaufnahme vom 01.03.2025

Schutzgut Boden und Wasser

Durch die Ausweisung von Baurechten ist von einer zusätzlichen Versiegelung des Bodens auszugehen. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt und festgelegt.

Messungen zu Grundwasserstand liegen nicht vor. Offene Gewässer, Quellen, Quellfluren bleiben unberührt.

Schutzgut Klima und Luft

Der Änderungsbereich gliedert sich an die bestehende Bebauung an. Von einer Beeinträchtigung von Frischluftschneisen ist nicht auszugehen.

Schutzgut Kultur

Es sind derzeit keine Kultur- oder sonstige Sachgüter bekannt.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Plangebiet grenzt an bereits vorhandene Bebauung an. Hierdurch und durch geplante Nutzung als „gemischte Baufläche (M)“ ist von keiner Störung des Landschafts- und Ortsbildes auszugehen.

Bewertung

Aufgrund der vorgenommenen Untersuchungen kann davon ausgegangen werden, dass durch die Abrundung der bebauten Flächen der wesentliche Bereich der natürlichen Schutzgüter nicht oder nur geringfügig beeinträchtigt wird.

Die Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahrens.

5.4.5 Neuausweisung gemischte Baufläche (M) im Südosten



Auszug aus dem wirksamen FNP, M 1:2.000



Auszug aktualisierter FNP, M 1:2.000

Anlass

Ziel und Zweck der Änderung ist es, der ortsansässigen Bevölkerung Expansions-Möglichkeiten zu geben. Deshalb wird die Nutzung auf „gemischte Baufläche (M)“ geändert.

Lage

Am südöstlichen Ortsrand.

Ausmaß

Ca. 3.443,0 m²

Bau- und Planungsrecht

Die Fläche ist derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt durch die nach Süden führende Straße am südöstlichen Ortsrand.

Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Die Planungsfläche wird derzeit im westlichen Teil landwirtschaftlich und, abgegrenzt durch einen Schotterweg, im östlichen Teil als Gartenfläche genutzt. Es ist eine Ausweisung als „gemischte Baufläche (M)“ geplant. Von einer Beeinträchtigung ist nicht auszugehen. Die Emissionen aus der Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen verringern sich.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im östlichen Teil sind Obstbäume vorhanden. Eine Vernetzung zu dem nördlich gelegenen Grünzug auf Flur Nr. 7 (Gemarkung Schederndorf) ist gegeben.



Ortsaufnahme vom 01.03.2025



Ortsaufnahme vom 01.03.2025

Schutzgut Boden und Wasser

Durch die Ausweisung von Baurechten ist von einer zusätzlichen Versiegelung des Bodens auszugehen. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt und festgelegt.

Messungen zu Grundwasserstand liegen nicht vor. Offene Gewässer, Quellen, Quellfluren bleiben unberührt.

Schutzgut Klima und Luft

Der Änderungsbereich gliedert sich an die bestehende Bebauung an. Von einer Beeinträchtigung von Frischluftschneisen ist nicht auszugehen. Einer Gefahr von überschwemmten Bereichen wird durch die Versickerungsfläche südlich des Gebiets entgegengewirkt.

Schutzgut Kultur

Es sind derzeit keine Kultur- oder sonstige Sachgüter bekannt.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

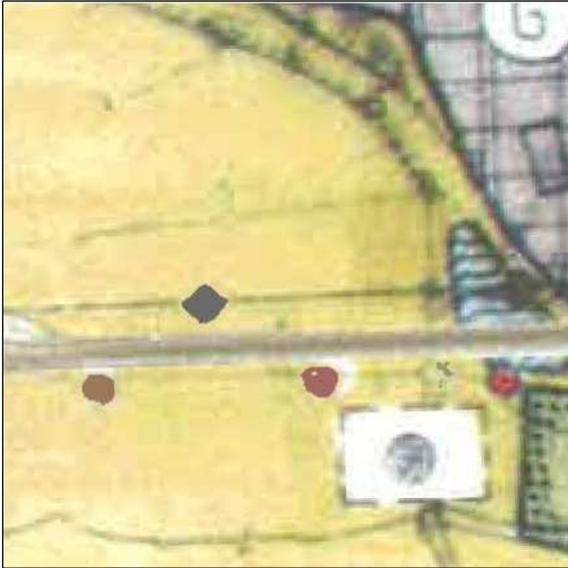
Das Plangebiet grenzt an bereits vorhandene Bebauung an. Hierdurch und durch geplante Nutzung als „gemischte Baufläche (M)“ ist von keiner Störung des Landschafts- und Ortsbildes auszugehen.

Bewertung

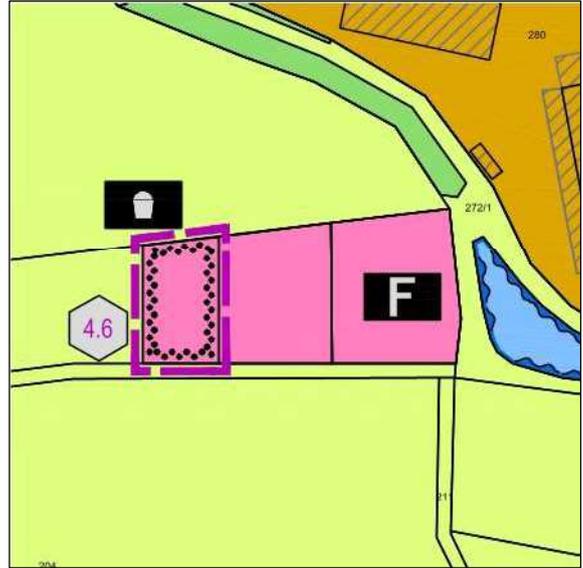
Aufgrund der vorgenommenen Untersuchungen kann davon ausgegangen werden, dass durch die Abrundung der bebauten Flächen der wesentliche Bereich der natürlichen Schutzgüter nicht oder nur geringfügig beeinträchtigt wird.

Die Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahrens.

5.4.6 Neuausweisung Fläche für Sport- und Spielanlagen



Auszug aus dem wirksamen FNP, M 1:2.000



Auszug aktualisierter FNP, M 1:2.000

Anlass

Wunsch der Kommune ist es, die Spielanlage für die ortsansässige Bevölkerung in direkter Nähe zur geplanten Dorfgemeinschaftshalle und zum geplanten Feuerwehrhaus zu errichten. Deshalb wird die Nutzung auf „Fläche für Sport- und Spielanlagen, hier Spielanlage“ festgesetzt.



Ortsaufnahme vom 01.03.2025

Lage

Am nordwestlichen Ortsrand.

Ausmaß

Ca. 652,0 m²



Ortsaufnahme vom 01.03.2025

Bau- und Planungsrecht

Die Fläche ist derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt durch eine Straße, welche in einen Schotterweg übergeht, auf Flur Nr. 272/1 (Gemarkung Schederndorf).

Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Die Planungsfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es ist eine Ausweisung als „Fläche für Sport- und Spielanlagen, hier Spielanlage“ geplant. Von einer Belästigung ist nicht auszugehen, da es abseits der Wohnbebauung liegt. Die Emissionen aus der Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen verringern sich.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Es sind keine Bäume oder Sträucher im Änderungsbereich vorhanden. Eine Vernetzung zu dem nördlich gelegenen Grünzug auf Flur Nr. 272/1 (Gemarkung Schederndorf) ist gegeben.

Schutzgut Boden und Wasser

Durch die Ausweisung ist von einer geringen Versiegelung des Bodens auszugehen. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder der Errichtung ermittelt und festgelegt.

Messungen zu Grundwasserstand liegen nicht vor. Offene Gewässer, Quellen, Quellfluren bleiben unberührt.

Schutzgut Klima und Luft

Von einer Beeinträchtigung von Frischluftschneisen ist nicht auszugehen.

Schutzgut Kultur

Es sind derzeit keine Kultur- oder sonstige Sachgüter bekannt.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

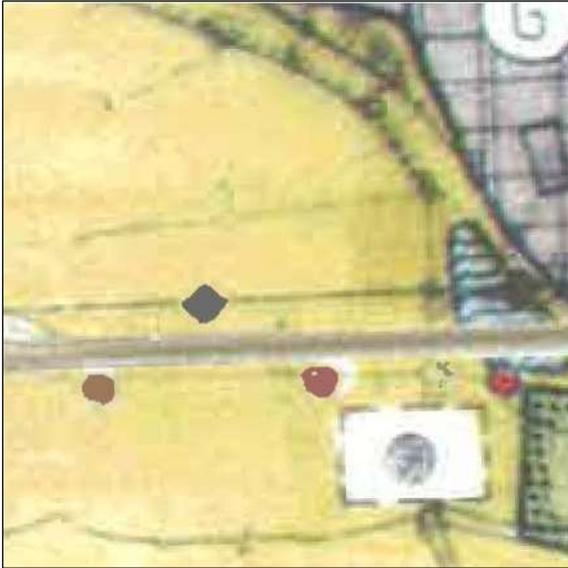
Das Landschafts- und Ortsbild wird durch das zusammenhängende Plangebiet „Spielanlage, Dorfgemeinschaftshalle und Feuerwehrhaus“ am Ortsrand verändert.

Bewertung

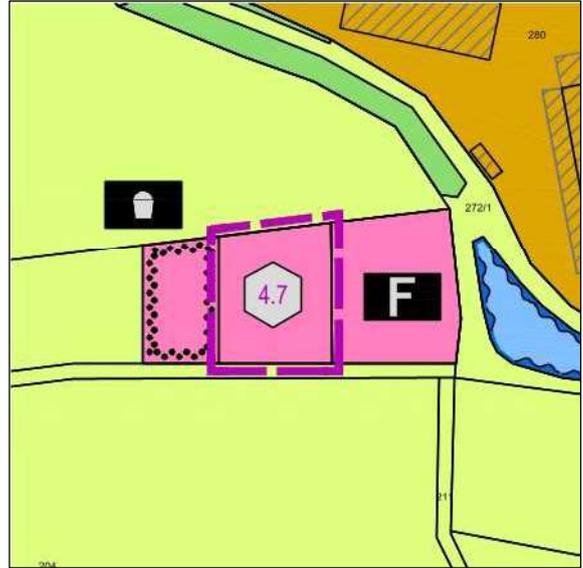
Aufgrund der vorgenommenen Untersuchungen kann davon ausgegangen werden, dass durch die Neuausweisung der wesentliche Bereich der natürlichen Schutzgüter nicht oder nur geringfügig beeinträchtigt wird.

Die Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahrens.

5.4.7 Neuausweisung Gemeinbedarfsfläche (Kommunale Einrichtung)



Auszug aus dem wirksamen FNP, M 1:2.000



Auszug aktualisierter FNP, M 1:2.000

Anlass

Wunsch der Kommune ist es, die Dorfgemeinschaftshalle für die ortsansässige Bevölkerung in direkter Nähe zum geplanten Feuerwehrraum zu errichten. Deshalb wird die Nutzung auf „Fläche für den Gemeinbedarf, kommunale Einrichtung“ festgesetzt.



Ortsaufnahme vom 01.03.2025

Lage

Am nordwestlichen Ortsrand.

Ausmaß

Ca. 1.067,0 m²

Bau- und Planungsrecht

Die Fläche ist derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.



Ortsaufnahme vom 01.03.2025

Erschließung

Die Erschließung erfolgt durch eine Straße, welche in einen Schotterweg übergeht, auf Flur Nr. 272/1 (Gemarkung Schederndorf).

Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Die Planungsfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es ist eine Ausweisung als „Fläche für den Gemeinbedarf, kommunale Einrichtung“ geplant. Von einer Belästigung ist nicht auszugehen, da es abseits der Wohnbebauung liegt. Die Emissionen aus der Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen verringern sich.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Es sind keine Bäume oder Sträucher im Änderungsbereich vorhanden. Eine Vernetzung zu dem nördlich gelegenen Grünzug auf Flur Nr. 272/1 (Gemarkung Schederndorf) ist gegeben.

Schutzgut Boden und Wasser

Durch die Ausweisung ist von einer Versiegelung des Bodens auszugehen. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Bebauungsplanverfahrens ermittelt und festgelegt.

Messungen zu Grundwasserstand liegen nicht vor. Offene Gewässer, Quellen, Quellfluren bleiben unberührt.

Schutzgut Klima und Luft

Von einer Beeinträchtigung von Frischluftschneisen ist nicht auszugehen.

Schutzgut Kultur

Es sind derzeit keine Kultur- oder sonstige Sachgüter bekannt.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

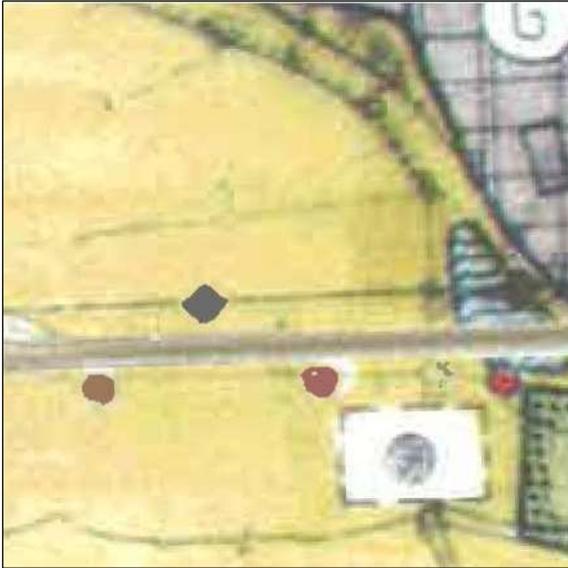
Das Landschafts- und Ortsbild wird durch das zusammenhängende Plangebiet „Spielanlage, Dorfgemeinschaftshalle und Feuerwehrhaus“ am Ortsrand verändert.

Bewertung

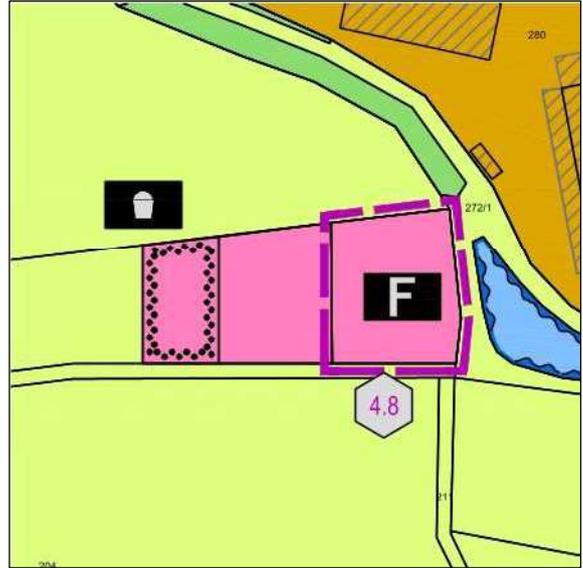
Aufgrund der vorgenommenen Untersuchungen kann davon ausgegangen werden, dass durch die Neuausweisung der wesentliche Bereich der natürlichen Schutzgüter nicht oder nur geringfügig beeinträchtigt wird.

Die Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahrens.

5.4.8 Neuausweisung Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr)



Auszug aus dem wirksamen FNP, M 1:2.000



Auszug aktualisierter FNP, M 1:2.000

Anlass

Wunsch der Kommune ist es, das Feuerwehrhaus am Ortsrand zu errichten. Deshalb wird die Nutzung auf „Fläche für den Gemeinbedarf, Feuerwehrhaus“ festgesetzt.

Lage

Am nordwestlichen Ortsrand.

Ausmaß

Ca. 1.298,0 m²

Bau- und Planungsrecht

Die Fläche ist derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt durch eine Straße, welche in einen Schotterweg übergeht, auf Flur Nr. 272/1 (Gemarkung Schederdorf).

Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Die Planungsfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es ist eine Ausweisung als „Fläche für den Gemeinbedarf, Feuerwehrhaus“ geplant. Von einer Belästigung ist nicht auszugehen, da es abseits der Wohnbebauung liegt. Die Emissionen aus der Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen verringern sich.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Es sind keine Bäume oder Sträucher im Änderungsbereich vorhanden. Eine Vernetzung zu dem nördlich gelegenen Grünzug auf Flur Nr. 272/1 (Gemarkung Schederdorf) ist gegeben.



Ortsaufnahme vom 01.03.2025



Ortsaufnahme vom 01.03.2025

Schutzgut Boden und Wasser

Durch die Ausweisung ist von einer Versiegelung des Bodens auszugehen. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt und festgelegt.

Messungen zu Grundwasserstand liegen nicht vor. Offene Gewässer, Quellen, Quellfluren bleiben unberührt.

Schutzgut Klima und Luft

Von einer Beeinträchtigung von Frischluftschneisen ist nicht auszugehen.

Schutzgut Kultur

Es sind derzeit keine Kultur- oder sonstige Sachgüter bekannt.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Landschafts- und Ortsbild wird durch das zusammenhängende Plangebiet „Spielanlage, Dorfgemeinschaftshalle und Feuerwehrhaus“ am Ortsrand verändert.

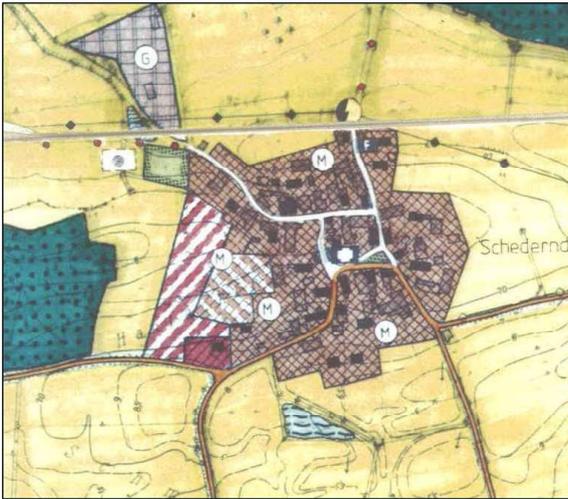
Bewertung

Aufgrund der vorgenommenen Untersuchungen kann davon ausgegangen werden, dass durch die Neuausweisung der wesentliche Bereich der natürlichen Schutzgüter nicht oder nur geringfügig beeinträchtigt wird.

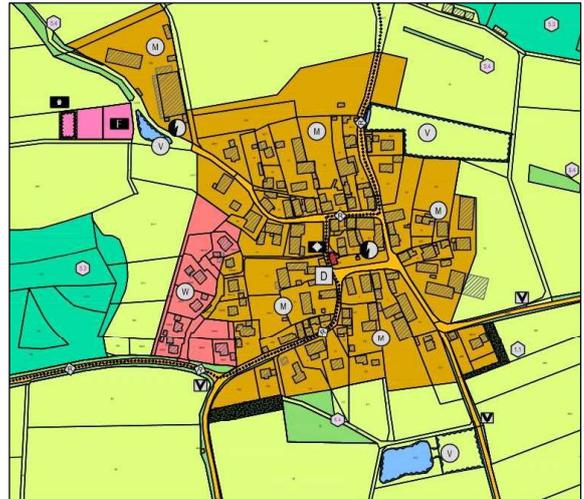
Die Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahrens.

5.5 Nachrichtliche Übernahmen

5.5.1 Fernradweg „Fürstbischöfliche Tour“



Auszug aus dem wirksamen FNP



Auszug aktualisierter FNP

Anlass

Bei einer Ortsbegehung wurde festgestellt, dass durch den Ort ein Radweg führt. Dieser ist laut bayernatlas.de als Fernradweg ausgewiesen. In der Planzeichenverordnung (PlanZV) ist es vorgesehen, Fernwege darzustellen. Deshalb ist der FNP den vorliegenden Gegebenheiten anzupassen. Daher wird die Darstellung als „Fernradweg (R)“ aufgenommen.

Lage

Entlang der von Nordosten kommenden und nach Westen, am Südlichen Ortsrand, verlassenden Straße.

Ausmaß

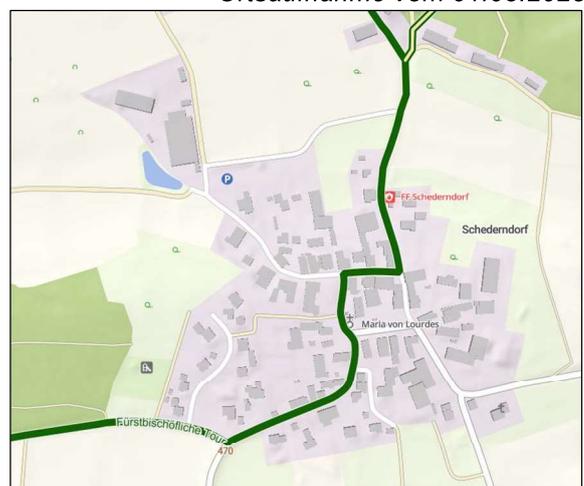
Ca. 828,0 m

Bau- und Planungsrecht

In dem Bereich ist derzeit nichts dargestellt.

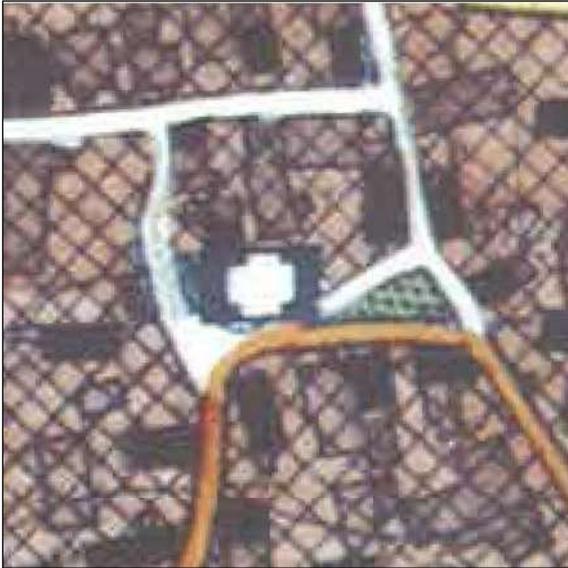


Ortsaufnahme vom 01.03.2025

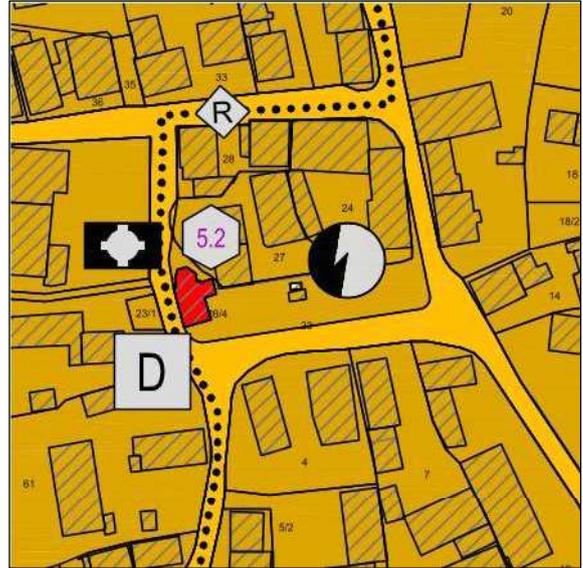


Web-Karte (bayernatlas.de)

5.5.2 Baudenkmal „Kath. Kapelle B.M.V.“ im östlichen Ortskern



Auszug aus dem wirksamen FNP, M 1:2.000



Auszug aktualisierter FNP, M 1:2.000

Anlass

Ziel und Zweck der Änderung ist es den FNP den vorliegenden Gegebenheiten anzupassen. Laut bayernatlas.de ist die Kapelle als Baudenkmal ausgewiesen. In der Planzeichenverordnung (PlanZV) ist eine Darstellung vorgesehen, daher wird die Darstellung als „Einzelanlagen für den Denkmalschutz (D)“ aufgenommen.

Lage

Im Ortskern, nördlich der Ortsdurchfahrt.

Ausmaß

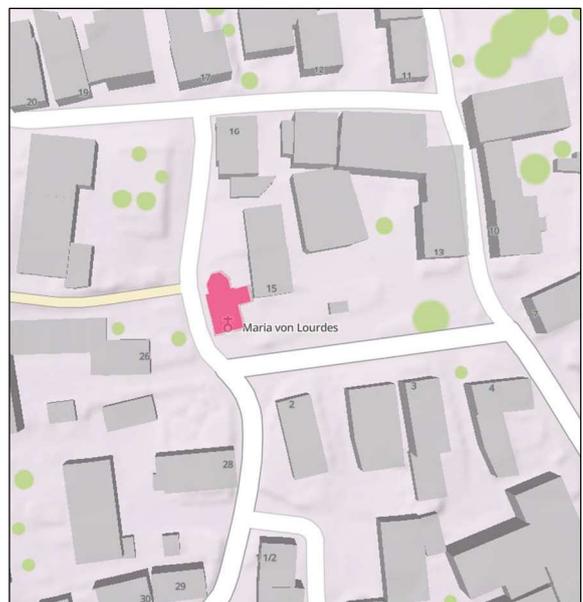
Ca. 113,0 m²

Bau- und Planungsrecht

In dem Bereich ist derzeit eine „gemischte Baufläche“ und ein Symbol für „Kirche, Kapelle“ dargestellt. Dies bleibt unverändert und wird nur ergänzt.

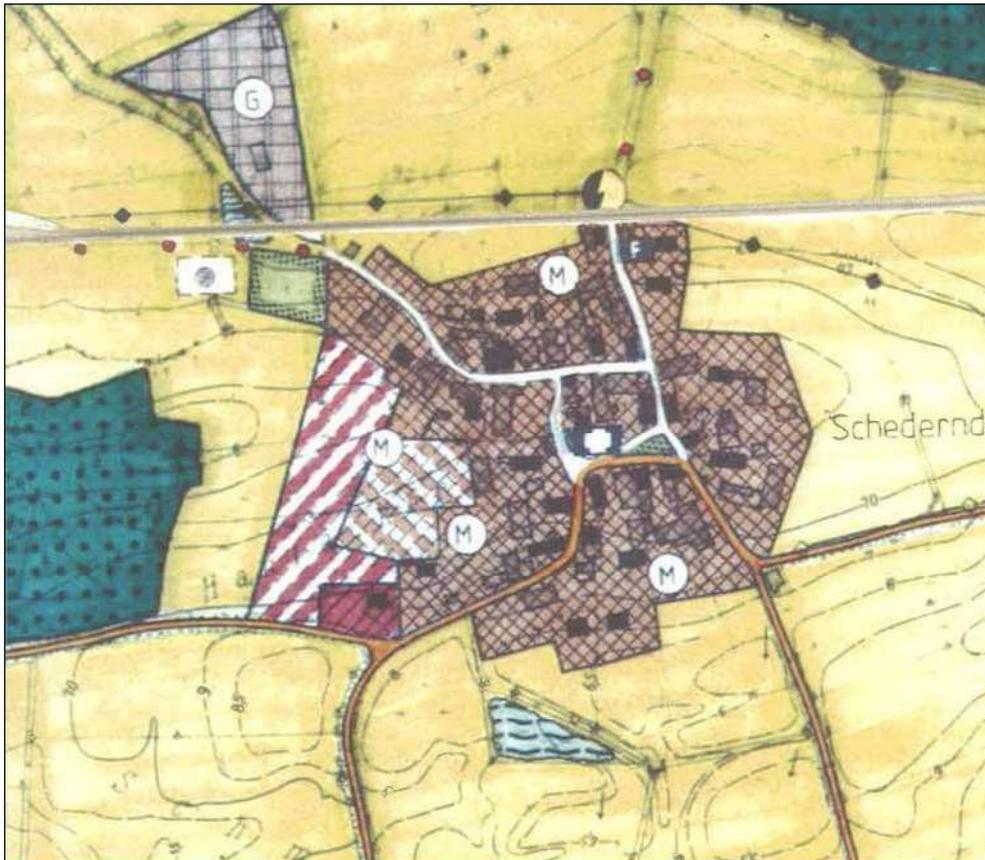


Ortsaufnahme vom 01.03.2025

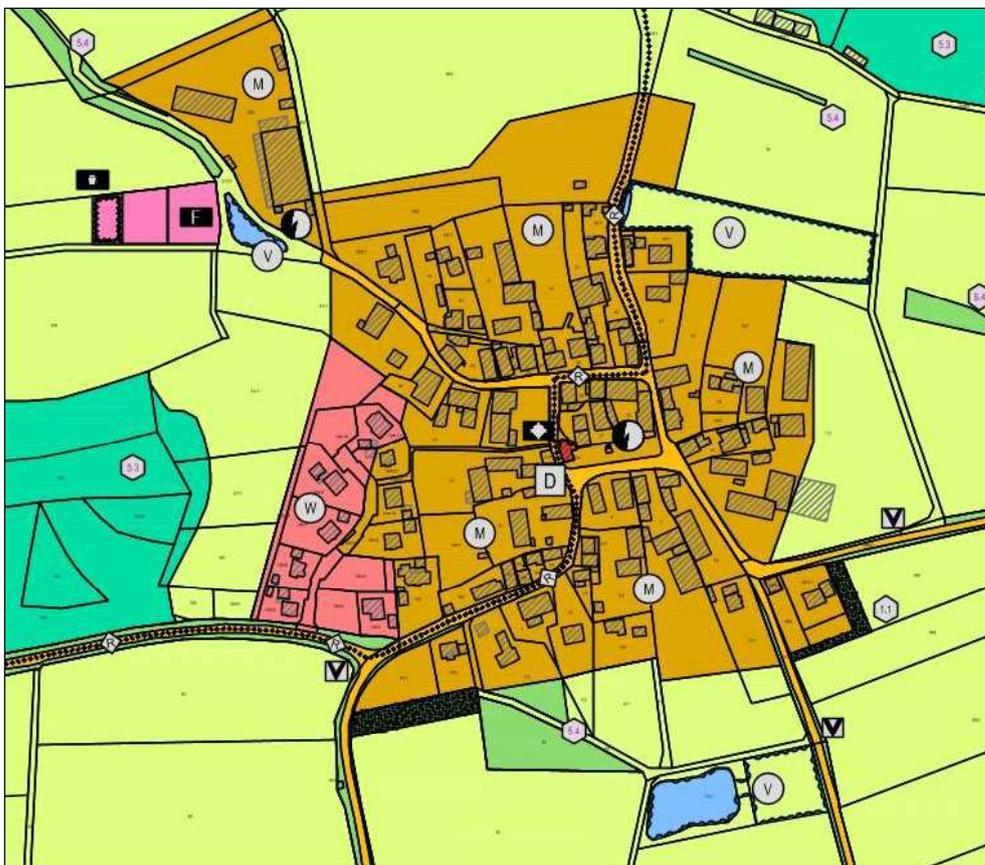


Web-Karte (bayernatlas.de)

5.5.3 Waldflächen



Auszug aus dem wirksamen FNP, M 1:5.000



Auszug aktualisierter FNP, M 1:5.000

Anlass

In der Karte „Alkis, Tatsächliche Nutzung“ werden u.a. die Waldgrenzen wahrheitsgetreu dargestellt, welche durch das Luftbild auf bayernatlas.de und die Ortsbegehung bestätigt werden können. Deshalb ist der FNP den vorliegenden Gegebenheiten anzupassen. Dadurch wird die „Fläche für Wald“ in diesen Bereichen angepasst ausgewiesen.

Lage

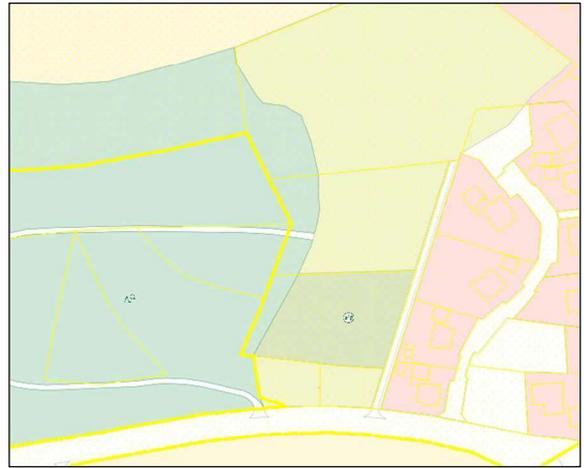
Im Nordosten und im Westen des Geltungsbereiches, außerhalb des Ortes.

Ausmaß

Geringe Randanpassungen

Bau- und Planungsrecht

In dem Bereich ist derzeit „Fläche für Wald“ und „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

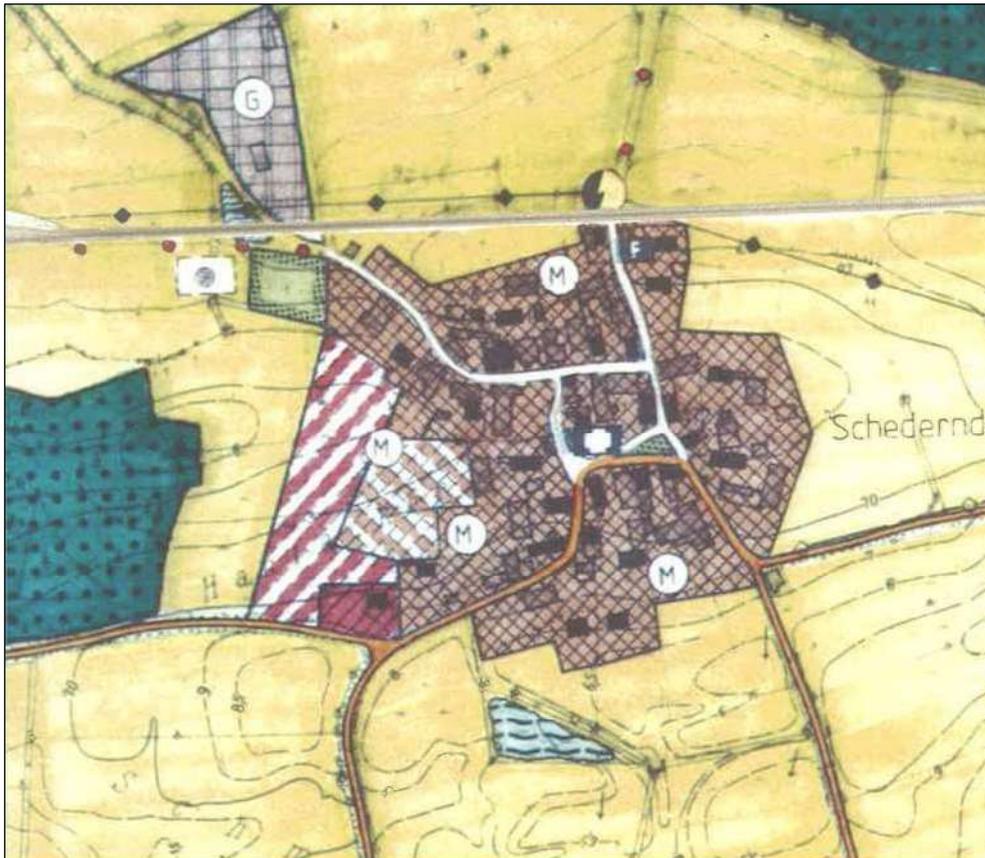


Alkis mit Parzellenkarte (bayernatlas.de)

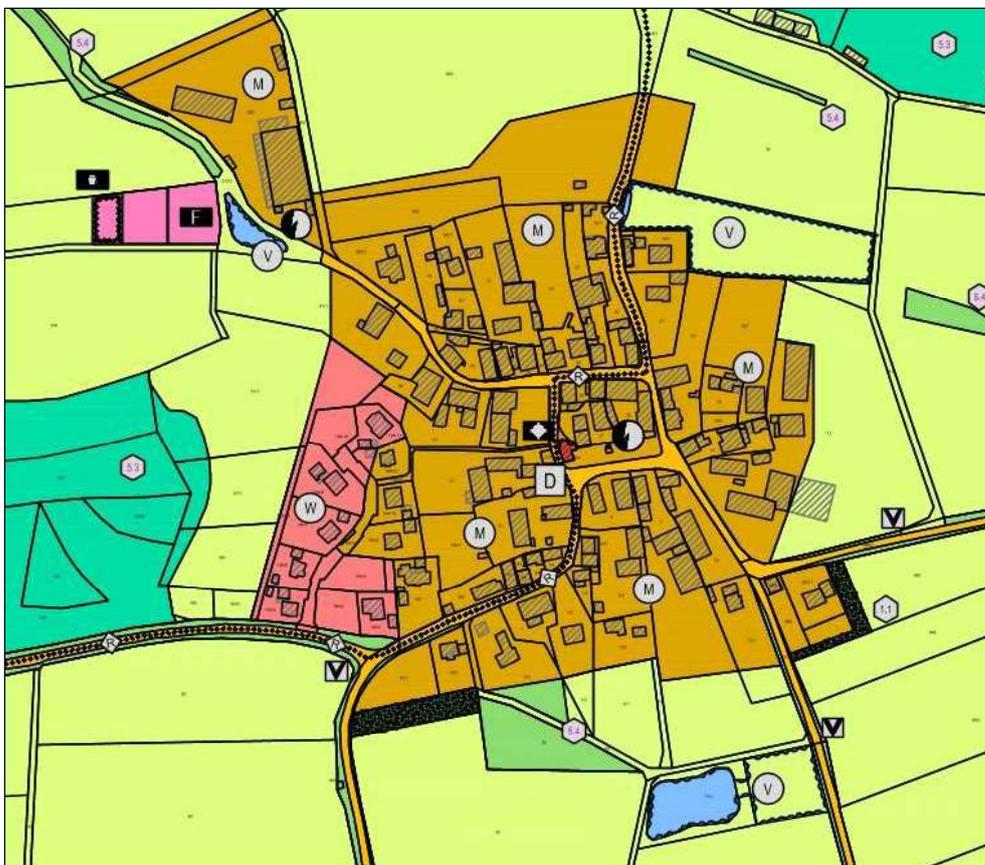


Alkis mit Parzellenkarte (bayernatlas.de)

5.5.4 Grünflächen



Auszug aus dem wirksamen FNP, M 1:5.000



Auszug aktualisierter FNP, M 1:5.000

Anlass

In der Karte „Alkis, Tatsächliche Nutzung“ werden u.a. Grünflächen wie Hecken säume oder Bauminseln dargestellt, welche durch das Luftbild auf bayernatlas.de und die Ortsbegehung bestätigt werden können. Deshalb ist der FNP den vorliegenden Gegebenheiten anzupassen. Auf diesen Grundlagen werden „naturnahe Grünflächen“ in diesen Bereichen ausgewiesen.

Lage

Im Nordosten und im Osten des Geltungsbereiches, außerhalb des Ortes. Im Süden und im Nordwesten des Geltungsbereiches, am Ortsrand.

Ausmaß

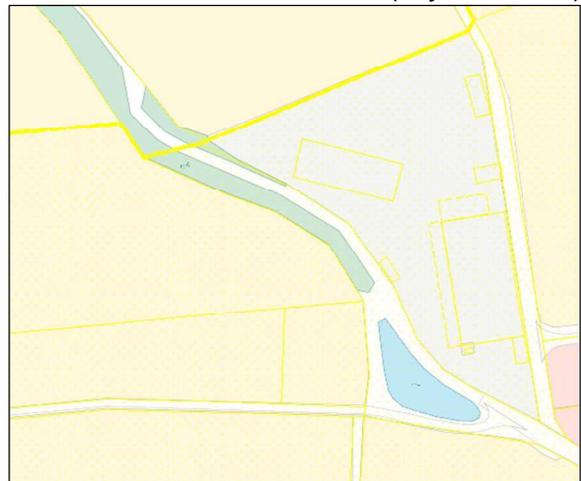
Ca. 6.511,0 m

Bau- und Planungsrecht

In den Bereichen ist derzeit „Fläche für die Landwirtschaft“ und einmal „Wasserfläche“ ausgewiesen.



Alkis mit Parzellenkarte (bayernatlas.de)



Alkis mit Parzellenkarte (bayernatlas.de)

6 Planlegende

6.1 Planlegende zum derzeit rechtswirksamen FNP

vorhanden		geplant		
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG				
				Wohnbauflächen
				gemischte Bauflächen
				gewerbliche Bauflächen
				Sonderbauflächen, Straßenmeisterei
2. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF				
				öffentliche Verwaltung
				Schule
				Kirche, Kapelle
				Kindergarten
				Post
				Feuerwehr
3. VERKEHRSLÄCHEN				
				Autobahn
				Sonstige überörtl. Verkehrsanlagen
4. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN				
				Elektrizität
				Wasser
				Abwasser
				Bauschutt
5. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN				
				oberirdisch
				unterirdisch
6. GRÜNFLÄCHEN				
				Gärten
				Sportplatz
				Spielplatz
				Bolzplatz
				Tennisanlage
				Friedhof
7. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT UND WASSERFLÄCHEN				
				Wasserschutzgebiet
				Wiesent
				Wasserfläche
8. FLÄCHEN FÜR AUFSCÜTTUNGEN				
				Fläche für Aufschüttungen (Bauschuttdeponie)
9. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD				
				Fläche für die Landwirtschaft
				Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild
				Aussiedlerhof
				wald
				Bodenschutzwald
				mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild
				Straßenschutzwald
				Erholungswald
NOCH VERBLIBENES FNP				
				Verkehrsgrünflächen
				Ruhender Verkehr
				Geh- oder Wanderwege
4. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN				
				Elektrizität
				Wasser
				Abwasser
				Bauschutt
5. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN				
				oberirdisch
				unterirdisch
6. GRÜNFLÄCHEN				
				Gärten
				Sportplatz
				Spielplatz
				Bolzplatz
				Tennisanlage
				Friedhof
NOCH VERBLIBENES FNP				
				Damwildgehege
10. SCHUTZGEBIETE UND GESCHÜTZTE OBJEKTE				
				Landschaftsschutzgebiet
				Naturpark, Schutzzonengrenze
				Biotop
				Feuchtwiesen
11. SONSTIGE DARSTELLUNG				
				Fläche zum Schutz gegen Verkehrslär
				Bodendenkmal
				spätere bauliche Entwicklung
				Naturdenkmal
				Gemeinde- und Landkreisgrenze
				Gemeindegrenze

6.2 Planlegende zum aktualisierten FNP

I. Festsetzungen durch Planzeichen (Nummerierung nach PlanZV)

- | | |
|--|---|
| <p>1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)</p> <p>1.1. Wohnbauflächen
(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)</p> <p>1.2. Gemischte Bauflächen
(§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)</p> <p>4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2a und Abs. 4 BauGB)</p> <p>4.1. Flächen für den Gemeinbedarf</p> <p>Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</p> <p>Feuerwehr</p> <p>4.2. Flächen für Sport- und Spielanlagen</p> <p>Spielanlagen</p> <p>5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)</p> <p>5.3. Überörtliche Wege und örtliche Hauptwege, hier Fernradweg</p> <p>6. Verkehrsrflächen</p> <p>6.1. Straßenverkehrsflächen</p> <p>7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2b, 4 und Abs. 4 BauGB)</p> <p>7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen</p> <p>Elektrizität</p> | <p>9. Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)</p> <p>9. naturnahe Grünflächen (oder Straßenbegleitgrün i.V. mit Symbol)</p> <p>9. Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p> <p>Straßenbegleitgrün</p> <p>10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)</p> <p>10.1. Wasserflächen</p> <p>10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier Versickerungsflächen</p> <p>Versickerungsfläche</p> <p>12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)</p> <p>12.1. Flächen für die Landwirtschaft</p> <p>12.2. Flächen für Wald</p> <p>14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 5 Abs. 4, § 172 Abs. 1 BauGB)</p> <p>14.3. Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
(§ 5 Abs. 4 BauGB)</p> <p>15. Sonstige Planzeichen</p> <p>15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderungsorte</p> |
|--|---|

II. Darstellung und Nachrichtliche Übernahme

1. vorhandene Grundstücksgrenze mit Flur Nummer
2. vorhandenes Hauptbauwerk
3. vorhandenes Nebenbauwerk
4. Symbol für die Gliederung der Änderungsorte

7 Rechtsgrundlagen

Die Festsetzungen erfolgen durch Zeichnung und Text auf der Rechtsgrundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. 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),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. 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),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), 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),
- dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323),
- dem Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) i.d.F der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98),
- dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) und
- dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz - BayDSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1973 (BayRS IV S. 354), zuletzt geändert durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619).

8 Verfasser

Architekturbüro Dipl. Ing. Berthold Just
Bindlach, 03.07.2025