



# Gemeinde Priesendorf

---

## 8. Änderung Flächennutzungs- und Landschaftsplan

im Bereich Bebauungs- und Grünordnungsplan „Schmiedsgrund“

**Zusammenfassende Erklärung ge-  
mäß § 6 a Abs. 1 BauGB**

Bearbeitung:

Dipl. - Ing. Jörg Meier  
Landschaftsarchitekt (ByAK)  
Stadtplaner (ByAK)



**Höhnen & Partner**  
INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT

Beratende Ingenieure  
Hainstraße 18a · 96047 Bamberg  
Tel. (0951) 98081-0 · Fax (0951) 98081-33  
info@hoehnen-partner.de · www.hoehnen-partner.de

## **INHALTSVERZEICHNIS**

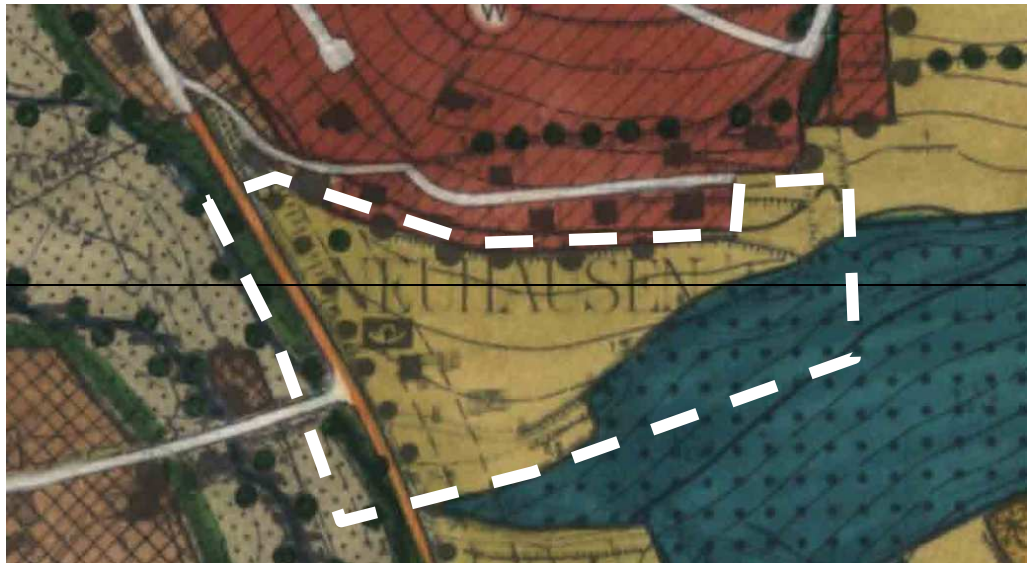
<b>1.</b>	<b>ANLASS DER PLANÄNDERUNG UND KURZBESCHREIBUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>BESCHREIBUNG VERFAHRENSABLAUF</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>DARSTELLUNG DER ERFOLGTEN BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE UND DER ERGEBNISSE ÖFFENTLICHKEITS- UND TRÄGER-/BEHÖRDENBETEILIGUNG</b>	<b>3</b>
<b>3.1</b>	<b>Zusammenfassung der Umweltprüfung</b>	<b>3</b>
<b>3.2</b>	<b>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung</b>	<b>3</b>
<b>3.3</b>	<b>Frühzeitige Behörden-/Trägerbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)</b>	<b>4</b>
<b>3.4</b>	<b>Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB)</b>	<b>5</b>
<b>3.5</b>	<b>Förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>ALTERNATIVENPRÜFUNG UND PLANBEGRÜNDUNG</b>	<b>7</b>

## 1. ANLASS DER PLANÄNDERUNG UND KURZBESCHREIBUNG

Am südlichen Siedlungsrand des Hauptortes Priesendorf, direkt östlich an der Staatsstraße St 2276 („Hauptstraße“) und südlich der Straße „Felsenkeller“, plant die Gemeinde Priesendorf die Aufstellung des verbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes (BBP/GOP) „Schmiedsgrund“. Ziel des BBP/GOP ist die planungsrechtliche Sicherung von Flächen zur Entwicklung eines „Sonstigen Sondergebietes („SO“)“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel („GFEH“)“ gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO (inkl. zugehöriger Stellplatzflächen, Flächen für Nebenanlagen und notwendiger Zufahrten/Zugänge zur Vernetzung mit den benachbarten Siedlungs- und Verkehrsflächen) sowie eines „Dörfliches Wohngebietes („MDW“)“ gemäß § 5 a Abs. 1 und 2 BauNVO.

Die Gemeinde Priesendorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP, festgestellt am 02.10.1987, genehmigt am 05.01.1988, wirksam seit 01.02.1988). Zwischenzeitlich liegt die 7. FNP-/LSP - Änderung vor.

Die derzeit für die Geltungsbereichsflächen des BBP/GOP „Schmiedsgrund“ relevanten Darstellungen des wirksamen FNP/LSP sind der nachfolgenden Abbildung (siehe (s.) Abb. 1) zu entnehmen.



*Abb. 1: Ausschnitt aus dem FNP/LSP (Geltungsbereich des BBP/GOP „Schmiedsgrund“ mit weiß gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt dargestellt; Darstellung genordet, ohne Maßstab (o. M.), Quelle: Gemeinde Priesendorf) Geltungsbereich anpassen*

Dem FNP/LSP sind für den Änderungsgeltungsbereich (ÄB) folgende relevante Aussagen zu entnehmen:

- Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB (gelbgrüne Flächen, s. Abb. 1)
- Waldflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 b BauGB (dunkelgrüne Fläche mit Rasterschraffur aus schwarzen Punkten, s. Abb. 1)



- Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Baumgruppen und Ostbäumen (schwarz umrandete, dunkelgrün gefüllte Kreise, s. Abb. 1)
- Überörtliche Hauptverkehrsflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 (St 2276, oranges Band mit schwarzen Linien eingefasst, s. Abb. 1)
- Bauverbots- und Baubeschränkungszone St 2276 (jeweils schwarz gestrichelte Linien beiderseits der St 2276, s. Abb. 1)
- Poststelle (schwarzes Rechteck mit Posthorn - Zeichen, s. Abb. 1)

Westlich außerhalb des ÄB sind Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt dargestellt (Talräume, s. Abb. 1, hellgrüne Fläche mit schwarzer Punkteschraffur). Die Siedlungsflächen nördlich außerhalb des ÄB sind als Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt (s. Abb. 1, rote Fläche mit schwarzer Kreuzschraffur mit „W“). Südlich und östlich außerhalb des ÄB sind Waldflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 b BauGB) und Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB) dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem FNP/LSP zu entwickeln. Wie aus der Abbildung 1 ersichtlich wird, kann der BBP/GOP „Schmiedsgrund“ nicht aus dem FNP/LSP entwickelt werden. Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, musste der FNP/LSP daher geändert werden. Die notwendige FNP-/LSP - Änderung erfolgte im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des BBP/GOP „Schmiedsgrund“.

Der Aufstellungsbeschluss für die FNP-/LSP - Änderung erfolgte durch den Gemeinderat Priesendorf am 11.05.2023 und am 16.05.2024 (Änderungs-/Ergänzungsbeschluss zum Aufstellungsbeschluss vom 11.05.2023)

## 2. **BESCHREIBUNG VERFAHRENSABLAUF**

Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss:	11.05.2023
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss:	14.07.2023
Änderungs-/Ergänzungsbeschluss zum Aufstellungsbeschluss, Auslegungsbeschluss:	16.05.2024
Bekanntmachung Änderungs-/Ergänzungs-, Auslegungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	14.06.2024
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	18.06.2024 - 19.07.2024
Frühzeitige Träger-/Behördenbeteiligung	18.06.2024 - 19.07.2024
Billigungs-/Auslegungsbeschluss:	24.07.2025
Bekanntmachung förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	08.08.2025
Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	11.08.2025 - 12.09.2025
Förmliche Träger-/Behördenbeteiligung:	11.08.2025 - 12.09.2025

Feststellungsbeschluss:	11.12.2025
Genehmigung:	27.01.2026
Bekanntmachung Genehmigung:	13.02.2026

### **3. DARSTELLUNG DER ERFOLGTEN BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE UND DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS-, TRÄGER- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**

#### **3.1 Zusammenfassung der Umweltprüfung**

Bezüglich der Notwendigkeit einer Umweltprüfung im Zuge der vorliegend prüfgegenständlichen FNP-/LSP - Änderung galt/gilt § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB. Dieser Paragraph enthält eine Regelung über die Abschichtung der Umweltprüfung, um zu vermeiden, dass Doppelermittlungen und -bewertungen erfolgen. Erkenntnisse, die in einem zeitlich nachfolgenden oder zeitgleich durchgeführten Planungsverfahren mit Umweltprüfung gewonnen werden/worden sind, sollen in das konkrete Bauleitplanverfahren mit der Folge eingehen, dass die dort vorgenommene Umweltprüfung auf zusätzliche oder andere erhebliche (d. h. abwägungserhebliche) Umweltauswirkungen beschränkt wird. Dabei kommt es auf die Stellung des jeweiligen Bauleitplanverfahrens in der planungsrechtlichen Hierarchie nicht an (vgl. zu den unterschiedlichen Konstellationen Schrödter, in: Schrödter, § 2 RdNrn. 173 ff). Vor diesem Hintergrund wird auf das zeitgleich im Parallelverfahren durchgeführte, verbindliche Bauleitplanverfahren mit der Bezeichnung Bebauungs- und Grünordnungsplan (BBP/GOP) „Schmiedsgrund“ und auf die hier durchgeführte, detaillierte, den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2 a und 4 c BauGB entsprechende Umweltprüfung verwiesen. Im Rahmen der vorliegenden, vorbereitenden Bauleitplanänderung ergeben/ergaben sich auch keine anderen bzw. zusätzlich abwägungserheblichen Umweltauswirkungen, die hier zu berücksichtigen gewesen wären.

Bei der im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens zum BBP/GOP „Schmiedsgrund“ durchgeführten Umweltprüfung wurden die bestehenden Umweltmerkmale erfasst und mögliche Auswirkungen einer planungsbedingten Flächenumwidmung bewertet. Dabei zeigte sich, dass insbesondere Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelung, zum Schall- und Immissionschutz, zur Baugebieterschließung, zu Belangen des Orts-/Siedlungsbildes, zur Versorgungs- und Versorgungsinfrastruktur der Plangebietsflächen, zu naturschutzfachlichen Belangen (z. B. zum Erhalt von Frei-/Grünflächen) von Bedeutung waren. Die Ergebnisse der Umweltprüfung flossen unmittelbar in die Planabwägung ein und wurden - sofern zutreffend und von Relevanz - im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

#### **3.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Der Gemeinde Priesendorf gingen keine Stellungnahmen zu.

### 3.3 Frühzeitige Behörden-/Trägerbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Von folgenden Behörden/Trägern, die üblicherweise umweltrelevante Informationen übermitteln, wurden keine Stellungnahmen abgegeben:

- Bayerischer Bauernverband (BV), Geschäftsstelle Bamberg
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (ALEF) Bamberg, Bereich Forsten, Zweigstelle Forsten
- Amt für Ländliche Entwicklung (ALE) Oberfranken, Bamberg
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADB), Bamberg
- Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg
- Bund Naturschutz in Bayern (BUND) e. V., Kreisgruppe Bamberg
- Landesbund für Vogelschutz (LBV) in Bayern e. V., Bezirksgeschäftsstelle Oberfranken, Bayreuth
- Verein für Landschaftspflege, Artenschutz und Biodiversität (VLAB) e. V., Erbdorf
- Kreisbrandrat, Herr Renner, LRA Bamberg
- Zweckverband (ZV) für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Bamberg - Forchheim, Bamberg
- ZV zur Wasserversorgung der Weißberggruppe, Trabelsdorf
- Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (VGN) GmbH, Nürnberg

Von folgenden Behörden/Trägern, die üblicherweise umweltrelevante Informationen übermitteln, wurden Stellungnahmen abgegeben, jedoch lediglich verbunden mit dem Hinweis, mit der Planung bestehe Einverständnis:

- Landratsamt (LRA) Bamberg, Fachbereich (FB) Kreiseigener Tiefbau, Schreiben vom 18.07.2024
- Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Bayreuth, Schreiben vom 12.07.2024
- AELF Bamberg, Sachgebiet Landwirtschaft, Bamberg, Schreiben vom 05.07.2024

Von folgenden Behörden/Trägern wurden Stellungnahmen mit umweltrelevanten Informationen abgegeben:

#### Regierung von Oberfranken, Bayreuth, Schreiben vom (v.) 29.07.2024

Es ergingen Hinweise zur teilflächigen Lage des ÄB innerhalb eines wassersensiblen Bereiches und der daraus für eine künftige Bebauung ggf. erwachsenden Konsequenzen. Die Gemeinde Priesendorf verwies auf ihre hierzu in der Planbegründung bereits vorhandenen Ausführungen und darauf, dass diesbezügliche Belange weiterhin auch im Rahmen der nachgelagerten Planungsebene (verbindliche Bauleitplanung) erkannt und planerisch berücksichtigt sein.

Wasserwirtschaftsamt (WWA) Kronach, Kronach, Schreiben v. 10.07.2024

Es ergingen Hinweise zu Wasserschutzgebieten, zur Wasserversorgung, zum Bodenschutz, zu Überschwemmungsgebieten, zur Gewässerentwicklung, zur Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung, zum Gewässerschutz und zum Thema Altlasten. Die Gemeinde Priesendorf belegte, dass und wie sie alle genannten Belange im Rahmen der Planänderung berücksichtigt hat.

Staatliches Bauamt (StBA) Bamberg, Bamberg, Schreiben v. 09.07.2024

Es ergingen Hinweise zur künftigen Gewährleistung der Verkehrssicherheit im Bereich des neu entstehenden Verkehrsknotens (notwendig werdende, neue Einmündung in Staatsstraße St 2276) mittels späterer Herstellung einer Lichtsignalanlage. Auf von der St 2276 ausgehende und auf den ÄB einwirkende Immissionen wurde hingewiesen (z. B. Verkehrslärm). Ebenso müsse im Rahmen späterer Planungen ausgeschlossen werden, dass vom ÄB Beeinträchtigungen (z. B. Reflektionen, Blendungen) auf die St 2276 einwirken und die dortigen Verkehrsteilnehmer beeinträchtigt werden können. Aus dem ÄB dürften keine Abwässer (Niederschlagswasser usw.) auf die Straßengrundstücke abgeleitet werden. Die straßenbautechnischen Entwässerungseinrichtungen dürften nicht beeinträchtigt werden. Die Gemeinde Priesendorf erwiderte, diesbezügliche Belange müssten und würden in den nachgelagerten Planungsprozessen und bei der Bauausführung berücksichtigt und mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt. Negativ erhebliche Betroffenheiten seien nicht zu erkennen.

Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), München, Schreiben v. 24.06.2024

Es wurde mitgeteilt, dass Belange der Bodendenkmalpflege nicht betroffen seien. Weiterhin wurde Hinweise zur geltenden und zu berücksichtigende Rechtslage und auf das Vorgehen im Falle des Auffindens von bodendenkmalpflegerischen Befunden gegeben. Die Gemeinde Priesendorf verwies auf ihre gleichlautenden Ausführungen in der Planbegründung und im Umweltbericht. Diesbezügliche Belange seien erkannt und berücksichtigt.

Kreisheimatpfleger, Hr. Rösler, Altendorf, Schreiben v. 16.07.2024

Es wurde mitgeteilt, dass eine Betroffenheit denkmalpflegerischer Belange nicht zu erkennen sei, ebenso nicht des Orts- und des Landschaftsbildes. Die Gemeinde Priesendorf nahm diese Ausführungen zur Kenntnis.

### **3.4 Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Der Gemeinde Priesendorf gingen keine Stellungnahmen zu.

### **3.5 Förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

Von folgenden Behörden/Trägern, die üblicherweise umweltrelevante Informationen übermitteln, wurden keine Stellungnahmen abgegeben:

- WWA Kronach, Kronach

- BLfD, Referat B Q - Bauleitplanung, München
- AELF Bamberg, Bereich Forsten, Zweigstelle Scheßlitz
- ADBV Bamberg, Bamberg
- BUND e. V., Kreisgruppe Bamberg
- LBV e. V., Bezirksgeschäftsstelle Oberfranken, Bayreuth
- VLAB e. V., Erbdorf
- Kreisbrandrat, Herr Renner, Bamberg
- Kreisheimatpfleger, Hr. Rösler, Altendorf
- ZV für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Bamberg - Forchheim, Bamberg
- ZV zur Wasserversorgung der Weißberggruppe, Trabelsdorf
- VGN GmbH, Nürnberg

Von folgenden Behörden/Trägern, die üblicherweise umweltrelevante Informationen übermitteln, wurden Stellungnahmen abgegeben, jedoch lediglich verbunden mit dem Hinweis, mit der Planung bestehe Einverständnis:

- Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Bayreuth, Schreiben vom 28.08.2025
- Regionaler Planungsverband Oberfranken - West, Bamberg, Schreiben vom 03.09.2025
- Bayerischer Bauernverband, Kreisverband Bamberg, Schreiben vom 09.09.2025
- AELF Bamberg, Bereich Landwirtschaft, Bamberg, Schreiben vom 27.08.2025
- Polizeiinspektion Bamberg - Land, Bamberg, Schreiben vom 12.08.2025

Von folgenden Behörden/Trägern wurden Stellungnahmen mit umweltrelevanten Informationen abgegeben:

*StBA Bamberg, Bamberg, Schreiben v. 21.08.2025*

Die Stellungnahme vom 21.08.2025 war wort- und inhaltsgleich mit der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahme vom 09.07.2024 des StBA Bamberg. Auf die diesbezüglich relevanten, vorhergehenden Informationen (s. Kap. 3.3) wird hingewiesen. Diese gelten hier sinngemäß.

*Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg, Schreiben v. 14.08.2025*

Es ergingen Hinweise zur Ausführung von Baumpflanzungen in Leitungsnähe. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen (keine weitere Relevanz auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung).

Gemeinde Lisberg, Schreiben v. 18.08.2025 und vom 28.08.2025

Eingewendet wurde die Vorbereitung erheblicher Neuversiegelungen im Plangebiet und die Beeinträchtigung eines ökologisch wertvollen Raumes, der Verlust von Grünflächen, die Zunahme von Lärm und Emissionen sowie die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. All dies stehe im Widerspruch mit den Zielen des Klimaschutzes und einer nachhaltigen Flächenentwicklung.

Die Gemeinde Priesendorf erwiderte, sie habe den Aspekt der Innenentwicklung und der Sicherung der Ortskerne gemäß § 1a Abs. 2 BauGB in die planerische Abwägung eingestellt. Zwar hätte die Innenentwicklung Vorrang, schließe aber Außenentwicklungsmaßnahmen nicht aus, wenn hierfür städtebauliche oder funktionale Gründe sprächen und der Bedarf nicht im Innenbereich gedeckt werden könne. Eine standortinterne Prüfung möglicher innerörtlicher Flächen habe ergeben, dass innerhalb des bebauten Ortsteiles keine geeigneten Grundstücke im Eigentum der Gemeinde Priesendorf mit der erforderlichen Größe, Zuschnittsform und Erschließungskapazität für die geplante Nahversorgungsnutzung zur Verfügung ständen. Der gewählte Standort am südöstlichen Ortsrand stelle daher die einzige, realisierbare Option zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung dar. Darüber hinaus habe die Gemeinde Priesendorf dargelegt, dass es sich bei den überplanten Flächen faktisch/tatsächlich nicht um Außenbereichsflächen handle, sondern um Flächen, die bereits derzeit zu großen Teilen anthropogen überprägt, bebaut und/oder versiegelt und zudem um Flächen, die unmittelbar an den Siedlungskörper angebunden und über die Kreisstraße Kr BA 17 und die St 2276 verkehrlich gut erreichbar seien. Durch die gleichzeitige Ausweisung gemischter Bauflächen werde zusätzlich eine städtebaulich funktionale Verbindung zum bestehenden Ort hergestellt. Die innerhalb der dargestellten Sonderbauflächen künftig zulässigen Nutzungen sollten und würden der wohnortnahen Nahversorgung gemäß Ziel 5.3.1 LEP dienen. Die FNP-/LSP - Änderung bereite daher auch keine Schwächung oder Verödung bestehender Ortskerne vor. Vielmehr sei davon auszugehen, dass durch eine künftige, wohnortnahe Versorgung die Erreichbarkeit zu Fuß und per Fahrrad verbessert und der Kaufkraftabfluss in größere Zentren (z. B. Bamberg, Stegaurach, Bischberg) reduziert werde. Wie aus den Ausführungen in der Planbegründung hervorgehe, komme es zu keinem Verlust intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen. Den Belangen der Minimierung künftiger Versiegelung bzw. allgemein des Flächenverbrauches, des Immissionsschutzes und des Schutzes des Landschaftsbildes könne und werde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Rechnung getragen werden.

#### **4. ALTERNATIVENPRÜFUNG UND PLANBEGRÜNDUNG**

Bereits in Kapitel 1 (Anlass der Planänderung und Kurzbeschreibung“) wurde ausgeführt, welche Gründe zur Überplanung der Flächen des Geltungsbereiches geführt haben. Die dort gemachten Ausführungen gelten an dieser Stelle analog. Aufgrund der besonderen Rahmenbedingungen war die Suche nach geeigneten entsprechend großen Flächen an anderen als den vorliegend gewählten Standorten nicht zielführend. Insofern ist die vorliegende Planänderung alternativlos.

Fazit: Die Gemeinde Priesendorf hat ihren Planungsstandpunkt umfassend und konkret begründet und dargestellt. Sie kann nicht erkennen, wie die un-

vermeidbaren baubedingten Eingriffe durch eine andere Lösung vermieden bzw. weiter hätten reduziert werden können.

Aufgestellt:  
Dipl. - Ing. Jörg Meier  
Landschaftsarchitekt (ByAK)  
Stadtplaner (ByAK)  
Bamberg, den 12.01.2026  
G:\PRI2301\Bauleitplanung\FNP\  
FB\_FB\Verf\_FB\2026-01-12-ZfE\_FB



**Höhnen & Partner**

INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT

Hainstraße 18a · 96047 Bamberg