

Begründung

vom 05. Februar 2025

zum Vorentwurf der

7. Änderung des

Flächennutzungsplans



Stadt Eltmann

Marktplatz 1
97483 Eltmann



Technisches Büro Werner

Oskar-Serrand-Straße 3a
97483 Eltmann

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungsgrundlagen	2
1.1 Allgemein	2
1.2 Gesetzliche Grundlagen	2
1.3 Flächennutzungsplan	3
2. Allgemeine Angaben zum Planungsgebiet	5
2.1 Lage im Raum	5
2.2 Lage, Größe und Beschaffenheit der 7. Änderung	6
2.2.1 Lage, Größe, Änderungsbereich	6
2.2.2 Eingriffs-/ Ausgleichsregelung	8
2.2.3 Topographische Gegebenheiten	8
2.2.4 Bestehende Nutzung des Änderungsgebietes	8
2.2.5 Bau- und Bodendenkmäler	9
3. Verfahren	10

1. Planungsgrundlagen

1.1 Allgemein

Die Stadt Eltmann liegt im östlichen Teil des Regierungsbezirkes Unterfranken. Eltmann gehört zum Landkreis Haßberge.

Der Ortsteil Roßstadt liegt ca. 6 km östlich der Stadt Eltmann. Verkehrstechnisch ist Roßstadt über die B 26 aus Richtung Eltmann angebunden.

Eltmann liegt mit seinen Ortsteilen innerhalb des „Fränkischen Keuper-Lias-Landes“ am Rande des Naturparks „Steigerwald“.

1.2 Gesetzliche Grundlagen (Stand 05. Februar 2025)

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage

- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
 - des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), mWv. 01.01.2024
 - der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), mWv. 07.07.2023
 - der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4G des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 620) geändert worden ist, mWv. 01.01.2025
 - der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
-

1.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Eltmann verfügt über einen festgestellten und rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 6. Änderung.

Die rot umrandete Fläche wurde mittlerweile aus dem Landschaftsschutzgebiet entnommen.

Die Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eltmann dient dazu, die hierdurch zu ändernde Flächensituation zu berichtigen.

Zeitgleich findet die 1. Änderung des Bebauungsplans „Steigäcker“ im Parallelverfahren statt.



Abb. 1: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan im Bereich Eltmann-Roßstadt

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine Fläche von 3,87 ha.

Desweiteren wird der Verlauf der Grenze des Landschaftsschutzgebietes auf den aktuellen Stand korrigiert. Dieser wird in der nachfolgenden Abbildung durch die in grün dargestellte L-Line aufgezeigt.

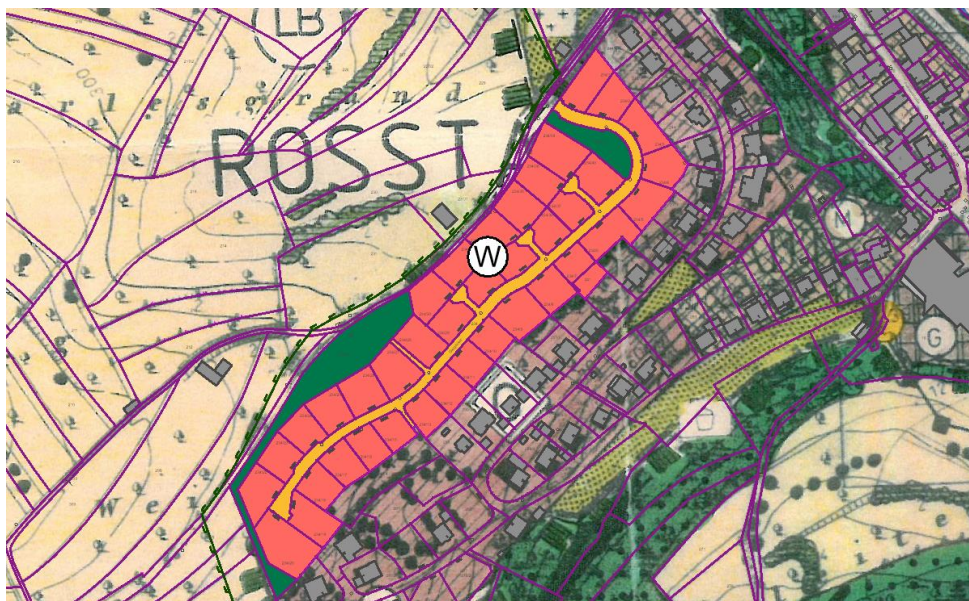


Abb. 2: geplante 7. Änderung des Flächennutzungsplans Eltmann-Roßstadt

2. Allgemeine Angaben zum Planungsgebiet

2.1 Lage im Raum

Der Stadtteil Roßstadt der Stadt Eltmann gehört zum Landkreis Haßberge im Regierungsbezirk Unterfranken. Nach der Regionalplanung des bayerischen Staatsministeriums liegt Eltmann-Roßstadt in der Region Main-Rhön (3).

Die Stadt Eltmann ist eigenständig und hat mit ihren Stadtteilen ca. 5540 Einwohner. Der Stadtteil Roßstadt hat derzeit ca. 300 Einwohner.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Bundesstraße B 26 in Ost- und Westrichtung an das übergeordnete Verkehrsnetz (Bundesautobahn A 70).

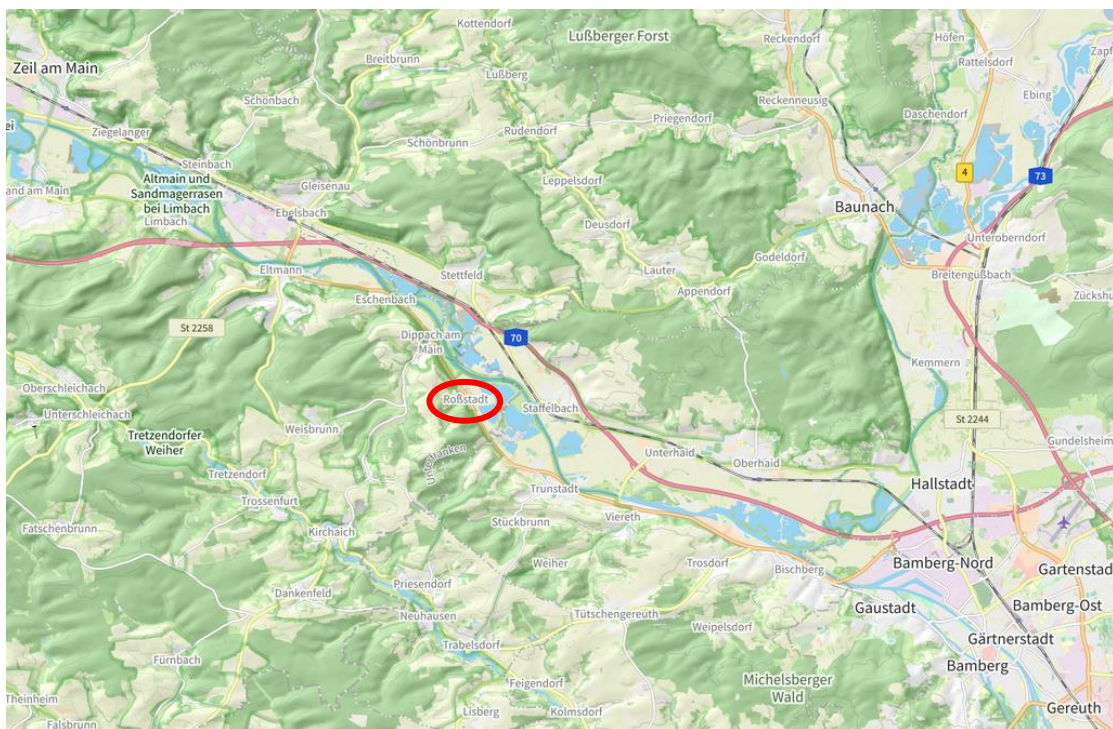


Abbildung 3: Lage des Stadtteils Roßstadt im Raum (ohne Maßstab) – Quelle: OpenStreetMap

2.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des 7. Änderung

2.2.1 Lage, Größe, Änderungsbereich

Das von der 7. Änderung des Flächennutzungsplans betroffene Gebiet liegt am westlichen Ortsrand von Roßstadt. Im Nordwesten und Westen grenzt das Baugebiet an die offene Flur. Im Süden, Osten und Südosten grenzt es an die bestehende Bebauung an.

Der Änderungsbereich der 7. Änderung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,87 ha und entspricht dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Baugebietes „Steigäcker“.

Fl.-Nr.	Lagebezeichnung	Nutzung
234	Steinäcker	Verkehrsfläche
234/1	Steinäcker 1	Bauparzelle
234/2	Steinäcker 3	Bauparzelle
234/3	Steinäcker 5	Bauparzelle
234/4	Steinäcker 7	Bauparzelle
234/5	Steinäcker 9	Bauparzelle
234/6	Steinäcker 11	Bauparzelle
234/7 und 241	Steinäcker 13	Bauparzelle
234/8	Steinäcker 15	Bauparzelle
234/9	Steinäcker 17	Bauparzelle
234/10	Steinäcker 19	Bauparzelle
234/11	Steinäcker 21	Bauparzelle
234/12	Steinäcker 23	Bauparzelle
234/13	Steinäcker 25	Bauparzelle
234/15	Steinäcker 27	Bauparzelle
234/16	Steinäcker 29	Bauparzelle
234/17	Steinäcker 31	Bauparzelle
234/18	Steinäcker 33	Bauparzelle
234/19	Steinäcker 35	Bauparzelle
234/20	Steinäcker 37	Bauparzelle
234/21	Steinäcker	Grünfläche
234/22	Steinäcker 38	Bauparzelle
234/23	Steinäcker 36	Bauparzelle

234/24	Steinäcker 34	Bauparzelle
234/25	Steinäcker 32	Bauparzelle
234/26	Steinäcker 30	Bauparzelle
234/27	Steinäcker 28	Bauparzelle
234/28	Steinäcker 26	Bauparzelle
234/29	Steinäcker 24	Bauparzelle
234/30	Steinäcker 22	Bauparzelle
234/31	Steinäcker 20	Bauparzelle
234/32	Steinäcker 18	Bauparzelle
234/33	Steinäcker 16	Bauparzelle
234/34	Steinäcker 14	Bauparzelle
234/35	Steinäcker 12	Bauparzelle
234/36	Steinäcker 10	Bauparzelle
234/37	Steinäcker 8	Bauparzelle
234/38	Steinäcker 6	Bauparzelle
234/39	Steinäcker 4	Bauparzelle
234/40	Steinäcker 2	Bauparzelle
234/41	Steinäcker	Grünfläche
234/42	Steinäcker	Grün-/ Verkehrsfläche
Teilfläche 233	Steinäcker	Grünstreifen
Teilfläche 232	Steinäcker	Grün-/ Verkehrsfläche
Teilfläche 232/3	Steinäcker	Grün-/ Verkehrsfläche

Der Geltungsbereich des Änderungsgebietes ist im eingefügten Lageplan (Abbildung 4: Ausschnitt DFK) mit einer grau gestrichelten Linie gekennzeichnet.



Abbildung 4: Ausschnitt DFK (ohne Maßstab)

2.2.2 Eingriffs-/ Ausgleichregelung

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans „Steigäcker“, sowie der 7. Änderung des Flächennutzungsplans werden die Belange von einem Fachplanungsbüro für Grünplanung neu bewertet.

2.2.3 Topographische Gegebenheiten

Das Gelände innerhalb des Planungsgebietes ist bewegt. Die Geländeneigung von Südost (308müNN) nach West (290müNN) beträgt ca. 22 % und von Südost (308müNN) nach Nordwest (277müNN) ca. 9 %.

2.2.4 Bestehende Nutzung des Änderungsgebietes

Die geplante Flächennutzung ist als WA vorgesehen.

2024 wurde die Erschließung des Baugebietes „Steigäcker“ abgeschlossen.

Die im Westen verlaufende Hecke wurde gemäß ursprünglicher Grünplanung erhalten. Die in den Festsetzungen als Grünflächen ausgewiesenen Flächen werden derzeit angelegt.

2.2.5 Bau- und Bodendenkmäler



Abbildung 5: Ausschnitt des Plangebietes (ohne Maßstab) – Quelle: Denkmalatlas Bayern

Innerhalb des Änderungsgebietes sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt oder verzeichnet.

Im der Nähe befinden sich ein Wegekreuz und ein Friedhofskreuz außerhalb des Geltungsbereiches.

Hinweise auf die Absätze 1 und 2 des Artikel 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) wurden unter Hinweisen beim Auffinden von Bodenfunden in der 1. Änderung des Bebauungsplans „Steigacker“ aufgeführt.

3. Verfahren

Das Verfahren wird als Parallelverfahren zusammen mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Steigäcker“ durchgeführt.

Das Verfahren zur Aufstellung ist den §§ 2 ff. des BauGB geregelt.

aufgestellt

Technisches Büro Werner



Peter Ruck
Eltmann, 05. Februar 2025

Stadt Eltmann

Ziegler, 1. Bürgermeister
Eltmann, _____
