

40. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kulmbach

„Melkendorf – zwischen Bahntrasse und Melkendorfer Straße“

Begründung - Vorentwurf



Katasterplanauszug mit Geltungsbereich, Gemarkung Melkendorf (o. M.)

Datum:	25.11.2025
Planungsstand:	Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB
Entwurfsverfasser:	5 Bau & Entwicklung 520 Stadtentwicklung/Stadtplanung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass und Planerfordernis	3
2	Ziele und Zwecke der Planung	3
3	Geltungsbereich	3
4	Verfahren und Beteiligung	4
5	Übergeordnete Planungen.....	4
6	Bestehende städtebauliche Situation.....	8
7	Konzept	8
8	Erschließung	9
9	Darstellungen.....	9
10	Abwägungsrelevante Belange.....	9
11	Umweltbelange und Fachgutachten	10
12	Planungsalternativen.....	10
13	Auswirkungen	10
14	Kosten und Finanzierung.....	11
15	Rechtsgrundlagen, Literatur und Quellen	11

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1 – Katasterauszug mit Geltungsbereich, Gemarkung Melkendorf (o. M.).....	4
Abbildung 2 - Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich, Gemarkung Melkendorf (o. M.).....	7
Abbildung 3 - Luftbild mit Geltungsbereich, Gemarkung Melkendorf (o. M.).....	8
Abbildung Titelseite - Katasterplan mit Geltungsbereich, Gemarkung Melkendorf (o. M.)	

1 Planungsanlass und Planerfordernis

Anlass des Verfahrens ist der geplante Ersatzneubau mit Erweiterung des bestehenden Umspannwerks. Dieser befindet sich im Plangebiet der Melkendorfer Straße zwischen der Kernstadt Kulmbach und dem Ortsteil Melkendorf. Das Plangebiet befindet sich vollständig im bauplanungsrechtlichen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Ein qualifizierter, rechtswirksamer Bebauungsplan besteht nicht.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kulmbach (FNP) stellt für dieses Gebiet gewerbliche Bauflächen sowie in Randbereichen jeweils nördlich und südlich Grünflächen und Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Umspannwerk, dar. Auf Grundlage der veränderten Bestandssituation vor Ort soll nun eine Änderung des Flächennutzungsplanes für den in Rede stehenden Teilbereich vorgenommen werden, um die vor Ort veränderte Situation der Bodennutzung abzubilden.

2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist die Änderung des Flächennutzungsplanes zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten sowie zur weiteren Sicherung der maßgebenden Leitfunktion in der städtebaulichen Entwicklung.

3 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt entlang der Melkendorfer Straße zwischen der Kernstadt Kulmbach und dem Ortsteil Melkendorf. Die Flächen des Plangebietes sind hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt. Am Fuß der das Plangebiet bestimmenden Hanglage grenzt westlich die bestehende Bahntrasse sowie in der Fortsetzung das Gewerbegebiet „Am Goldenen Feld“ an. Nordöstlich grenzt nach der Straße Melkendorf und einer kurzen Hanglage das Wohngebiet „Am Galgenberg“ an. Südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das bestehende Umspannwerk.

Der Geltungsbereich dieses Aufstellungsverfahrens umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 323, 324, 325/2, 326/2, 327/4 und 328, alle Gemarkung Melkendorf. Er umfasst eine Fläche von ca. 1,73 ha.



Abbildung 1 – Katasterauszug mit Geltungsbereich, Gemarkung Melkendorf (o. M.)

4 Verfahren und Beteiligung

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB im Regelverfahren. Zur Beteiligung an der Planung selbst werden die gesetzlichen Vorgaben der §§ 3, 4 und 4a BauGB eingehalten.

5 Übergeordnete Planungen

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern, Stand 01.06.2023) legt die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung und Entwicklung in Bayern fest. Die Staatsregierung konkretisiert damit die Vision für die nachhaltige räumliche Entwicklung und Ordnung Bayerns in einem Gesamtkonzept für einen mittelfristigen Zeitraum. Den ökologischen, ökonomischen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Menschen wird auch im Interesse künftiger Generationen gleichwertig Rechnung getragen. Maßgeblich sind überall gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen, attraktive Lebens- und Arbeitsräume, eine räumlich ausgewogene und

40. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kulmbach „Melkendorf – zwischen Bahntrasse und Melkendorfer Straße“

polyzentrale Entwicklung, Vielfältigkeit in Regionen, Städten, Dörfern und Landschaften, eine flächendeckende leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur, Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen, eine nachhaltige und leistungsfähige Energieinfrastruktur unter der Vorgabe einer maßvollen und effizienten Flächeninanspruchnahme (vgl. LEP Bayern 2023, S. 7 ff.)

Die Ziele (Z) des LEP Bayern sind von allen öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts, sofern sie raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen in Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben durchführen, gemäß Art. 3 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten.

Die Grundsätze (G) enthalten Aussagen, die von allen öffentlichen Stellen und vorgenannten Personen des Privatrechts gemäß Art. 3 BayLplG bei Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind (vgl. LEP Bayern 2023, S. 10).

Im LEP sind folgende wesentliche landesplanerische Vorgaben als Ziele (Z) und als Grundsätze (G) aufgeführt, die für das benötigte Bauleitplanverfahren besonders relevant sind:

- „Die Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit Energie ist durch den im überragenden öffentlichen Interesse liegenden und der öffentlichen Sicherheit dienenden Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur sicherzustellen und hat klimaschonend zu erfolgen. Zur Energieinfrastruktur gehören insbesondere
 - Anlagen der Energieerzeugung und -umwandlung,
 - Energienetze sowie
 - Energiespeicher.“(LEP: 6.1.1 – Z)
- „In freien Landschaftsbereichen soll der Neubau von Infrastruktureinrichtungen möglichst vermieden und andernfalls diese möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.“
(LEP 7.1.3 – G)

Ziel ist eine nachhaltige Raumentwicklung, ressourcenschonend und flächensparend. Die Zersiedelung der Landschaft soll vermieden werden und mit dem Anbindegebot sollen neue Siedlungsflächen nach Möglichkeit im Anschluss an bestehende Flächen entstehen.

40. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kulmbach „Melkendorf – zwischen Bahntrasse und Melkendorfer Straße“

Der Regionalplan Oberfranken-Ost (5) hat das Ziel, diese Region insgesamt und in ihren Teilräumen so zu entwickeln, dass ihre Vorzüge langfristig erhalten und zugunsten der Bevölkerung und der Entwicklung von Wirtschaft und Arbeitsmarkt in der Region eingesetzt werden. Besonders sollen die natürlichen Ressourcen, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt, das kulturelle Erbe, die Kenntnisse und Fähigkeiten der Bevölkerung gesichert und ebenso wie die Mittlerfunktion in Deutschland, zur Tschechischen Republik und zu den Ländern Osteuropas, verstärkt für die Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen in der Region nutzbar gemacht werden. (RP: 1.1 Grundlagen und Herausforderungen)

Der Regionalplan greift die Ansätze, Grundsätze und Ziele des LEP auf und entwickelt diese für die jeweilige Region weiter. Neben diesen Vorgaben sind folgende wesentliche regionalplanerische Zielsetzungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens betroffen:

- „In allen Teilräumen der Region soll auf eine sparsame und rationelle Energieverwendung sowie eine nach Energieträgern breit diversifizierte, ausreichende, sichere, kostengünstige und umweltfreundliche Energieversorgung hingewirkt werden. Leitungstrassen sollen vor allem im Bereich der Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung und in den Naturparks soweit möglich zusammengefasst und mit anderen Bandinfrastruktureinrichtungen gebündelt werden. Durch Verknüpfung der Leitungsnetze mit Thüringen, Sachsen und der Tschechischen Republik sollen die Sicherheit und Leistungsfähigkeit der regionalen Versorgung erhöht und die Umweltsituation weiter verbessert werden.“ (RP: Energieversorgung 6.1 Allgemeines)
- „Ortsränder, Industrie- und Gewerbegebiete, insbesondere in den Naturparks und Fremdenverkehrsgebieten der Region, sollen gestaltet und in die Landschaft eingebunden werden.“ (RP: 7.1.3.1.2 Erhaltung, Gestaltung und Pflege der Landwirtschaft – G)

Die Attraktivität der Region als vielfältiger, eigenständiger Lebens- und Wirtschaftsraum wird damit gesichert und die Region um das Oberzentrum Kulmbach gestärkt.

40. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kulmbach „Melkendorf – zwischen Bahntrasse und Melkendorfer Straße“

Der rechtsgültige **Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kulmbach** (FNP) stellt für dieses Gebiet gewerbliche Bauflächen sowie in Randbereichen jeweils nördlich und südlich Grünflächen und Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Umspannwerk, dar (siehe Abbildung 2).



Abbildung 2 - Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich, Gemarkung Melkendorf (o. M.)

6 Bestehende städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe des bestehenden Umspannwerkes. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich das Gewerbegebiet „Am Goldenen Feld“, angrenzend an das Plangebiet eine Müllumladestation. Südöstlich grenzt eine ebenfalls zum Umspannwerk gehörige Lagerfläche an. Weiter nordöstlich verläuft die Melkendorfer Straße, jenseits dieser befindet sich ein Wohngebiet. Dies ist geprägt von einer Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Das Plangebiet selbst wird derzeit hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt.

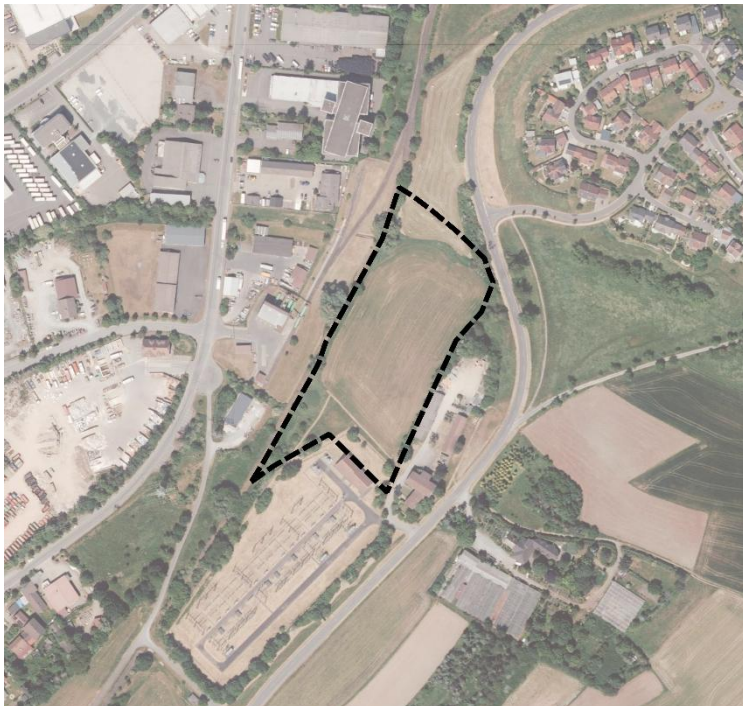


Abbildung 3 - Luftbild mit Geltungsbereich, Gemarkung Melkendorf (o. M.)

7 Konzept

Die FNP-Änderung sieht für das Plangebiet eine Darstellung als Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Umspannwerk (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB), vor. Im nördlichen Bereich bleibt die bestehende Kennzeichnung der Grünfläche mit vorhandenen Gehölzgruppen bestehen und wird in ihrer flächenmäßigen Ausdehnung geringfügig angepasst.

8 Erschließung

Die Erschließung der bisherigen Fläche des Umspannwerkes erfolgt über eine Zufahrt von der Melkendorfer Straße südlich des Plangebietes. Es ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass die Erschließung des Plangebietes ebenfalls hierüber erfolgen kann.

9 Darstellungen

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst folgende Darstellungen:

- Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB, Zweckbestimmung Umspannwerk, als Erweiterung zur bestehenden Fläche des jetzigen Umspannwerkes.
- Grünfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB mit Darstellung bestehender Gehölzgruppen.

10 Abwägungsrelevante Belange

Gem. § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die relevanten Abwägungsbelange zu ermitteln und zu bewerten. Dies gilt auch für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung. Zu berücksichtigende Belange umfassen:

- Die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB).
 - o Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung trägt diesen Belangen Rechnung. Die Erweiterung der Darstellung von Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Umspannwerk, dient der Sicherung der Stromversorgung auch für lokale Industrie- und Privatverbraucher (siehe auch Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 8a).
- Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB).
 - o Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung stellt eine aktualisierte Darstellung aufgrund sich veränderter Bestandssituationen vor Ort dar. Die Nutzung der in Rede stehenden Fläche zur Erweiterung des Umspannwerkes ist mit diesen Belangen verträglich.
- Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).

40. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kulmbach „Melkendorf – zwischen Bahntrasse und Melkendorfer Straße“

- Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung ist mit diesen Belangen verträglich. Die in Rede stehende Fläche befindet sich zu drei Seiten direkt angrenzend an bestehende Flächen für Versorgungseinrichtungen, Zweckbestimmung Umspannwerk. Eine Erweiterung stellt keinen negativ zu bewertenden Eingriff in das Landschaftsbild dar.

11 Umweltbelange und Fachgutachten

Im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne hat die Kommune gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Für das Plangebiet selbst sind keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzes bekannt. Östlich des Plangebietes, jenseits der Melkendorfer Straße, befinden sich zwei Teilflächen des Flachlandbiotops „Grabengehölze und Nasswiesen nordöstlich des "Prelitz"-Hügels östlich Melkendorf“ – Teilfläche 5934-1159-002 in rund 70 Metern Entfernung und Teilfläche 5934-1159-003 in rund 100 Metern Entfernung.

Im Rahmen des Verfahrens ist zu prüfen, inwieweit fachliche Untersuchungen und Planungen erforderlich sind. Deren Ergebnisse werden in die weitere Planung integriert.

12 Planungsalternativen

Alternativen bestehen grundsätzlich in Form einer Nichtdurchführung der Planung oder der Veränderung bzw. Verringerung des Flächenumgriffs für die Fläche des Umspannwerkes. Die Nichtdurchführung der Planung würde mittelfristig zu keiner Änderung des Baubestandes führen. Die Funktion des Flächennutzungsplanes als Steuerungsinstrument für die beabsichtigte Bodennutzung würde aber ebenfalls nicht erfüllt werden. Der Flächenumgriff bestimmt sich anhand der bestehenden Festsetzungen des Flächennutzungsplanes und der tatsächlich benötigten Flächen des Umspannwerkes. Hierbei gilt es, durch den Flächennutzungsplan die Grundzüge der Bodennutzung festzulegen (§ 5 Abs. 1 BauGB), bestimmt durch die Ziele der Raumordnung. Im vorliegenden Plangebiet wird somit das allgemeine Maß der Nutzung dargestellt, ohne die konkretisierende Darstellung einzelner Teilflächen im Randbereich.

13 Auswirkungen

Auswirkung bei Durchführung der Planung ist die Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes und damit der Grundzüge der Bodennutzung.

40. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kulmbach „Melkendorf – zwischen Bahntrasse und Melkendorfer Straße“

14 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Kulmbach entstehen, abgesehen von Verwaltungskosten zur Begleitung des Verfahrens, durch die direkte Planung keine Kosten.

15 Rechtsgrundlagen, Literatur und Quellen

Die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kulmbach erfolgt im Wesentlichen auf Grundlage der nachstehenden Gesetze und Verordnungen in ihrer aktuellen Fassung:

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
PlanZV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
BayBO	Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S.588 BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist.
GO	Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
BayNatSchG	Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur - Bayerisches Naturschutzgesetz - in der

40. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kulmbach „Melkendorf – zwischen Bahntrasse und Melkendorfer Straße“

Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S.82), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist.

BImSchG Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz - in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S.1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

BayLplG Bayerisches Landesplanungsgesetz in der Fassung vom 25.06.2012 (GVBl. S. 254), das zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist.

UVPG Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Folgende weitere Grundlagen und Regelungen wurden bei der Bearbeitung des Bebauungsplanes herangezogen:

FIS FIS-Natur Online des Bayerischen Landesamts für Umwelt.
FNP Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kulmbach vom 29.05.2002.
LEP Landesentwicklungsprogramm Bayern, 01.06.2023.
RP Regionalplan Oberfranken – Ost (5), 26.11.2024.

Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über die Verwaltung der Stadt Kulmbach eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig beim Deutschen Patentamt hinterlegt.

Stadt Kulmbach, den _____

(Siegel)

Ingo Lehmann
Oberbürgermeister
Stadt Kulmbach