

Gemeinde Stadelhofen

Landkreis Bamberg



EINBEZIEHUNGSSATZUNG

„KRENBÜHL II“

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB

Aufstellungsbeschluss vom 20.11.2023

Satzungsbeschluss vom

BEGRÜNDUNG und VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt:

Gemeinde Stadelhofen
1. Bgm. Volker Will
VG Steinfeld
Steinfeld 86
96187 Stadelhofen
Fon 09207-981-0
Fax 09207-981-23

Volker Will, 1. Bürgermeister

Bearbeitet:

Architekturbüro Dietz
Architekt Georg Dietz
Architektin Astrid Ott
Vizekanzler-Reuß-Str. 9
96260 Weismain
Fon 09575 1255
Fax 09575 1244

Georg Dietz, Architekt



Stand: 10.06.2025

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| 1. Veranlassung | 3 |
| 2. Ausgangslage | 4 |
| 2.1 Bauleitplanung / Flächennutzungsplan | 4 |
| 2.2 Vorhandene Bebauung und Siedlungsgefüge..... | 6 |
| 2.3 Infrastruktur | 7 |
| 3. Planung..... | 9 |
| 3.1 Planungsinhalt..... | 9 |
| 3.2 Prüfung der Planung | 10 |
| 4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung..... | 11 |
| 5. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise | 14 |

1. Veranlassung

Die zwei Eigentümer der Grundstücke mit Flurnummern 2639 und 2639/1, Gemarkung Stadelhofen, beabsichtigen den Neubau je eines Wohnhauses mit Garage pro Parzelle.

Um die Grundlagen für die Baugenehmigungen zu schaffen, ist die Einbeziehung der Grundstücke in den Innenbereich nach § 34 Abs. 1 Nr. 3 BauGB nötig. In diesem Zuge ist die Überplanung des Außenbereiches am westlichen Ortsrand in Form einer Einbeziehungssatzung erforderlich.

Die Planfläche liegt am westlichen Ortsrand von Stadelhofen und grenzt südlich und östlich an bebaute Flächen an, so dass gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB die Gemeinde die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen und einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen kann, wenn entsprechende Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Gebietes entsprechend geprägt sind.

Demgemäß hat der Gemeinderat Stadelhofen den Aufstellungsbeschluss für die Einbeziehungssatzung „Krenbühl II“ gefasst.

Auszug Luftbild Bayernatlas / geoportal (o.M.):



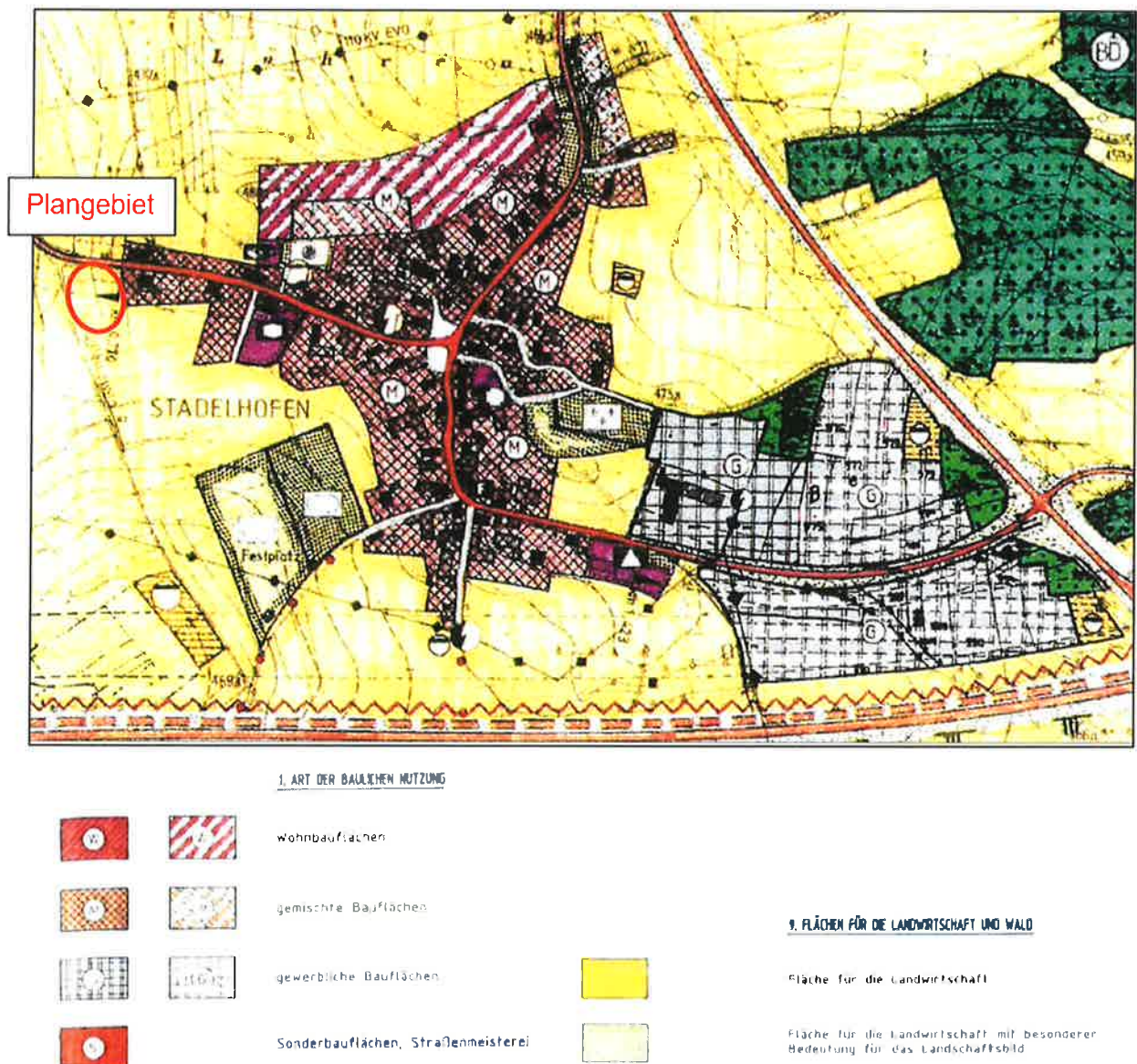
2. Ausgangslage

2.1 Bauleitplanung / Flächennutzungsplan

Die Grundstücke mit Flurnummern 2639 und 2639/1, Gemarkung Stadelhofen, sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Stadelhofen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

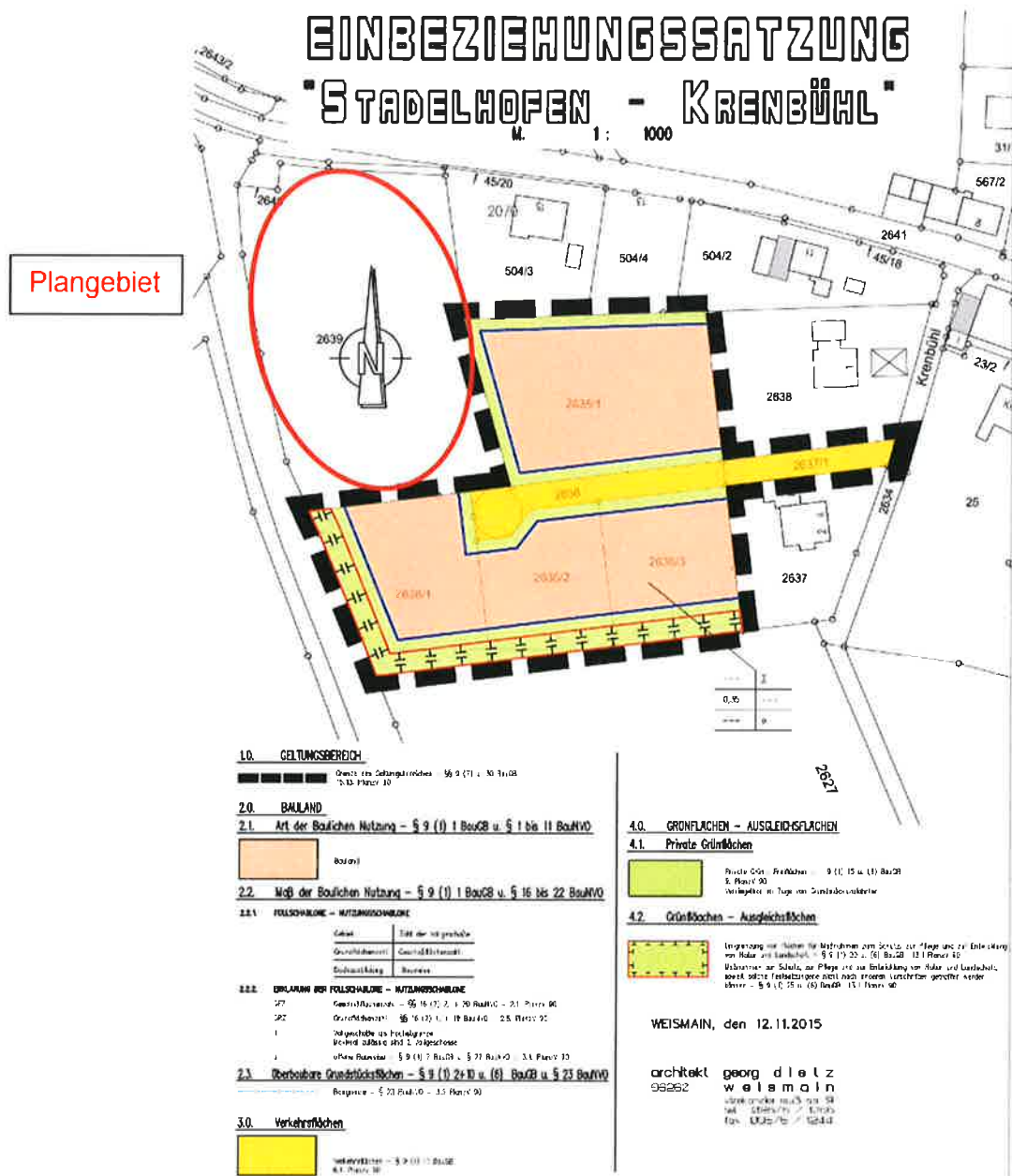
Der Ort Stadelhofen ist als gemischte Bauflächen (M) ausgewiesen. Östlich befinden sich gewerbliche Flächen (G). An das Plangebiet grenzen keine Biotopflächen und Landschaftsschutzgebiete an.

Auszug FNP der Gemeinde Stadelhofen, OT Stadelhofen (o.M.):



Die Planfläche grenzt an die Kreisstraße BA26 nördlich, einen landwirtschaftlichen Ringweg westlich und den Wendekreis aus dem angrenzenden kleinen Baugebiet südlich an. Die gesamte Planfläche beträgt circa 4.100 m².

Für den Bereich südlich-östlich der Planfläche (vier Parzellen) wurde 2015 eine Innenbereichssatzung erlassen. Die südliche Parzelle (Fl.-Nr. 2639) wird über die Straße „Krenbühl“ (Fl.-Nr. 2636) angebunden, die nördliche Parzelle (Fl.-Nr. 2639/1) über die Kreisstraße.



2.2 Vorhandene Bebauung und Siedlungsgefüge

Die Siedlungsstruktur des Ortes Stadelhofen ist durch eine (dörfliche) Mischnutzung aus Wohnen und gewerblicher (meist landwirtschaftlicher) Nutzung geprägt.

Südlich von Stadelhofen verläuft die Autobahn A70, südöstlich befindet sich der Autobahnanschluss Stadelhofen.

Die Planfläche ist unbebaut. Sie wird als Wiese (ehemalige landwirtschaftliche Fläche) genutzt.

Die Bebauung im Ort ist überwiegend zwei-geschossig mit Satteldach.

Foto Plangebiet (Blick Richtung Nord nach Süd / nördliche Parzelle):



Foto Plangebiet (Blick Richtung Süd nach Nord / südliche Parzelle):



2.3 Infrastruktur

Verkehrerschließung

Die verkehrstechnische Erschließung kann im Norden (Fl.-Nr. 2639/1) über die Kreisstraße BA26 und im Süden (Fl.-Nr. 2639) über die Erschließungsstraße „Krenbühl“ erfolgen.

Der Erschließung über die Kreisstraße BA26 von Norden kann laut Schreiben der Fachbehörde unter Einhaltung von Auflagen erfolgen:

Die Zufahrt ist nach den bestehenden gesetzlichen Vorschriften und allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu erhalten. Die konkrete Planung ist mit dem Landratsamt Bamberg, Fachbereich 43 – Kreiseigener Tiefbau abzustimmen. Die für die Zufahrt erforderlichen Sichtflächen sind von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, Haufen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80m über der Fahrbahn aufweisen. Der Abstand des am weitesten vorspringenden Teiles der baulichen Anlagen muss vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße mindestens 10m betragen. Der Unterschreitung des anbaufreien Bereichs (15m) zur Kreisstraße nach §23BayStrWG wird entsprechend zugestimmt. Falls für die Herstellung von Hausanschlüssen an das öffentliche Versorgungsnetz das Grundstück der Kreisstraße in Anspruch genommen werden muss, ist ein gesonderter Antrag unter Beigabe von Planungsunterlagen rechtzeitig über die Gemeinde beim Fachbereich Tiefbau des Landratsamtes einzureichen.

Abwasser - Schmutzwasser

Der Anschluss an den örtlichen Kanal in der Straße Krenbühl ist möglich. Die Grundstückseigentümer werden an den Erschließungsbeiträgen des Gebietes Krenbühl beteiligt.

Oberflächen- Niederschlagswasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll grundsätzlich in einem Behältnis / Speicher (Zisterne oder dergleichen) gesammelt und als Brauch- oder Gießwasser genutzt werden. Überschüssiges Wasser soll - soweit es die örtlichen Gegebenheiten (z.B. Geländeverlauf, Versickerungsfähigkeit des Bodens, verfügbare Versickerungsfläche etc.) - zulassen auf dem Grundstück zur Versickerung (Sickerstränge, Rigolen, Sickerschacht oder dergleichen) gebracht werden. Der Überlauf kann dem örtlichen Kanal in der Straße „Krenbühl“ zugeführt werden.

Eine Versickerung auf dem Grundstück selbst ist erlaubnisfrei möglich, wenn die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung mit den zugehörigen technischen Regeln (TRENGW) für eine schadlose Versickerung eingehalten werden.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die Hausanschlüsse an die vorhandene Wasserversorgung der Gemeinde Stadelhofen.

Brandschutz

Die Löschwasserversorgung von 48m³/h auf einer Löschdauer von 2h muss sichergestellt sein. Hierzu sind Wasserentnahmestellen innerhalb von 300m heranzuziehen, wobei die erste in einer Entfernung max. 75m zum jeweiligen Objekt vorhanden sein muss. Die vorhandenen Hydranten sind im Plan eingezeichnet. Die Löschwasserversorgung dürfte sichergestellt sein.

Strom / Telefon

Der Stromanschluss an das bestehende Ortsnetz der Bayernwerk Netz GmbH ist möglich, ebenso der Telefonanschluss an das bestehende Ortsnetz der Telekom. Entsprechende Verhandlungen und Kostenübernahme hat der Bauwerber zu tragen.

Grundstücksanschlüsse und Zuleitungen sind vom Eigentümer bauseits zu errichten und kostenmäßig zu tragen.

Die Erschließung gilt als gesichert.

3. Planung

3.1 Planungsinhalt

- Der Geltungsbereich beträgt ca. 4.100 m².
- Die Art der baulichen Nutzung wird nicht festgesetzt, da die Umgebungsbebauung die Nutzung vorgibt. Die GRZ wird mit 0,35 festgesetzt.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Anzahl von zwei Vollgeschossen festgelegt.

Um die Einbindung in das Landschaftsbild zu gewährleisten, werden Grünordnungspunkte (GOPs) festgelegt. Die Pflanzlisten werden aus der Satzung „Krenbühl“ übernommen, um eine einheitliche Eingrünung und Bepflanzung darzustellen.

- GOP 1: Bepflanzung auf privaten Grundstücken:
Pro angefangener 200m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Grün- und Gartenflächen sind mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind hochstämmige Bäume zu verwenden.

Pflanzung heimischer Sorten, Pflanzvorschläge:

Hochstämme, Qualität 2 x v. 10-12cm

Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fraxinus excelsior (Esche), Populus tremulus (Espe), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winterlinde)

- GOP 2: Anlage einer Heckenstruktur (Eingrünung und Ausgleich):
Pflanzung von Feldgehölzen als Heckenstruktur durch Anlage einer 2-3 reihigen Hecke aus Wildsträuchern (autochthones Pflanzgut), Mindestbreite 5m

Pflanzung heimischer Sorten, Pflanzvorschläge:

Sträucher 2 x v. 60-100cm o.B.

Corylus avellana (Hasel), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Malus sylvestris (Wildapfel), Prunus avium (Vogelkirsche), Rosa rubiginosa (Weinrose), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

- Regelung der Ausgleichsmaßnahmen / Naturschutzrechtlichen Belange erfolgt durch die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Punkt 4.)

3.2 Prüfung der Planung

Die Planung entspricht den Zielen einer nachhaltigen Dorfentwicklung. Im Ort sind keine Gebäudeleerstände, Brachen, Baulücken oder Nachverdichtungsmöglichkeiten gegeben bzw. verfügbar. Der Ortsrand wird durch eine Satzung abgerundet. Die Fläche knüpft an bestehende Bebauung / Mischgebietsflächen an und schließt mit der festgesetzten Grünordnung den Ortsrand nach Norden ab. Die Fläche der Parzelle steht im Verhältnis zur Ortsgröße.

Durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung kann jungen ortsansässigen Bürgern die Möglichkeit gegeben werden, ihre Bauwünsche zu verwirklichen, was einer Abwanderung aus dem ländlichen Gebiet entgegenwirkt und die ländlichen Strukturen stärkt.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG ist für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorgeschrieben, sofern aufgrund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Eingriffsregelung wird gemäß den Vorgaben des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Dezember 2021) erstellt.

Die Ermittlung der Ausgleichsfläche erfolgt über das Berechnungsmodell mit Wertepunkten.

Bewertung des Ausgangszustandes und Eingriffes

Die Fläche des Geltungsbereiches ist als Landwirtschaftliche Ackerfläche eingetragen und wird bzw. wurde als intensiv genutzte Ackerflächen und die einer intensiv genutzten Wiesenfläche genutzt. Biotop gemäß §30 BNatSchG oder Lebensstätten gem. Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Die Planfläche teilt sich auf in Bauland / überbaubare Fläche, privates Grün, Ausgleichsfläche und einen Schutzstreifen für die FWO Wasserleitung (unterirdischer Verlauf).

| | Gesamtgröße | Schutzstreifen FWO | Überbaubare Fläche | Privates Grün | Ausgleichsfläche (Breite 8,50 m) |
|-------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Fl.-Nr. 2639 | ca. 2.066 m ² | ca. 136 m ² | ca. 1.039 m ² | ca. 550 m ² | ca. 342 m ² |
| Fl.-Nr. 2639/1 | ca. 2.029 m ² | ca. 151 m | ca. 971 m ² | ca. 566 m ² | ca. 340 m ² |
| | | | | | |
| Summe | ca. 4.095 m ² | ca. 287 m ² | ca. 2.010 m ² | ca. 1.116 m ² | ca. 682 m ² |

Daraus resultiert:

- Eingriffsfläche:
 - überbaubare Fläche ca. 2.010 m² + privates Grün ca. 1.116 m² = 3.126 m²
 - ➔ Kompensation erforderlich für 3.126 m²

Die Ausgleichsermittlung erfolgt mit folgendem Ansatz:

- Bewertung des Ausgangszustandes:
Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
3 WP (theoretischer Ansatz als ehemals landwirtschaftliche Fläche, Intensivgrünland)
- Eingriffsschwere:
GRZ 0,35

Ausgleichsbedarf

Ausgleichsbedarf = $3.126 \text{ m}^2 \times 3 \times 0,35 - 0\% = 3.282 \text{ WP}$

Naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Die Auswahl geeigneter Maßnahmen zum Ausgleich orientiert sich an den vorhandenen gesamträumlichen Entwicklungskonzepten für Natur und Landschaft.

Es sind solche Ausgleichsmaßnahmen zu bevorzugen, mit denen möglichst gleichartige Funktionen und Werte dort geschaffen werden, wo sie durch den Eingriff verloren gingen.

Grundsätzlich sollen mit den Ausgleichsflächen in die Landschaft passende Strukturen geschaffen werden, die der Verbesserung der ökologischen Funktion sowie der Stärkung des ökologischen Wirkungsgefüges dienen und das Landschaftsbild aufwerten.

Als Abgrenzung zur Flur und als Ortsrandabschluss wurde bereits bei der angrenzenden Fläche eine Heckenstruktur angeordnet. Diese sollte im Verlauf fortgeführt werden, um die Einbindung in das Ortsbild abzurunden.

Als Ausgleichsfläche werden daher die westlichen Teil-Flächen der Fl.-Nr. 2639/1 (ca. 340 m^2) und Fl.-Nr. 2639 (ca. 342 m^2) vorgeschlagen.

Der Ausgangszustand wird mit den entsprechenden 3 WP angesetzt.

Ausgleichsmaßnahmen als Heckenstruktur – GOP 3:

- Anlage einer Heckenstruktur:
Pflanzung von Feldgehölzen als Heckenstruktur durch Anlage einer 2-3 reihigen Hecke aus Wildsträuchern (autochthones Pflanzgut), Mindestbreite 5m

Es wird eine Fläche von ca. 682 m^2 für den Ausgleich vorgehalten.

Die Breite der Ausgleichsfläche wurde mit 8,50 m angesetzt, so dass die Mindestbreite der Hecke mit 5 m dauerhaft gewährleistet wird.

Die Maßnahme stellt eine sinnvolle EINBINDUNG in das Landschaftsbild dar und bildet einen Ortsrandabschluss.

Prognose Heckstruktur (mesophile Gebüsche / Hecken) Ansatz: 8 WP

Ausgleichsumfang

Ausgleichsumfang = $682 \text{ m}^2 \times 8 \text{ WP} - 3 \text{ WP} = 3.410 \text{ WP}$

Bilanzierung

Ausgleichsumfang: 3.410 WP

Ausgleichsbedarf: 3.282 WP

Differenz: + 128 WP

Der komplette Eingriff erfolgt als interner Ausgleich auf den Flächen der Baugrundstücke.

Laut § 13 Abs. 3 BauGB kann von einem Umweltbericht bei Satzungen gemäß § 34 BauGB abgesehen werden.

Die Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung der Ausgleichsflächen sind innerhalb eines Jahres ab dem Baubeginn auf den Eingriffsflächen, umzusetzen. Die Planung erfolgte in Absprache und Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Bamberg (Tel.: 0951/85525). Die Ausgleichsflächen sind gemäß Planung umzusetzen. Die Fertigstellung der Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird der Unteren Naturschutzbehörde angezeigt.

Für die o. g. Ausgleichsfläche ist eine beschränkt-persönliche Dienstbarkeit (= Sicherung im Grundbuch) für den Freistaat Bayern, vertreten durch das Landratsamt Bamberg zu bestellen. Die Ausgleichsflächen werden von der Gemeinde Stadelhofen ans Landesamt für Umwelt (LfU) für das Ökoflächenkataster (ÖFK) gemeldet. Den Meldebogen „Formblatt-B-Plan“ erhält man unter folgender Adresse:

<http://www.lfu.bayern.de/natur/oekoflaechenkataster/meldebogen/index.htm>

5. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

Emissionen aus der Landwirtschaft:

Auf Emissionen aus der Landwirtschaft im Allgemeinen, auf Beeinträchtigungen aus der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen durch Staub, Lärm, etc. und landwirtschaftliche Tierhaltung wird hingewiesen. Diese Emissionen sind von den Anwohnern zu akzeptieren und zu dulden. Konkret befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb in der Nähe, auf dessen Tierhaltung und Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen aufmerksam gemacht wird. Mit landwirtschaftlicher Betätigung (z. B. landwirtschaftlicher Fahrverkehr), auch an Wochenenden sowie in den Abend- und Nachtstunden ist zu rechnen. Gleiches gilt für Emissionen, die durch die Bewirtschaftung der direkt angrenzenden Flächen auftreten können (Lärm, Staub, Geruch).

Auffüllungen

Durch etwaige Auffüllungen im Geltungsbereich darf es zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kommen.

Bodenschutz

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten gefunden (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch, etc.), ist die Untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Bamberg unverzüglich zu informieren. Zur Reduzierung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind bei der Durchführung der Bauarbeiten die gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeit im Landschaftsbau, hier v. a. Hinweise zur Vermeidung von Verdichtung), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Baumaßnahmen) zu beachten. Ausgehobener Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Hinweis zum Denkmalschutz

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch die Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines

der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Straßenbaulastträger

Es können keine Ansprüche aus Lärm- und sonstigen Emissionen gegenüber dem Straßenbaulastträger geltend gemacht werden.