

# Gemeinde Strullendorf



## 3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes für den Bereich Mistendorf „Zwischen dem oberen und unterem Dorf und Öls“

---

### BEGRÜNDUNG

19.Februar.2024

- A) ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG
- B) FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
- C) LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFUNG DES BAUGEBIETS
- D) PLANERISCHES KONZEPT
- E) GEPLANTE ÄNDERUNG ZUM BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLAN
- F) GEWÄSSER
- G) IMMISSIONEN
- H) MÜLLABFUHR
- I) DENKMALSCHUTZ
- J) ALTLASTEN / BODENSCHUTZ
- K) NATURSCHUTZ
- L) KOSTEN

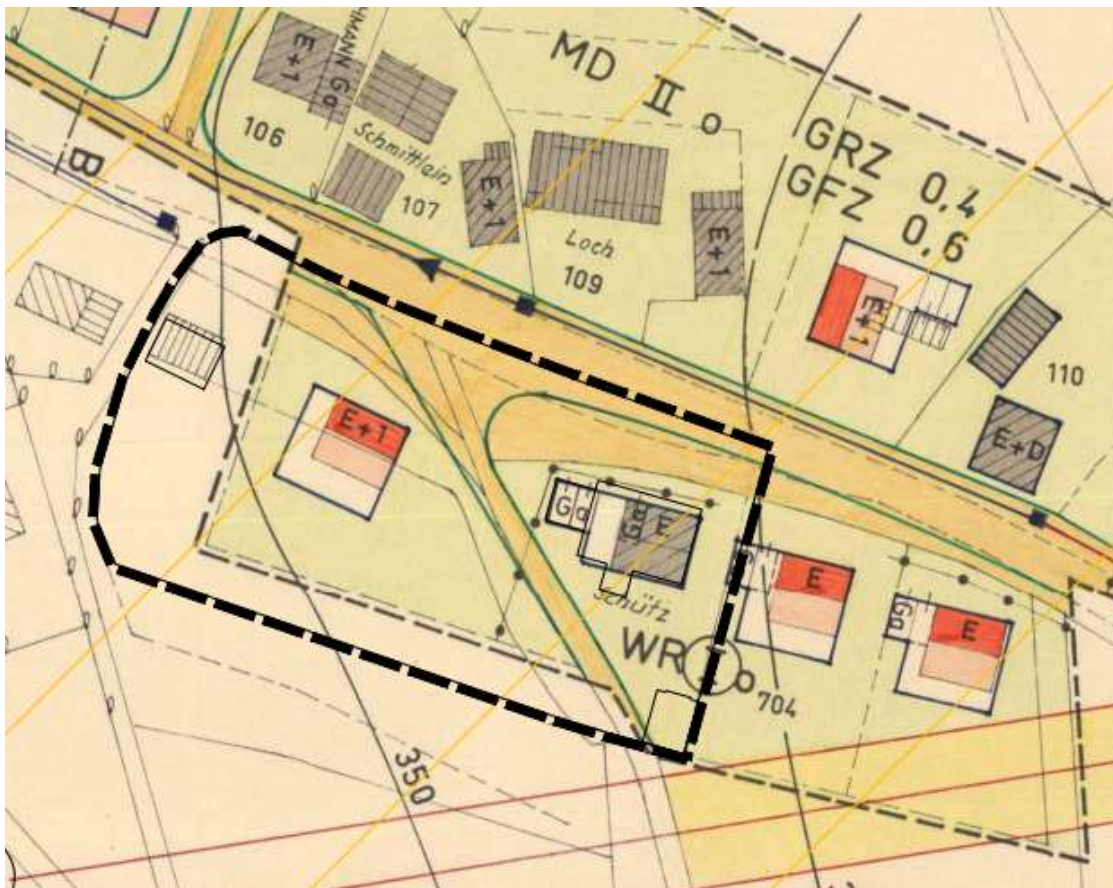
## A) Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat von Strullendorf hat am 25.07.2022 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan "Zwischen dem oberen und unterem Dorf und Öls" in der Gemarkung Mistendorf gem. §2 Abs. 1 und §§ 8 und 30 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern.

**Der bestehende Bebauungsplan ist seit dem 11.01.1969 rechtskräftig.**

Wesentliche Gründe der Planung sind die Anpassung an geänderte städtebauliche Ziele und eine inneren Nachverdichtung. Durch die „3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Mistendorf „Zwischen dem oberen und unterem Dorf und Öls“ soll das, aktuell als öffentlicher Wirtschaftsweg genutzte Grundstück, zukünftig einer Bebauung zugeführt werden können. Dem Grundsatz der Innenverdichtung wird damit entsprochen.

Die Änderung umfasst ca. 4450 m<sup>2</sup>.



Die Art der baulichen Nutzung soll gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan als Fläche von Gemeinbedarfsfläche (öffentlicher Wirtschaftsweg) in die Fläche für Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO geändert werden. Dies entspricht der Eigenart des Gebietes und der näheren Umgebung.

Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB zutreffend sind, ist die Planaufstellung entsprechend den dortigen Vorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB sowie im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzu-

führen. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist im Sinne des §1a Abs. 2 BauGB und dient der Nachverdichtung.

Gemäß §13 Abs. 1 BauGB handelt es sich um eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplans. Für das weitere Verfahren gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 und Abs. 2 bis 3 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mit der Planaufstellung bzw. Planänderung wurde das Planungsbüro Sauer+Harrer GmbH aus Eggolsheim am 25.07.2022 beauftragt. Eine Grünordnungsplanung wird in die Bebauungsplanänderung integriert. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe zum Vorhandensein umweltbezogener Information und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Vorhaben ermöglicht werden, die der Pflicht der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Naturschutzrechtliche Belange sind durch das Vorhaben nicht berührt.

## B) Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Strullendorf besitzt einen rechtskräftig geänderten Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan vom 30.01.1976, in dem die Planfläche als Wohnbaufläche festgesetzt ist.



Auszug aus FNP

### **C) Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes**

Das Baugebiet liegt an der Ortsstraße "Zum Steinknock".

Das zu ändernde Grundstück ist integriert in die vorhandene Wohnbebauung.

Das Grundstück Fl.Nr. 700 ist mit einer Teilfläche von ca. 370 m<sup>2</sup> im aktuell bestehenden Bebauungsplan " Zwischen dem oberen und unterem Dorf und Öls " als Gemeinfläche, öffentlicher Wirtschaftsweg, ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Norden an die Ortsstraße „Zum Steinknock“, im Osten und Westen an den bebauten Ortsbereich, und im Süden an die freie Flur, Gemarkung Mistendorf an.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Mistendorf liegen im Geltungsbereich der gewünschten 3. Änderung:

Flurnummern ganz: 235, 236 und 236/1

Flurnummern teilweise: 230

### **D) Planerisches Konzept**

Für das Baugrundstück gibt es konkrete Bauanfragen für die Bebauung mit einem Einfamilienhaus mit integrierten gewerblich genutzten Büroräumen. Dies entspricht den planerischen Vorgaben der restlichen Bauparzellen im Baugebiet. Nutzungskonflikte mit angrenzenden Nutzungen sind nicht zu erwarten. Zudem wird dem Grundsatz der Nachverdichtung Rechnung getragen, da der öffentliche Wirtschaftsweg im best. BBP nicht mehr notwendig ist und dadurch die Schaffung von Bauland möglich ist.

### **E) Geplante Änderung zum bestehenden Bebauungsplan**

#### **1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Es entsteht ein Baugrundstück mit geplanter Grundstücksgröße von ca. 935 m<sup>2</sup>.

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschößflächenzahl (GFZ) werden wie im bestehenden Bebauungsplan mit 0,4 bzw. 0,6 festgesetzt und gelten weiterhin unverändert für den Umgriff der 3. Änderung des Bebauungsplanes.

Es sind weiterhin nur zwei Vollgeschoße zulässig (II). Sofern das Dachgeschoss als Vollgeschoß ausgebaut wird ist nur noch ein weiteres Vollgeschoß möglich (I+D). Entgegen dem bestehenden Bebauungsplan wird eine Einzelhausbebauung mit maximal 2 Wohneinheiten festgesetzt, eine Doppelhausbebauung wird nicht zugelassen.

Teilweise wurden die bestehenden textlichen Festsetzungen geringfügig geändert, insbesondere wurden die Dachfarbe Anthrazit und ein Kniestock mit 0,80 m etc. in die Planänderung aufgenommen.

Für das geplante Gebiet gelten Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen. Diese werden von den Änderungen nicht berührt und sind dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu entnehmen.

## **1.2 Baustruktur und Erschließung**

Die Schmutz- und die Oberflächenentwässerung des Änderungsgebietes werden an den bestehenden Mischwasserkanal des Baugebietes angeschlossen.

Das Oberflächenwasser, das auf den einzelnen Grundstücken anfällt, soll auf ökologisch sinnvolle Art und Weise in Zisternen gesammelt und dem Verbrauch auf dem Anwesen zugeführt werden.

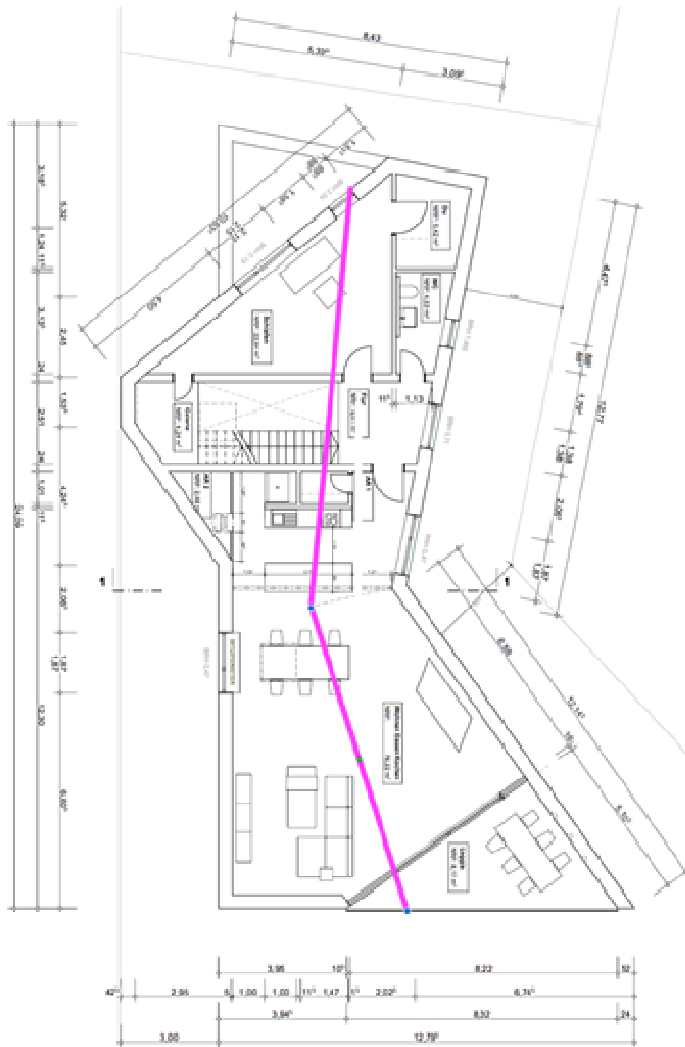
Die Gemarkung Mistendorf ist an die Wasserversorgung der Gemeinde Strullendorf angeschlossen. Eine gesicherte Trink- und Löschwasserversorgung ist somit gewährleistet.

Das Grundstück wird über die vorhandene Ortsstraße "Zum Steinknock" erschlossen.

Die Gemeinde Strullendorf wird durch die Bayernwerk AG mit Strom versorgt und ist durch die Deutsche Telekom AG an das öffentliche Fernsprechnetz angeschlossen.

### 1.3 Bauliche Gestaltung

Von der vorgegebenen Firstausrichtung des bestehenden Bebauungsplanes wird auf dem Grundstück 236/1 abgewichen. Dies ist u.a. dem Zuschnitt des Grundstücks geschuldet. Bei der Firstausrichtung wurde ebenso die Ausrichtung des Daches nach Westen berücksichtigt.



#### F) Gewässer

Hierzu sind keine neuen bauleitplanerischen Vorgaben durch die Änderung erforderlich.

#### G) Immissionen

Hierzu sind keine bauleitplanerischen Vorgaben durch die Änderung erforderlich. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben bestehen. Auf die landwirtschaftlichen Geruchs- und Lärmeinflüsse durch die Angrenzung an landwirtschaftliche Flächen und in der Nähe befindliche Betriebe wird hiermit hingewiesen.

#### H) Müllabfuhr

Hierzu sind keine bauleitplanerischen Vorgaben durch die Änderung erforderlich. Die Entsorgung der im Landkreis Bamberg anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Bamberg. Für die Erfassung der Wertstoffe steht auf dem Gebiet der Gemeinde ein Wertstoffhof zur Verfügung.

#### I) Denkmalschutz

Hierzu sind keine bauleitplanerischen Vorgaben durch die Änderung erforderlich.

#### J) Altlasten / Bodenschutz

Ein Altlastenverdacht auf dem Bereich der geänderten Teilfläche besteht nicht. Es sind deshalb keine neuen bauleitplanerischen Vorgaben durch die Änderung erforderlich.

#### K) Naturschutz

Der vorhandene Bewuchs wurde aufgenommen und durch die Landschaftsarchitektin bewertet. Die erforderlichen Maßnahmen werden in der vereinfachten landschaftspflegerischen Begleitplan mit Eingriffsbilanzierung nach Bay Komp V festgelegt und festgeschrieben.

#### **Bayerische Kompensationsverordnung (BayKomV)**

Die AUSGLEICHSBERECHNUNG erfolgt nach der bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) und erfasst die Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch den Eingriff. Die Funktionen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft werden dabei durch die Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume abgedeckt.

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt.

Dazu wird der Kompensationsbedarf und der Kompensationsumfang in Wertpunkten bilanziert. Die Bewertung der Biototyp- und Nutzungstypen erfolgt anhand Anlage 2.1 und 3.1 BayKompV in den Wertstufen „hoch“ (11-15 Wertpunkte), „mittel“ (6-10 Wertpunkte), „gering“ (1-5 Wertpunkte) und „keine naturschutzfachliche Bedeutung“ (0 Wertpunkte).

Aufgeführt sind die Einzelkriterien, die für die Grundbewertung der Biotop- und Nutzungstypen zugrunde gelegt werden. Der Grundwert gibt die mittlere Ausprägung der Biototyp- und Nutzungstypen wieder. Er wurde mittels einer formalisierten Bewertungsmatrix unter Anwendung von Bewertungskriterien ermittelt.

G: Seltenheit / Gefährdung

W: Wiederherstellbarkeit / Ersetzbarkeit

N: Natürlichkeit

Dargestellt ist der ordinale Gesamtwert, der sich durch Addition der Einzelkriterien ohne Gewichtung ergibt (Grundwert). Er wird gemäß Anlage 2.1 BayKompV in Wertpunkten zwischen 0 und 15, inkl. Der Angabe der Bewertungsstufe „hoch“, „mittel“, „gering“ und „ohne Bedeutung“ dargestellt.

### Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Flächenübersicht Bestand:

Bestand	Codierung	Nutzungsänderung: Überbauung / Überplanung	in m <sup>2</sup>
X4 Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbegebiete	B: G: 0 • W: 0 • N: 0, GW: 0 (ohne Wert)	keine	348
V51 Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen	B: G: 1 • W: 1 • N: 1, GW: 3 (gering)	Versiegelung Zufahrt	386
G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	B: G: 2 • W: 2 • N: 2, GW: 6 (mittel)	Versiegelung	2739
P22 Privatgärten und Kleingartenanlagen, strukturreich	B: G: 2 • W: 2 • N: 3, GW: 7 (mittel)	keine	896
P5 Sonstige versiegelte Freiflächen	B: G: 0 • W: 0 • N: 0, GW: 0 (ohne Wert)	keine	64
<b>Gesamtfläche Eingriff</b>			<b>4433</b>

Durch den Neubau des Wohnhauses sowie der notwendigen Zufahrt ergibt sich eine Kompensationserfordernis wie folgt:

Wertpunkt (Ausgangszustand) \* Beeinträchtigungsfaktor [1/m<sup>2</sup>] \* Fläche [m<sup>2</sup>] =  
Kompensationsbedarf WP



Bestand	Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte	Wirkung Überbauung / Überplanung	Beeinträchtigungsfaktor (1/m <sup>2</sup> )	Fläche (m <sup>2</sup> )	Kompensationsbedarf (Wertpunkte)							
Gebäude	X4	0	keine	0	348	0	*	0	*	348	m <sup>2</sup> =	0	WP
Grünflächen entlang Verkehrswegen	V51	3	keine	0	355	3	*	0	*	355	m <sup>2</sup> =	0	WP
Grünflächen entlang Verkehrswegen	V51	3	Versiegelung	1	31	3	*	1	*	31	m <sup>2</sup> =	93	WP
extensives Grünland	G211	6	Versiegelung, Überbauung	1	214	6	*	1	*	214	m <sup>2</sup> =	1284	WP
extensives Grünland	G211	6	Umwidmung Privatgarten P22	0	2525	6	*	0	*	2525	m <sup>2</sup> =	0	WP
Privatgärten	P22	7	keine	0	896	7	*	0	*	896	m <sup>2</sup> =	0	WP
sonstige versiegelte Flächen	P5	0	keine	0	64	0	*	0	*	64	m <sup>2</sup> =	0	WP
<b>Gesamtfläche Kompensation</b>					<b>4433</b>								
<b>Kompensationserfordernis in Wertpunkten:</b>											<b><u>1.377</u></b>	<b>WP</b>	

Der Kompensationsumfang wird durch folgende Maßnahmen festgesetzt:

Ausgangszustand Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte Bestand	Prognosezustand Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte geplant	Aufwertung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Kompensations-umfang (Wertpunkte)
G211 – extensives Grünland	6	P22 - Privatgärten	7	1	2525	2.525
<b>Gesamtfläche Ausgleich</b>					<b>2525</b>	
<b>Kompensationsumfang in Wertpunkten:</b>						<b><u>2.525</u></b>

Kompensationsumfang	2.525 WP
Kompensationserfordernis	1.377 WP
Differenz	1.148 WP

## Eingriffsregelung

Ein Eingriff findet statt, wenn die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild beeinträchtigt werden. Es handelt sich hier um eine Veränderung der Gestalt und der Nutzung von extensiven Grünflächen durch Versiegelung und Überbauung durch ein freistehendes Wohnhaus (§ 34 Abs. 5 Satz 4 i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB).

Folgende Kompensationsmaßnahmen werden festgesetzt:

- Bestehende Bäume sind während der Baumaßnahme mit einem Stamm- und Wurzelschutz zu sichern. Der Kronentraufbereich darf nicht mit Baumaschinen überfahren werden. Außerdem dürfen keine Gerüste etc. auf dem Wurzelbereich aufgestellt werden.
- Auf der Fl.Nr. 236 müssen **mindestens vier Laubbäume** (heimische Obstsorten wie zB Apfel, Kirsche, Zwetschge) als Halbhochstamm STU 12-14 gepflanzt werden.
- Eingrünungen haben innerhalb der folgenden Pflanzsaison nach der Fertigstellung des Bauvorhabens (Herbst, Winter, Frühjahr) zu erfolgen und sind dauerhaft zu erhalten. Pflanzung von Nadelgehölzen 1. und 2. Ordnung sind unzulässig.
- Fassaden und Wandbegrünung sowie begrünte Dächer sind zulässig.
- Maximal 15% der nicht überbauten Grundstücksfläche dürfen wasserundurchlässig versiegelt werden. Die Garagenzufahrten und Stellplätze sollen mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubauen; bzw. die Flächen entwässern an den Randflächen auf dem Grundstück.

**Der Eingriff ist daher durch o.g. Maßnahmen abgegolten.**

### Pflanzliste Sträucher

Die Sträucher müssen eine Mindestqualität aufweisen: Strauch, 2xv, Abstand 1m

### Pflanzliste Sträucher zur Auswahl für private Grünflächen:

Buddleia i.S. – Schmetterlingsstrauch  
Cornus mas – Kornelkirsche  
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
Corylopsis pauciflora - Glockenhasel  
Lonicera xylosteum – Rote Heckenkirsche  
Philadelphus coronarius - Falscher Jasmin  
Rosa spec. – Rosen  
Viburnum opulus – Gewöhnlicher Schneeball  
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball

Entlang der Grenzen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grünflächen sind Hecken und geschlossene Pflanzungen aus Nadelgehölzen unerwünscht (wie z.B. Chamaecyparis – Scheinzypresse oder Thuja – Lebensbaum etc.)

**Im Bebauungsplan Teil C - textliche Festsetzungen sind Empfehlungen zur Gehölz-/Sträucher-Verwendung aufgelistet.**

**L) Kosten**

Zusätzliche Kosten für die öffentliche Erschließung fallen nicht an. Die für die Gewährleistung der Abwasserbeseitigung und der Wasserversorgung auf den betroffenen Grundstücken erforderlichen Anlagen sind vom Eigentümer der betroffenen Grundstücke zu tragen.

**Alle weiteren Festsetzungen und Hinweise des bestehenden rechtskräftigen (30.03.1969) Bebauungsplanes " Zwischen dem oberen und unterem Dorf und Öls " bleiben bestehen und sind diesem zu entnehmen. Dieser kann bei der Gemeinde Strullendorf zu den Geschäftszeiten im Bauamt eingesehen oder angefordert werden.**

Eggolsheim, den 19.02.2024



.....  
Ingenieurbüro Sauer+Harrer GmbH

.....  
Wolfgang Desel  
1. Bürgermeister