

Gemeinde Strullendorf



EINBEZIEHUNGSSATZUNG „TI.FI. Fl.-Nr. 626“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, Gemarkung Strullendorf, Gemeinde Strullendorf, Landkreis Bamberg

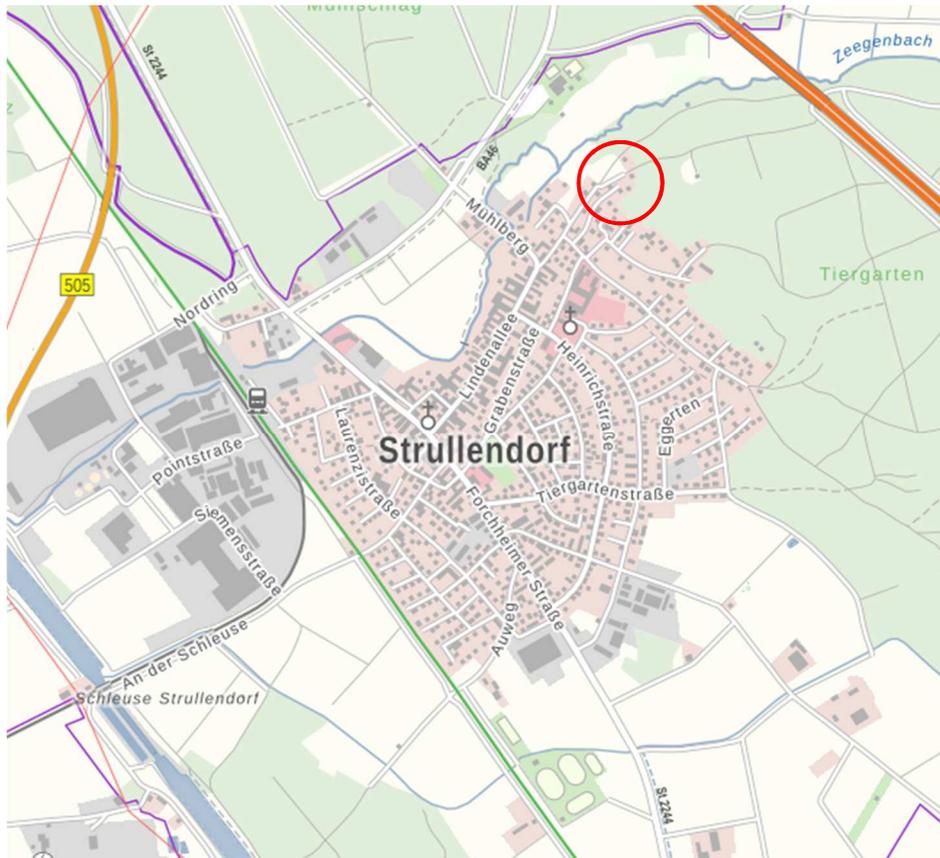
Begründung

19.Februar 2024

- 1. Ziel und Zweck der Planung**
- 2. Flächennutzungsplan**
- 3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes**
- 4. Denkmalschutz**
- 5. Erschließung**
- 6. Immissionen**
- 7. Grünordnung**
- 8. Eingriffsregelung**
- 9. BayKompV**
- 10. Hinweise**

1. Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinde Strullendorf beabsichtigt für den Ortsteil Strullendorf eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB am nord-östlichen Ortsrand zu erlassen. Diese erhält den Namen „Einbeziehungssatzung TIFI. Fl.-Nr. 626 Strullendorf“. Das Satzungsgebiet umfasst eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 626, Gemarkung Strullendorf.



Amtl. Karte, Quelle: Bayernatlas

Auf der Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 626 soll auf Wunsch der Grundstückseigentümer der Bedarf für die Sanierung mit Ausbau des Dachgeschosses entsprochen werden. Es handelt sich um einen Kellerbetrieb. Im OG befindet sich die Wohnung der Eigentümer und Betreiber. Die Wohnung ist als Betriebswohnung genehmigt. Um eine langfristige Wohnnutzung zu gewährleisten ist zum Einen die Einbeziehung in den Innenbereich und des Weiteren auch die energetische Sanierung des Dachgeschosses notwendig. Da sich jedoch das Vorhaben im Außenbereich befindet, ist für die Verwirklichung der Erlass einer Ortsabrundungssatzung, in diesem Fall einer Einbeziehungssatzung, erforderlich, damit die Wohnbebauung des Grundstücks nicht an den Betrieb der Kellerwirtschaft geknüpft ist.

Festlegung für bestehendem Wohnhaus:

Die bestehende bauliche Anlage ist zu Wohnzwecken nur für den Betriebsinhaber des Kellers gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB zulässig. (m. Verweis auf Pkt. 6 Immissionen)

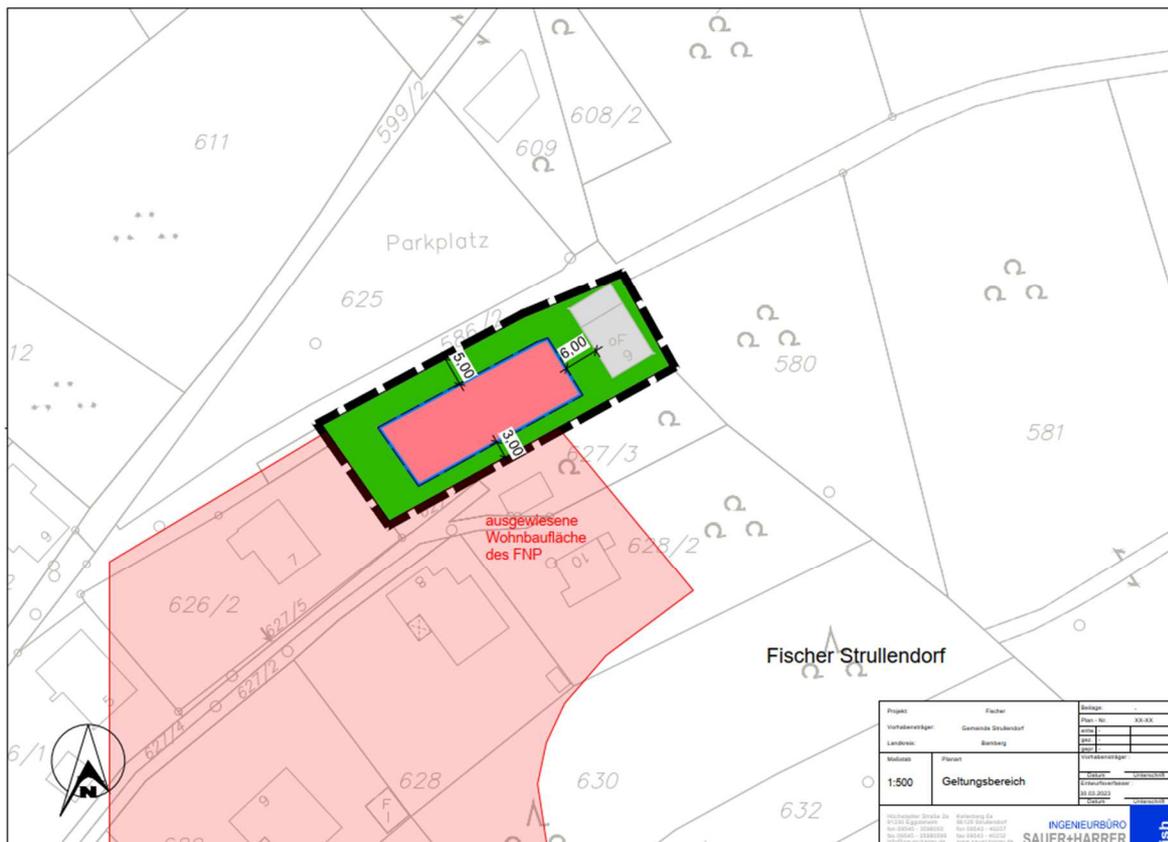


Festlegung für künftige Baurechte auf Fl.Nr. 626:

Bauliche Anlagen sind während des Bestehens des Kellerbetriebes gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst dann zulässig, wenn die Einhaltung der immissionsschutzfachlichen Anforderungen im Rahmen der Bauvorlage durch ein Schallschutzgutachten nachgewiesen ist.

Die Gemeinde Strullendorf hat dies zum Anlass genommen, das Grundstück in den Innenbereich einzubeziehen.

Die Einbeziehung bietet sich von der natürlichen und städtebaulichen Gegebenheit an.



Die Flächen sind entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen des Betriebes der Kellerwirtschaft und dem Charakter der südlich angrenzenden Bebauung als allgemeines Wohngebiet (WA) zu bewerten.

Es sind gem. § 34 Abs. 1 BauGB Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Umgebung entspricht den Eigenschaften eines Wohngebietes.

Bei der Ortsabrundungssatzung handelt es sich um eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, da eine einzelne Außenbereichsfläche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen wird. Die gesetzlichen Voraussetzungen werden erfüllt, denn die einbezogene Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt (siehe auch tatsächliche Nutzung).

Es erfolgt zwar eine Baulandausweisung in den Außenbereich hinein, jedoch ist diese flächenmäßig sehr gering und im direkten Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung zu sehen.

Die Voraussetzungen nach §34 Abs. 5 Satz 1 sind ebenfalls als erfüllt anzusehen, da sie mit einer städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind. Vorhaben, die der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, sind nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (kein Natura-2000-Gebiet).

2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Strullendorf in der Fassung vom 17.03.2006 ist das Gebiet als Acker bzw. Grünland dargestellt. Es ist kein Bebauungsplan vorhanden, Bauvorhaben sind somit nach § 35 BauGB zu beurteilen.



Ausschnitt aus FNP 2006



Ausschnitt aus FNP 1976

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Die Teilfläche der Fl.Nr. 626 liegt am nord- östlichen Ortsrand von Strullendorf. Die einzubeziehende Fläche hat eine Größe von ca. 1066 m² und ist wie folgt umgrenzt:

im Norden: best. Zufahrtsstraße Fl.Nr. 586/2
best. Parkierungsfläche Fl.Nr. 625

im Osten: best. Waldfläche Fl.Nr. 580

im Süden: best. Wohnbebauung Fl.Nr. 626/2

im Westen: best. Wohnbebauung Fl.Nr. 627/3

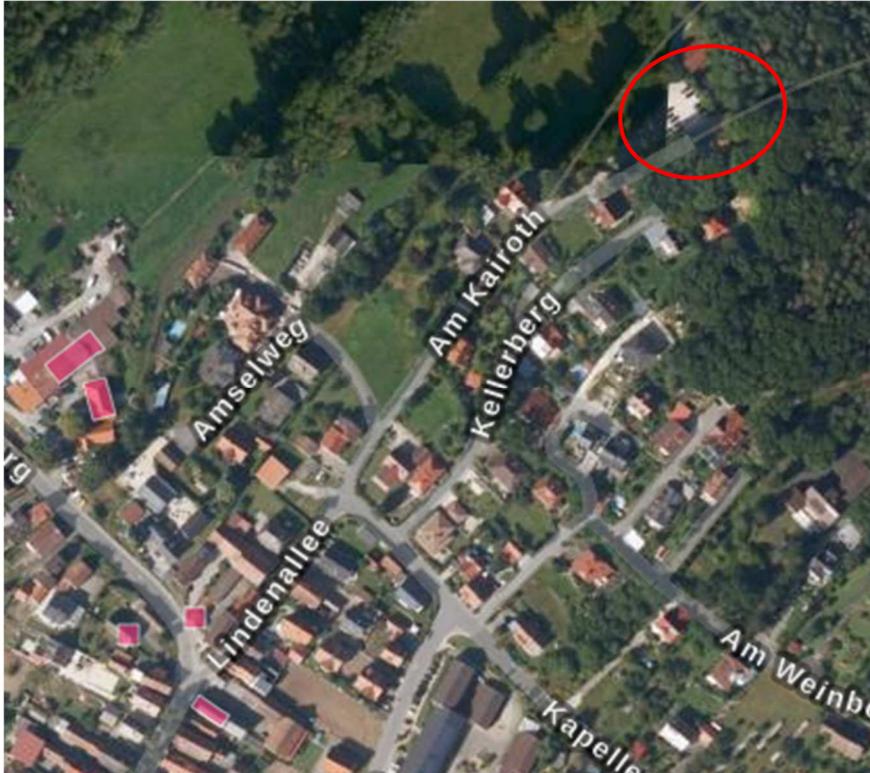


Quelle: Flurkarte

Bei dem Gelände handelt es sich um ein mit Großbäumen (im wesentlichen Eichen) bewachsenes Hanggrundstück was vom Südosten in Richtung Nordwesten um ca. 3-4 m abfällt. Das Grundstück ist von zwei Straßen mit vorgenannten Höheunterschied eingefasst, wobei die Erschließung nur vom öffentlichen Straßengrund Fl.Nr. 586/2 möglich ist (Siehe auch Bilder Seite 9).

4. Denkmalschutz

Nach Auskunft des Bayernviewers Denkmal sind im Plangebiete keine Denkmäler vorhanden.



Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Geobasisdaten

Wir weisen auf die Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 DSchG hin.

Art. 8 Abs. 1:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der 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 Funde geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.



5. Erschließung

Das Grundstück wird über die vorhandene Ortsstraße Fl.Nr. 586/2 und einen Privatweg Fl.Nr. 627/4, der vom Eigentümer des Grundstücks rechtlich gesichert werden muss, erschlossen.

Die Schmutz- und die Oberflächenentwässerung werden an den bestehenden Mischwasserkanal von Strullendorf angeschlossen.

Festlegungen für künftige Baurechte auf Fl.Nr. 626:

Bauliche Anlagen sind erst nach Einholung eines Bodengutachtens zur Klärung der Versickerungsfähigkeit des Bodens zulässig. Das Versickern bzw. Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist nur innerhalb der Grenzen der NWFreiV erlaubnisfrei. Dabei sind die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten.

Das Grundstück ist an die Wasserversorgung der Gemeinde Strullendorf angeschlossen. Eine gesicherte Trink- und Löschwasserversorgung ist somit gewährleistet.

Die Versorgungsträger sind rechtzeitig vor Baubeginn über die geplanten Maßnahmen zu informieren. Es sind geeignete Flächen zur Unterbringung der Versorgungsleitungen zur Verfügung zu stellen. Sowohl durch die Deutsche Telekom Technik GmbH als auch durch die Bayernwerk Netz AG wird auf die Berücksichtigung der, im Grundstück bereits vorhandenen, unterirdischen Versorgungsleitungen hingewiesen.

6. Immissionen

An das Plangebiet grenzen forstwirtschaftliche Nutzflächen an, die aktiv bewirtschaftet werden. Mit bei der Bewirtschaftung auftretenden Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auch während der Wintermonate ist zu rechnen.

Das Gebiet liegt in unmittelbarer Nähe des Kellerbetriebes „Schwanenkeller“. Die zukünftigen Bauwerber müssen mit auftretenden betriebsbedingten Lärmimmissionen des Kellerbetriebes und des daraus resultierenden Verkehrs rechnen.

Festlegungen für bestehendes Wohnhaus:

Die bestehende bauliche Anlage ist zu Wohnzwecken nur für den Betriebsinhaber des Kellers gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB zulässig.

Die Nutzung der baulichen Anlage durch Dritte ist während des Bestehens des Kellerbetriebes nur zulässig, wenn durch ein Schallschutzgutachten die Einhaltung der immissionsschutzfachlichen Anforderungen bestätigt wird (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Die Einhaltung ist im Rahmen der Bauvorlage nachzuweisen.

Festlegungen für künftige Baurechte auf Fl.Nr. 626:

Bauliche Anlagen sind während des Bestehens des Kellerbetriebes gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst dann zulässig, wenn die Einhaltung der immissionsschutzfachlichen Anforderungen im Rahmen der Bauvorlage durch ein Schallschutzgutachten nachgewiesen ist. Bei Auflassung des Kellerbetriebes kann von der Forderung der Erstellung eines



Schallschutzgutachtens und der Einhaltung der Schallschutzanforderungen abgesehen werden.



7. Grünordnung

Die Einbeziehungssatzung schafft Baurecht auf bisherigen Außenbereichsflächen. Entsprechend sind Eingriffe bei neuen Bauvorhaben in Natur und Landschaft unvermeidbar. Die Grünordnungsplanung soll neben der landschaftlichen und gestalterischen Einbindung des Bauvorhabens daher vor allem die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch das Bauvorhaben bewerten und durch geeignete Maßnahmen kompensieren.

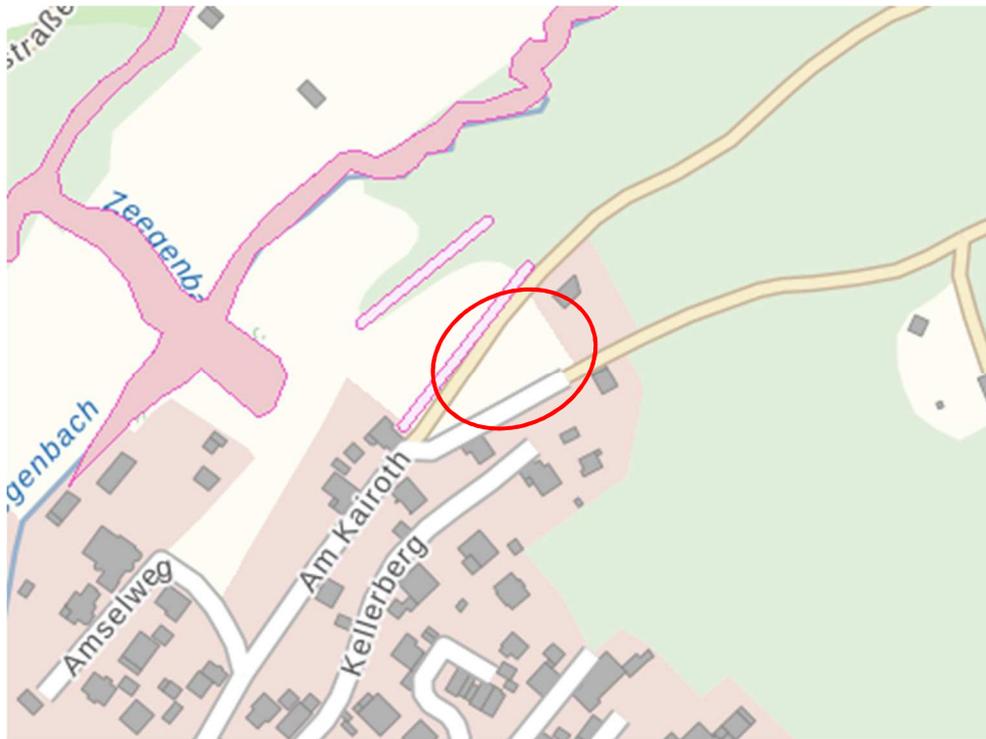
Der Planbereich liegt am Ortsrand von Strullendorf und wird sowohl gewerblich als auch forstwirtschaftlich genutzt (Bewirtschaftung).

Es sind mehrere Laubbäume am Waldrand des Grundstückes sowie eine Eingrünung durch eine Hecke vorhanden, die soweit möglich erhalten bleiben.

Die Gemeinde Strullendorf verfügt aktuell noch über kein Baumkataser und keine Baumschutzverordnung. Durch den Besitzer des Bierkellers wird jedoch regelmäßig ein Baumschneider beauftragt der den Baumbestand kontrolliert und auslichtet. Durch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wird darauf hingewiesen, dass für die weitere Planung geeignete konstruktive Maßnahmen zum Schutz der Gebäude und Personen vom Eigentümer/ Bauherren zu treffen sind. Ferner wird empfohlen bei extremen Wetterlagen den Kellerbetrieb einzustellen.



Luftbild, Quelle Bayernatlas



Kartenausschnitt, Quelle: Bayernatlas Biotopkartierung

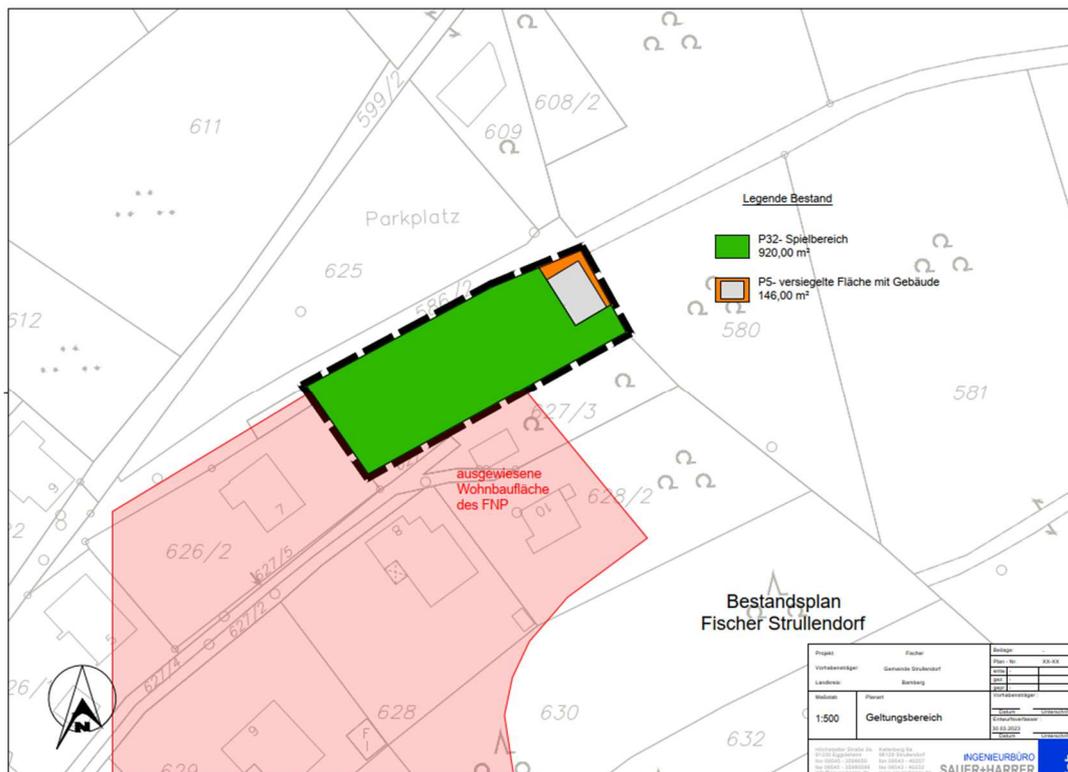
Blick auf das Anwesen von Südosten aus



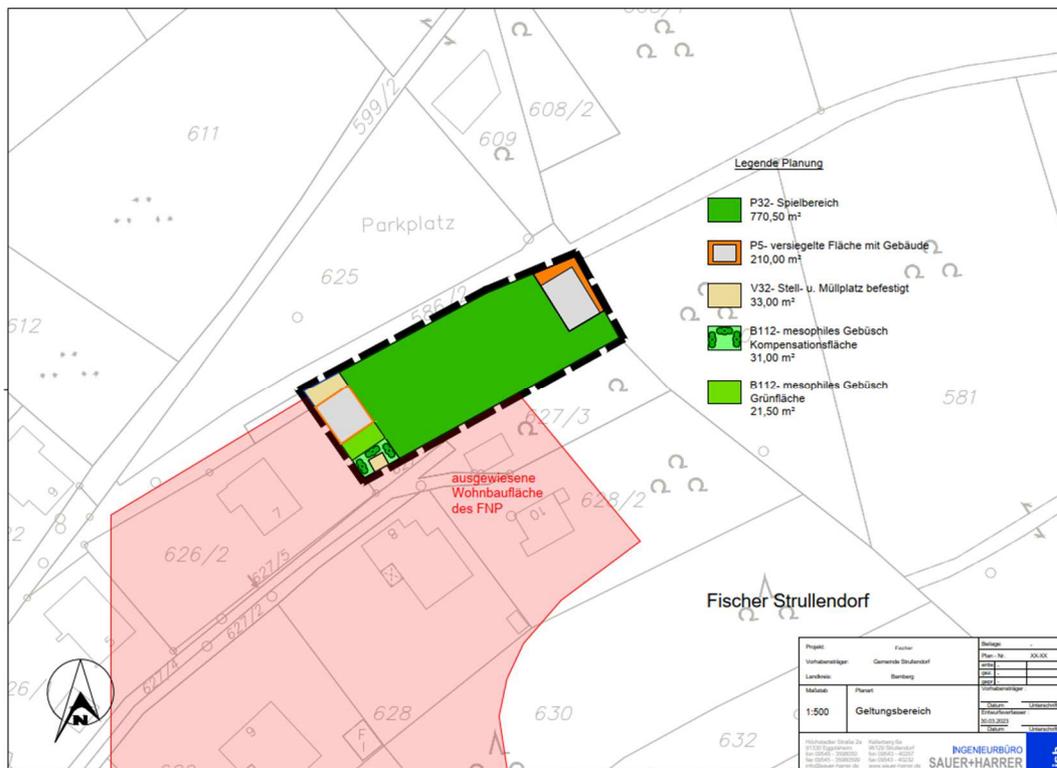
Spielplatz mit geplanten Garagenstandort links



Geltungsbereich Bestandsplan



Geltungsbereich Planung



8. 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 forstwirtschaftlich genutzten Flächen durch Versiegelung und Überbauung durch eine Doppelgarage (§ 34 Abs. 5 Satz 4 i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB).

Da aktuell keine zusätzliche Versiegelung, außer durch die neu geplante Doppelgarage eintreten wird, werden folgende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt:

- Um den Eingriff so gering wie möglich zu halten wird festgesetzt, dass die auf dem Grundstück bestehenden Bäume und Hecken zu erhalten und als Ausgleichsmaßnahme 31 m² heimische Sträucher neu anzulegen sind (Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme).
- Bestehende Bäume 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.
- 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.

Die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt über die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Dies wird durch die angewandte Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise dokumentiert.

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

0. Planungsvoraussetzungen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan:

Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.
(differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Absatz 2 – 4 BayNatschG).

ja nein
Einbeziehungssatzung

1. Vorhabenstyp

1.1 Art der baulichen Nutzung:

Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).

ja nein

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein

ja nein

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie

- Flächen nach den Listen 1b und 1c,
- Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
- gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen

ja nein

2.2 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.

ja nein

3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.

ja nein

4. Schutzgut Wasser

4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

ja nein

4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

ja nein



4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.

ja nein

Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.

5. Schutzgut Luft / Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

ja nein

Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

6. Schutzgut Landschaftsbild

6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

ja nein

6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.

ja nein

Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.

6.3 Einbindung in die Landschaft:

ja nein

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z.B. Liste 4).

Sind alle Fragen mit **"ja"** beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise
aus "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung)"
Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen,
2. erweiterte Auflage Januar 2003

9. Bayerische Kompensationsverordnung (BayKomV)

Die AUSGLEICHBERECHNUNG 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 Biotoptyp- 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



Biotoptyp- 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 ²
P5 - sonstige versiegelte Flächen	B: G: 0 • W: 0 • N: 0, GW: 0 (ohne Wert)	Versiegelung	146
P32 - Sport-/Spiel-/Erholungsanlagen mit geringem Versiegelungsgrad	B: G: 0 • W: 1 • N: 1, GW: 2 (gering)	Spielfläche	920
Gesamtfläche Eingriff			1066

Durch den Neubau der Doppelgarage sowie der notwendigen Zufahrten ergibt sich eine Kompensationserfordernis wie folgt:

Wertpunkt (Ausgangszustand) * Beeinträchtigungsfaktor [1/m²] * Fläche [m²] =
Kompensationsbedarf WP

Bestand	Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte	Wirkung Überbauung / Überplanung	Beeinträchtigungsfaktor (1/m ²)	Fläche (m ²)	Kompensationsbedarf (Wertpunkte)
P5 - sonstige versiegelte Flächen	P5	0	Versiegelung	0	146	0 * 0 * 146 m ² = 0 WP
P32 - Sport-/Spiel-/Erholungsanlagen mit geringem Versiegelungsgrad	P32	2	Versiegelung Garage	1	64	2 * 1 * 64 m ² = 128 WP
P32- Sport-/Spiel-/Erholungsanlagen mit geringem Versiegelungsgrad	P32	2	Befestigung Zufahrt	1	33	2 * 1 * 33 m ² = 66 WP
Gesamtfläche Kompensation					243	
Kompensationserfordernis in Wertpunkten:						194 WP

Der Kompensationsumfang wird durch folgende Maßnahmen festgesetzt:



Ausgangszustand Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte Bestand	Prognosezustand Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte geplant	Aufwertung	Fläche (m ²)	Kompensationsumfang (Wertpunkte)
P32- Sport-/Spiel-/Erholungsanlagen mit geringem Versiegelungsgrad	2	B112 - Mesophile Gebüsche / mesophile Hecken	10	8	31	248
Gesamtfläche Ausgleich					31	
Kompensationsumfang in Wertpunkten:						<u>248</u>

Vorgaben zum Ausgleich:

1. Pflanzung von heimischen, standortgerechten Laubsträuchern
 Auf der Fl.Nr. 626 müssen mindestens 31 m² heimische Heckengehölze gepflanzt werden. Straucharten wie z.B.
 Crataegus monogyna – Weißdorn
 Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
 Rosa canina – Hunds-Rose
 Rosa multiflora – Vielblütige Rose
 Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus

Die Neuanlage der arten- und blühreichen Sträucher wirkt sich wie folgt aus:

- Neuanlage heimischer Blühsträucher als Erhalt des Lebensraums und Vernetzungsstruktur für Vögel, Kleinsäuger und Insekten

Es ergibt sich dadurch eine positive Kompensation:

Kompensationsumfang	248 WP
Kompensationserfordernis	194 WP
Differenz	+ 54 WP

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



9. Hinweise

Baustoffe deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, dürfen nicht verwendet werden.

Werden bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim LRA Bamberg unverzüglich zu informieren.

Eggolsheim, den 19.02.2024

.....
Ingenieurbüro Sauer+Harrer GmbH