

# 3. BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG DR. RENGER



**GEMEINDE STRULLENDORF  
LANDKREIS BAMBERG**

**BEGRÜNDUNG**



**BFS+** GmbH  
Büro für Städtebau & Bauleitplanung  
Hainstraße 12, 96047 Bamberg

Tel. 0951 59393  
Fax 0951 59593  
info@bfs-plus.de



**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
90419 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0 fax 0911/39357-99  
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

## **B E G R Ü N D U N G**

zur 3. Bebauungsplanänderung  
"Dr. Renger"  
Gemeinde Strullendorf, Landkreis Bamberg

Aufstellungsbeschluss vom                    25.07.2023

Einwohnerzahl:  
Gemeinde Strullendorf                    8.315 EW (30.12.2022)

Flächennutzungsplan:                    Wirksame Fassung 27.05.1982

Anzeigebehörde für den  
Bebauungsplan:                    Landratsamt Bamberg

Entwurfsverfasser:

**BFS+ GmbH**                    Tel 0951 59393  
Büro für Städtebau und Bauleitplanung Fax 0951 59593  
Hainstr. 12, 96047 Bamberg,                    info@bfs-plus.de

**TEAM 4    Bauernschmitt • Wehner**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911 / 39357-0 fax 39357-99  
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

## **1. Grundlagen und Planungsverlauf**

Der Gemeinderat von Strullendorf hat in seiner Sitzung vom 25.07.2023 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Dr. Renger" zum 3. Mal zu ändern.

Der Plan erhält den Namen "3. Bebauungsplan-Änderung Dr. Renger". Es sollen Flächen für ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß § 5a BauNVO ausgewiesen werden.

Wesentliche Gründe der Planung sind die Anpassung an geänderte städtebauliche Ziele und eine innere Nachverdichtung. Der rechtskräftige Bebauungsplan "Dr. Renger" sieht für diesen Bereich Dorfgebiete (MD) gemäß § 5 BauNVO vor. Die Ausweisungen entsprechen insgesamt den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Strullendorf (gemischte Bauflächen / M).

Das Plangebiet liegt im Südosten des Ortes Strullendorf und ist von der bestehenden Ortsbebauung umgrenzt. Zusätzlich grenzt das Gebiet im Osten an die Martin-Luther-Straße und im Süden an die Reinhard-Reichnow-Straße.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Strullendorf liegen im Geltungsbereich:

Flurnummern ganz: 833, 834/3, 834/4 und 834/5

Das unterzeichnende Büro erhielt den Auftrag, den Bebauungsplan anzufertigen und das Aufstellungsverfahren durchzuführen. Der grünordnerische Fachbeitrag wurde vom Büro TEAM 4 aus Nürnberg eingearbeitet.

Die Inanspruchnahme dieser Flächen für gemischte Bauzwecke ist durch die örtliche Nachfrage nach frei verfügbarem Bauland begründet. Die Bauflächen sind vorwiegend für den örtlichen Bedarf bestimmt. Durch die Erstellung des Bebauungsplanes wird diese Nachfrage befriedigt und gleichzeitig sichergestellt, dass eine geordnete bauliche Entwicklung stattfindet. Die vorliegenden Ausweisungen sind teilweise bereits durch konkret vorliegende Bauabsichten verursacht.

Gemeindliche Belange stehen der Bebauungsplanaufstellung nicht entgegen. Die Erschließung und die Ver- und Entsorgung ist gewährleistet.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB und dient der inneren Nachverdichtung. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch den Bebauungsplan gewährleistet und der untere Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche wird nicht erreicht.

Die Regelungen unter § 13a Abs. 2 Nrn. 2, 3 und 4 BauGB treffen auf den vorliegenden Fall zu bzw. werden in Anspruch genommen.

Für das weitere Verfahren gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 3 BauGB. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe zum Vorhandensein umweltbezogener Informationen und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Für das weitere Verfahren gelten somit die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der

frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe zum Vorhandensein umweltbezogener Informationen und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Das Beteiligungsverfahren ist nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (§ 4a Abs. 2 BauGB) durchzuführen.

Vom 31.07.2023 bis 25.08.2023 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die Grundzüge der Planung mit Stand 25.07.2023 unterrichtet. Zeitgleich wurde die Planung zudem auf der Homepage der Gemeinde Strullendorf veröffentlicht. In diesem Zeitraum wurden keine schriftlichen Bedenken und Anregungen geäußert.

Gemeindliche Belange stehen der Bebauungsplanaufstellung nicht entgegen. Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung sind gewährleistet.

## **2. Derzeitige örtliche Gegebenheiten**

Die Gemeinde Strullendorf befindet sich südlich der Stadt Bamberg im Landkreis Bamberg, gehört zum Regierungsbezirk Oberfranken und liegt im Süden der Planungsregion Oberfranken-West (4). Strullendorf zählt gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP 2020) zum "Verdichtungsraum" des Oberzentrums Bamberg und wird als Grundzentrum eingestuft. Der Gemeinde Strullendorf werden daher zentralörtliche Versorgungsfunktionen zugewiesen.

Naturräumlich liegt Strullendorf im Mittelfränkischen Becken (Regnitztal) bzw. Altvorland sowie Nördliche Frankenalb. Im Norden Strullendorfs befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Hauptsmoorwald" des Stadt- und Landkreises Bamberg.

Strullendorf grenzt direkt an das Stadtgebiet des Oberzentrums Bamberg an und ist ca. 8 km vom Stadtzentrum Bamberg entfernt. Über die Staatsstraße 2244 besteht eine Verbindung nach Bamberg bzw. eine Anbindung an die A73.

Strullendorf war in den letzten Jahrzehnten überwiegend eine wachsende Gemeinde. Die Einwohnerzahl ist in der Gesamtgemeinde von 7.838 (Stand: 2015) auf 8.102 (Stand: 2019) und zuletzt auf 8.315 (Stand: 2022) angewachsen.

Verschiedene größere, mittelgroße und kleinbetriebliche Unternehmen befinden sich in Strullendorf. Die erforderlichen Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen sind in Strullendorf vorhanden. Der Hauptort der Gemeinde verfügt über diverse Lebensmittelläden, Bankfilialen und eine Postfiliale. Die medizinische Versorgung und eine Seniorenbetreuung sind in Strullendorf ebenfalls gewährleistet. Weitere Möglichkeiten der ärztlichen Versorgung befinden sich in Amlingstadt und Geisfeld. Das nächste Krankenhaus ist das Klinikum am Bruderwald in Bamberg in ca. 9,6 km Entfernung. Die Gemeinde Strullendorf verfügt über 2 Seniorenpflegeeinrichtungen, das AWO Pflegeheim und ein Betreutes Wohnen.

Im Gemeindegebiet Strullendorf gibt es eine Grundschule in Amlingstadt und eine Grund- und Mittelschule in Strullendorf. Weiterführende Schulen sind in Bamberg, Hirschaid und Forchheim vorhanden.

Das Betreuungsangebot in der Gemeinde Strullendorf bietet insgesamt 4 Einrichtungen zur Kinderbetreuung: 3 Kindergärten und 1 Kinderhaus mit insgesamt 11 Kindergartengruppen und 7 Kinderkrippengruppen. Zusätzlich befindet sich ein Natur-

kindergarten in Leesten im Planungsstadium. Drei der Einrichtungen befinden sich direkt in Strullendorf.

In Strullendorf sowie in den Gemeindeteilen gibt es jeweils eine Freiwillige Feuerwehr mit der dafür erforderlichen Ausrüstung.

Über den VGN (Verkehrsverbund Großraum Nürnberg) existiert für den ca. 1 km entfernten Gemeindeteil Geisfeld mit der Linie 970 eine regelmäßige Busverbindung in Richtung Bamberg bzw. über Litzendorf nach Ludwag.

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Bamberg organisiert und durchgeführt.

Im Strullendorf werden zudem Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung durchgeführt.

### **3. Beschaffenheit und Lage des Baugebietes**

Das Plangebiet liegt im Südosten des Ortes Strullendorf und ist von der bestehenden Ortsbebauung umgrenzt. Zusätzlich grenzt das Gebiet im Osten an die Martin-Luther-Straße und im Süden an die Reinhard-Reichnow-Straße.

Das Gelände des Plangebiets ist nahezu eben und bewegt sich auf einem Höhenniveau von ca. 249 m ü. NN.

Angaben über an der Oberfläche austretendes Wasser sind nicht bekannt.

Bodendenkmäler und Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

### **4. Geplante bauliche Nutzung**

Das Plangebiet wird als "Dörfliches Wohngebiet" (MDW) nach § 5a BauNVO ausgewiesen; die zulässigen Nutzungen sind in der BauNVO geregelt.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Dr. Renger" beträgt ca. 0,108 ha. Dies entspricht zugleich zu 100 % der Ausweisung als Dörfliches Wohngebiet (MDW).

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.

Innerhalb der festgelegten Baugrenzen können verschiedene Baukörper errichtet werden; es ist dabei eine maximal II-geschossige offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,5, die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0. Die Orientierungswerte für die Obergrenzen gemäß BauNVO werden somit eingehalten bzw. unterschritten.

Die maximal zulässigen Geschossflächenzahlen gemäß BauNVO werden eingehalten.

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO; die durch die Baugrenzen aus-

gewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden.

In den "Textlichen Festsetzungen" wird die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe mit 6,60 m, die maximal zulässige Firsthöhe mit 10,00 m festgelegt. Überschreitungen durch untergeordnete oder betriebsnotwendige Bauteile (haustechnische Anlagen, Schornsteine, Siloaufsätze, Aufzugtürme, Antennen, Lichtkuppeln, Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.) sind zugelassen.

Weiterhin ist die maximale Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) in Abhängigkeit von der Topographie vorgeschrieben: Hauseingänge und die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens dürfen maximal 0,50 m über dem Niveau der Erschließungsstraße (Martin-Luther-Straße) liegen. Bezugspunkt ist das mittlere, an das Grundstück angrenzende Straßenniveau.

Für den Großteil des Plangebietes sind ausschließlich Wohngebäude mit Satteldächern und Dachneigungen von 15° bis 45° zulässig. Ansonsten sind die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen einzuhalten. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes (Grundstück Fl. Nr. 834/3) sind lediglich Nebenanlagen gemäß BayBO zulässig (keine Ausweisung von Baugrenzen oder Festlegungen von Geschosshöhen).

Festlegungen zu Kniestöcken und Firstrichtungen wurden nicht getroffen. Die Vorschriften der Bay. Bauordnung sind dabei zu beachten.

Bei Dachdeckungen sind nur dauerhaft beschichtete Materialien zulässig. Dacheindeckungen aus unbeschichtetem oder wasserwirtschaftlich ungeeignet beschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.

Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern sollte eine Dachbegrünung vorgenommen werden. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind zugelassen.

Die Gesamtlänge von Gauben darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite beträgt 1,50 m. Bei einer Dachneigung von weniger als 30° sind keine Gauben zulässig.

Garagen und Carports können überall auf dem Grundstück errichtet werden, soweit die Grenzabstände der BayBO eingehalten werden. Grenzgaragen und Carports müssen der BayBO entsprechen. Es sind alle Dacheindeckungen zulässig. Eine Dachbegrünung ist zulässig und wird aus wasserwirtschaftlicher und klimatologischer Sicht empfohlen.

Für die Gebäudebeheizung wird die Nutzung erneuerbarer Energien (u. a. Einrichtung von Luftwasserwärmepumpen) sowie die Installation einer Photovoltaikanlage zur Eigennutzung empfohlen. Nicht erlaubt sind aufgrund der Lage in der weiteren Wasserschutzzone W III B Tiefenbohrungen für Erdwärmesonden sowie die Errichtung von Förder- und Schluckbrunnen für die Nutzung von Grundwasserwärmepumpen. Erdwärmekollektoren sind bis zu einer Eingriffstiefe von 4 m möglich.

Verwiesen wird hinsichtlich haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftanlagen, Wärmepumpen) auf die Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 9. Juni 2017 (TA Lärm) zum Immissionsschutz bezüglich Einhaltung der Immissionsrichtwerte bei der umliegenden Bebauung.

Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, vor Carports mindestens 1 m, einzuhalten. Der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einer Einfriedung versehen werden, wenn diese einen Antrieb mit Fernbedienung aufweist.

Stellplätze können überall auf dem Grundstück errichtet werden. Die im Plan dargestellten Flächen zu den Stellplätzen dienen als Hinweis.

## **5. Grünordnung/Eingriffsregelung/Artenschutz/Umweltbelange**

### **5.1 Ziele der Grünordnung und Begründung der Festsetzungen**

Wesentliche Ziele der Grünordnung sind die Gestaltung und Durchgrünung des Vorhabens zur Schaffung eines attraktiven Umfelds und Minimierung der Flächenversiegelung sowie die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes, Artenschutzes und der Landschaftspflege.

Zur grünordnerischen Gestaltung der Grundstücksflächen wird daher festgesetzt, dass die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Stellplätze und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen gärtnerisch mit Grünflächen (Rasen- und Beetflächen) sowie Baum-/Strauchpflanzungen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten sind. Für die Gehölzpflanzungen sind zur Stärkung der heimischen Fauna vorwiegend (mind. 50 %) heimische Arten zu verwenden (Artauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen heimischer Arten auch in Sorten sind zulässig). Die Pflanzung von Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10 m Höhe) sowie eine randliche Einfriedung mit Nadelgehölzhecken ist aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit im Vergleich zu Laubgehölzen unzulässig. Die Anlage von Steingärten (reinen Steinschüttungen mit geringem Pflanzenanteil) ist auf insgesamt 10 m<sup>2</sup> pro Hauptgebäude begrenzt und ist nur in naturnaher und strukturreicher Form (deutlich unterschiedliche Steingrößen, hoher Pflanzenanteil, Habitat-Strukturen wie Totholzhaufen etc.) zulässig.

Die nachfolgende Artenliste standortheimischer Gehölze dient als grobe Auswahl und kann durch weitere heimische Arten (auch in Sorten) ergänzt werden. Bei der Pflanzenwahl ist darauf zu achten, dass einzelne heimische Gehölze schwach Giftig bzw. mit Dornen versehen und somit nur bedingt kindgerecht sind.

#### **Artenliste standortheimischer Gehölze:**

\*bedingt kindgerechtes Gehölz

(Ergänzungen heimischer Arten auch in Sorten sind zulässig)

#### **Großbäume**

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)  
Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Weiß-Birke (*Betula pendula*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Salweide (*Salix caprea*)  
Obstgehölze in Sorten

#### **Sträucher**

Hasel (*Corylus avellana*)  
Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum*)  
Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
Europäischer Pfeifenstrauch (*Philadelphus coronarius*)\*  
Sal-Weide (*Salix caprea*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)\*  
Hundsrose (*Rosa canina*)\*  
Schlehe (*Prunus spinosa*)\*  
Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)\*  
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)\*  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)\*  
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)\*  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)\*  
Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)\*

Zur Minimierung der Versiegelung im Baugebiet und zum Erhalt der Wasserdurchlässigkeit sind im Bereich von nicht überdachten Stellplätzen und Wegen nur wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Ergänzend zur allg. Durchgrünung des Baugebietes und zur Minimierung der Beeinträchtigungen ist ein Pflanzgebot zur Eingrünung der Baukörper planzeichnerisch festgesetzt. Hierbei sind mind. zwei großkronige Laub- bzw. Obstbäume als "Haus-

baum" (Solitärgehölz) fachgerecht zu pflanzen, gärtnerisch zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung festgesetzter Mindestqualität zu ersetzen (Artauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen durch Sorten sind zulässig; Mindestqualität Hochstamm, 2 mal verpflanzt (2xv), Stammumfang (StU) 10-12 cm, mit Ballen).

Die planzeichnerisch dargestellten Pflanzstandorte dienen als Hinweis und sind lagemäßig nicht bindend. Eine Verschiebung der Pflanzstandorte um bis zu 10 m ist unter Einhaltung des Begrünungskonzepts (Konzept: Eingrünung zwischen den Baukörpern) zulässig. Bei Verschiebungen zur Grundstücksgrenze sind die rechtlichen Grenzabstände für Gehölze zu beachten.

Aufgrund des Gehölz- und Heckenbestandes im Geltungsbereich hat zur Vermeidung der Beeinträchtigung boden- und gehölzbrütender Vogelarten die erforderliche Bau- und Feldberäumung außerhalb der Vogelbrutzeit, also nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, zu erfolgen.

Zudem sind, zur Minimierung der Lockwirkung auf Insekten, für Beleuchtungsanlagen im Bereich von Außenfassaden, Stellplätzen und Wegen insektenfreundliche Leuchtmittel (Bspw. LED mit geringen UV- und Blaulichtanteil sowie einer Farbtemperatur im Bereich von 1.700 bis max. 3000 Kelvin (warmweißes, bernsteinfarbenes Licht)) zu verwenden. Unnötige Lichtemissionen sind Bspw. durch Gehäuse mit Richtcharakteristik und bodengerichtete Beleuchtung zu vermeiden.

Die grünordnerischen Festsetzungen bewirken in Summe eine allg. Durchgrünung des geplanten Baugebietes und eine Minderung von Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft.

## 5.2 Eingriffsregelung gem. BauGB

Die Planung dient der Entwicklung von allg. Wohnbauland zur inneren Nachverdichtung des Siedlungsraumes. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt deshalb nach den Bestimmungen des §13a BauGB in Verbindung mit dem §13 BauGB, wodurch ein Umweltbericht nicht erforderlich ist. Zur gemeindlichen Abwägung werden jedoch die allg. Umweltbelange unter Kap. "Umweltbelange" bewertet.

Da evtl. Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beim Bebauungsplan nach §13a i. V. m. §13 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Allgemeinen nicht erforderlich.

Gesetzlich nach §30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Bereiche oder Strukturen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden, weshalb hierdurch ebenfalls kein Ausgleichsbedarf entsteht. Belange des Artenschutzes werden nachfolgend behandelt.

## 5.3 Artenschutz

Für den Bebauungsplan wurden die Belange des Artenschutzes in Form einer Relevanzabschätzung und auf Grundlage der Bestanderhebung durchgeführt.

Faunistisch relevante Nachweise liegen für den Wirkraum des Vorhabens aktuell nicht vor. Der Geltungsbereich beinhaltet aktuell strukturreiche private Gartenfläche mit älterem Gehölzbestand im Randbereich zu Martin-Luther-Straße. Im nördlichen Teilbereich besteht zudem Bebauung durch eine Gartenlaube. Teilbereiche werden als Lagerfläche genutzt.



Markante Baumhöhlen als potenzieller Vogelbrutplatz oder tiefe Rindenspalten als Fledermaus-Ruheplatz konnten im Rahmen der Bestandsermittlung nicht festgestellt werden. Ebenfalls sind innerhalb des Geltungsbereiches keine markante Habitat-Strukturen wie Feucht- und Wasserfläche bzw. strukturreiche Magerbereiche vorhanden, die auf geschützte Arten verweisen könnten.

Als Vorbelastung besteht die im Umfeld anschließende Wohnbebauung durch bspw. streunende Katzen, Spaziergänger, Hunde etc. sowie die direkt anschließende Straße.

Bezüglich der aktuell vorherrschenden Nutzung als Privatgarten sowie dem Fehlen von markanten Habitat-Strukturen und aufgrund der vorhandenen Vorbelastung ist somit bzgl. des vorkommenden Artspektrums nur mit störungstoleranten und nicht streng geschützten (Vogel-)Arten zu rechnen.

Durch das Vorhaben gehen Gehölzstrukturen verloren. Dieser Verlust wird jedoch stellenweise durch festgesetzte grünordnerische Pflanzgebote im Geltungsbereich kompensiert. Zudem werden Beeinträchtigungen durch festgesetzte Rodungszeitbeschränkung und Vorgaben zur Außenbeleuchtung gemindert.

## 5.4 Umweltbelange

Für die Prüfung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurde eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung des Geltungsbereichs und des Umfelds vorgenommen und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Fachdaten zu den Schutzgütern Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima über das Landesamt für Umwelt (UmweltAtlas) und das Bay. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (BayernAtlas). Basierend auf der Bestandsaufnahme und der relevanten Aspekte des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale erfolgt die Prüfung als ökologische Risikoanalyse mit Wirkungsprognose bzgl. des Vorhabens.

Zentrale Prüfungsinhalte sind die sogenannten Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden. Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter werden die Wirkungen des Vorhabens gegenübergestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose. Ergänzend und zusammenfassend werden die Auswirkungen hinsichtlich der Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 e-j BauGB dargelegt.

### **Mensch**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb bestehender Wohnbebauung am östlichen Ortsrand von Strullendorf. Der Bereich ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan "Dr. Renger" planungsrechtlich bestimmt, wonach der nördliche Teilbereich als "Dorfgebiet" und der südliche als "Grünfläche – Hausgarten" ausgewiesen wurden. Aktuell erfolgt im Untersuchungsraum reine private Hausgartennutzung, wonach der Bereich nicht der allg. Erholungsnutzung der Öffentlichkeit dient.

Im Umfeld besteht bereits überwiegend Wohnbebauung. Durch die geplante Ausweisung eines allg. Wohngebietes ergibt sich eine temporäre Belastung durch die Bautätigkeiten sowie eine geringe Zunahme an Verkehr und Immissionen. Durch die Ausweisung von Wohnbaufläche im Anschluss an bestehende Wohnbebauung ist jedoch aufgrund des gleichen Nutzungscharakters eine maßgebliche Mehrbelastung nicht anzunehmen.

### **Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Schutzgebiete**

Der Untersuchungsraum wird aktuell überwiegend als strukturreicher Privatgarten genutzt bzw. liegt in kleinen Teilbereichen brach. Der nördliche Teil der Fläche ist bereits durch eine Gartenlaube bebaut.

An ökologisch wertvollen Strukturen sind die teils älteren Gehölze im Osten des Untersuchungsraumes zu nennen, die jedoch aufgrund des engen Baufeldes im Rahmen der Nachverdichtung nicht erhalten werden können.

Vorbelastungen der Fläche bestehen durch die umliegenden Verkehrsflächen sowie durch die direkt anschließende Wohnbebauung (Beeinträchtigung durch z.B. streunenden Hauskatzen, Hunde).

Durch die Ausweisung neuer Wohnbaufläche und einer verdichteten Bauweise ist mit dem Verlust der Garten- und Gehölzstrukturen zu rechnen. Aufgrund der Vorbelastungen ist im Untersuchungsraum jedoch nur mit störungstoleranten Arten zu rechnen. Durch die festgesetzte zeitliche Begrenzung der Rodung/Baufeldberäumung können maßgebliche Beeinträchtigungen jedoch vermieden werden. Zudem werden durch grünordnerische Festsetzungen neue Gehölzstrukturen aus überwiegend heimischen Arten entwickelt, die neue Lebensräume bilden.

Beeinträchtigungen von Schutzgebieten des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

### **Boden**

Nach der Bodenübersichtskarte des Bay. Landesamtes für Umwelt (BayernAtlas) befindet sich im Untersuchungsraum anthropogen geprägte Braunerde (podsolig) bzw. gering verbreitet Podsol- Braunerde aus (kiesführendem) Sand bis Sandlehm. Diese Böden haben eine geringe Seltenheit und aufgrund der anthropogenen Prägung eine geringes Biotop-Entwicklungspotential.

Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen ist mit einer Zunahme der Bodenbeeinträchtigungen zu rechnen, die nur bedingt minimiert werden kann. Die Beeinträchtigungen im Umfeld der Bebauung werden jedoch durch Festsetzung zur Minimierung der Versiegelung gemindert. Zudem ist, durch zusätzliche grünordnerische Festsetzungen, mit strukturreichen Pflanzflächen zu rechnen, in denen die Bodenfunktionen sich regenerieren können.

### **Wasser**

Oberflächengewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen. Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes "StW Bamberg FB Stadtwald, Hirschaidler Büsche" der Stadt Bamberg im Bereich der Weiteren Schutzzone III B. Zudem grenzt südlich ein wassersensibler Bereich an den Geltungsbereich an.

Durch die Lage und das vorherrschende Bodengefüge ist ein mittlerer Grundwasserflurabstand und eine mittlere Grundwasserempfindlichkeit anzunehmen.

Durch die geplante Nutzung gehen in Teilbereichen die Funktionen des Bodengefüges und Fläche zur Grundwasserneubildung verloren. Durch die festgesetzte Minimierung der Versiegelung und die Baudichte durch die Nutzungsart sowie durch die Einhaltung der Vorgaben der gültigen Verordnung des Wasserschutzgebietes sind jedoch keine maßgeblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

### **Luft/Klima**

Durch das Vorhaben sind keine kleinklimatischen Beeinträchtigungen zu erwarten, da der Vorhabensbereich am Ortsrand von Strullendorf liegt und durch die geplante Nutzung nur eine mittlere Baudichte zu erwarten ist und neue Gehölzstrukturen durch festgesetzte Pflanzgebote entstehen, die positiv auf das Kleinklima wirken.

### **Landschaft**

Der Untersuchungsraum liegt im östlichen Randbereich des Siedlungsraumes von Strullendorf, ist von bestehender Wohnbebauung umschlossen und nicht weiträumig einsehbar. An landschaftprägenden Strukturen sind die teils älteren Bäume im östlichen und nördlichen Teil des Untersuchungsraums zu nennen. Eine maßgebliche Vorbelastung besteht nicht.

Aufgrund des Vorhabens gehen prägende Gehölzstrukturen im Siedlungsraum verloren. Durch grünordnerische Festsetzungen für Bepflanzungen wird dieser Verlust jedoch mittelfristig kompensiert. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind durch die geplante Wohnbebauung innerhalb des Siedlungsraumes nicht zu erwarten.

### **Fläche**

Durch das Vorhaben sollen innerörtliche Flächen aus Gründen der Nachverdichtung und des Flächensparens eine Nutzungsänderung erfahren. Teilbereiche werden dabei dauerhaft durch Bebauung in Anspruch genommen. Große Flächenanteile dienen jedoch der Hausgartengestaltung und erfahren in Bezug auf den aktuellen Zustand nur geringe Nutzungsänderungen.

Durch die Nutzung innerörtlicher Freiflächen zur Nachverdichtung und bestehender Verkehrsflächen zur Erschließung kann der Flächenverbrauch wirkungsvoll minimiert werden.

### **Kultur- und Sachgüter**

Bodendenkmäler oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt und eine maßgebliche Beeinträchtigung der im weiteren Umfeld liegenden Baudenkmäler ist aufgrund der Entfernungen und fehlender Sichtbezüge nicht zu erwarten.

### **Weitere Belange**

Durch die Ausweisung von Wohnbaufläche im Anschluss zu bestehender Wohnbaufläche ist eine maßgebliche Beeinträchtigung von Emissionen auszuschließen.

Die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde und des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um einen sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässer zu gewährleisten.

Durch die geplanten Baufelder und die Festsetzungen des Bebauungsplans ist die Nutzung erneuerbarer Energien nicht eingeschränkt.

### **Zusammenfassung**

Ausgehend von den standörtlichen Eigenheiten werden durch das Vorhaben in Summe die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umwelt- und Naturschutzes nicht maßgeblich beeinträchtigt.

## **6. Vorgesehene Erschließung**

### **6.1 Verkehr**

Das Plangebiet wird zum einen über die bereits bestehende Martin-Luther-Straße von Osten, zum anderen über die bestehende Reinhard-Reichnow-Straße von Süden her erschlossen.

### **6.2 Abwasserentsorgung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Kläranlage Strullendorf. Ein vorhandener Regenwasserkanal befindet sich in der Martin-Luther-Straße, so dass das Plangebiet im Trennsystem entwässert werden kann.

Für die anfallende Dachentwässerung werden zum Rückhalt des Regenwassers (Gartenbewässerung, Grauwassernutzung) Zisternen mit einer Größe von mindestens 5 m<sup>3</sup> verbindlich vorgeschrieben.

Die Kellergeschosse sowie alle unter der Rückstauenebene liegenden Räume und Entwässerungseinrichtungen (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc) sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Es wird empfohlen, erhöhte Anforderungen an die Kellerabdichtungen zu beachten (wasserdichte Ausführung). Schichten- und Grundwasser sind nicht auszuschließen. Dem jeweiligen Bauherrn wird empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben. Das Plangebiet liegt zudem innerhalb einer Wasserschutzzone (siehe Kap. 6.3).

Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungskabel und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.

### **6.3 Wasserversorgung und Wasserschutzgebiete**

Das Baugebiet wird an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Die kommunale Trinkwasserversorgung erfolgt über die Gemeinde Strullendorf bzw. das Wasserwerk Strullendorf; Druck und Dargebot sind ausreichend.

Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes der Stadt Bamberg im Bereich der Weiteren Schutzzone III B. Die gültige Verordnung ist zu beachten. U. a. muss die Gründungssohle bei baulichen Anlagen über dem höchsten Grundwasserstand liegen. Zudem muss das Abwasser in eine dichte Sammelentwässerung eingeleitet werden. Die Regelungen bzgl. Wärmepumpen und Erdwärmekollektoren sind zu beachten (siehe Pkt. C 15 der Verbindlichen Festsetzungen).

### **6.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen**

Die Strom- und Energieversorgung sowie die Gasversorgung der Gemeinde Strullendorf erfolgt durch die Bayernwerk Netz GmbH. Durch die Deutsche Telekom AG ist Strullendorf mit allen Ortsteilen an das öffentliche Fernsprechnetz angeschlossen.

In der Ortsstraße "Reinhard-Reichnow-Straße" verläuft direkt am südlichen Rand des Plangebietes Versorgungskabel der Bayernwerk Netz GmbH auf Privatgrund. Der Leitungsverlauf des 20kV-Erdkabels wurde im Bebauungsplan dargestellt und durch ein Leitungsrecht gesichert (Breite 0,5 m beidseits der Leitungsachse).

## **7. Immissionsschutz**

### **7.1 Gewerbelärm**

Das Plangebiet der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung wird schalltechnisch durch die südöstlich des Geltungsbereiches liegenden vorhandenen Gewerbebetriebe beeinflusst (Als Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Dr. Renger").

Es existieren keine von der Bauleitplanung vorgegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel im Sinne einer Geräuschkontingentierung für den rechtskräftigen Bebauungsplan "Dr. Renger". Zur Ermittlung und Beurteilung kann allerdings auf einen Baubescheid des Landratsamtes Bamberg von 6. Oktober 2004 zur "wesentlichen Änderung des Betriebes" hinsichtlich vorliegender Lärmschutzauflagen zurück gegriffen werden (51-170/2-06/02):

4. Lärmschutz
- 4.1 Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 zu beachten.
- 4.2 Der Beurteilungspegel, der vom Gesamtbetrieb auf dem Betriebsgelände ausgehenden Geräusche einschließlich Fahrverkehr und Verladebetrieb, darf an den nächstgelegenen Wohnhäusern/Baugrundstücken folgende in der TA Lärm festgesetzten Immissionsrichtwerte nicht überschreiten:  
  
Im unmittelbar angrenzenden Mischgebiet (z.B. Fl.Nrn. 970/2, 963/1 und 964/1)  
  
tagsüber 60 dB(A)  
nachts 45 dB(A)  
  
im daran anschließenden allgemeinen Wohngebiet (z.B. Fl.Nrn. 960, 964/2 und 1000/84)  
  
tagsüber 55 dB(A)  
nachts 40 dB(A).  
  
Als Tageszeit gilt die Zeit von 6.00 – 22.00 Uhr.
- 4.3 Die Einhaltung der o.a. Immissionsrichtwerte ist auf Verlangen des Landratsamtes Bamberg (z.B. bei berechtigten Beschwerden von Anwohnern) durch eine nach § 26 BImSchG bekannt gegebene Stelle nachzuweisen.
- 4.4 Anlieferverkehr, Ladetätigkeiten und sonstige lärmintensive Arbeiten im Freien sind in der Nachtzeit (22.00 – 6.00 Uhr) nicht zulässig.

Zur schalltechnischen Untersuchung und Beurteilung gemäß TA Lärm wurde das digitale Kataster der Gemeinde Strullendorf im relevanten Bereich in ein geeignetes Schallschutzprogramm ("Immi" der Wölfel-Gruppe, Höchberg, Version 2021) importiert.

Gemäß einer Rückrechnung und unter der Annahme, dass weiterhin die Auflagen des Baubescheides erfüllt werden müssen, kann festgestellt werden, dass für die neu geplanten Baurecht der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte vorliegen - an den entsprechend definierten schalltechnisch ungünstigsten Immissionspunkten (Süd- und Ostfassade des südlichen Baurechts) sind Schallpegel von ca. 58 db(A) tags und 43 dB(A) nachts

zu verzeichnen (zulässig sind gemäß TA Lärm für ein Dörfliches Wohngebiet = Mischgebiet Schallpegel von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts).

Demnach ergeben sich keine lärmtechnische Einschränkungen für die geplanten Baurechte im Dörflichen Wohngebiet (MDW).

Nachfolgend sind zwei Übersichtspläne aus dem Schallschutzprogramm mit den berechneten bestehenden und geplanten Immissionsorten abgebildet.



Lärmsituation Werktags/Tags (6-22h)



Lärmsituation Werktags/Nachts (22-6h)

## **8. Beteiligte Fachstellen**

8.1	Regierung von Oberfranken	95420 Bayreuth
8.2	Landratsamt Bamberg	96052 Bamberg
8.3	Regionaler Planungsverband Oberfranken-West	96052 Bamberg
8.4	Wasserwirtschaftsamt Kronach	96317 Kronach
8.5	Staatliches Bauamt, Abt. Straßenbau	96047 Bamberg
8.6	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	96049 Bamberg
8.7	Amt für Landwirtschaft und Forsten Bamberg	96047 Bamberg
8.8	Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken	96047 Bamberg
8.9	Bayernwerk Netz GmbH	96052 Bamberg
8.10	Deutsche Telekom Technik GmbH	96052 Bamberg
8.11	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Süd	80339 München
8.12	Reg. v. Oberfranken – Bergamt Nordbayern	95420 Bayreuth
8.13	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q	80539 München
8.14	Erzbischöfliches Ordinariat	
	-Sekretariat für kirchliche Raumordnung	96049 Bamberg
8.15	Evangelische Gesamtkirchenverwaltung	96049 Bamberg
8.16	BUND Naturschutz - Kreisgruppe Bamberg	96047 Bamberg
8.17	Bayerischer Bauernverband	96047 Bamberg
8.18	Kreisbrandrat des Landkreises Bamberg	96103 Hallstadt
8.19	Kreisjugendring des Landkreises Bamberg	96052 Bamberg
8.20	Stadt Bamberg	96047 Bamberg
8.21	Gemeinde Pettstadt	96175 Pettstadt
8.22	Markt Hirschaid	96114 Hirschaid
8.23	Markt Heiligenstadt	91332 Heiligenstadt
8.24	Markt Buttenheim	96155 Buttenheim
8.25	Gemeinde Litzendorf	96123 Litzendorf
8.26	Gemeinde Strullendorf	96129 Strullendorf
8.27	Team 4	90419 Nürnberg
8.28	BFS+ GmbH - Büro für Städtebau und Bauleitplanung	96047 Bamberg

Der Verfahrensablauf wird im Nachtrag festgehalten.

Die Stellungnahmen der Fachbehörden und ihre Behandlung im Gemeinderat sind der Verfahrensakte zu entnehmen.

Aufgestellt: Bamberg, 26.09.2023

Geändert: Bamberg, 15.01.2024

Satzungsbeschluss: 11.03.2024

### **BFS+ GmbH**

Büro für Städtebau und Bauleitplanung  
Hainstr. 12, 96047 Bamberg,

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de





## 1. NACHTRAG

### zur 3. Bebauungsplan-Änderung "Dr. Renger", Gemeinde Strullendorf, Lkrs. Bamberg

Grundlage des Nachtrages ist die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB bzw. die jeweils vorgebrachten Stellungnahmen und ihre beschlussmäßige Behandlung im Gemeinderat von Strullendorf.

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich folgende Planänderungen ergeben:

- Nutzungsänderung von "Dorfgebiet" (MD) ind "Dörfliches Wohngebiet" (MDW) gem. §5a BauNVO; Anpassung von Planteil, Verbindlichen Festsetzungen (Pkt. A 1.1) und Begründung hierzu
- Aufnahme einer Empfehlung zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie die Installation einer Photovoltaikanlage zur Eigennutzung (Pkt. C 15 der Verbindlichen Festsetzungen) unter Beachtung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen; Ergänzung der Begründung hierzu
- Aufnahme einer Empfehlung zu Begrünungen von Garagen und Carports (B 2.3 der Verbindlichen Festsetzungen); Aktualisierung der Begründung hierzu
- Ergänzung der Artenliste hinsichtlich Zulässigkeit heimischer Pflanzarten (Pkt. A 9.1 der Verbindlichen Festsetzungen); Ergänzung der Begründung hierzu
- Ergänzung von Pkt. C 8 der Hinweise der Verbindlichen Festsetzungen hinsichtlich nachhaltiger und diffusionsoffener Baustoffe
- Aufnahme eines Hinweises hinsichtlich geeigneter Beleuchtungsanlagen (Pkt. C 14 der Verbindlichen Festsetzungen)
- Ergänzung von Plan und Verbindlichen Festsetzungen bzgl. der Weiteren Schutzzone III B und der zu beachtenden Auflagen; Ergänzung der Begründung hierzu
- Einzeichnung eines 20kV-Erdkabels inkl. Ausweisung eines Leitungsrechtes im Süden des Plangebietes; Ergänzung der Verbindlichen Festsetzungen und der Begründung hierzu

Der Plan ist vom Gemeinderat Strullendorf im Rahmen dieses Verfahrensschrittes mit den vorstehenden Änderungen gebilligt worden.

Gleichzeitig hat der Gemeinderat Strullendorf beschlossen, dass mit der so geänderten Planfassung vom 15.01.2024 mit der Begründung vom 15.01.2024 das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im gemeinsamen Verfahren erneut durchgeführt wird (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Dieser Verfahrensschritt bildet dann die Grundlage des zweiten Nachtrages.

Aufgestellt: Bamberg, 15.01.2024

**BFS+ GmbH**

Büro für Städtebau und Bauleitplanung  
Hainstr. 12, 96047 Bamberg,

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de



## 2. NACHTRAG

### zur 3. Bebauungsplan-Änderung "Dr. Renger", Gemeinde Strullendorf, Lkrs. Bamberg

Grundlage des Nachtrages ist die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (§ 4a Abs. 3 BauGB) bzw. die jeweils vorgebrachten Stellungnahmen und ihre beschlussmäßige Behandlung im Gemeinderat von Strullendorf.

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich lediglich folgende redaktionellen Klarstellungen ergeben:

- Korrektur von Kap. 5.4 der Begründung hinsichtlich der Ausführungen zur Lage im Wasserschutzgebiet
- Ergänzung der Verbindlichen Festsetzungen und der Begründung bezüglich weiterer Auflagen in der Wasserschutzzone W III B hinsichtlich Tiefenbohrungen und Erdwärmekollektoren.

Der Plan in der Fassung vom 15.01.2024 ist mit Begründung in der Fassung vom 15.01.2024 vom Gemeinderat Strullendorf in seiner Sitzung am 11.03.2024 als Satzung beschlossen worden.

Aufgestellt: Bamberg, 11.03.2024

**BFS+ GmbH**

Büro für Städtebau und Bauleitplanung  
Hainstr. 12, 96047 Bamberg,

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de

