
Gemeinde Strullendorf

8. Änderung Bebauungsplan

„Zwischen Bahn und Bundesstraße“



Begründung vom

20.04.2026



Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

Lisa Esch, M.Sc. European Urban Studies

TEAM 4

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH

90491 Nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



**Gemeinde Strullendorf –
8. Änderung Bebauungsplan „Zwischen Bahn und Bundesstraße“**

| Gliederung | Seite |
|---|--------------|
| 1. PLANUNGSERFORDERNIS | 1 |
| 2. LAGE UND GRÖÖE DES PLANUNGSGEBIETS | 1 |
| 3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN | 1 |
| 4. BESTANDSAUFNAHME | 3 |
| 4.1 Städtebauliche Grundlagen | 3 |
| 4.2 Natur und Landschaft | 3 |
| 5. ZIELE DER PLANUNG | 3 |
| 6. BAULICHE NUTZUNG | 4 |
| 6.1 Verkehrsflächen | 5 |
| 6.2 Ver- und Entsorgung | 5 |
| 6.3 Brandschutz | 5 |
| 6.4 Umweltschützende Belange | 6 |
| 7. DENKMALSCHUTZ | 6 |
| 8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG | 6 |

1. Planungserfordernis

Die Gemeinde Strullendorf möchte die bestehenden Innentwicklungspotenziale im Hauptort nutzen, um Ausweisungen von Wohnbauflächen nach außen zu vermeiden. Der aktuelle Bebauungsplan weist große Grundstücke mit kleinen Baufenstern auf und bietet das Potential für eine Nachverdichtung.

Bei den überplanten Flächen handelt es sich um Innentwicklungspotenziale, die sich zwischen bereits bebauten Wohngrundstücken befinden. Mit der Planung soll eine stärkere Verdichtung gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ermöglicht werden.

2. Lage und Größe des Planungsgebiets

Das Plangebiet liegt im Südwesten von Strullendorf. Die Fläche ist Teil des Bebauungsplans „Zwischen Bahn und Bundesstraße“ und bereits Teil von einer früheren Änderung (siehe Kap. 3).

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich folgende Flurnummer: 2033, Gemarkung Strullendorf.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von insgesamt ca. 0,12 ha.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die gesetzlichen Grundlagen liefern das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der jeweils zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Bei der Planung handelt es sich um die Nutzung von Innentwicklungspotenzialen. Die Grenze des Siedlungsbereiches wird nicht nach außen erweitert. Da es sich bei der Planung um eine bedarfsgerechte Entwicklung von Baugrundstücken im Innenbereich handelt, stellt die Gemeinde Strullendorf die 8. Änderung des Bebauungsplans „Zwischen Bahn und Bundesstraße“ im §13a BauGB-Verfahren auf.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt.

Regionalplan

Der Regionalplan Oberfranken (West) (Region 4) stellt die Gemeinde Strullendorf als Grundzentrum im Verdichtungsraum Bamberg dar. Die Gemeinde ist damit Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung.

Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Strullendorf liegt ein wirksamer **Flächennutzungsplan** vor. Dieser stellt den Geltungsbereich Wohnbaufläche dar.

Im Norden grenzen an den Geltungsbereich eine Gemischte Baufläche an.



Abb.: Ausschnitt Scan Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan 1976 Gemeinde Strullendorf (Darstellung ohne aktuelle Änderungen, FNP Fortschreibung von 2006 nicht rechtskräftig)

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Zwischen Bahn und Bundesstraße“ (1969) mit mehreren Änderungen. Für die vorliegende Planung sind Teilflächen der 4. Änderung (1990) relevant.

Die 4. Änderung setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest, es ist eine eingetragene Baugrenzen für ein Wohnhaus und die dazugehörige Einzelgarage gezogen worden. Die Erschließung der Bauparzellen erfolgt über eine Zufahrt von Norden über „Hintern Herrn“ oder von Süden über die „Lönsstraße“.

Abb.: BP „Zwischen Bahn und Bundesstraße“ (1969)

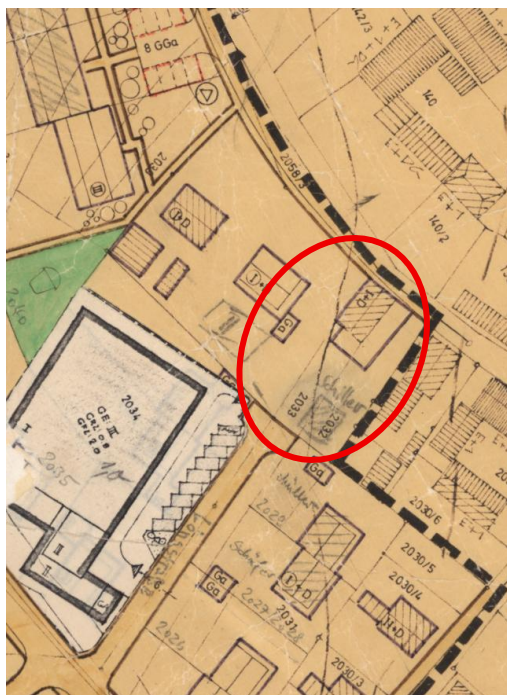
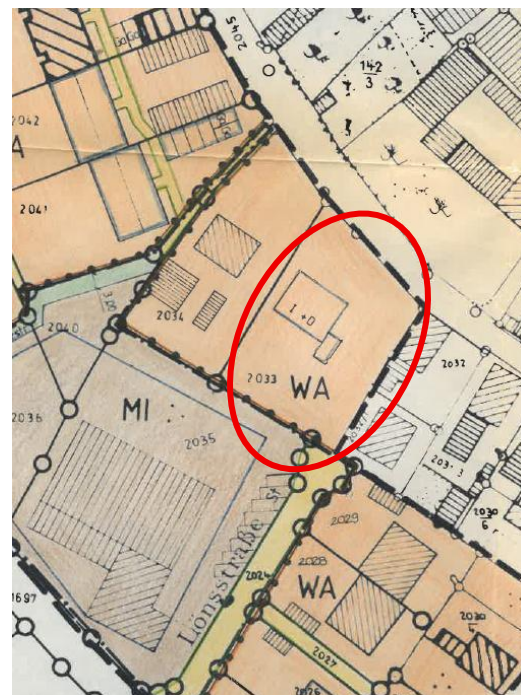


Abb.: 4. Änderung „Zwischen Bahn und Bundesstraße“ (1990)



4. Bestandsaufnahme

4.1 Städtebauliche Grundlagen

Auf das bestehende Baurecht gem. dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurde bereits hingewiesen.

Die angrenzende vorhandene Bebauung besteht überwiegend aus Einzelhäusern mit 2-3 Vollgeschossen. Es sind überwiegend Satteldächer in der angrenzenden Bebauung und der Umgebung vorhanden. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Mischgebiet mit einem Gewerbebetrieb mit Flachdach.

Die Fläche der 8. Änderung des Bebauungsplanes ist derzeit unbebaut mit einzelnen Sträuchern an den Grundstücksgrenzen.

Um ein einheitliches Ortsbild zu schaffen, orientieren sich die Festsetzungen der 8. Änderung an der Kubatur der umliegenden Wohnbebauung und an der 7. Änderung des Bebauungsplans „Zwischen Bahn und Bundesstraße“ (2016).

4.2 Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich ist als Wiese genutzt, eingezäunt und umgeben von bereits bebauten Grundstücken.

Das Grundstück ist überwiegend eben und liegt etwa auf gleicher Höhe wie die angrenzenden Straßenverkehrsflächen. Der Untergrund besteht überwiegend aus Braunerden und podsolige Braunerden aus Terrassensand und ist voraussichtlich gut versickerungsfähig.

Altlasten sind bisher nicht bekannt. Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasser-verunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt Bamberg umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

Früher vorhandene einzelnen Obstbäume wurden bereits vor Beginn des Bauleitplanverfahrens außerhalb der Vogelbrutzeit entfernt.

5. Ziele der Planung

Ziel ist es, eine bessere Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen und damit durch Nachverdichtung zum Flächensparen beizutragen. Die gegenständlichen Bauflächen sind bereits im Bebauungsplan „Zwischen Bahn und Bundesstraße“ als solche dargestellt.

Es sollen 2 Bauparzellen ermöglicht werden, die über Zufahrten von der Erschließungsstraße „Hinterm Herrn“ oder „Lönsstraße“ erreicht werden. Beide Straßenverkehrsflächen sind im Bebauungsplan „Zwischen Bahn und Bundesstraße“ festgesetzt und zum Zeitpunkt der vorliegenden Planung (8. Änderung) bereits hergestellt.

Der 8. Änderung liegt folgender Bebauungsentwurf zugrunde:



Abb.: Zielplanung mit vorgesehener Grundstücksteilung

6. Bauliche Nutzung

Die Festsetzungen zur baulichen Nutzung orientieren sich überwiegend an der aktuellsten 7. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Zwischen Bahn und Bundesstraße“.

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dies ist aufgrund des städtebaulich angestrebten Charakters des Baugebiets und der angrenzenden Bebauung erforderlich. Die Art der baulichen Nutzung wird somit aus der 4. Änderung des Bebauungsplans „Zwischen Bahn und Bundesstraße“ beibehalten.

Zur besseren Grundstücksausnutzung und Ermöglichung der Nachverdichtung wird ein großes Baufenster festgesetzt. Eine flexible Anordnung der Gebäude bleibt möglich. Es gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.

Die Grundflächenzahl von 0,4 sichert eine für Wohnzwecke angemessene Bebauungsdichte, dadurch kann mit drei zulässigen Vollgeschossen ausreichend Wohnraum hergestellt werden um eine zeitgemäße Nachverdichtung zu ermöglichen.

In WA sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zugelassen. Es gilt eine offene Bauweise. Im gesamten Baugebiet sind drei Vollgeschosse zulässig.

Zur Gestaltung des Ortsbildes ist eine Höhenfestsetzung enthalten, die maximale Wandhöhen mit Bezug zur gewählten Dachform regelt. Die Gebäudehöhen richten sich nach der Bebauung der Umgebung und den erforderlichen Raumhöhen für die festgesetzten Vollgeschosse.

Bei der Baugrenze gelten die Regelungen der BayBO; sie kann nur voll ausgenutzt werden, wenn die Abstandsflächen dementsprechend eingehalten werden. Da sich

nach Osten zu den Flurstücken 2032 und 2032/1 jeweils bereits Grenzbebauung existiert, wurde sich mit den Festsetzungen daran angepasst. Die Länge der Grenzgarage/Nebenanlage/Carport zum Grundstück 2032, Gmkg. Strullendorf ist bis 12 m zulässig. Das entspricht der angrenzenden Grenzbebauung. Gespräche mit den Nachbarn wurden vorsorglich geführt um die jeweiligen Interessen frühzeitig zu klären.

Die Dachform für die Garagen wird als Flachdach festgesetzt. Zusätzlich dürfen die Dächer der Grenzgaragen zu den Fl.Nrn. 2032 und 2032/1 Gmkg. Strullendorf als Dachterrasse genutzt werden, wie es bereits von den angrenzenden Grundstücken der Fall ist.

Auch in Bezug zu den angrenzenden Garagen wird zur Fl.Nr 2032, Gmkg. Strullendorf eine Höhe von bis zu 3,5 m zugelassen.

Die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an denen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Zwischen Bahn und Bundesstraße“ und seiner aktuellen 7. Änderung. Mit den getroffenen Gestaltungsvorschriften zur Dachform und -neigung und Einfriedungen wird einerseits das gewachsene Ortsbild berücksichtigt, der zukünftigen Bauherrschaft gleichzeitig aber auch in angemessener Form Gestaltungsfreiraum belassen.

Die zu erbringende Stellplätze werden anhand der gültigen Stellplatzsatzung bestimmt.

Da sich das betroffene Grundstück der 8. Änderung bereits fast auf gleicher Höhe wie die angrenzenden Verkehrsflächen befindet, sind Abgrabungen und Auffüllungen bis nur zu +/- 1m zum Anschluss an das angrenzende Straßenniveau zulässig.

6.1 Verkehrsflächen

In der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen Bahn und Bundesstraße“ wird keine Verkehrsfläche festgesetzt. Die Zufahrt zu der Wohnbaufläche ist jedoch durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan bzw. bestehende Straßen gesichert.

6.2 Ver- und Entsorgung

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungernetze können über die „Lönsstraße“ oder „Hinterm Herrn“ geschaffen werden. Die neuen Bauplätze können an den bestehenden Kanal angeschlossen werden.

Auf dem Grundstück bereits verlaufenden Leitungen werden durch ein Leitungsrecht gesichert.

Für den Brandschutz wird darauf hingewiesen, dass bei Brüstungshöhen anzuleitender Stellen höher 8,0 m ein zweiter Rettungsweg nachzuweisen ist (Art. 31 BayBO).

6.3 Brandschutz

Besondere Brandschutzrisiken bestehen aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung nicht.

Die Ortsfeuerwehr in Strullendorf ist mit ihrem Fuhrpark gut ausgerüstet.

Die 10-Minuten-Hilfsfrist kann wegen der kurzen Anfahrt der örtlichen Feuerwehr als gesichert angesehen werden (ca. 400 m).

Die weiteren Erfordernisse des Brandschutzes werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Brüstungshöhen anzuleitender Stellen höher 8,0 m ein zweiter Rettungsweg nachzuweisen ist (Art. 31 BayBO).

6.4 Umweltschützende Belange

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege werden durch die Planung berücksichtigt:

- Rodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit

Durch die Planung werden bedarfsgerecht Bauflächen geschaffen, die an bestehende Wohnbauflächen angrenzen. Mit der Planung sind gemäß §13a BauGB keine Ausgleichsflächen erforderlich. Bei der betroffenen Fläche handelt es sich nicht um geschützte oder kartierte Biotope. Auch Vorkommen streng geschützter Arten sind aufgrund des Zustands der Fläche und der angrenzenden Nutzungen auszuschließen.

7. Denkmalschutz

Nordöstlich des Geltungsbereiches befinden sich einige Baudenkmäler auf dem Grundstück eines Bauernhofes aus dem frühen 20. Jahrhundert (D-4-71-195-146). Westlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Bodendenkmal (D-4-6131-0057) einer Siedlung des Neolithikums, der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit, der Latènezeit und der römischen Kaiserzeit in etwa 52 m Entfernung.

Das Landesamt für Landschaftspflege weist darauf hin, dass der Abschluss der Siedlungen nach Südosten ist bisher nicht bekannt ist. Entsprechend kann das Bodendenkmal bis in den bisher unbebauten Geltungsbereich hineinreichen.

Deshalb wird der Hinweis ergänzt, dass für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig ist, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

8. Auswirkungen der Planung

Durch die Planung werden durch Nachverdichtung Innenentwicklungspotenziale genutzt und keine Flächen nach „außen“ in Anspruch genommen.

Damit dient die Planung der Minimierung der Auswirkungen der Bebauung auf Natur und Landschaft und zu einer Minimierung des Flächenverbrauchs.



Lisa Esch
Master (Sc.) European Urban Studies