

Gemeinde Strullendorf



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

BEGRÜNDUNG

16. September 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

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

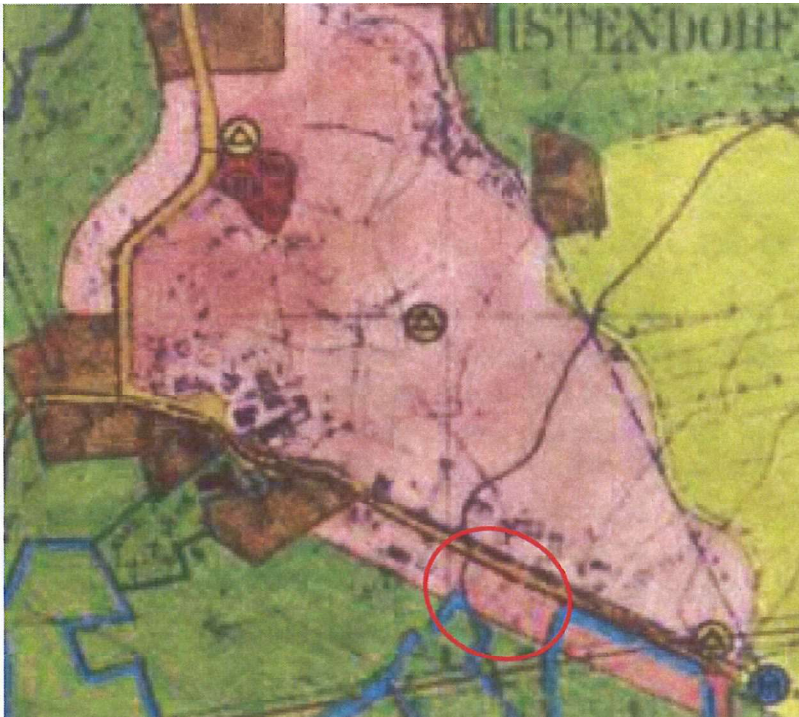
Gemäß §13 Abs. 1 BauGB handelt es sich um eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplans. Für das weitere Verfahren gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 und Abs. 2 bis 3 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. 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 m² 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 m².

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. Das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer (auch das Einleiten in das Grundwasser über Versickerung) bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Bei schadloser Niederschlagswasserentsorgung unter Einhaltung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV nebst technischen Regeln TRENGW oder TREN OG ist jedoch keine wasserrechtliche Erlaubnis nötig.

Unabhängig von der Genehmigungspflicht sind für die Errichtung und den Betrieb der Versickerungsanlagen die Arbeitsblätter DWA-A 138 und DWA-A 102 sowie das Merkblatt DWA-M 153 anzuwenden.

Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist ggf. vor einer Einleitung vorzubehandeln.

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.

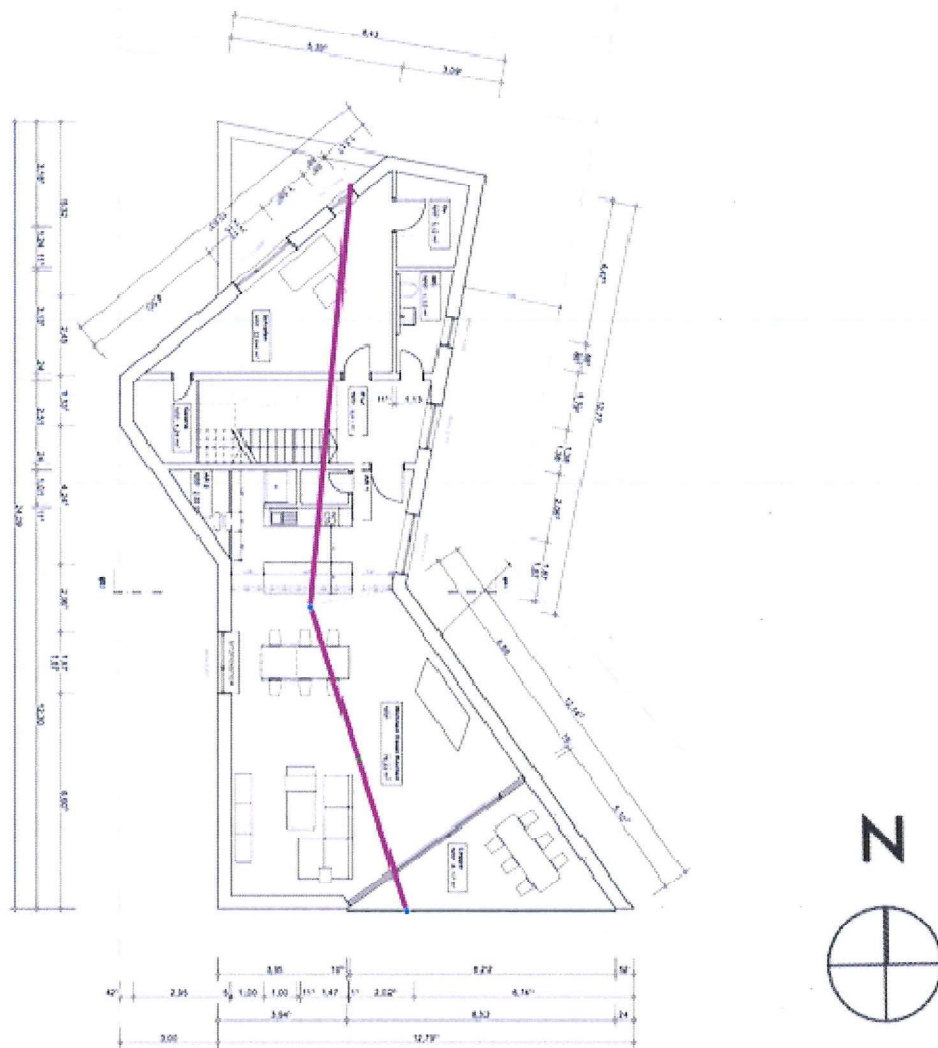
Die Gemeinde Strullendorf wird durch die Bayernwerk AG mit Strom versorgt und ist durch die Deutsche Telekom AG an das öffentliche Fernsprechnet z angeschlossen.

Die Belieferung des Neubaugebietes mit elektrischer Energie ist aus dem Netz der Bayernwerk AG gesichert. Der Anschluss erfolgt mittels Erdkabel. Hier sind die gängigen Merkblätter und Vorschriften zu beachten.

Die Versorgung der fernmeldetechnischen Versorgung wird von der Deutschen Telekom AG vorgenommen. Hier sind vor allem die Merkblätter zum Baumschutz und der Kabelsicherung zu beachten. Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, auf die bei Planungen grundsätzlich Rücksicht genommen werden muss

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

Im Planungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer und es sind keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete sowie wassersensiblen Bereiche betroffen.

Auf die Gefahren und Regelungen von einer Überflutung durch „wild“ abfließendes Oberflächenwasser infolge Starkregenereignisse (vgl. §37 WHG) wird nachdrücklich hingewiesen.

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. Darüber hinaus können durch den Verkehrslärm der ca. 700 m entfernten Staatsstraße St 2188 ebenfalls Lärmimmissionen entstehen.

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. Die Müllgefäße sind an einer durchgängig befahrbaren Straße bereitzustellen.

I) Denkmalschutz

Im Planbereich liegen keine bekannten Bodendenkmäler.

Dennoch ist es wichtig, dass bei Bodeneingriffen im Planungsgebiet das Denkmalschutzgesetz, u. a. Art. 8 Abs. 1 gilt:

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.

Des Weiteren gilt 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 frei gibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BavDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art.9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

J) Altlasten /Bodenschutz

Sollte im Rahmen von Erdarbeiten Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch o. ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, sind die Erdarbeiten sofort einzustellen. Die Untere Bodenschutzbehörde am LRA Bamberg ist umgehend zu verständigen.

K) Naturschutz

Große Glasflächen sind so zu gestalten, dass Vogelschlag reduziert wird (z.B. durch bedruckte Musterfolien oder ein Schnursystem, das vor die Scheiben gespannt wird (z.B. Acopian Bird-Saver). Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist nicht zielführend.

Bezüglich Lichtemissionen ist die Beleuchtung des Geländes naturverträglich zu gestalten. Die Außenbeleuchtung ist auf das erforderliche Minimum zu beschränken (Richtung von oben nach unten und Steuerung durch Zeitschaltuhren). Als Leuchtmittel sind Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV) oder LED-Lampen, deren UV- und Blaulichtanteil im Lichtspektrum gering ist (Beleuchtung nach ASR), zu verwenden. In Bereichen, wo keine Farbkennung notwendig ist, können auch Insektenschonende Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) Verwendung finden.

Leuchtgehäuse müssen gegen Eindringen von Insekten und Spinnen geschützt sein (Schutzart IP 54) und die Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse darf 60 Grad nicht überschreiten. Starke Lichtquellen und Skybeamer sind nicht einzusetzen.

Gehölzfällungen sind grundsätzlich außerhalb der Vogelbrut durchzuführen (zulässig in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar).

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 AUSGLEICHSDRECHNUNG 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 / Über- planung	in m ²
X4 Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbege- biete	B: G: 0 • W: 0 • N: 0, GW: 0 (ohne Wert)	keine	348
V51 Grünflächen und Ge- hölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen	B: G: 1 • W: 1 • N: 1, GW: 3 (gering)	Versiegelung Zufahrt	386
G211 Mäßig extensiv genutz- tes, artenarmes Grünland	B: G: 2 • W: 2 • N: 2, GW: 6 (mittel)	Versiegelung	2739
P22 Privatgärten und Klein- gartenanlagen, strukturreich	B: G: 2 • W: 2 • N: 3, GW: 7 (mittel)	keine	896
P5 Sonstige versiegelte Freiflä- chen	B: G: 0 • W: 0 • N: 0, GW: 0 (ohne Wert)	keine	64
Gesamtfläche Eingriff			4433

Durch den Neubau des Wohnhauses sowie der notwendigen Zufahrt 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/m2)	Fläche (m²)	Kompensationsbedarf (Wertpunkte)							
Gebäude	X4	0	keine	0	348	0	*	0	*	348	m2 =	0	WP
Grünflächen entlang Verkehrswegen	V51	3	keine	0	355	3	*	0	*	355	m2 =	0	WP
Grünflächen entlang Verkehrswegen	V51	3	Versiegelung	1	31	3	*	1	*	31	m2 =	93	WP
extensives Grünland	G211	6	Versiegelung, Überbauung	1	214	6	*	1	*	214	m2 =	1284	WP
extensives Grünland	G211	6	Umwidmung Privatgarten P22	0	2525	6	*	0	*	2525	m2 =	0	WP
Privatgärten	P22	7	keine	0	896	7	*	0	*	896	m2 =	0	WP
sonstige versiegelte Flächen	P5	0	keine	0	64	0	*	0	*	64	m2 =	0	WP
Gesamtfläche Kompensation					4433								
Kompensationserfordernis in Wertpunkten:						1.377 WP							

Der Kompensationsumfang wird durch folgende Maßnahmen festgesetzt:

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

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 16.09.2024



Ingenieurbüro Sauer+Harrer GmbH



Wolfgang Desel
1. Bürgermeister