

# Gemeinde Stadelhofen

Landkreis Bamberg



## EINBEZIEHUNGSSATZUNG

„PFAFFENDORF - WEST“

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB

Aufstellungsbeschluss vom 20.11.2023

Satzungsbeschluss vom .....

## BEGRÜNDUNG und VERFAHRENSVERMERKE

### Aufgestellt:

Gemeinde Stadelhofen

1. Bgm. Volker Will

VG Steinfeld

Steinfeld 86

96187 Stadelhofen

Fon 09207-981-0

Fax 09207-981-23

\_\_\_\_\_  
Volker Will, 1. Bürgermeister

### Bearbeitet:

Architekturbüro Dietz

Architekt Georg Dietz

Architektin Astrid Ott

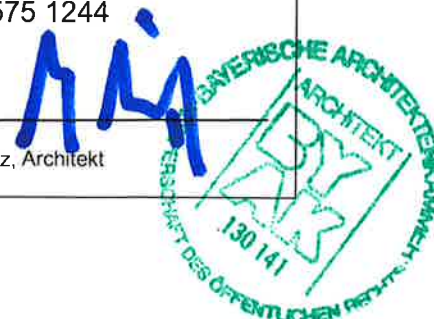
Vizekanzler-Reuß-Str. 9

96260 Weismain

Fon 09575 1255

Fax 09575 1244

\_\_\_\_\_  
Georg Dietz, Architekt



Stand: 14.01.2025

## **Inhaltsverzeichnis**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Veranlassung .....</b>                            | <b>3</b>  |
| <b>2. Ausgangslage .....</b>                            | <b>4</b>  |
| <b>2.1 Bauleitplanung / Flächennutzungsplan.....</b>    | <b>4</b>  |
| <b>2.2 Vorhandene Bebauung und Siedlungsgefüge.....</b> | <b>6</b>  |
| <b>2.3 Infrastruktur .....</b>                          | <b>8</b>  |
| <b>3. Planung.....</b>                                  | <b>9</b>  |
| <b>3.1 Planungsinhalt .....</b>                         | <b>9</b>  |
| <b>3.2 Prüfung der Planung.....</b>                     | <b>9</b>  |
| <b>4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....</b>  | <b>10</b> |
| <b>5. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise .....</b>    | <b>12</b> |
| <b>6. Verfahrensvermerke .....</b>                      | <b>14</b> |
| <b>7. Anlage .....</b>                                  | <b>15</b> |

## 1. Veranlassung

Die Eigentümer planen die Erschließung eines Grundstückes zum Zweck der Wohnbebauung (Neubau eines Wohnhauses mit Garage) auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1318/1, Gemarkung Wölkendorf. Um die Grundlagen für eine Baugenehmigung zu schaffen, ist die Einbeziehung des Grundstückes in den Innenbereich nach § 34 Abs. 1 Nr. 3 BauGB nötig. In diesem Zuge ist die Überplanung des Außenbereiches am westlichen Ortsrand in Form einer Einbeziehungssatzung erforderlich.

Die Planfläche grenzt südlich und östlich an das dörfliche Mischgebiet (Gemischte Bauflächen) bzw. dem zugehörigen Ringweg an, so dass gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB die Gemeinde die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen und einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen kann, wenn entsprechende Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Gebietes entsprechend geprägt sind.

Demgemäß hat der Gemeinderat Stadelhofen den Aufstellungsbeschluss für die Einbeziehungssatzung „Paffendorf - West“ gefasst.

*Auszug Luftbild Bayernatlas / geoportal (o.M.):*



## 2. Ausgangslage

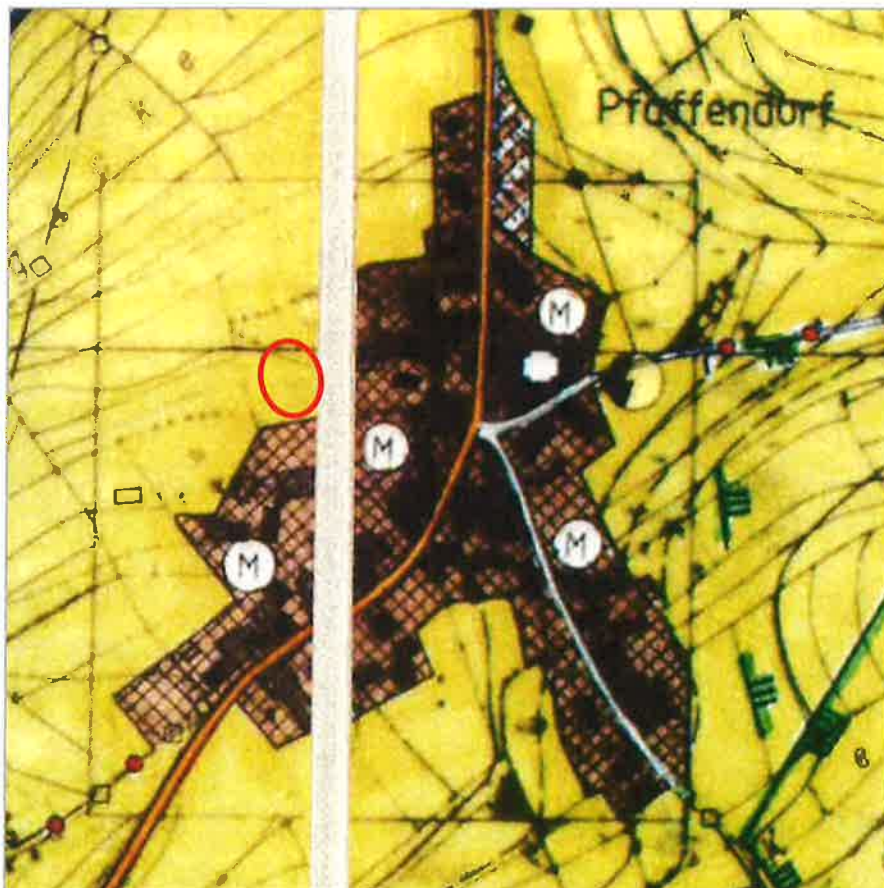
### 2.1 Bauleitplanung / Flächennutzungsplan

Das Grundstück Flurnummern 1318/1, Gemarkung Wölkendorf, ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Stadelhofen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

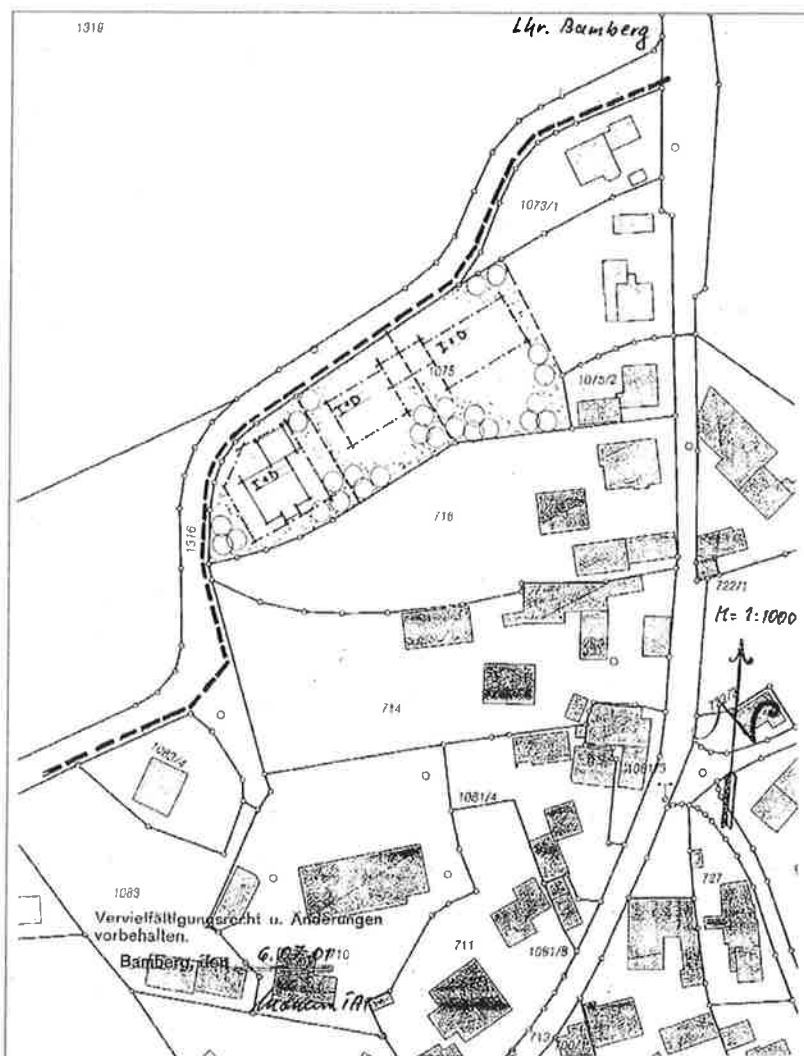
Der Ortsteil Pfaffendorf ist als gemischte Bauflächen (M) ausgewiesen. An das Plangebiet grenzen keine Biotopflächen und Landschaftsschutzgebiete an.

Die Planfläche liegt am nordwestlichen Ortsrand von Pfaffendorf, direkt an dem vorhandenen Ringweg. Sie grenzt südlich und östlich an gemischte Flächen an und hat eine Fläche von circa 1.400 m<sup>2</sup>.

*Auszug FNP der Gemeinde Stadelhofen, OT Pfaffendorf (o.M.):*



Für östlich der Planfläche liegende Grundstücke auf der Flurnummer 1075, Gem. Wölkendorf, wurde 2002 eine Innenbereichssatzung erlassen.



**Stadelhofen**  
Gemeindeteil Pfaffendorf  
**Innenbereichssatzung § 34 BauGB**  
M 1 : 1,000  
Auszug aus der Abfindungskarte der DLE Bamberg

1    Baufeld    - - - - -  
2    Grenze des Innenbereichs    - - - - -

**Bauweise:** 1) als Höchstgrenze = 1 + D  
2) Vollgeschloß im DG  
Dachneigung 40° - 48°  
Kniestock max. 50 cm  
Garagen und Nebengebäude mit Satteldach wie Hauptgebäude, keine Dachaufbauten

**Vermerke:**  
Als Satzung beschlossen am 24.07.01. Das Landratsamt Bamberg hat die Satzung am 27.05.02 genehmigt.  
Die Genehmigung wurde am 19.04.02 ortsüblich bekanntgemacht. Die Satzung ist damit rechtsverbindlich.  
Stadelhofen, 27.04.02

*[Signature]*  
Linz  
Erster Bürgermeister



## 2.2 Vorhandene Bebauung und Siedlungsgefüge

Die Siedlungsstruktur des Ortes Pfaffendorf ist durch eine (dörfliche) Mischnutzung (Dorfgebiet) aus Wohnen und gewerblicher (meist landwirtschaftlicher) Nutzung geprägt.

Die überplante Fläche ist unbebaut. Sie wird als Wiese (ehemalige landwirtschaftliche Fläche) genutzt.

Die Bebauung im Ort ist überwiegend zwei-geschossig mit Satteldach.

*Foto Plangebiet (Blick Richtung Nord nach Süd):*



*Foto Plangebiet (Blick Richtung Süd nach Nord):*



*Foto Plangebiet (Blick Richtung Ost nach West):*



## **2.3 Infrastruktur**

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die vorhandene Ortsstraße (Ringweg) Flurnummer 1316, Gem. Wölkendorf.

Der Anschluss an den örtlichen Kanal ist möglich, der Schmutzwasserkanal läuft an dem Plangrundstück vorbei.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll grundsätzlich in einem Behältnis / Speicher (Zisterne oder dergleichen) gesammelt und als Brauch- oder Gießwasser genutzt werden. Überschüssiges Wasser soll - soweit es die örtlichen Gegebenheiten (z.B. Geländeverlauf, Versickerungsfähigkeit des Bodens, verfügbare Versickerungsfläche etc.) - zulassen auf dem Grundstück zur Versickerung (Sickerstränge, Rigolen, Sickerschacht oder dergleichen) gebracht werden. Der Überlauf kann dem örtlichen Kanal (Graben) zugeführt werden.

Eine Versickerung auf dem Grundstück selbst ist erlaubnisfrei möglich, wenn die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung mit den zugehörigen technischen Regeln (TRENGW) für eine schadlose Versickerung eingehalten werden.

Die Wasserversorgung erfolgt über die vorhandene Wasserversorgung der Gemeinde Stadelhofen. Die Gemeinde plant, die vorhandenen Enden zu einer Ringleitung zu verbinden.

Der Stromanschluss an das bestehende Ortsnetz der Bayernwerk Netz GmbH ist möglich, ebenso der Telefonanschluss an das bestehende Ortsnetz der Telekom. Entsprechende Verhandlungen und Kostenübernahme hat der Bauwerber zu tragen.

Grundstücksanschlüsse und Zuleitungen sind vom Eigentümer bauseits zu errichten und kostenmäßig zu tragen.

Die Erschließung gilt als gesichert.



### **3. Planung**

#### **3.1 Planungsinhalt**

- Der Geltungsbereich beträgt ca. 1.400 m<sup>2</sup>.
- Die Art der baulichen Nutzung wird nicht festgesetzt, da die Umgebungsbebauung die Nutzung vorgibt. Die GRZ wird mit 0,35 festgesetzt.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Anzahl von zwei Vollgeschossen festgelegt.

Um die Einbindung in das Landschaftsbild zu gewährleisten, werden Grünordnungspunkte (GOPs) festgelegt:

- GOP 1: Entlang der Erschließungsstraße (Ringweg) sind mindestens drei hochstämmige Bäume zu pflanzen. Pro angefangene 400m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Die Bäume entlang der Ortsstraßen sind anrechenbar. Grün- und Gartenflächen sind mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind hochstämmige Bäume zu verwenden.
- GOP 2: Im Westen sind Eingrünungsmaßnahmen in Form von Heckenstrukturen zu treffen. Es sind standort-gerechte heimische Laubbäume und Sträucher zu pflanzen.
- GOP 3: Im Norden sind Eingrünungsmaßnahmen als Ortsabschluss in Form von Heckenstrukturen zu treffen. Es sind standort-gerechte heimische Laubbäume und Sträucher zu pflanzen.

Der GOP 3 ist als Ausgleichsfläche vorgesehen.

#### **3.2 Prüfung der Planung**

Die Planung entspricht den Zielen einer nachhaltigen Dorfentwicklung. Im Ort sind keine Gebäudeleerstände, Brachen, Baulücken oder Nachverdichtungsmöglichkeiten gegeben bzw. verfügbar. Der Ortsrand wird durch eine Satzung abgerundet. Die Fläche knüpft an bestehende Bebauung / Mischgebietsflächen an und schließt mit der festgesetzten Grünordnung den Ortsrand nach Norden ab. Die Fläche der Parzelle steht im Verhältnis zur Ortsgröße.

#### **4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG ist für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorgeschrieben, sofern aufgrund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Eingriffsregelung wird gemäß den Vorgaben des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Dezember 2021) erstellt.

Die Ermittlung der Ausgleichsfläche erfolgt über das Berechnungsmodell mit Wertepunkten.

#### **Bewertung des Ausgangszustandes und Eingriffes**

Die Grundstücksfläche der Fl.-Nrn. 1318/1, Gem. Wölkendorf beträgt ca. 1.400 m<sup>2</sup>, der reine Eingriffsbereich ca. 1.000 m<sup>2</sup>.

Die Fläche des Geltungsbereiches ist im Bestand als Landwirtschaftliche Fläche eingetragen. Es bestehen keine eingewachsenen Eingrünungsstrukturen am Ortsrandbereich. Biotope gemäß §30 BNatSchG oder Lebensstätten gem. Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Eine Bestandermittlung (Kartierung) ist Jahreszeit-bedingt nicht möglich, daher erfolgt die Ausgleichsermittlung vorab als theoretischer Ansatz.

→ Bewertung des Ausgangszustandes:

Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

3 WP (theoretischer Ansatz als ehemals landwirtschaftliche Fläche, Intensivgrünland)

*Kartierung der Fläche wird jahreszeitbedingt ergänzt*

→ Eingriffsschwere:

GRZ 0,35

#### **Ausgleichsbedarf**

Ausgleichsbedarf =  $1000 \text{ m}^2 \times 3 \times 0,35 - 0\% = 1050 \text{ WP}$

#### **Naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen**

Als Ausgleichsfläche wird die Teil-Fläche auf der Fl.-Nr. 1318/1 vorgeschlagen. Der Ausgangszustand wird mit den entsprechenden 3 WP angesetzt.

Ausgleichsmaßnahmen im Norden (Teilfläche der 1318/1) als Heckenstruktur – GOP 3:

→ Anlage einer Heckenstruktur:

Pflanzung von Feldgehölzen als Heckenstruktur durch Anlage einer 2-3 reihigen Hecke aus Wildsträuchern (autochthones Pflanzgut), Mindestbreite 5m

Es wird eine Fläche von ca. 400 m<sup>2</sup> für den Ausgleich vorgehalten.

Die Maßnahme stellt eine sinnvolle EINBINDUNG in das Landschaftsbild dar und bildet einen Ortsrandabschluss.

Prognose Heckstruktur (mesophile Gebüsch / Hecken) Ansatz: 8 WP

### **Ausgleichsumfang**

Ausgleichsumfang = 400 m<sup>2</sup> x 8 WP - 3 WP = 2000 WP

### **Bilanzierung**

Ausgleichsumfang: 2000 WP

Ausgleichsbedarf: 1050 WP

Differenz: 950 WP

Laut § 13 Abs. 3 BauGB kann von einem Umweltbericht bei Satzungen gemäß § 34 BauGB abgesehen werden.

Die Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung der Ausgleichsflächen sind innerhalb eines Jahres ab dem Baubeginn auf den Eingriffsflächen, umzusetzen. Die Planung erfolgte in Absprache und Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Bamberg (Tel.: 0951/ 85 525). Die Ausgleichsflächen sind gemäß Planung umzusetzen. Die Fertigstellung der Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird der Unteren Naturschutzbehörde angezeigt.

Für die o. g. Ausgleichsfläche ist eine beschränkt-persönliche Dienstbarkeit (= Sicherung im Grundbuch) für den Freistaat Bayern, vertreten durch das Landratsamt Bamberg zu bestellen. Die Ausgleichsflächen werden von der Gemeinde Stadelhofen ans Landesamt für Umwelt (LfU) für das Ökoflächenkataster (ÖFK) gemeldet. Den Meldebogen „Formblatt-B-Plan“ erhält man unter folgender Adresse:

<http://www.lfu.bayern.de/natur/oekoflaechenkataster/meldebogen/index.htm>

## **5. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise**

### Emissionen aus der Landwirtschaft:

Auf Emissionen aus der Landwirtschaft im Allgemeinen, auf Beeinträchtigungen aus der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen durch Staub, Lärm, etc. und landwirtschaftliche Tierhaltung wird hingewiesen. Diese Emissionen sind von den Anwohnern zu akzeptieren und zu dulden. Konkret befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb in der Nähe, auf dessen Tierhaltung und Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen aufmerksam gemacht wird. Mit landwirtschaftlicher Betätigung (z. B. landwirtschaftlicher Fahrverkehr), auch an Wochenenden sowie in den Abend- und Nachtstunden ist zu rechnen. Gleiches gilt für Emissionen, die durch die Bewirtschaftung der direkt angrenzenden Flächen auftreten können (Lärm, Staub, Geruch).

### Auffüllungen

Durch etwaige Auffüllungen im Geltungsbereich darf es zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kommen.

### Bodenschutz

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten gefunden (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch, etc.), ist die Untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Bamberg unverzüglich zu informieren. Zur Reduzierung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind bei der Durchführung der Bauarbeiten die gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeit im Landschaftsbau, hier v. a. Hinweise zur Vermeidung von Verdichtung), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Baumaßnahmen) zu beachten. Ausgehobener Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

### Hinweis zum Denkmalschutz

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch die 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 Fund

geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 6. **Verfahrensvermerke**

### Aufstellung

Die Gemeinde Stadelhofen hat am 20.11.2023 beschlossen, für den Bereich „Pfaffendorf - West“ eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 zu erlassen. Die Aufstellung der Satzung erfolgt im vereinfachten Verfahren.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... öffentlich bekannt gemacht.

### Öffentliche Auslegung / Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung (Plan und Begründung, Fassung vom 14.01.2024) wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... in der Gemeinde öffentlich ausgelegt.

Ebenso wurde den Trägern öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben.

### Abwägung

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden am ..... in der Sitzung des Gemeinderates behandelt.

Die Abwägung erfolgte gemäß Protokoll der Gemeinderatssitzung vom .....

### Satzungsbeschluss

Die Einbeziehungssatzung „Pfaffendorf - West“ bestehend aus Plan und Begründung vom ..... wurde nach § 10 Abs. 1 BauGB am ..... als Satzung beschlossen.

### Inkrafttreten

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses laut § 10 Abs. 3 BauGB am ..... trat die Einbeziehungssatzung „Pfaffendorf - West“ in Kraft.

.....  
1. Bürgermeister

## 7. Anlage

### Liste autochthones Pflanzgut

Regiosaatgut RSM Regio – Nördliche Frankenalb, artenreiche Magerwiese

#### Hochstämme, Qualität 2 x v. 10-12cm

Acer campestre / Feldahorn  
Acer platanoides / Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus / Bergahorn  
Malus sylvestris / Wildapfel  
Populus tremula / Espe  
Prunus avium / Vogelkirsche  
Quercus robur / Stieleiche  
Sorbus aucuparia / Gemeine Eberesche  
Tilia cordata / Winterlinde

#### Sträucher, 2 x v. 60-100cm o.B.

Cornus sanguinea / Hartriegel  
Carpinus betulus / Hainbuche  
Corylus avellana / Haselnuss  
Crataegus monogyna / Weißdorn  
Euonymus europaeus / Pfaffenhütchen  
Lonicera xylosteum / Heckenkirsche  
Prunus spinosa / Schlehe  
Rosa canina / Hundsrose  
Salix caprea / Salweide  
Sambucus nigra / Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana / Wolliger Schneeball

#### Obstbäume Hochstämme

heimische Sorten

Kernobst (Apfel, Birne)

Steinobst (Zwetschgen, Pflaumen, Süß- und Sauerkirschen, Mirabellen, Renekloden)