

Gemeinde Stadelhofen

Landkreis Bamberg



EINBEZIEHUNGSSATZUNG

„EICHENHÜLL - KALK“

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

Aufstellungsbeschluss vom 15.09.2025

Satzungsbeschluss vom

BEGRÜNDUNG

Aufgestellt:

Gemeinde Stadelhofen

1. Bgm. Volker Will

Steinfeld 86

96187 Stadelhofen

Fon 09207-981-0

Fax 09207-981-23

Volker Will, 1. Bürgermeister

Bearbeitet:

A+I Ingenieurbüro GmbH

Architektin Astrid Ott

Am Jurablick 10

95512 Neudrossenfeld

Fon 09203 686985

Fax 09203 686988

Astrid Ott, Architektin

Stand: 26.02.2026

Inhaltsverzeichnis

1. Veranlassung	3
2. Ausgangslage	4
2.1 Bauleitplanung / Flächennutzungsplan.....	4
2.2 Vorhandene Bebauung und Siedlungsgefüge.....	5
2.3 Infrastruktur	7
3. Planung.....	9
3.1 Planungsinhalt.....	9
3.2 Prüfung der Planung	10
4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	11
5. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise	14
6. Anlage.....	16

1. Veranlassung

Die Eigentümer und Bauwerber planen die Erschließung eines Grundstückes zum Zweck der Wohnbebauung (Neubau eines Wohnhauses mit Garagen) auf Teilstücken der Flurnummern 1618 und 3230, Gemarkung Eichenhüll, so dass ein Baugrundstück mit Lage am bestehenden Flurweg entsteht. 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 östlichen Ortsrand in Form einer Einbeziehungssatzung erforderlich. Durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung kann jungen, ortsansässigen Bürgern die Möglichkeit gegeben werden, ihre Bauwünsche zu verwirklichen. Dies wirkt einer Abwanderung aus dem ländlichen Raum entgegen und sichert nachhaltig die dörflichen Strukturen.

Die Planfläche grenzt östlich an das dörfliche Mischgebiet (Gemischte Bauflächen) 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 „Eichenhüll - Kalk“ gefasst.

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



2. Ausgangslage

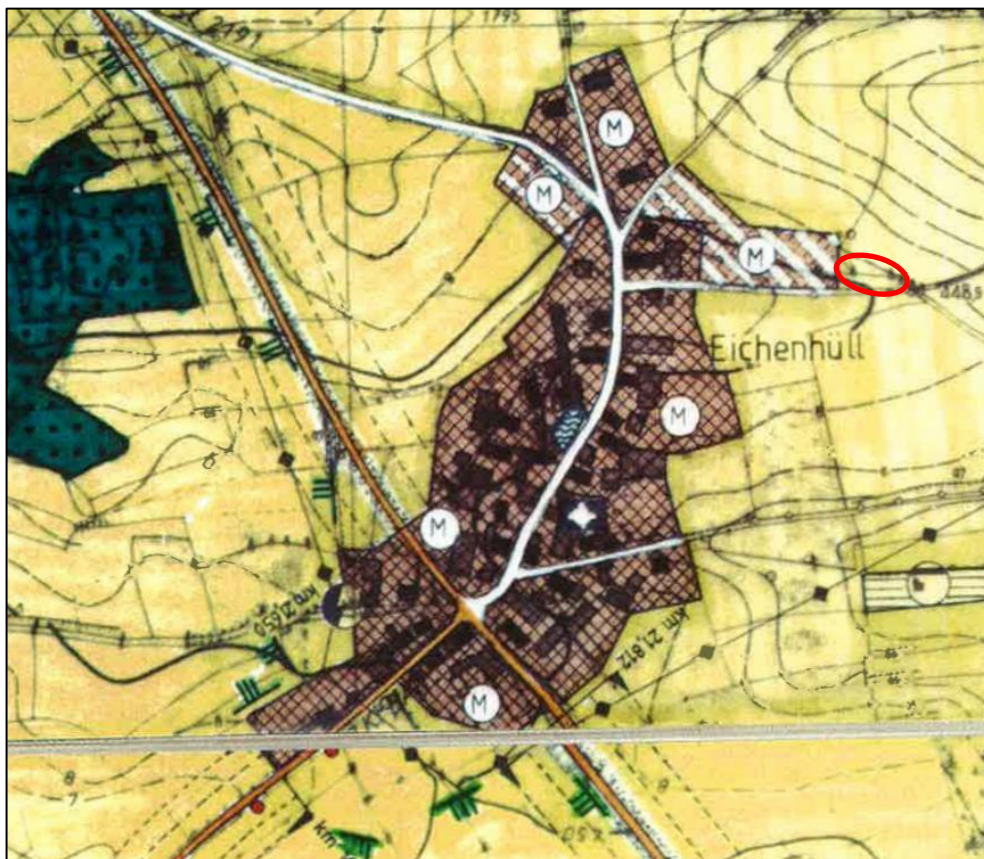
2.1 Bauleitplanung / Flächennutzungsplan

Die Grundstücke mit den Flurnummern 1618 und 3230, Gemarkung Eichenhüll, sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Stadelhofen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

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

Die Planfläche liegt am östlichen Ortsrand von Eichenhüll, direkt an dem vorhandenen Flurweg. Sie grenzt an gemischte Flächen an und hat eine Fläche von circa 2.140 m² (Baufläche inkl. Grünland und Ausgleichsfläche).

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



2.2 Vorhandene Bebauung und Siedlungsgefüge

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

Die überplante Fläche ist unbebaut. Sie wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt.
Die Bebauung im Ort ist überwiegend zwei-geschossig mit Satteldach.

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



Foto Plangebiet:



Foto Plangebiet (Blick Richtung Ost nach West):



Foto Plangebiet (Blick Richtung Süd nach Nord):



2.3 Infrastruktur

Verkehrerschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über den befestigten Flurbereinigungsweg mit den Fl.Nrn. 3158/1 und 3158/2, Gemarkung Eichenhüll.

Den Bauherren ist bekannt, dass der Winterdienst auf den Flurbereinigungswegen nicht geleistet wird.

Abwasser - Schmutzwasser

Die Verlegung eines überlangen Hausanschlusses (ca. 150m) auf Kosten der Bauherren ist nötig. Im Ort ist der Anschluss an den örtlichen Schmutzwasserkanal möglich.

Die Gemeinde wird diesbezüglich eine Sondervereinbarung mit den Bauherren schließen.

Oberflächen- Niederschlagswasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll grundsätzlich in einem Behältnis / Speicher (Zisterne oder dergleichen, mind. 6m³) 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 selbst zur Versickerung (Sickerstränge, Rigolen, Sickerschacht oder dergleichen) gebracht werden. Der Überlauf müsste ggf. einem Grab 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.

Versickerungsanlagen in Form von Sickerschächten sind ohne Vorreinigung nicht zulässig. Dem Bauherrn wird zudem empfohlen, vor Beginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben. Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- oder Schichtenwasser sichern muss. Das auf den Dach- bzw. versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zurückzuhalten und ordnungsgemäß sowie unbeschadet Dritter zu beseitigen.

Aufgrund der Zunahme von extremen Starkniederschlägen und damit verbundenem, potentiell wild abfließendem Hangwassers wird eine entsprechende Bauvorsorge zur schadlosen Ableitung empfohlen (z.B. Aufkantung vor Lichtschächten, Sockelgeschoss).

Wasserversorgung

Die Verlegung eines überlangen Hausanschlusses (ca. 150m) auf Kosten der Bauherren ist nötig. Im Ort ist der Anschluss an die vorhandene Wasserversorgung der Gemeinde Stadelhofen möglich.

Die Bauherren muss geeignete technische Maßnahmen ergreifen, um das Wasserleitungsnetz vor Verkeimung zu schützen.

Die Gemeinde wird diesbezüglich eine Sondervereinbarung mit den Bauherren schließen.

Straßenbeleuchtung

Im gemeindlichen Flurweg befinden sich keine Kabel für Straßenbeleuchtung. Bei einer Erweiterung der Straßenbeleuchtung sind die Kosten von den Bauherren zu tragen.

Brandschutz

Die Löschwasserversorgung für die Einleitung einer wirksamen Brandbekämpfung muss objektbezogen sichergestellt werden. Hierzu müssen die Bauherren einen Löschwasservorrat von 6m³ auf ihrem Grundstück vorhalten. Die Feuerwehr muss jederzeit hindernisfrei und ohne Hilfsmittel den Löschwasserbehälter erreichen können. Weiterhin muss die Löschwasserentnahmestelle einen ausreichenden Abstand zum Gebäude aufweisen. Der Bauherr kann den Löschwasserbehälter mit einer Regenwasserzisterne kombinieren, muss jedoch gewährleisten, dass immer 6m³ Löschwasser zur Verfügung stehen.

Bzgl. der erforderlichen Rettungswege im Hochbau wird auf den Art. 31 BayBO verwiesen. Die Artikel der BayBO finden Anwendung.

Strom / Telefon

Verhandlungen bzgl. Stromanschluss an das bestehende Ortsnetz der Bayernwerk Netz GmbH und Telefonanschluss (Telekom) haben die Bauwerber zu leisten. Entsprechende Verhandlungen und Kostenübernahme haben die Bauherren zu tragen.

Grundstücksanschlüsse und Zuleitungen sind von den Eigentümern / Bauherren bauseits zu errichten und kostenmäßig zu tragen.

3. Planung

3.1 Planungsinhalt

- Der Geltungsbereich beträgt ca. 2.140 m².
- Das Baugrundstück beträgt ca. 980 m².
- 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.
- Als Dachform wird Satteldach „SD“ für das Wohngebäude zur Wahrung des Ortsbildes festgesetzt.
Die Dachneigung ergibt sich aus der Umgebungsbebauung und wird daher nicht festgesetzt.
- Steingärten werden verboten. Die Flächenversiegelung ist möglichst gering zu halten.

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

- GOP 1:
Pflanzung von mindestens drei hochstämmigen Bäumen als Begleitpflanzung entlang des Flurbereinigungsweges;
Pflanzung einer Obstbaumreihe im Norden als Übergang zur Flur;
Es sind standort-gerechte heimische Laubbäume und Sträucher zu pflanzen.
Steingärten sind nicht erlaubt.
- GOP 2 = Ausgleichsfläche:
Pflanzung von Feldgehölzen als Heckenstruktur durch Anlage einer 3-reihigen Hecke aus Wildsträuchern (autochthones Pflanzgut), Mindestbreite 5m;
Es sind standort-gerechte heimische Laubbäume und Sträucher zu pflanzen.

Hinweis: Bei den geforderten Baumbepflanzungen entlang der Grundstücksgrenze ist darauf zu achten, dass die Ein- und Ausfahrtsichten in die Grundstückszufahrt gewährleistet, sowie die erforderlichen Lichtraumprofile zum Flurbereinigungsweg hin eingehalten werden.

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 Erwerb leerstehender Immobilien wurde von den Bauherren in Betracht gezogen. In absehbarer Zeit steht hierzu nichts in Aussicht. Desweiteren wurden die Möglichkeiten zum Erwerb eines Grundstückes im Ortskern von Privat nachgegangen. Die Bauherren planen die Fortführung des elterlichen landwirtschaftlichen Betriebes und sind drauf angewiesen, im Ort und in der Nähe des Betriebes zu wohnen. Zudem tragen sie dazu bei, nachhaltig die dörflichen Strukturen zu sichern.

Die Fläche knüpft an bestehende Bebauung / Mischgebietsflächen an und schließt mit der festgesetzten Grünordnung den Ortsrand nach Osten ab. Die Fläche der Parzelle steht im Verhältnis zur Ortsgröße. Der Ortsrand wird durch die Satzung abgerundet.

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 „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 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 Teilflächen der Fl.-Nrn. 1618 und 3230, Gem. Stadelhofen, die als Geltungsbereich herausgelöst werden sollen, betragen ca. 2.140 m². Das Baugrundstück selbst hat eine Größe von ca. 980 m² (Eingriffsbereich). Die restlichen Flächen werden als Nutzgartenfläche (Obstbäume, Anbaufläche) und Ausgleichsfläche genutzt.

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

Ansatz:

- Bewertung des Ausgangszustandes:
Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
3 WP (theoretischer Ansatz landwirtschaftliche Fläche, Intensivgrünland, Ackerfläche)
- Eingriffsschwere:
GRZ 0,35

Ausgleichsbedarf

Ausgleichsbedarf = $980 \text{ m}^2 \times 3 \times 0,35 - 0\% = 1.029 \text{ WP}$

Naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsfläche wird eine Teil-Flächen auf der Fl.-Nr. 3230, Gem. Stadelhofen vorgeschlagen, um eine Ortsabrundung mit Eingrünung zu schaffen. Der Ausgangszustand wird mit den entsprechenden 3 WP angesetzt.

Das Vorhaben ist nach Osten zur freien Landschaft umfangreich mit einer standortgerechten, mind. dreireihigen Hecke aus mind. fünf verschiedenen einheimischen Gehölzen aus dem Vorkommensgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb einzugrünen. Der Pflanzabstand von 1 m zwischen den Reihen und 1,5 m in den Reihen ist dabei zu beachten. Die Hecke ist dauerhaft mit einer Mindestbreite von 5 m freiwachsend zu erhalten. Für die Pflanzung müssen mindestens 2x verschulte (2 x v.) Gehölze verwendet werden. Die Gehölze sind in Gruppen von 3 – 7 Stück je Art zu pflanzen.

→ Ausgleichsmaßnahmen im Osten (Teilfläche der Fl.-Nr. 3230)

Anlage einer Heckenstruktur: GOP 2

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

Es wird eine Fläche von ca. 235 m² für den Ausgleich vorgehalten. Die Breite der Fläche beträgt 7m, so dass die Mindestbreite der Hecke von 5m gewährleistet wird.

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

→ Prognose Heckstruktur (mesophile Gebüsche / Hecken) Ansatz: 8 WP

Ausgleichsumfang

Ausgleichsumfang = 235 m² x (8 WP - 3 WP) = 1.175 WP

Bilanzierung

Ausgleichsumfang: 1.175 WP

Ausgleichsbedarf: 1.029 WP

Differenz: + 146 WP

Ergebnis und Umsetzung der Maßnahme

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. 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 an das 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>

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

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. 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.

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 zu verständigen.

Vor dem Beginn der Bauausführung ist der wiederverwendbare Oberboden abzutragen und sachgerecht zu lagern. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur ordnungsgemäßen Verwertung des Bodenmaterials sind Erd- und Tiefbauarbeiten in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 18915 (Bodenarbeit im Landschaftsbau, hier v.a. Hinweise zur Vermeidung von Verdichtung), DIN 19731 (Verwertung vom Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Baumaßnahmen) auszuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für den Fall, dass Bodenaushub nicht vermieden oder innerhalb der Baufläche wiederverwendet werden kann, abhängig vom gewählten Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen zu beachten sind. Um Kostensteigerungen zu vermeiden, sollte die Entsorgung von überschüssigem Erdaushub mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Beginn der Baumaßnahme geplant werden.

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.

Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern

Sollten bei der Baumaßnahme unerwartet altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

6. 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
Betula pendula / Hängebirke
Carpinus betulus / Hainbuche
Malus sylvestris / Wildapfel
Prunus avium / Vogelkirsche
Pyrus pyraster / Wildbirne
Quercus robur / Stieleiche
Quercus petraea / Traubeneiche
Sorbus aucuparia / Gemeine Eberesche, Vogelbeere
Tilia platyphyllos / Sommerlinde
Ulmus glabra / Bergulme
Ulmus laevis / Flatterulme

Sträucher, 2 x v. 60-100cm o.B.

Cornus sanguinea / Hartriegel
Corylus avellana / Haselnuss
Crataegus laevigata / Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna / Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus / Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum / Rote Heckenkirsche
Prunus mahaleb / Steinweichsel
Prunus spinosa / Schlehe
Rhamnus cathartica / Kreuzdorn
Ribes uva-crispa / Stachelbeere
Rosa canina / Hundsrose
Rosa corymbifera / Buschrose
Rosa gallica / Essigrose
Rosa rubiginosa / Weinrose
Sambucus nigra / Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa / Traubenhollunder

Obstbäume Hochstämme

heimische Sorten

Kernobst (Apfel, Birne)

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