

Gemeinde Stadelhofen



Verwaltungsgemeinschaft Steinfeld

Landkreis Bamberg

BEBAUUNGSPLAN

„STEINFELD – ULRICHSHÖHE II“

Verfahren nach §13b BauGB in Verbindung mit 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss vom 19.02.2018

Billigungs- / Auslegungsbeschluss vom 25.06.2018

Satzungsbeschluss vom

BEGRÜNDUNG zum Entwurf

Aufgestellt:

Gemeinde Stadelhofen

1. Bgm. Ludwig Göhl

VG Steinfeld

Steinfeld 86

96187 Stadelhofen

Fon 09207-981-11

Fax 09207-981-23

Ludwig Göhl, 1. Bürgermeister

Bearbeitet:

Architekturbüro Dietz

Architekt Georg Dietz

Architektin Astrid Kromer-Ott

Vizekanzler-Reuß-Str. 9

96260 Weismain

Fon 09575 1255

Fax 09575 1244

Georg Dietz, Architekt

Stand: 25.06.2018



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung	3
2. Bestehende Bauleitplanung.....	4
3. Bestandssituation.....	6
4. Planung.....	8
5. Zielsetzung.....	10
6. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	11

1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Stadelhofen (VG Steinfeld) möchte am nordwestlichen Ortsrand von Steinfeld ein neues Baugebiet zur Wohnbebauung ausweisen.

Da dieser Bereich laut Flächennutzungsplan im Außenbereich liegt, die Grundfläche weniger als 10.000 Quadratmeter beträgt und sich im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, wird das beschleunigte Verfahren nach §13b BauGB in Verbindung mit §13a BauGB angewendet.

Der Bebauungsplan kann vor Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden, da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der von der Darstellung abweichende Flächennutzungsplan wird später im Wege der Berichtigung (§ 13a Abs. (2) Punkt 2) geändert bzw. angepasst.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt, es erfolgt keine Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB. Die Eingriffsregelung nach §1a Abs. 3 BauGB findet keine Anwendung.

Der Aufgabe, vor der Erschließung von neuem Bauland bestehende Baulücken zu schließen (Nachverdichtung, Innenentwicklung), ist die Gemeinde nachgekommen: Im Vorfeld wurden für alle Ortsteile innerörtliche Baulücken und erschlossene Grundstücke kartiert. Wie aus dem Baulückenverzeichnis der Gemeinde ersichtlich (siehe Punkt 3. Bestandssituation), stehen keine Bauflächen zur Verfügung. Vorhandene Baulücken sind in privatem Eigentum. Die Grundstücke vorangegangener Erschließungsmaßnahmen im Gemeindegebiet sind veräußert. Aktuell haben vier bis fünf Bauwerber Interesse für das vorliegende Plangebiet bei der Gemeinde bekundet.

Die Gemeinde möchte den Familien der Ortschaft und Umgebung eine Baumöglichkeit bieten und damit einer Abwanderung aus dem ländlichen Raum – aufgrund von fehlendem Wohnraum - entgegenwirken. Der Ort Steinfeld ist trotz seiner ländlichen Lage über die nahegelegene BAB A70 optimal an das Straßennetz angeschlossen. Die Größe des Baugebietes ist proportional und verhältnismäßig zum Ort angesetzt. Lage und Größe sind unbedenklich.

Die Gemeinde sieht deshalb die Ausweisung eines neuen Baugebietes vor.

Demgemäß hat der Gemeinderat der Gemeinde Stadelhofen / VG Steinfeld in seiner Sitzung am 19.02.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan nach §13b BauGB in Verbindung mit §13a BauGB gefasst.

2. Bestehende Bauleitplanung

Die Planfläche besteht aus Teilflächen der Fl.-Nrn. 1631, 760/8 und 760/7.

Das überplante Gebiet hat eine Gesamtfläche von 0,89 ha (Geltungsbereich).

Übersichtslageplan / Bayernatlas (o.M.):



Luftbild / Bayernatlas (o.M.):



Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Stadelhofen ist die Planfläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Auszug FNP der Gemeinde Stadelhofen – OT Steinfeld (o.M.):



1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- | | | |
|--|--|------------------------------------|
| | | Wohnbauflächen |
| | | gemischte Bauflächen |
| | | gewerbliche Bauflächen |
| | | Sonderbauflächen, Straßenmeisterei |

2. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

- | | |
|--|--|
| | Fläche für die Landwirtschaft |
| | Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild |

Das Plangebiet schließt an ein Wohnbaugebiet an. In der Nähe befinden sich keine Baudenkmäler.

Biotopflächen oder Landschaftsschutzgebiete grenzen nicht an.

3. Bestandssituation

Die Siedlungsstruktur des Ortes Steinfeld ist im Ortskern durch eine (dörfliche) Mischnutzung aus Wohnen und gewerblicher Nutzung geprägt. In den angrenzenden Bereichen, vor allem im westlichen Ortsteil, befinden sich ausgewiesene Wohnbauflächen.

Die Gemeindeverwaltung führt für alle Ortsteile Baulückenverzeichnisse, in denen Baulücken (unbebaute erschlossene Grundstücke) festgehalten werden.

Für Stadelhofen und die Ortsteile sind folgende, keine oder privaten Baulücken im gemeindlichen Baulückenverzeichnis aufgenommen:

- Eichenhüll: private Baulücken
- Hohenhäusling: keine Baulücken
- Pfaffendorf: private Baulücken
- Roßdorf am Berg: private Baulücken
- Schederndorf: private Baulücken
- Stadelhofen: private und gemeindliche Baulücken
- Steinfeld: private Baulücken
- Wölkendorf: private Baulücken
- Wotzendorf: keine Baulücken

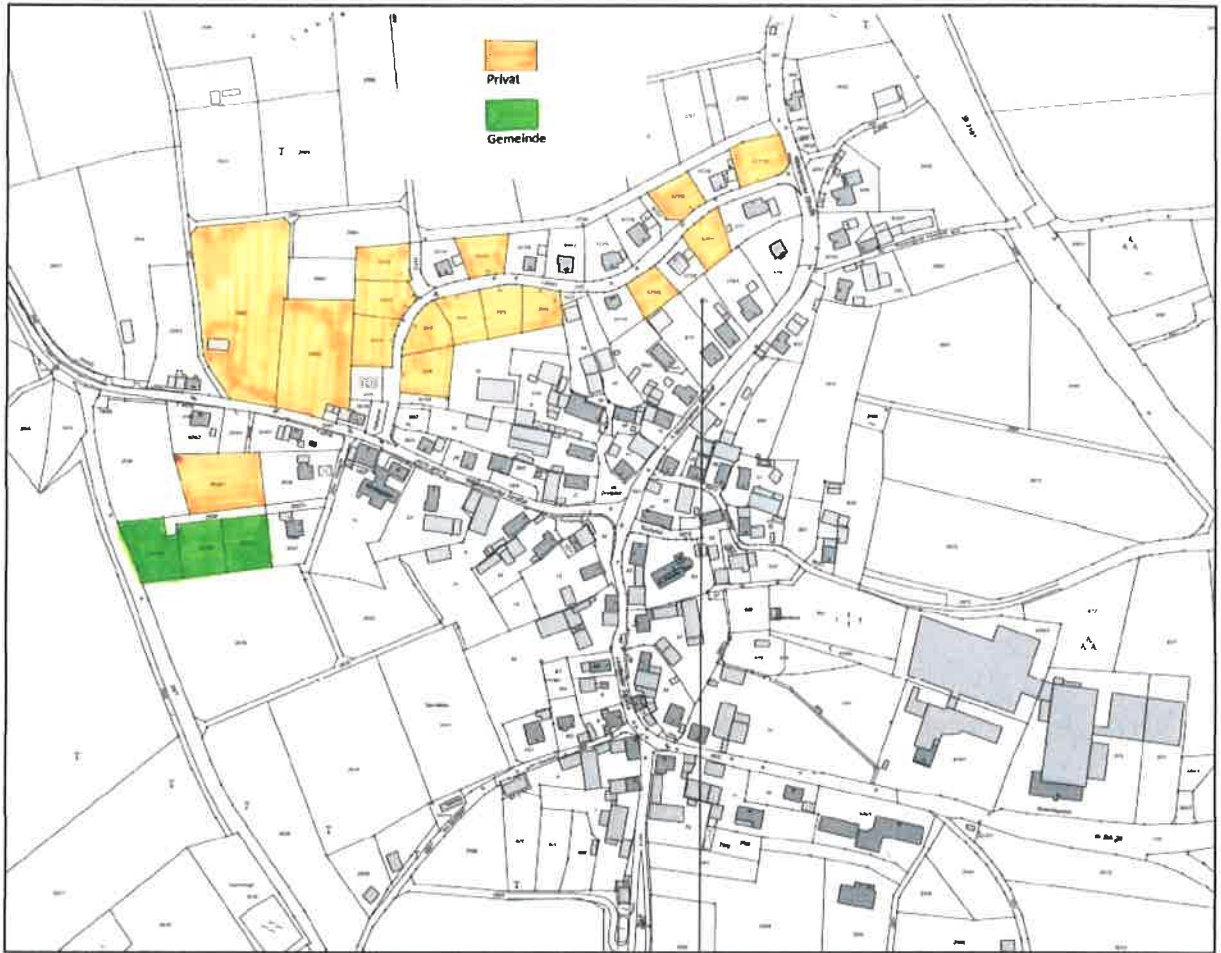
Bei den gemeindlichen Baulücken in Stadelhofen handelt es sich um eine Ortsrandabrundung. Von den drei gemeindlichen Baulücken in Stadelhofen sind zwischenzeitlich zwei bebaut.

Für Steinfeld sind ausschließlich private Baulücken gekennzeichnet. Das gekennzeichnete Baugebiet ist ein Teil der vorliegenden Planfläche.

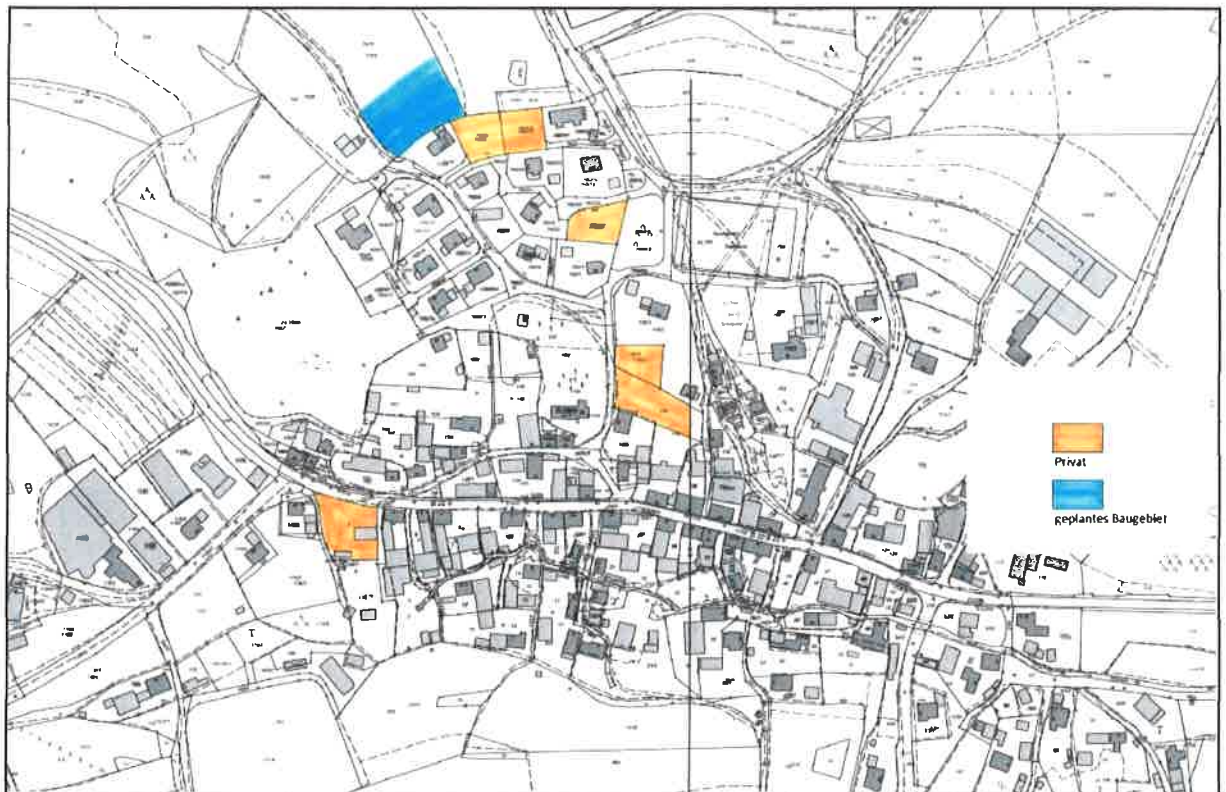
Fazit:

Für Bauwillige steht momentan kein Grundstück in Steinfeld oder dem ganzen Gemeindegebiet zur Verfügung.

Baulückenverzeichnis der Gemeindeverwaltung – Stadelhofen (o. M.):



Baulückenverzeichnis der Gemeindeverwaltung – Steinfeld (o. M.):



4. Planung

Planinhalt:

Der Geltungsbereich beträgt 0,89 ha.

Darin enthalten sind Bauflächen und private Grünflächen, Erschließungsflächen, eine Fläche für den Regenrückhalt und eine öffentliche Grünfläche (Nutzung als Spielplatz für Kleinkinder).

Die Festsetzungen sehen vor:

- WA – Allgemeines Wohngebiet
- GRZ 0,3 und GRZ 0,6
- II Geschosse (Erdgeschoss und Dachgeschoss).
- Offene Bauweise
- Dächer: Satteldach, Walmdach, Pultdach mit Dachneigung von 20° bis 50°, Kniestock max. 75cm
- Überbaubare Flächen innerhalb der Baulinien (8 Parzellen)
- Neu anzulegende Bepflanzung (Pflanzgebot)

Auszug Entwurf Bebauungsplan „Steinfeld – Ulrichshöhe“ (o.M.):



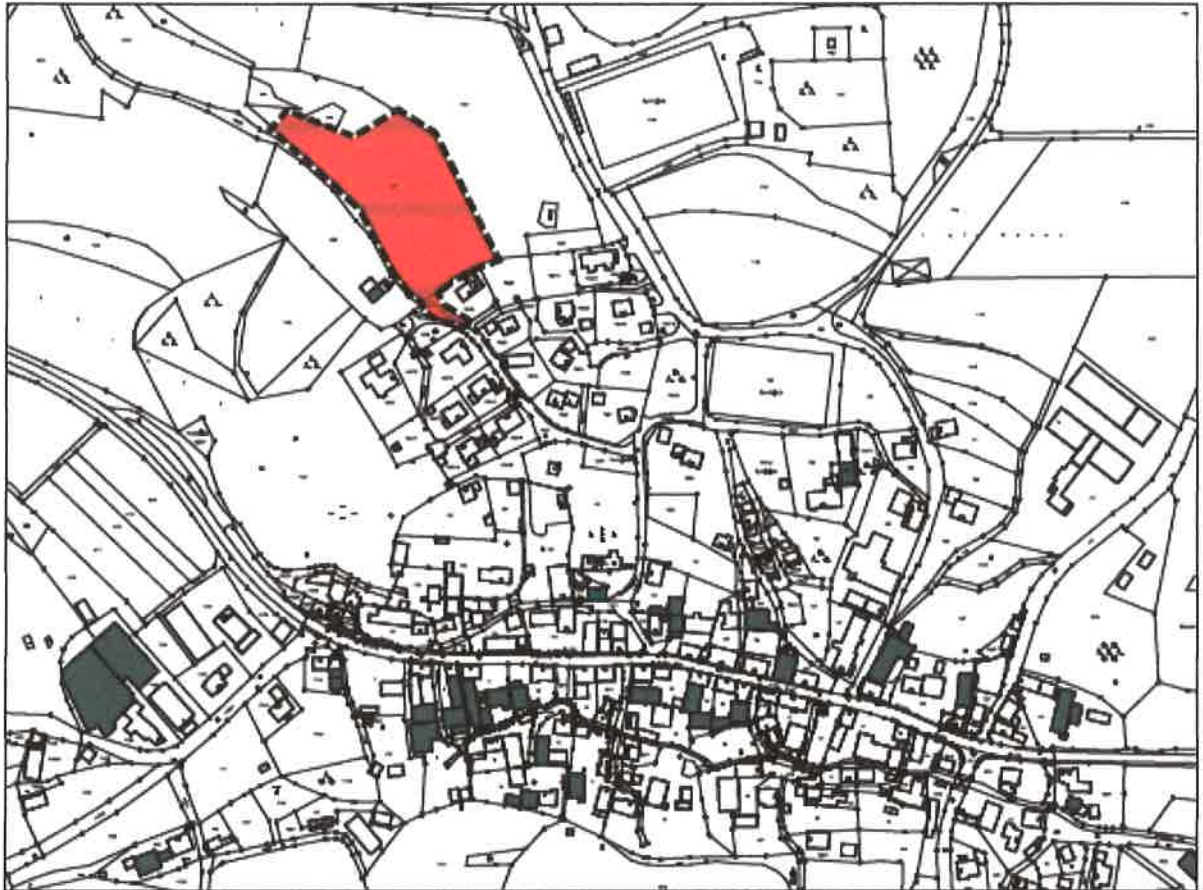
Infrastruktur:

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die vorhandene Ortsstraße auf eine neu zu planende Erschließungsstraße (Stichstraße mit Wendehammer).

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sowie die Grundstücksanschlüsse müssen im Zuge der Erschließung errichtet werden.

Oberflächenwasser ist, soweit möglich, auf dem Grundstück zu reinigen und zu versickern.

Plangebiet Übersicht (o.M.):



5. Zielsetzung

Raumordnung:

Die Gemeinde Stadelhofen gehört zur Region Oberfranken-West.

Im Vorwort des Regionalplanes Oberfranken-West wird auf die landschaftliche Vielfalt und den kulturellen Reichtum, die gute Infrastruktur (Anbindung über die A70 Bayreuth-Bamberg an das überregionale Netz) und die vielseitige und innovative Unternehmensstruktur im Raum hingewiesen. Weiter wird auf die großen Herausforderungen bezüglich der demographischen Entwicklung hingewiesen, die sich vor allem im Norden durch signifikante Bevölkerungsverluste bemerkbar macht.

Hier gilt es die Zukunft zu gestalten und die folgende Generation im Raum zu halten.

Aus diesem Grund plant die Gemeinde Stadelhofen für ortsansässige Bauwillige in Größe und Art angepasste Bauflächen im Ortsteil Steinfeld.

Bebauungsstruktur:

Die neue Baufläche mit einem Geltungsbereich von 0,87 ha ist von der Struktur, der Größe und den Festsetzungen an die umliegende Bebauung angepasst. Die Größe des Baugebietes ist proportional und verhältnismäßig zum Ort angesetzt.

Bedarf:

Die Gemeindeverwaltung bekommt verstärkt Nachfragen von Bauwilligen, vor allem auch jungen Leuten aus der Region. Zum jetzigen Zeitpunkt kann im Gemeindegebiet kein Baugrundstück von öffentlicher Seite angeboten werden (siehe Bestandsermittlung mit Kartierung in Punkt 3.).

Die Gemeinde möchte den Familien der Ortschaft und Umgebung eine Baumöglichkeit bieten und damit einer Abwanderung aus dem ländlichen Raum – aufgrund von fehlendem Wohnraum - entgegenwirken.

Wie bereits unter Punkt 1., Anlass der Planung, erwähnt, sind für das vorliegende Plangebiet aktuell vier bis fünf Bauwerber bzw. Bauinteressenten bei der Gemeinde Stadelhofen vorstellig.

6. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

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.

Konkret befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb in der Nachbarschaft, auf dessen Tierhaltung (Schafe, Ziegen, Ponys) und Nutzung landwirtschaftlicher Maschinen explizit aufmerksam gemacht wird.