BEGRÜNDUNG

zur Einbeziehungssatzung "Steinsdorf, Fl. Nrn. 72/5 und 72/6 sowie 72 (Teilfläche)" nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Gemarkung Steinsdorf, Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald, Landkreis Bamberg

Der Gemeinderat von Schönbrunn i. Steigerwald hat am 23.04.2026 für das Gebiet "Steinsdorf, Fl. Nrn. 72/5 und 72/6 sowie 72 (Teilfläche)", Gemarkung Steinsdorf, die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Durch die Satzung wird die durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägte Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Gemeindeteil Steinsdorf einbezogen.

Der Flächennutzungsplan wird bezüglich dieser Änderungen zu gegebener Zeit angepasst.

Es sollen Flächen am Westrand von Steinsdorf und zugleich am Westrand der gemischten Bauflächen einbezogen werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 72/5 und 72/6 sowie eine Teilfläche der Flurnummer 72, jeweils in der Gemarkung Steinsdorf, Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald.

Als Ausgleichsfläche wird außerhalb des Umgriffs der Einbeziehungssatzung eine Teilfläche der Fl. Nr. 72, Gemarkung Steinsdorf, Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald, dem Vorhaben zugeordnet. Die Durchführung des Ausgleichs ist über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB rechtlich zu sichern. Entwicklungsziel ist eine hochstämmige Streuobstreihe auf extensiv genutzter Grünfläche.

In der Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald leben aktuell 2.015 Einwohner. Der Gemeindeteil Steinsdorf hat derzeit etwa 310 Einwohner (Stand 29.01.2026).

Die Inanspruchnahme dieser Flächen für Wohnbauzwecke ist durch die örtliche Nachfrage nach frei verfügbarem Bauland begründet. Die Bauflächen sind vorwiegend für den örtlichen Bedarf bestimmt. Durch die Erstellung der Einbeziehungssatzung wird diese Nachfrage befriedigt und gleichzeitig sichergestellt, dass eine geordnete bauliche Entwicklung stattfindet. Für die ausgewiesene Fläche liegt bereits ein konkretes Bauinteresse vor. Im Norden des Plangebietes soll ein Swimmingpool sowie ein Gartenhaus mit Technikraum auf dem Grundstück Fl. Nr. 72/5 errichtet werden. Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung schließt gleichzeitig das bereits vorhandene Wohngebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 72/6 mit ein sowie regelt die Zufahrts- und Erschließungssituation auf der südöstlichen Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 72 im Süden des Geltungsbereiches.

Es sind gem. § 34 Abs. 1 BauGB Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Umgebung entspricht den Eigenschaften eines Mischgebietes. Die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt. Mögliche Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten. Im Südosten und Süden grenzt das Vorhaben an die bebaute Ortslage, ansonsten an die freie Flur bzw. an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Durch die Einbeziehung des Planungsgrundstücks entsteht eine städtebaulich sinnvoller Abschluss der westlichen Bebauung von Steinsdorf.

Das Gelände fällt von Nordwesten nach Südosten von ca. 306 m auf 304 m ü. NN ab. Die Erschließung sowie die Anbindung an den Gemeindeteil Steinsdorf erfolgt von privater Seite über das südöstlich angrenzende Grundstück Fl. Nr. 31.

Bauliche Anlagen müssen innerhalb der mit Baugrenzen umfassten Fläche errichtet werden (offene Bauweise). Es ist eine 2-geschossige Bebauung (II) zulässig. Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, die grünordnerischen Festlegungen (Ausgleichsflächen sowie Strauch- bzw. Baumpflanzungen) sind aber hierbei zu beachten.

Grund- und Geschossflächenzahl sowie die Dachneigung wurden festgesetzt. Es ist eine offene Bauweise für maximal 1 Baurecht vorgesehen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,45 und unterschreitet die Obergrenze der GRZ für Mischgebiete von 0,6. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wurde mit 0,3 festgesetzt. Auch hier wird der Orientierungswert für die Obergrenze gemäß BauNVO von 1,2 (für MI) deutlich unterschritten.

Betreffend Garagen, Carports und Stellplätze ist die Bayerische Bauordnung (BayBO) zu beachten. Je Wohneinheit sind zudem auf dem Grundstück 2 Stellplätze zu errichten. Garagen sind in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung dem Hauptgebäude/ Wohngebäude anzupassen. Bei Garagen mit Flachdach und bei Carports mit Flachdach ist eine Dachbegrünung vorzunehmen.

Aufschüttungen und Abgrabungen, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Stützmauern zur Absicherung des Geländes sind zulässig. Die Bayerische Bauordnung ist jedoch entsprechend zu beachten.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Der belebte Oberboden und ggf kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Die fertige Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) darf maximal 30 cm über dem natürlichen Gelände am Eingangsbereich des Gebäudes liegen.

Das anfallende Niederschlagswasser darf nicht oberflächig auf Verkehrsflächen oder angrenzende Nachbargrundstücke abgeleitet werden.
Wasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder auf denen Austritte von wassergefährdenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden können, sind grundsätzlich nicht versickerungsgeeignet.
Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind das DWA- Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser), das Arbeitsblatt DWA-A 102 Teil 2 für die stoffliche Emissionsbetrachtung (Nachweis der Mindestanforderungen) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.

Für die anfallende Dachentwässerung werden zum Rückhalt des Regenwassers (Gartenbewässerung, Grauwassernutzung) Zisternen zur Sammlung des Niederschlagswassers verbindlich vorgeschrieben.
Die Größe der Auffangbehälter darf pro 100 m² Dachfläche 3 m³ nicht unterschreiten.
Auf dem Grundstück ist bereits eine Zisterne mit einem Nutzvolumen von ca. 12 m³ vorhanden. Die Niederschlagswässer werden in diese ausreichend große Zisterne eingeleitet.

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

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Dem Bauherrn wird daher empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Sollte im Rahmen der Baumaßnahmen beabsichtigt werden, den Wärmebedarf über geothermische Anlagen sicherzustellen, wird auf die notwendigen wasserrechtlichen Anzeige- und Genehmigungspflichten hingewiesen. Es wird in diesem Falle eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Kronach sowie dem LRA Bamberg empfohlen.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben der §§ 6-8 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen. Der belebte Oberboden und ggf kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Die verbindlichen Festsetzungen wurden auf das unbedingt Notwendige beschränkt.

Folgende Flächen sind innerhalb des Geltungsbereiches enthalten:

Grundstücke Fl. Nrn. 72/5 und 72/6 sowie 72 (Teilfläche)	0,206 ha
Teilfläche Fl. Nr. 72, Gmkg. Steinsdorf (Ausgleichsfläche)	0,040 ha
Gesamt	**0,246 ha**

Bei der Aufstellung der Satzung ist gem. § 34 Abs. 6 BauGB das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 BauGB anzuwenden. Dabei ist betroffenen Bürgern und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 3 BauGB gilt, dass von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4), dem Umweltbericht (§ 2a), von der Angabe welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2) sowie von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4) und der Regelung über die Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (§ 4c) abgesehen wird.

Der Einbeziehungssatzung entgegenstehende Vorhaben in der Nachbarschaft sind derzeit nicht bekannt. Gemeindliche Belange stehen der Einbeziehungssatzung nicht entgegen.

GRÜNORDNUNG

Rechtsgrundlagen

Die Einbeziehungssatzung schafft Baurecht auf bisherigen Außenbereichsflächen. Entsprechend sind Eingriffe in Natur und Landschaft unvermeidbar.

Die Grünordnungsplanung soll neben der landschaftlichen und gestalterischen Einbindung des Bauvorhabens daher vor allem die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch das Bauvorhaben bewerten und durch geeignete Maßnahmen kompensieren.

Landschaftliche Situation und planerische Grundlagen

Innerhalb des Satzungsbereiches befindet sich aktuell bestehende Wohnbebauung inkl. Zufahrtsbereich von Süden und Hausgartenfläche im Norden. Der Hausgarten ist dabei als Strukturarm einzustufen, da zentral überwiegend Rasenfläche besteht und nur an der westlichen Grundstücksgrenze Gehölzpflanzungen zur Eingrünung vorhanden sind.

Schutzgebiete gem. Bundesnaturschutzgesetzt (BNatSchG) sowie Flächen der Bay. Biotopkartierung sind im Satzungsbereich und dessen direkten Umfeld nicht vorhanden.

Eingriffsvermeidung

Gemäß §§ 14 und 15 BNatSchG und § 1a BauGB sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Eingriffsvermeidung erfolgt bereits im Rahmen der Standortwahl, da der Satzungsbereich zwar das bestehende Gartengrundstück einfasst, jedoch die Baugrenze auf einen geringen Teilbereich, nämlich auf das bestehende Wohnhaus und dessen bestehende bzw. geplante Nebengebäude reduziert ist.

Aufgrund der Planungsabsicht der Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald, nämlich die baurechtliche Regelung der bestehenden Wohnbebauung und deren Nebenanlagen, ist keine Alternativenprüfung erforderlich.

Grünordnerische Festsetzungen zur Eingriffsminimierung

Neben der Eingriffsvermeidung durch entsprechende Standortwahl werden, durch grünordnerische Festsetzungen, ergänzende Maßnahmen zur Vermeidung sowie zur Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft getroffen.

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sind gem. Anlage 2 Tabelle 2.1 und 2.2 des Leitfadens z.T. in der nachfolgenden Eingriffsbilanzierung anrechenbar, um den

Ausgleichsbedarfs entsprechend zu reduzieren ("Planungsfaktor") bzw. um unerhebliche Eingriffsbereiche zu definieren.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur allg. Begrünungsbindung innerhalb der Bauflächen ist die nicht überbaubare oder durch Nebenanlagen, Wege- und Stellplatzflächen überplante Grundstücksfläche gärtnerisch mit Grünflächen sowie Strauch- bzw. Baumpflanzungen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Zur Unterstützung der heimischen Tierwelt sind für Gehölzpflanzungen vorwiegend (mind. 50 %) heimische Arten zu verwenden (siehe nachfolgende Artenliste).

Artenliste standortheimischer Gehölze:
(nur als Hinweis zu beachten, Ergänzungen heimischer Arten auch in Sorten sind zulässig)
*bedingt kindgerechte Gehölze aufgrund von Dornen bzw. leicht giftigem Fruchtschmuck

Bäume	Sträucher
Feld-Ahorn (Acer campestre)	Hasel (Corylus avellana)
Spitzahorn (Acer platanoides)	Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum)
Weiß-Birke (Betula pendula)	Kornelkirsche (Cornus mas)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Europäischer Pfeifenstrauch (Philadelphus coronarius)*
Winterlinde (Tilia cordata)	Sal-Weide (Salix caprea)
Vogelkirsche (Prunus avium)	Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)*
Salweide (Salix caprea)	Hundsrose (Rosa canina)*
Obstgehölze in Sorten	Schlehe (Prunus spinosa)*
	Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)*
	Hartriegel (Cornus sanguinea)*
	Liguster (Ligustrum vulgare)*
	Weißdorn (Crataegus monogyna)*
	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)*
	Felsenbirne (Amelanchier ovalis)*

Aufgrund kleinklimatischer Auswirkungen ist die Anlage eines Kies-/Steingartens auf insgesamt 20 m² begrenzt. Empfohlen wird hierbei die Anlage in strukturreicher und naturnaher Form durch kleinflächigen Wechsel von Stein- zu Sand- zu Pflanzflächen sowie den Einsatz von Totholzhaufen und Wasserflächen.

Zum Erhalt einzelner Bodenfunktionen in Teilbereichen des Satzungsbereiches sind Stellplätze ohne dauerhafte Überdachung sowie private Wegeflächen in wasserdurchlässiger Bauweise (Bspw. ungebundene Tragschicht mit versickerungsfähigem Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteinen etc.) herzustellen.

Ergänzend sind, aufgrund des Anschlusses zur freien Landschaft, Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz erforderlich. Deshalb ist für Beleuchtungsanlagen im Bereich von Außenfassaden, Stellplätzen und Wegen insektenfreundliche Leuchtmittel (Bspw. LED mit geringem Blaulichtanteil und einer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin (warmweiß)) zu verwenden. Beleuchtungsanlagen sind zudem durch Gehäuse mit Richtcharakteristik unterhalb der Horizontalen auszurichten. Hierdurch werden Lichtemissionen, besonders auf umliegende Gehölzflächen, deutlich gemindert.

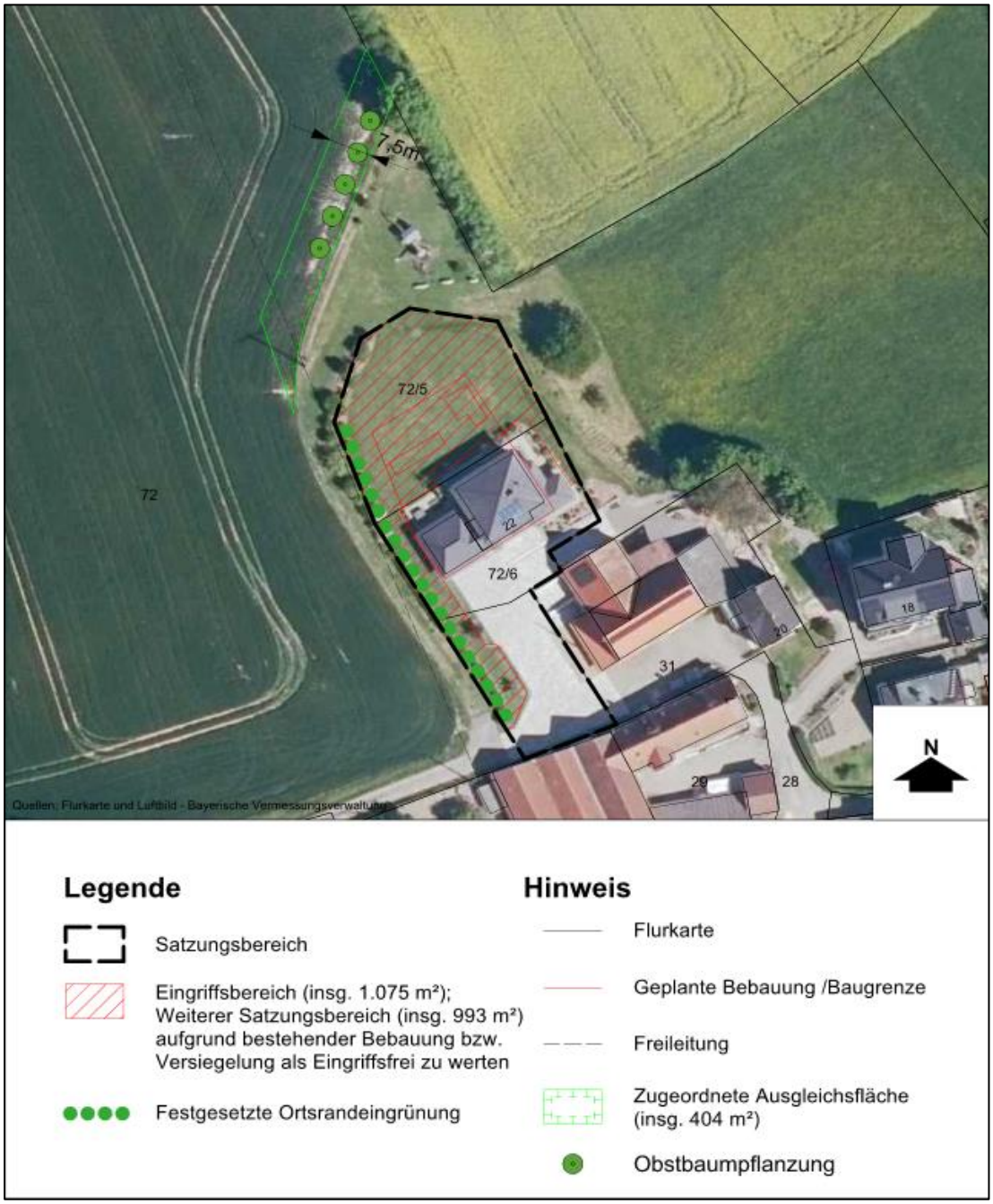
Bestandserfassung und -bewertung

Die für die Bestandserfassung und -bewertung relevanten Schutzgüter innerhalb des Untersuchungsraums bestehen aus den für den Naturhaushalt in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB genannten Schutzgütern. Vorrangig wird in der Bestandserfassung jedoch der Schutzgut-Themenkomplex "Tiere-Pflanzen-biologische Vielfalt" betrachtet und die im

Untersuchungsraum vorhandenen Flächen je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) gem. der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zugeordnet.

Hierfür wurde im Rahmen einer Ortsbegehung der Ausgangszustand innerhalb und im direkten Umfeld des Geltungsbereiches erfasst. Ergänzend wurden vorhandene Unterlagen sowie zugängliche Fachdaten im Hinblick auf die Betroffenheit weiterer Schutzgüter geprüft.

Innerhalb des Satzungsbereiches befindet sich überwiegend strukturarme Privatgartenfläche (BNT "P21"), die nur an der westlichen Grundstücksgrenze Heckensträucher sowie vereinzelt ältere Gehölze aufweist. Die bestehende Bebauung sowie Zufahrt wird in der Bilanz nicht weiter betrachtet, da diese Teilflächen mit einer Wertigkeit von 0 keine rechnerische Relevanz besitzen.



Übersichtsplan (o.M.) mit Eingriffsbereich, grünordnerischer Festsetzung und Ausgleichsfläche

Flächenbezogene Eingriffsbewertung und Ausgleichsbedarfsermittlung

Der zu bilanzierende Eingriffsbereich resultiert aus der Abgrenzung des Satzungsbereiches und der geplanten Nutzung. Die bestehende Bebauung sowie Zufahrt wird jedoch in der Bilanz nicht weiter betrachtet, da diese Teilflächen mit einer Biotoptyp-Wertigkeit von 0 keine rechnerische Relevanz besitzen bzw. hier keine maßgeblichen Eingriffe oder Nutzungsänderungen erfolgen.

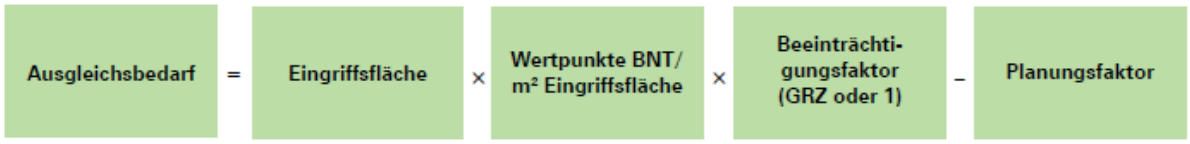
Bei der nachfolgenden Eingriffsermittlung und -bilanzierung werden die vom Vorhaben direkt betroffenen Biotop- und Nutzungstypen (BNT) in aufsummierter Fläche aufgeführt und mit einem Faktor verrechnet, der sich aus der Eingriffsschwere im jeweiligen Eingriffsbereich ergibt. Als Eingriffsschwere wird dabei i.d.R. die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) der jeweiligen Flächennutzung herangezogen. Hierbei sind die zu Baugrundstücken gehörenden Freiflächen, d.h. Grünflächen innerhalb der Bauflächen oder Erschließungsflächen, ebenfalls abgedeckt. Für Teilbereiche ohne GRZ ist die Eingriffsschwere verbal-argumentativ herzuleiten und zwischen 0,1 und 1,0 anzusetzen.
Ergänzend kann durch festgesetzte Minimierungs- und Begrünungsmaßnahmen die Anwendung eines Planungsfaktors zur Reduzierung des Ausgleichsbedarfs begründet sein.

Für die Eingriffsbilanzierung wird der tatsächliche Ausgangszustand bewertet (siehe Bestandsplan im vorherigen Kapitel) und mit einem pauschalen Faktor von 0,45 entsprechend der festgesetzten GRZ der Einbeziehungssatzung verrechnet.

Neben der Eingriffsintensität werden in der Ausgleichsbedarfsermittlung auch Vermeidungsmaßnahmen in Form von grünordnerischen Festsetzungen bzw. Planungsanpassungen gewertet, die wirkungsvoll die Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter vermeidet bzw. positive Effekte für Natur und Landschaft bewirken. Diese Vermeidungsmaßnahmen werden in Form eines prozentualen Abschlags ("Planungsfaktors") vom ermittelten Ausgleichsbedarf abgezogen.

Aufgrund der nachträglichen planungsrechtlichen Regelung des bereits weitgehend bebauten Satzungsbereiches und den wenigen grünordnerischen Festsetzungen wird auf die Anrechnung eines Planungsfaktors verzichtet.

Der Ausgleichsbedarf berechnet sich wie folgt:



Auszug aus dem Leitfaden – Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Abb.8)

Ausgleichsbedarfsermittlung			
Biotop- und Nutzungstypen (BNT) mit Grundwert in Wertpunkte	Eingriffsfläche	Eingriffsschwere	Ausgleichsbedarf
P21 Privatgärten und Kleingartenanlagen, strukturarm - GW 5	1.075	0,45 (GRZ)	2.419 WP
		SUMME	2.419 WP
		PLANUNGSFAKTOR	-
		ENDSUMME	2.419 WP

Zur Kompensation der Beeinträchtigung flächenbezogen bewertbarer Merkmale und Ausprägungen von Biotop- und Nutzungstypen ist ein Kompensationsbedarf von insg. 2.419 Wertpunkten auszugleichen.

Nicht flächenbezogene Eingriffsbewertung und Ausgleichsbedarfsermittlung

Für die nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB ist der Kompensationsbedarf gemäß Leitfaden verbal argumentativ zu ermitteln, sofern er nicht bereits über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf abgedeckt wird.

Ausgehend von der Nutzung innerhalb des Satzungsbereiches und unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zur ökologischen Aufwertung von Teilbereichen, sind keine maßgeblichen Beeinträchtigungen auf nicht flächenbezogen bewertbare Merkmale der Schutzgüter zu erwarten. Demzufolge ist nach verbal argumentativer Bewertung kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf notwendig.

Ergänzende flächige Maßnahmen bzgl. des Artenschutzes sind nach aktuellem Stand nicht erforderlich und die festgesetzten Maßnahmen dienen vorrangig der Vermeidung von „Insektenfallen" durch Lichtemission. Die Notwendigkeit eines zusätzlichen Ausgleichsbedarfs lässt sich hierbei jedoch nicht erkennen.

Ausgleichsermittlung und -bewertung

Dem ermittelten Kompensationsbedarf von insg. 2.419 Wertpunkten (WP) wird durch vertragliche Vereinbarungen (gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 i.v.m. §11 BauGB) zwischen der Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald und dem privaten Bauherrn bzw. Bauwilligen eine Teilfläche der Fl.Nr. 72 (Gmkg. Steinsdorf) mit insg. 404 m² als ökologischer Ausgleich zugeordnet (Teilabschnitt des Flurstücks siehe Übersichtsplan).

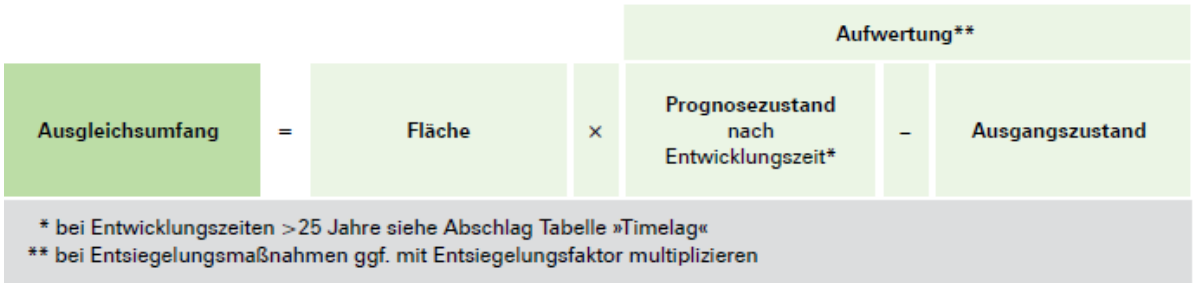
Als Entwicklungsziel ist eine Streuobstwiese mit extensiv genutztem Grünland geplant.
Der ehemals intensiv genutzte Acker (BNT "A11") wurde bereits zur Selbstbegrünung aus der Nutzung genommen. Zudem wurden bereits die planzeichnerisch dargestellten Obstbäume verschiedener Arten/Sorten gepflanzt (inkl. Pfählung und Verbissschutz).

Ergänzende Maßnahmen zur Entwicklung sind:

- Grünlandextensivierung durch 3-schürige Mahd* für die ersten 3 Jahre jeweils in den Zeiträumen ab dem 15.05., im Übergang Juni/Juli und Aug./Sept.;
- nach 3 Jahren Extensivierung ggf. Ergänzungssaat mit einer Saatmischung für artenreiches Extensivgrünland (Herkunftsregion „Fränkisches Hügelland");
  Übergang zur 2-schürigen Pflegemahd* ab dem 15.06. und im Übergang Aug./Sept.; Dauerhafter Verzicht auf Düngung/PSM/Mulchen
- Wuchsabhängiger Pflegeschnitt der Obstbäume zur Erhaltung;

*Für Mäharbeiten sind vorrangig Messer- bzw. Balkenmäher bei einer Mind.-Schnitthöhe von 10 cm über der Grasnarbe zu verwenden. Verzicht auf Mulchen, das Schnittgut ist zu entfernen.

Der aus den Ausgleichsmaßnahmen prognostizierende Kompensationsumfang in Wertpunkten berechnet sich wie folgt:



Auszug aus dem Leitfaden – Matrix zur Ermittlung und Bewertung des Ausgleichsumfangs des Schutzgutes Arten und Lebensräume in Wertpunkten

Kompensation					
Fl.Nr.	m²	Ausgangszustand BNT mit Grundwert in Wertpunkte	Entwicklungsziel BNT mit Grundwert in Wertpunkte	Auf-wertung	Kompen-sation in Wert-punkten
72 (Gmkg. Steinsdorf)	404	A11 „Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation" - GW 2	B432 „Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausbildung" - GW 10(-2 WP*)	6 WP/m²	2.424

*Abschlag von 2 WP aufgrund langer Entwicklungszeit

Durch die Umsetzung der zuvor beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen und unter Berücksichtigung der Ausgangszustände der Flächen ist für die Ausgleichsflächen eine deutliche ökologische Aufwertung zu erwarten.

Der ermittelte Kompensationsbedarf von 2.419 WP für die Eingriffe kann durch Zuordnung der Ausgleichsfläche auf den Fl. Nr. 72 (Gmkg. Steinsdorf) mit insg. 2.424 WP vollständig ausgeglichen werden.

Artenschutz

Für den Satzungsbereich wurde die Prüfung der Belange des Artenschutzes in Form einer Relevanzabschätzung durchgeführt.

Faunistisch relevante Nachweise liegen für den Satzungsbereich nicht vor. Dieser wird aktuell überwiegend durch die bestehende Wohnbebauung und Hausgartennutzung geprägt. Ökologisch wertvolle Bereich sind dabei, aufgrund einer strukturarmen Gartengestaltung, nicht vorhanden. Gehölzpflanzungen dienen vorrangig der Eingrünung der Grundstücksgrenze und sind nicht naturnah (mehrreihig und ohne Saum) ausgebildet.

In Summe ist somit, aufgrund fehlender Habitate, nur mit dem Vorkommen störungstoleranter Vogelarten zu rechnen, für die ein Verlust von bereit geringwertiger Hausgartenfläche keine maßgebliche Verschlechterung darstellt. Eine ökologische Aufwertung erfolgt jedoch durch die naheliegende Ausgleichsfläche mit Streuobstbestand auf extensivem Grünland. Des Weiteren wird die Begrünung des Satzungsbereiches durch Festsetzungen gewährleistet und Beeinträchtigungen von Bspw. Insekten und Fledermäuse durch festgesetzte Maßnahmen zum Artenschutz (Beleuchtung) wirkungsvoll minimiert.

Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben ist aufgrund des anzunehmenden Artspektrum in Verbindung mit der aktuellen Nutzung nicht zu erwarten.

Immissionen durch die Landwirtschaft

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) kommen. Diese Belästigungen sind in der Regel hinzunehmen.

Immissionsschutz durch haustechnische Anlagen

Bei der Planung und Errichtung von Luftwärmepumpen sind möglichst geräuscharme Typen (Schallleistungspegel LWA ≤ 50 dB(A)), ohne nennenswerte Tonanteile und niederfrequente Anteile, zu verwenden. Die Aufstellung hat an möglichst gut abgeschirmten Standorten - ·abgewandt von den Immissionsorten (Nachbarwohnhäuer) - zu erfolgen. Die Einhaltung dieser Anforderungen kann der Bauherr vom Lieferanten einfordern. Verwiesen wird zudem auf das Informationsblatt des Landesamtes für Umwelt (.Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen für eine ruhige Nachbarschaft" vom Juli 2016).

SONSTIGE VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN / FREILEITUNG

Direkt westlich des Plangebietes verläuft eine 20kV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH. Die Planung wird durch die Schutzzonenbereiche der Freileitung (10 m beidseits der Leitungsachse) sowie eines Freileitungsmastes (6 m kreisförmig um den Standort) berührt.

Es gelten die nachfolgenden Einschränkungen der Schutzzonenbereiche gemäß Bayernwerk Netz GmbH:

- Durch die Einführung des vereinfachten Baugenehmigungsverfahren im Jahr 1998 bzw. 2008 ist der Bauherr bzw. die Planungsbeauftragten Personen (Architekt- Bauleiter) verpflichtet vor einer Baumaßnahme im Bereich von Versorgungsnetzen die Belange des Netzbetreibers anzufragen. Eine Baufreigabe durch das zuständige Landratsamt oder der Gemeinde erübrigt nicht eine Anfrage an den Netzbetreiber, außer die Belange sind im Bauantrag beschrieben. Daher wird darauf hingewiesen, dass der Bayernwerk Netz GmbH geplante Bauvorhaben, Änderungen von bestehenden Bauvorhaben und Bauten sowie Nutzungsänderungen der Grundstücksfläche im Leitungsbereich vor der Bauausführung zur Stellungnahme vorzulegen sind. Die Folgen einer unterlassenen Vorlage kann den Umbau der 20 kV-Freileitung bedeuten, da unter Umständen die Abstände nach DIN VDE 0210 nicht eingehalten werden. Diese Kosten sind vom Verursacher zu tragen.
- Im Bereich der Freileitung dürfen keine hochgewachsenen Bäume gepflanzt werden.
- Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und Hilfsmittel, Be- und Endladevorgänge im Leitungsbereich (Schutzzone) sind zu unterlassen. Bei Nichtbeachtung besteht Lebensgefahr.
- Bei einer geplanten Nutzungsänderung der bestehenden Grundstücksoberfläche (Umwandlung in eine Zufahrtsstraße, Parkplätze, Lagerplätze, Spielplatz, usw., sowie Nebengebäude, Zäune mit einer Bauhöhe über 3,0 m, Gartenmauern mit einer Bauhöhe über 1,0 m), müssen innerhalb der Schutzzone der Freileitung die geforderten Schutzabstände nach DIN VDE 0210 eingehalten werden. Dies kann auch zu einem

Umbau der 20 kV-Freileitung führen. Deshalb wird gebeten, die Bayernwerk Netz GmbH vorab darüber zu Informieren.

- Die Schutzzone der Freileitungsmaste beträgt kreisförmig 6,0 m. Die Standsicherheit der Leitungsmaste sowie die Zufahrt zum Maststandort mit Baufahrzeugen muss zu jederzeit gewährleistet sein. Eine Abgrabung im Mastbereich ist nicht möglich ggf. nur nach Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH, da das Gewicht des Oberbodens in der Fundamentberechnung berücksichtigt ist.
- Die Verhaltensweisen zur Verhütung von Unfällen in der Nähe von 20 kV-Freileitungen, die dem Bauherren vorliegen, sind unbedingt zu beachten. Es wird gebeten, beauftragten Firmen vor Baubeginn diese auszuhändigen. Bei nötiger Abschaltung der 20 kV-Freileitung melden Sie sich bitte unter der Tel.: 0941/28 00 33 11.
- Um nicht die geforderten Abstände gemäß DIN VDE 0105 zu unterschreiten sind Kranarbeiten und Maschineneinsätze in der Schutzzone zu unterlassen. Bei Nichtbeachtung besteht Lebensgefahr. Ist dies nicht möglich, muss das Netzcenter über die allgemeine Telefonnummer der Bayernwerk Netz GmbH (Tel.: 0941/28 00 33 11) so rechtzeitig verständigt werden, dass eine Abschaltung der Leitung vorgenommen werden kann. Eine längere Abschaltung ist aus versorgungstechnischen Gründen nicht möglich.
- Krananlagen dürfen nur so errichtet werden, dass sie nicht in die Schutzzone der Freileitung hineinragen. Gegebenenfalls ist der Einbau einer Schwenk-, Laufkatzbegrenzung erforderlich. Ebenso ist im Freilauf der Kran so zu verlassen und zu sichern, dass die Abstände nach DIN VDE 0105 nicht unterschritten werden. Ist dies nicht möglich, muss das Netzcenter über die allgemeine Telefonnummer der Bayernwerk Netz GmbH. (Tel.: 0941·28 00 33 11) so rechtzeitig verständigt werden, dass eine Abschaltung der Leitung vorgenommen werden kann. Eine längere Abschaltung ist aus versorgungstechnischen Gründen nicht möglich. Bei Nichtbeachtung besteht Lebensgefahr.
- Eine generelle Bauhöhe innerhalb der Schutzzone von Freileitungen der Bayernwerk Netz GmbH. werden nicht erteilt. Sie werden im Rahmen von Bauvorhaben oder Bauanträgen gemäß der DIN VDE 0210 geprüft und ausgesprochen.
- Sollten oben genannte Einschränkungen der Schutzzone missachtet und hierbei die Abstände nach DIN VDE 0210 zu unserer Freileitung dauerhaft unterschritten werden, ist ein Umbau der 20 kV-Freileitung nötig. Die notwendigen Kosten hierfür sind vom Verursacher zu übernehmen.

DENKMALSCHUTZ

Im Geltungsbereich und in unmittelbarer Nähe befinden sich keine Bodendenkmäler.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

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 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 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.
Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gern. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden.
Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

ALTLASTEN

Im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG sind für die im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegenden Flächen aktuell keine Altlastenverdachtsflächen eingetragen. 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.

BETEILIGTE FACHSTELLEN

1	Regierung von Oberfranken	95420 Bayreuth
2	Landratsamt Bamberg	96052 Bamberg
3	Regionaler Planungsverband Oberfranken-West	96052 Bamberg
4	Wasserwirtschaftsamt Kronach	96317 Kronach
5	Staatliches Bauamt Bamberg	96047 Bamberg
6	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	96049 Bamberg
7	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	97047 Bamberg
8	Amt für Ländliche Entwicklung	96047 Bamberg
9	Bayernwerk Netz GmbH	96052 Bamberg
10	Deutsche Telekom Technik GmbH	96052 Bamberg
11	Wasserversorgung Auracher Gruppe	96135 Stegaurach
12	Reg. v. Oberfranken - Bergamt Nordbayern	95444 Bayreuth
13	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q	80539 München
14	Bayerischer Bauernverband	96047 Bamberg
15	Markt Burgebrach	96138 Burgebrach
16	Markt Burgwindheim/VG Ebrach	96157 Ebrach
17	Gemeinde Priesendorf	96170 Priesendorf
18	Gemeinde Lisberg	96170 Lisberg
19	Gemeinde Rauhenebrach	96181 Rauhenebrach
20	Gemeinde Oberaurach	97514 Oberaurach
21	Gemeinde Schönbrunn im Steigerwald	96185 Schönbrunn i. Steigerwald
22	Kreisbrandrat des Landkreises Bamberg	96103 Hallstadt
23	Team 4	90491 Nürnberg
24	BFS+ GmbH	96047 Bamberg

Der Verfahrensablauf wird im Nachtrag festgehalten.

Die Stellungnahmen der Fachbehörden und ihre Behandlung im Gemeinderat sind der Verfahrensakte zu entnehmen.

Aufgestellt: Bamberg, 23.04.2026
Geändert: Bamberg, 18.06.2026
Satzungsbeschluss: 30.07.2026

BFS+ GmbH
Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstr. 12, 96047 Bamberg,
Tel 0951 59393
Fax 0951 59593
info@bfs-plus.de

1. NACHTRAG

zur Einbeziehungssatzung "Steinsdorf, Fl. Nrn. 72/5 und 72/6 sowie 72 (Teilfläche)" nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Gemarkung Steinsdorf", Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald, Lkrs. Bamberg

Grundlage des Nachtrages ist die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB bzw. die jeweils vorgebrachten Stellungnahmen und ihre beschlussmäßige Behandlung im Gemeinderat Schönbrunn i. Steigerwald.

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich folgende Planänderungen ergeben:

- Ergänzung der Hinweise und der Begründung hinsichtlich der Behandlung des Oberbodens
- Übertrag einer best. 20kV-Freileitung inkl. Schutzzonenbereiche; Ergänzung der Planzeichenerklärung, der Festsetzungen und der Begründung hinsichtlich der einzuhaltenden Auflagen der Bayernwerk Netz GmbH; Anpassung der geplanten Bepflanzung in der Ausgleichsfläche

Der Plan ist vom Gemeinderat Schönbrunn i. Steigerwald im Rahmen dieses Verfahrensschrittes mit den vorstehenden Änderungen gebilligt worden.

Gleichzeitig hat der Gemeinderat Schönbrunn i. Steigerwald beschlossen, dass mit der so geänderten Planfassung vom 18.06.2026 mit der Begründung vom 18.06.2026 das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im gemeinsamen Verfahren erneut durchgeführt wird (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Dieser Verfahrensschritt bildet dann die Grundlage des zweiten Nachtrages.

Aufgestellt: Bamberg, 18.06.2026

BFS+ GmbH Tel 0951 59393
Büro für Städtebau und Bauleitplanung Fax 0951 59593
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, info@bfs-plus.de

2. NACHTRAG

zur Einbeziehungssatzung "Steinsdorf, Fl. Nrn. 72/5 und 72/6 sowie 72 (Teilfläche)" nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Gemarkung Steinsdorf", Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald, Lkrs. Bamberg

Grundlage des Nachtrages ist die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (§ 4a Abs. 3 BauGB) bzw. die jeweils vorgebrachten Stellungnahmen und ihre beschlussmäßige Behandlung im Gemeinderat Schönbrunn i. Steigerwald.

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich keine Planänderungen mehr ergeben.

Der Plan in der Fassung vom 18.06.2026 ist daher mit Begründung in der Fassung vom 18.06.2026 vom Gemeinderat Schönbrunn i. Steigerwald in seiner Sitzung am 30.07.2026 als Satzung beschlossen worden.

Aufgestellt: Bamberg, 30.07.2026

BFS+ GmbH
Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstr. 12, 96047 Bamberg,
Tel 0951 59393
Fax 0951 59593
info@bfs-plus.de