



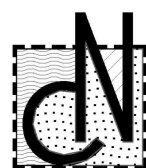
**Gemeinde Pettstadt
Landkreis Bamberg**

**Begründung
zum Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
„Südliche Erweiterung Eichenhof“**

zum Entwurf in der Fassung vom 16.07.2019

Bearbeitung:

Dr.-Ing. Cäcilie Neubauer
Stadtplanerin
Schrottenberggasse 12, 96049 Bamberg
Fon: 0951-5090286, Fax: 0951-2974907
e-mail: caecilie.neubauer@web.de



BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „SÜDLICHE ERWEITERUNG EICHENHOF“

**BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF
IN DER FASSUNG VOM 16.07.2019**

Inhalt:

- 1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung**
- 2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse**
- 3. Verfahren und planungsrechtliche Situation**
 - 3.1 Verfahren
 - 3.2 Flächennutzungsplan
- 4. Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung**
 - 4.1 Flächenaufteilung
 - 4.2 Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung und zur Gestaltung
- 5. Verkehr / Erschließung des Plangebietes**
- 6. Grünordnung**
- 7. Bodendenkmalpflege**
- 8. Immissionsschutz**
- 9. Auswirkungen auf die Umwelt (Umweltbericht)**
 - 9.1 Einleitung
 - 9.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans
 - 9.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei der Durchführung der Planung
 - 9.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
 - 9.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich
 - 9.5 Alternative Planungsmöglichkeiten
 - 9.6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten
 - 9.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
 - 9.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung
- 10. Anhang: Planunterlagen mit umweltbezogenen Informationen**

1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

Der Gemeinderat Pettstadt hat am 14. Mai 2019 beschlossen, den Bebauungsplan „Südliche Erweiterung Eichenhof“ aufzustellen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan möchte die Gemeinde Pettstadt die städtebauliche Entwicklung im südlichen Bereich des Gemeindeteils Eichenhof ordnen.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist es, die rechtliche Grundlage für die Errichtung eines Garagenhofes zum Unterstellen von selten bzw. saisonal genutzten (Kraft-)Fahrzeugen zu schaffen, sowie eine Teilfläche des bestehenden, landwirtschaftlichen Betriebes städtebaulich neu zu ordnen, um dessen Entwicklungsperspektiven langfristig zu sichern.

Im ca. 0,81 ha großen Geltungsbereich werden ein Sondergebiet (SO) „Lagerräume für Kraftfahrzeuge und sonstige Fahrzeuge“, ein Dorfgebiet (MD) und ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Die Gemeinde Pettstadt liegt ca. 9 km südlich der Stadt Bamberg im Talkessel der Rauhen Ebrach.

Zur Gemeinde Pettstadt gehören neben dem Hauptort die Gemeindeteile Eichenhof, Schadlos, Neuhaus und Kraftwerk. In der Gemeinde Pettstadt hatten am 01.01.2019 insgesamt 2.009 Einwohner ihren Hauptwohnsitz; der größte Teil davon lebt im Kernort Pettstadt. (Quelle: Homepage der Gemeinde Pettstadt, Zugriff am 14.05.2019)

Pettstadt grenzt an das Stadtgebiet von Bamberg, an die Gemeindegebiete von Stegaurach, Strullendorf und Frensdorf sowie an den Markt Hirschaid.

Die Gemeinde Pettstadt ist durch die Staatsstraße BA 21, die Kreisstraße BA 29 und die östlich des Gemeindegebietes vorbeiführende B 505 in das überregionale Straßenverkehrsnetz eingebunden.

Pettstadt ist durch die Regionalbuslinien des Omnibusverkehrs Franken an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Eichenhof

Der derzeit 19 Einwohner zählende Gemeindeteil Eichenhof liegt nordwestlich des Hauptortes Pettstadt nördlich der Rauhen Ebrach und wird von der Kreisstraße BA 29 durchquert, die in östlicher Richtung nach Bamberg, Stadtteil Bug, und nach Westen in Richtung Rattelshof und Reundorf (Gemeinde Frensdorf) führt.

Der seit mehr als 200 Jahren im Besitz der Familie befindliche Bauernhof, zu dem der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südliche Erweiterung Eichenhof“ gehört, bildet das Herzstück des Weilers Eichenhof.

Im Gemeindegebiet Pettstadt werden 5 landwirtschaftliche Betriebe geführt (Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2018). Der Bauernhof in Eichenhof gehört zu den wenigen (1 oder 2) Vollerwerbsbetrieben in der Gemeinde.

Das Plangebiet umfasst einen Teil des Flurstücks Nr. 673 in der Gemarkung Pettstadt. Der Geltungsbereich liegt am südwestlichen Ortsrand von Eichenhof und wird wie folgt umgrenzt:

im Norden: durch die Kreisstraße BA 29,
im Osten: durch den bestehenden landwirtschaftlichen Hof,
im Süden und Westen: durch die Feldflur.

Das Plangebiet liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 44 (Distelberg und Talraum der Rauhen Ebrach).

Topografische Situation:

Der Bauernhof wurde auf einem Hügelsporn des Michelsbergs errichtet, der zur Rauhen Ebrach hin ausläuft. Teilweise wurde das Gelände des Bauernhofs aufgeschüttet, um einen ebenen Baugrund zu erhalten.

Die Kreisstraße, die am nördlichen Rand des Baugebietes verläuft, liegt ca. 135 - 145 m nördlich der Rauhen Ebrach. Der Höhenunterschied zwischen dem Fluss und der Straße beträgt ca. 5,2 m. Innerhalb des Geltungsbereichs des Sondergebietes beträgt die Höhendifferenz zwischen dem Nord- und Südrand ca. 0,8 m.

In westöstlicher Richtung steigt das Gelände ebenfalls an und erreicht zwischen der bestehenden Maschinenhalle (248,1 m üNN) und dem historischen Standort des Bauernhofs (249,9 m üNN) eine Höhendifferenz von ca. 1,80 m und sinkt (im Bereich des neuen Wohnhauses und des Hofladens) nach Westen wieder ab.

Eigentumsverhältnisse:

Der gesamte Geltungsbereich ist derzeit Teil eines größeren Flurstücks. Der Eigentümer des Flurstücks plant, die Nutzungsgrenzen, die im Bebauungsplan festgelegt werden, auch durch eine entsprechende grundbuchrechtliche Grundstücksteilung nachzuvollziehen. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, z.B. zu Abweichungen von den Abstandsregelungen der Bayerischen Bauordnung oder zu Flächen für Grunddienstbarkeiten, die für die derzeitigen Rechtsverhältnisse überflüssig sind, aber im Hinblick auf die spätere, beabsichtigte Grundstücksteilung getroffen werden.

3. Verfahren und planungsrechtliche Situation

3.1. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Pettstadt am 14.05.2019 beschlossen. Durch den Gemeinderat wurden die für den Bebauungsplan relevanten Grundzüge der Planung gebilligt und die vorzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Fachbehörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

In der Zeit vom 04.06.2019 bis einschließlich 25.06.2019 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB statt. Zur gleichen Zeit wurden die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB über den Bebauungsplan-Vorentwurf unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

In der Gemeinderatssitzung am 16.07.2019 wurden Abwägungsbeschlüsse zu den eingegangenen Stellungnahmen der Fachbehörden, der Nachbarkommunen und der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB gefasst und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB waren keine Anregungen oder Bedenken geäußert worden.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans mit Begründung, Umweltbericht und den vorliegenden umweltrelevanten Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB findet in der Zeit vom 05.08.2019 bis einschließlich 06.09.2019 statt. Zur gleichen Zeit werden die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pettstadt ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südliche Erweiterung Eichenhof“ teilweise als Gemischte Baufläche (M) und teilweise als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird die 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Pettstadt gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt, in der u.a. die Darstellungen des Flächennutzungsplans an die Ausweisungen des Bebauungsplans angepasst werden.

4. Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung

4.1 Flächenaufteilung

Die Fläche des Geltungsbereiches von ca. 0,81 ha (8.073 m²) teilt sich folgendermaßen auf:

Nutzungsart	Flächen- größe	Flächen- anteil
<u>Sonstiges Sondergebiet</u> Sondergebiet „Lagerräume für Kraftfahrzeuge und sonstige Fahrzeuge“	1.993 m ²	25 %
<u>Mischgebiet</u> Nördlicher Bauplatz: 1.301 m ² Südlicher Bauplatz: 1.087 m ²	2.388 m ²	29 %
<u>Dorfgebiet</u>	1.923 m ²	24 %
<u>Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche</u> Versickerungsmulde: ca. 500 m ² Heckenflächen: ca. 459 m ²	959 m ²	12 %
<u>Verkehrsfläche</u> Gegabelte Ein-/Ausfahrt: 190 m ² Verkehrsgrünfläche: 66 m ² bestehende Kreisstraße (Sichtdreiecke+ Randflächen) $\frac{554 \text{ m}^2}{810 \text{ m}^2}$	810 m ²	10 %
Gesamt:	8.073 m²	100,0 %

4.2 Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung und zur Gestaltung

Sondergebiet „Lagerräume für Kraftfahrzeuge und sonstige Fahrzeuge“

Am südwestlichen Ortsausgang von Eichenhof soll südlich der bestehenden landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf einer bisher als Acker genutzten Fläche ein Garagenhof mit bis zu 55 Garagenabteilen entstehen. Die Garagen sind als Unterstellmöglichkeit für z.B. saisonal genutzte Kraftfahrzeuge, Oldtimer, kleinere Boote o.ä. gedacht. Die Eigentümer des Grundstücks beabsichtigen, den Garagenhof - je nach Nachfrage - in mehreren Bauabschnitten zu verwirklichen.

Im Sondergebiet sind eine Grundflächenzahl und eine Geschossflächenzahl von jeweils maximal 0,6 zulässig. Außerdem wurden die Verwendung von Flachdächern und die offene Bauweise vorgeschrieben. Als maximale Firsthöhe wurde 3,50 m festgelegt.

Im Sondergebiet sind Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,0 m gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante nicht zulässig. Damit und mit der Festsetzung einer Maximalhöhe der Gebäude soll erreicht werden, dass sich die Garagen in das Landschaftsbild möglichst unauffällig einfügen.

Im Hinblick auf die beabsichtigte Grundstücksteilung wurde eine Abweichung von den Abstandsregelungen der Bayerischen Bauordnung im Sondergebiet erlaubt (Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO): Im Sondergebiet ist das Bauen auf der (geplanten) Grundstücksgrenze ohne Abstandsflächen für nach Norden hin öffnungslose, maximal 3,50 m hohe Gebäude erlaubt.

Dorfgebiet

Das Dach des ehemaligen Kuhstalls des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes wurde im Herbst 2018 durch einen Sturm so stark beschädigt, dass die Reparatur wirtschaftlich nicht zu vertreten war. Deshalb wurde von den Eigentümern der Abriss des Gebäudes beschlossen.

Anstelle des ehemaligen Stalles soll eine Unterstellmöglichkeit für bis zu 8 Wohnmobile geschaffen werden. Für die bisher im ehemaligen Stall gelagerten, landwirtschaftlichen Geräte soll eine neue Maschinenhalle östlich daneben gebaut werden.

Das durch die Baugrenzen definierte Baufeld wurde großzügig gefasst, um in der Zukunft dem landwirtschaftlichen Betrieb verschiedene Möglichkeiten der Entwicklung offen zu halten. Aktuell ist - bis auf die oben beschriebenen Abriss- und Baumaßnahmen - keine bauliche Erweiterung im Dorfgebiet geplant.

Im Dorfgebiet sind maximal 2 Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 zulässig. Als Dachformen sind das Satteldach, das Flachdach, das Pultdach und das Walmdach erlaubt.

Mischgebiet

Die Fläche zwischen dem bestehenden, historischen Bauernhof und dem geplanten Sondergebiet, wird derzeit landwirtschaftlich durch ein Silo, ein Regenwasserbecken und zur Lagerung von Geräten (aus dem beschädigten Gebäude) genutzt.

Durch den Bebauungsplan soll auch diese Teilfläche städtebaulich geordnet werden. Im Bebauungsplan wurden zwei Baurechte im Mischgebiet ausgewiesen, in dem Wohngebäude und das Wohnen nicht störende Gewerbe zulässig sind. Nach den Vorstellungen der Eigentümer soll die Verwirklichung der Baurechte Familienmitgliedern der nachwachsenden Generation vorbehalten sein.

Im Mischgebiet sind eine Grundflächenzahl und eine Geschossflächenzahl von jeweils maximal 0,6 und eine offene Bauweise zulässig. Im Mischgebiet dürfen dieselben Dachformen wie im Dorfgebiet verwendet werden.

Für das Mischgebiet wurden über die im ganzen Geltungsbereich gültigen Festsetzungen hinaus gestalterische Festsetzungen zur Dacheindeckung, Dachüberstände, Dachbelichtung und zur Errichtung von Zwerchgiebeln getroffen. Weitere Festsetzungen im Mischgebiet betreffen die Stellplätze, Garagen und Nebengebäude.

Im Mischgebiet sind Aufschüttungen auf das Geländeniveau des östlich angrenzenden Dorfgebietes erlaubt.

5. Verkehr / Erschließung des Plangebietes

Verkehrerschließung

Das Flurstück Nr. 673 liegt an der Kreisstraße BA 29. Die bestehende Ausfahrt innerhalb der Ortsdurchgangsgrenze (OD) soll auch weiterhin für die verkehrliche Erschließung der neuen Bauflächen genutzt werden.

Ca. 15 - 16 m vom Straßenrand der Kreisstraße entfernt befindet sich das Eingangstor zu dem Grundstück bzw. ein Metallzaun. Die Einfriedung soll erhalten bleiben, da sowohl hinsichtlich der landwirtschaftlichen Geräte des Bauernhofs als auch für das geplante Sondergebiet mit Lagerräumen für wertvolle Fahrzeuge ein erhöhtes Schutzbedürfnis vor Diebstahl besteht.

Der Bereich der gegabelten Ein- und Ausfahrt nördlich des Tors wird als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet und ist entsprechend auszubauen. An die Verkehrsfläche grenzen das Dorfgebiet und das nördliche Baurecht im Mischgebiet direkt an. Das südliche Baurecht im Mischgebiet und das Sondergebiet werden durch einen internen, 4 m breiten Weg, der grundbuchrechtlich als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der (zukünftig) anliegenden Grundstücke gesichert wird, erschlossen.

Die bestehende Gabelung der Ein- und Ausfahrt hat sich in den vergangenen Jahren bewährt und wird weiterhin erhalten. Durch die getrennte Verkehrsführung wird die Sicherheit der Auffahrt auf die Kreisstraße erhöht: Der westliche Ast der Verkehrsfläche dient der Ausfahrt aus dem Baugebiet nach Westen. Sie liegt ca. 23 m von der in den Straßenraum hineinragenden Gebäudeecke entfernt und erlaubt, in einer Entfernung von mindestens 70 m (Sichtdreieck) von Osten nahende Fahrzeuge zu sehen. Nach Westen hin reicht das Sichtfeld mindestens 100 m weit.

Für die Ausfahrt nach Osten muss der nördliche Fahrstreifen der Kreisstraße nicht befahren werden. Insofern spielt für den östlichen Auffahrts-Ast die Sichtbehinderung durch die vorspringende Hausecke eine geringere Rolle. Für den aus westlicher Richtung nahenden Verkehr beträgt die Sichtweite mehr als 100 m.

Auch die flachen Winkel der Ein- und Ausfahrts-Äste zur Kreisstraße tragen zur Verkehrssicherheit bei.

Zwischen den Auffahrts-Ästen bleibt die Grünfläche bestehen. Sie darf nur mit Pflanzen, die niedriger als 1,0 m sind, gestaltet werden, um die Sichtverhältnisse nicht einzuschränken.

Um die Kreisstraße von Verschmutzungen frei zu halten, muss eine Aufstellfläche geschaffen werden, auf der die Räder - z.B. von landwirtschaftlichen Gespannen - von Erdklumpen o.ä. befreit werden können. Die Zufahrt vom Baugrundstück zur Kreisstraße ist auf eine Länge von mindestens 20 m in ausreichender Dicke straßenmäßig zu befestigen und mit einem staubfreien Belag zu versehen.

Ab Fahrbahnrand der Kreisstraße dürfen die Ausfahrtsgabeln auf einer Länge von 10 m höchstens ein Gefälle von 2,5 % erhalten. Damit soll vermieden werden, dass die Scheinwerfer der auf die Kreisstraße fahrenden Fahrzeuge die vorbeifahrenden Autofahrer auf der Kreisstraße blenden.

Der größte Teil des geplanten Mischgebietes grenzt westlich (= außerhalb) der Ortsdurchfahrtsgrenze an die Kreisstraße. In diesem Teil sind die Bauverbotszone (15 m ab Straßenrand) und Baubeschränkungszone (30 m ab Straßenrand) zu beachten.

Verkehrsaufkommen durch den Bau des Garagenhofes

Das Stellplatzangebot im geplanten Sondergebiet richtet sich an die Eigentümer von saisonal und/ oder eher selten genutzten Fahrzeugen.

Für die Nutzung der Garagen für täglich gebrauchte Fahrzeuge ist das Sondergebiet zu weit von den Wohnstandorten in Pettstadt entfernt. Für die Bewohner im Gemeindeteil Eichenhof besteht kein Bedarf an Garagen.

Da die Rauhe Ebrach zwischen Eichenhof und Pettstadt fließt, ist die kürzeste Verbindung über die nächste Brücke zu den Wohngebieten in Pettstadt ein bis zwei Kilometer lang. Außerdem ist der Mangel an Stellplätzen in Pettstadt nicht so groß, dass Stellplätze in dieser Entfernung zur Wohnung attraktiv wären.

In der „Parkplatzlärmstudie“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (6. überarbeitete Auflage, 2007) wurden Bewegungshäufigkeiten der Kraftfahrzeuge auf verschiedenen Parkplatztypen ermittelt. Der untersuchte Parkplatztyp, der in der Studie am ehesten dem geplanten Garagenhof entspricht, ist die Tiefgarage in Wohnanlagen. Die Gemeinsamkeit besteht darin, dass die Stellplätze nicht allgemein und für kurzfristige Parkvorgänge (z.B. für Paketzusteller) zugänglich sind, sondern jeweils festen Mietern zugeordnet werden.

In Tiefgaragen in Wohnanlagen ist tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) mit 0,09 Bewegungen je Stunde und nachts (22.00 - 6.00 Uhr) mit 0,01 Bewegungen je Stunde zu rechnen (S. 29).

Bei maximal 55 Stellplätzen im Sondergebiet entspricht dies 4,95 Bewegungen je Stunde am Tag und 0,55 Bewegungen je Stunde in der Nacht.

Im geplanten Garagenhof wird die Anzahl der Kraftfahrzeugbewegungen niedriger sein: Während des Winterhalbjahrs und in der Nacht werden die Fahrzeuge vermutlich überhaupt nicht bewegt; selbst im Sommer werden die o.g. Bewegungsfrequenzen der Fahrzeuge in Tiefgaragen voraussichtlich noch unterschritten.

Es wird davon ausgegangen, dass bei gutem Wetter im Sommer am Tag maximal halb so viele Fahrzeugbewegungen stattfinden wie in einer Wohnanlagen-Tiefgarage vergleichbarer Größe: dies entspricht durchschnittlich 2,5 Kraftfahrzeug-Bewegungen je Stunde.

Verschiebung der Ortsdurchfahrtsgrenze und des Ortsschildes

Seitens der Gemeinde Pettstadt und insbesondere von den Einwohnern Eichenhofs wird die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze und des Ortsschildes nach Westen und/ oder eine andere Verkehrsmaßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung der durch den Ort fahrenden Kraftfahrzeuge gewünscht.

Derzeit bremsen die Kraftfahrzeuge, die aus Richtung Rattelshof/ Reundorf kommen, häufig erst ab dem Ortsschild (oder überhaupt nicht) ab und fahren in der Regel zu schnell durch den Ort. Dies führt zu gefährlichen Situationen bei den Ein- und Ausfahrten auf die/ von der Kreisstraße, insbesondere an der Engstelle, die durch das in den Straßenraum ragende Gebäude des Bauernhofs gebildet wird.

In den Bebauungsplan wurde ein Vorschlag für eine Verschiebung der Ortsdurchfahrtsgrenze und des Ortsschildes bis zum Westrand der bestehenden Maschinenhalle eingezeichnet. Die Maschinenhalle wird von den Verkehrsteilnehmern, die aus Richtung Rattelshof kommen, optisch als Ortsrand wahrgenommen.

Wasserentsorgung

Der Gemeindeteil Eichenhof ist nicht an die öffentliche Kanalisation in Pettstadt angeschlossen. Das anfallende Schmutzwasser wird durch Kleinkläranlagen gereinigt. Die Gemeinde beabsichtigt nicht, in absehbarer Zeit den Gemeindeteil an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Bei Verwirklichung der zwei Baurechte im Mischgebiet ist für diese eine Kleinkläranlage zu errichten. Das Sondergebiet soll weder an die Wasserversorgung noch an die -entsorgung angeschlossen werden.

Das Oberflächenwasser von befestigten Flächen - z. B. von den Dächern - wird bisher auf dem Bauernhof selbst bzw. auf dem als Feld genutzten Flurstücksteil unterhalb (südlich) des Hofes versickert. Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser im Baugebiet zu versickern ist.

Die Wege, Zufahrten und Hofflächen sind wasser- und luftdurchlässig zu befestigen (Schotter oder Fugenpflaster). Die Wasser- oder Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen etc. sind nicht zulässig. Die Beschränkungen gelten nicht für Zufahrten des landwirtschaftlichen Betriebs. Südlich des geplanten Garagenhofs wurde eine Versickerungsmulde vorgesehen, die durchschnittlich 0,5 m tief sein soll.

Für die Versickerung von Oberflächenwasser gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung dürfen höchstens 1000 m² befestigte Fläche an die Versickerungsanlage angeschlossen werden.

Damit die Voraussetzungen für die Versickerung des Oberflächenwassers der Dachentwässerung im Sondergebiet ohne wasserrechtliche Erlaubnis bestehen, wurde die maximale Anzahl der Garagen gegenüber dem Vorentwurf um 5 (auf 55) und damit die befestigte Maximalfläche auf 990 m² gesenkt.

Sonstige Erschließungsanlagen

Eichenhof ist an Trinkwasser-, elektrische Energie- und Telekommunikationsleitungen angeschlossen. Für das Sondergebiet ist lediglich ein Anschluss an die Stromversorgung (Beleuchtung) nötig. Ein Anschluss an die Wasserversorgung ist nicht geplant, da die Garagen nur zum Unterstellen, jedoch nicht zur Fahrzeugpflege oder -reparatur genutzt werden dürfen.

Falls Wohn- oder Gewerbegebäude im Mischgebiet mit weiteren Grundstücksanschlüssen an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen werden sollen, kann dies nur auf Antrag des Grundstückseigentümers beim Zweckverband für Wasserversorgung der Auracher Gruppe und auf Grundlage einer Kostenübernahmevereinbarung erfolgen.

Bestehende Strom-Freileitung:

Südlich des Sondergebiets verläuft eine 20 kV-Freileitung der Bayernwerk-Netz-GmbH durch die Ausgleichsfläche M 2.

8 m beidseits der Leitungstrasse besteht eine Schutzzone. Diese reicht teilweise in das Bau- feld des Sondergebietes hinein. In der Schutzzone sind die Anforderungen und Beschränkungen des Bayernwerks hinsichtlich von Aufschüttungen, Bauhöhen und Pflanzenhöhen zu beachten.

6. Immissionsschutz

Verkehrsemissionen durch die Nutzung des Garagenhofs

Durch die Besonderheiten der vorgesehenen Garagennutzung zum Unterstellen von saisonal und/ oder selten genutzten Fahrzeugen ist das dadurch erzeugte Verkehrsaufkommen (siehe oben) gering. Dies trifft auch auf die damit verbundenen Lärm- und Abgasemissionen zu.

Verkehrsimmissionen durch die Kreisstraße im Mischgebiet

Die empfindlichste Nutzungsart im Geltungsbereich ist das im Mischgebiet zulässige Wohnen. Im Mischgebiet sind zwei Baugrundstücke vorgesehen; das nördliche Baugrundstück grenzt teilweise außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze an die Kreisstraße an.

Das durch die Baugrenzen definierte Bau- feld wurde großzügig angelegt, um einerseits einer eventuellen gewerblichen Nutzung Raum zu bieten und andererseits im Falle der Bebauung mit einem Wohngebäude, diesem einen möglichst großen Abstand zur Kreisstraße zu erlauben.

7. Bodendenkmalpflege

Im Bereich des Bebauungsplans sind zwar keine Bodendenkmäler ausgewiesen, aber im Umfeld sind Bodendenkmäler bekannt, weshalb auch im Bereich des Bebauungsplans aufgrund der vergleichbaren topographischen Lage Bodendenkmäler vermutet werden können. In der Nähe zum Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- **D-4-6131-0230** *Siedlung der Urnenfelderzeit und der mittleren bis späten Latènezeit.* FlstNr. 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1360, 1361, Gmkg. Reundorf

- **D-4-6131-0175** *Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung.* FlstNr. 731, Gmkg. Pettstadt

Aufgrund ihrer topographischen Lage ist davon auszugehen, dass sich die Bodendenkmäler (die sich von Westen nach Osten am südlichen Fuße des Distelbergs entlangziehen), auch im beplanten Bereich fortsetzen könnten. Es handelte sich hier um eine sehr siedlungsgünstige Lage auf einem hochwasserfreien Sporn. Unterstützt wird diese Vermutung durch einen Fundplatz in unmittelbarer Nähe zum Maßnahmenbereich, wo 2011 Siedlungsfunde vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung zutage traten. Daher sind im überplanten Areal ebenfalls Siedlungsbefunde zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Die denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

8. Grünordnung

Landschaftsbild / derzeitige Nutzung

Das geplante Baugebiet liegt im Talraum der Rauhen Ebrach südlich der Kreisstraße. Die Rauhe Ebrach fließt ca. 100 m südlich der Geltungsbereichsgrenze vorbei.

Den optischen, westlichen Rand des Gemeindeteils Eichenhof bildet die landwirtschaftliche Maschinenhalle. In der Flucht zu der Maschinenhalle sind südlich davon vier Garagenreihen im Sondergebiet geplant. Die Fläche für das Sondergebiet wird derzeit als Acker genutzt.

Das neue Mischgebiet (MI) mit 2 Baurechten liegt zwischen dem geplanten Sondergebiet (SO) und den bestehenden bzw. neu geplanten Gebäuden des Bauernhofs im Dorfgebiet (MD). Auf dieser Fläche befinden sich größtenteils für Anlagen des landwirtschaftlichen Betriebs - Silo, Wasserbecken, Lagerplatz - und deren Zufahrten. Östlich der landwirtschaftlichen Halle wurde eine Grünfläche mit mehreren kleineren Bäumen angelegt.

Die Veränderungen des Landschaftsbildes durch die geplanten Baumaßnahmen werden in erster Linie von Westen her, von der Kreisstraße aus, und von Süden vom Weg aus, der am nördlichen Ufer der Rauhen Ebrach entlang führt, wahrnehmbar sein.

Beurteilung der Eingriffsflächen

Für die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2003, verwendet.

Eingriffsflächen E 1 - E 6 (Luftbild: Bayernatlas)



a) Dorfgebiet (MD) und Verkehrsfläche (Ein- und Ausfahrtsbereich)

Bei der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde davon ausgegangen, dass der im Bauungsplan als Dorfgebiet und als Verkehrsfläche (Ein- und Ausfahrtsbereich) ausgewiesene Teil des Bauernhofs bereits durch Gebäude oder auf andere Weise für landwirtschaftliche Anlagen oder deren Zufahrten genutzt wird und dafür kein Ausgleich erforderlich ist.

b) Sondergebiet (SO)

Teilfläche	Flächen- größe	Beschreibung der Nutzung (Be- stand)	Einstufung der Eingriffsschwe- re/ Kompensationsfaktor	Kompensa- tionsfläche
E 1	1.875 m ²	Ackerfläche	Kategorie I/ Typ A / 0,4	750 m ²
E 5	118 m ²	bereits genutzt, bzw. versiegelt	kein Eingriff	--
gesamt:	1.993 m ²			750 m ²

c) Mischgebiet (MI)

Teilfläche	Flächen- größe	Beschreibung der Nutzung (Be- stand)	Einstufung der Eingriffsschwe- re/ Kompensationsfaktor	Kompensa- tionsfläche
E 2	284 m ²	Grünfläche mit Bäumen	Kategorie I/ Typ A / 0,5	142 m ²
E 3	258 m ²	Straßenrand, Grasfläche	Kategorie I/ Typ A / 0,3	77 m ²
E 4	744 m ²	bereits genutzt, bzw. versiegelt	kein Eingriff	--
E 6	1.087 m ²	bereits genutzt, bzw. versiegelt	kein Eingriff	--
gesamt:	2.373 m ²			219 m ²

Zum Ausgleich der Eingriffe sind insgesamt für das Baugebiet 969 m² Kompensationsfläche erforderlich. Das Sondergebiet mit dem Garagenhof wird voraussichtlich eher verwirklicht als das Mischgebiet. Für das Sondergebiet sind 750 m², für das Mischgebiet 219 m² Ausgleichfläche anzulegen.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsflächen wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans integriert.

Maßnahme 1: Heckenstreifen

Zur Abgrenzung der Baufläche im Sondergebiet zur freien Flur soll eine 3,0 m breite Hecke auf der Ost- und Südseite des Sondergebiets und auf der Südseite des Mischgebiets gepflanzt werden.

Maßnahme 2: Versickerungsmulde

Südlich des Sondergebiets soll auf einer Fläche von ca. 500 m² eine Versickerungsmulde angelegt werden, in die insbesondere das Oberflächenwasser der Garagendächer eingeleitet werden soll. Die Dachfläche der Garagen darf insgesamt nicht mehr als 1000 m² betragen. Die Fläche liegt an der tiefsten Stelle des Baugebiets und soll um ca. 0,5 m zur Mulde vertieft werden. Die Fläche ist der Sukzession zu überlassen. Falls sich Bäume oder Büsche darin ansiedeln, ist darauf zu achten, dass diese niedrig bleiben, da die Fläche von einer Stromleitung überspannt wird.

Weitere grünordnerische Festsetzung:

Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass private Freiflächen mit überwiegend standortheimischen Gehölzen zu gestalten und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten sind.

GehölzlisteBäume (Hochstamm 3xv mB StU 14 - 16 cm)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche

Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Fraxinus excelsior	Esche
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Salix spec.	Weide

Alle heimischen Obstbaum-Arten (Hochstamm)

Apfel	Birne
Süßkirsche	Sauerkirsche
Zwetschge	Walnuss

Sträucher (verpflanzte Sträucher):

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Wild-Birne
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Hollunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Alle heimischen Beerensträucher wie schwarze, weiße und rote Johannisbeere, Stachelbeere etc.

9. Auswirkungen auf die Umwelt (Umweltbericht)

9.1 Einleitung

9.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan „Südliche Erweiterung Eichenhof“ hat das Ziel, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Garagenhofes zum Unterstellen von (Kraft-)Fahrzeugen zu schaffen, sowie einen Teilbereich des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes städtebaulich neu zu ordnen, um dessen Entwicklungsperspektiven langfristig zu sichern. Durch seine Festsetzungen gewährleistet der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan die Integration der Baumaßnahmen in das Dorf- und Landschaftsbild. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,81 ha.

Im Geltungsbereich werden ein Sondergebiet (SO) „Lagerräume für Kraftfahrzeuge und sonstige Fahrzeuge“, ein Dorfgebiet (MD) und ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

9.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz wurden berücksichtigt.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Pettstadt wird in seiner 5. Änderung an die Ausweisungen des Bebauungsplans im Parallelverfahren angepasst.

Das Plangebiet liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 44 (Distelberg und Talraum der Rauhen Ebrach). Auf den Schutz des Landschaftsbildes ist bei Baumaßnahmen ein besonderes Augenmerk zu legen.

Die Überschwemmungsgrenze der Rauhen Ebrach verläuft südlich, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht von FFH-Gebieten, Europäischen Vogelschutzgebieten oder sonstigen Gebieten zum Natur- und Landschaftsschutz berührt.

9.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei der Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Schutzgut Boden und Wasser

Der größte Teil des Bodens im zukünftigen Dorf- und Mischgebiet bzw. der Verkehrsfläche ist entweder bereits baulich genutzt - durch Gebäude oder landwirtschaftliche Anlagen - oder durch die schweren, landwirtschaftlichen Maschinen stark verdichtet.

Für den Bau des Sondergebiets wird bisher landwirtschaftlich genutzter Boden durch Gebäude teilweise versiegelt.

Da das Oberflächenwasser im Baugebiet bzw. in der Ausgleichsfläche versickert wird, haben die Baumaßnahmen keinen wesentlichen Einfluss auf die Grundwasserverhältnisse.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine Oberflächengewässer beeinträchtigt.

Die Erheblichkeit der Planung für diese Schutzgüter ist mittel bis gering.

Schutzgut Klima / Luft

Die für eine Neubebauung vorgesehene Fläche hat eine geringe Ausdehnung und die geplanten Gebäude behindern nicht den Luftaustausch.

Die Schutzgüter Klima und Luft sind von der Baumaßnahme gering betroffen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Geltungsbereichsfläche bietet im derzeitigen Bestand als landwirtschaftliche Betriebsfläche oder als Acker nur in sehr beschränktem Maße Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Durch die Umnutzung der Fläche wird dementsprechend wenig Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen.

Die Erheblichkeit der Planung für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen ist gering.

Schutzgut Mensch

Das Verkehrsaufkommen und damit der Verkehrslärm wird im Gemeindeteil Eichenhof durch den Garagenhof im geringen Umfang vergrößert.

Durch den Bebauungsplan werden vorhandene Wegeverbindungen nicht berührt.

Die Erholungsfunktion der Landschaft wird nicht beeinträchtigt, da Maßnahmen zum Schutz des Landschaftsbildes (Eingrünen der Baufläche) getroffen werden.

Ergebnis: Es ist von einer geringen Erheblichkeit der Planung für dieses Schutzgut auszugehen.

Schutzgut Landschaft

Der Garagenhof wird von der Kreisstraße BA 29 und vom Feldweg am nördlichen Ufer der Rauhen Ebrach aus zu sehen sein.

Die baulichen und grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, v.a. die Beschränkung der Gebäudehöhe im Sondergebiet und die Festsetzungen zur Eingrünung dienen dem Schutz des Landschaftsbildes.

Ergebnis: Es ist von einer mittleren Erheblichkeit der Planung für dieses Schutzgut auszugehen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der Bebauungsplan hat voraussichtlich keine Auswirkungen auf Kulturgüter wie Baudenkmale und keine negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Sachgüter (Gebäude etc.). Im Baugebiet selbst sind den Denkmalschutzbehörden derzeit keine Bodendenkmale bekannt. Funde in der Nähe des Baugebietes und die topographische und siedlungsgeografische Lage legen jedoch die Vermutung nahe, dass sich im Geltungsbereich ebenfalls Bodendenkmale befinden könnten.

Ergebnis: Die Planung ist von mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut.

9.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die derzeitige Nutzung des Flurstückteils als Acker bzw. als Teilfläche eines landwirtschaftlichen Betriebs bestehen.

9.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Landschaft

Im Sondergebiet (für Lagerräume für Kraftfahrzeuge und sonstige Fahrzeuge) wurde die maximale Höhe der Garagen und die maximale Höhe der zulässigen Geländeaufschüttung begrenzt. Für die Garagen müssen Flachdächer verwendet werden. Auf der West- und auf der Südseite - zur freien Landschaft hin - wird der Garagenhof durch einen Heckenstreifen eingegrünt. Der Garagenhof wird auf der inneren Seite der Hecken eingefriedet, so dass die Hecken von außen für Tiere leicht zugänglich sind und das Landschaftsbild nicht durch Zäune beeinträchtigt wird. Die Hecken und die geplante Versickerungsmulde bieten Tieren und Pflanzen im Vergleich zu der derzeitigen Ackerfläche einen vielfältigeren Lebensraum. Durch die Eingrünung soll erreicht werden, dass der Garagenhof im Landschaftsbild nahezu unsichtbar wird.

Das Mischgebiet und das Dorfgebiet besitzen derzeit nur geringe Grünstrukturen und bieten dementsprechend kaum Lebensräume für Tiere und Pflanzen, da die Fläche als Teil eines landwirtschaftlichen Betriebs genutzt wird. In naher Zukunft wird sich daran nichts ändern. Es ist jedoch davon auszugehen, dass bei der Verwirklichung der zwei Baurechte im Mischgebiet für Wohngebäude bzw. für das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe die Fläche durch das Anlegen von Grünflächen und durch Baumpflanzungen ökologisch aufgewertet wird.

Südlich des Mischgebietes ist eine Hecke als Abgrenzung zur freien Flur anzupflanzen. Auch durch die anzulegende Versickerungsmulde wird die Vielfalt der Lebensräume erhöht.

Schutzgut Boden und Wasser

Die Bodenversiegelung wird durch die Festsetzung der Baugrenzen für das zu errichtende Gebäude und die Festsetzung der wasserdurchlässigen Beläge für Wege, Höfe und Zufahrten begrenzt.

Das Oberflächenwasser wurde in der Vergangenheit auf den bebauten Grundstücken in Eichenhof versickert. Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass auch das Oberflächenwasser

der geplanten Neubauten jeweils auf dem Grundstück zu versickern ist. Südlich des Garagenhofs wurde zusätzlich eine Versickerungsmulde (500 m²) mit einer Tiefe von ca. 0,5 m vorgesehen. Die Dachfläche des Garagenhofs im Sondergeniet darf insgesamt eine Fläche von 1000 m² nicht überschreiten.

Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die Baumaßnahmen nicht negativ beeinflusst.

Für die Erschließungswege wurden so weit wie möglich bestehende Wege oder Flächen verwendet, die bereits Bodenverfestigungen (durch Fahrspuren) aufweisen.

Schutzgut Mensch

Durch die Eingrünung des Baugebietes wird die Störung des Landschaftsbildes vermieden und die Naherholung (durch Spazierengehen) nicht beeinträchtigt.

Durch den Garagenhof wird nur im geringen Umfang zusätzlicher Verkehr und damit verbundener Lärm erzeugt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig.

Im Rahmen des Erlaubnisverfahrens wird untersucht, ob Bodendenkmale vorhanden sind und geklärt, welche Maßnahmen zu ergreifen sind.

9.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Ausgangspunkt für die Aufstellung des Bebauungsplans war das im Sondergebiet geplante Vorhaben: der Garagenhof.

Für den Standort des Sondergebietes gab es keine grundsätzliche Planungsalternative: Die westliche Grenze der Siedlungsfläche in Eichenhof wird derzeit durch die bestehende landwirtschaftliche Maschinenhalle gebildet. Der Garagenhof, der südlich der Maschinenhalle geplant ist, überschreitet diese Grenze nach Westen nicht. Da die landwirtschaftliche Betriebsfläche in ihrer jetzigen Ausdehnung zunächst weitergenutzt werden soll, steht die Fläche des Mischgebiets als Standort für den Garagenhof nicht zur Verfügung.

Die weiteren Flächen, das Mischgebiet und das Dorfgebiet, wurden in den Geltungsbereich einbezogen, da die Sturmschäden im Gebäudebestand des Bauernhofs im Herbst 2018 eine neue Konzeption für die Weiterentwicklung dieses Teils der landwirtschaftlichen Betriebsfläche erforderten.

9.6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Der Umweltbericht wurde nach der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2 a und 4 c BauGB erstellt. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

9.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Als Überwachungsmaßnahme hinsichtlich der Umweltauswirkungen wird Folgendes festgelegt:

Fünf Jahre nach Bau der ersten Garagenreihen ist von der Kreisstraße aus zu überprüfen, ob sich der Garagenhof harmonisch in das Landschaftsbild einfügt oder ob weitere Eingrünungsmaßnahmen erforderlich sind.

9.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Schutzgut	Erheblichkeit
<p>Boden / Wasser Durch die geplanten Baumaßnahmen werden teils Ackerflächen und teils Flächen mit bereits bebautem oder stark verdichtetem Boden in Anspruch genommen. Die Oberflächenwasserversickerung ist auf den Baugrundstücken bzw. in einer Versickerungsmulde vorzunehmen. Die Grundwasserbildungsrate wird nicht beeinträchtigt.</p>	gering - mittel
<p>Tiere und Pflanzen Der Geltungsbereich bietet derzeit Tieren und Pflanzen keinen vielfältigen Lebensraum. Durch die vorgesehenen Ausgleichmaßnahmen und durch die Anlage von Freiflächen im Mischgebiet werden neue Lebensräume geschaffen.</p>	gering
<p>Klima / Luft Das Kleinklima wird durch die Baumaßnahmen kaum verändert, da keine hohen Gebäude mit Riegelwirkung für die Frischluftzufuhr errichtet werden.</p>	gering
<p>Mensch Die zusätzliche Immissionsbelastung durch den Bau des Garagenhofes ist gering. Die Erholungsfunktion der Landschaft wird aufgrund der Eingrünung der geplanten Gebäude nicht beeinträchtigt.</p>	gering
<p>Landschaft Durch die Pflanzung von Hecken ist die Einfügung der geplanten Gebäude in die Landschaft gewährleistet.</p>	mittel
<p>Kultur- und Sachgüter Baudenkmale oder bestehende kulturelle Einrichtungen oder sonstige Sachgüter werden durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt. Im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens wird geklärt, ob Bodendenkmale betroffen sind und welche Maßnahmen gegebenenfalls zu ihrem Schutz zu ergreifen sind.</p>	mittel

Aufgestellt: Bamberg, 14.05.2019
Geändert: Bamberg, 16.07.2019
 Dr. Cäcilie Neubauer, Stadtplanerin
 Schrottenberggasse 12, 96049 Bamberg
 Fon: 0951-5090286, Fax: 0951-2974907
 e-Mail: caecilie.neubauer@web.de

10. Anhang: Planunterlagen mit umweltbezogenen Informationen

10.1 Stellungnahme der Regierung von Oberfranken vom 06.06.2019:

„(...) gegen die o.a. Bauleitplanung werden keine grundsätzlichen Einwände erhoben. Auf die Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 44 (Distelberg und Talraum der Rauhen Ebrach) wird hingewiesen.“

10.2 Stellungnahme des Fachgebietes Wasserrecht des Landratsamtes Bamberg vom 26.06.2019:

„Wasserrecht:

Grundsätzlich bestehen aus wasserrechtlicher / wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken. Für die Ableitung, bzw. Versickerung von Oberflächenwasser sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENOW), bzw. in Oberflächengewässer (TRENOG) zu beachten.

Sollten die Ableitungen nicht unter die Freistellungsverordnung (NWFreiV) fallen, wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis mit den entsprechenden Antragsunterlagen zu beantragen. Erforderlich wären dabei Planunterlagen und hydraulische Berechnungen nach dem DWA - Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser, sowie den DWA - Merkblättern A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen) und A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser).

Der Antrag auf die wasserrechtliche Erlaubnis wäre unter Vorlage der Planunterlagen in 4-facher Ausfertigung beim Landratsamt Bamberg, Fachbereich Wasserrecht, einzureichen. Amtlicher Sachverständiger ist das Wasserwirtschaftsamt Kronach.

Ergänzungen des Wasserwirtschaftsamtes Kronach, das ebenfalls im Verfahren beteiligt wurde, sind zu beachten.“

10.3 Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Oberfranken-West vom 19.06.2019:

„(...) nach Regionalplankarte 3 "Landschaft und Erholung" liegt das geplante Vorhaben im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 44 "Distelberg und Talraum der Rauhen Ebrach". Hier kommt, nach Ziel B I 1.5.1 den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu..“

10.4 Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kronach vom 12.06.2019:

„(...) zum im Betreff genannten Sachverhalt nimmt das Wasserwirtschaftsamt Kronach wie folgt Stellung:

Südlich des Gemeindeteils Eichenhof soll eine bisher weitgehend landwirtschaftlich genutzte Fläche zu einem Misch- bzw. Dorfgebiet mit Sondergebiet „Lagerräume Kraft-/Fahrzeuge“ umgewandelt werden. Bei dem begrenzten Wohnflächenumfang handelt es sich noch um ein organisches Wachstum des Ortsteils.

1. Wasserschutzgebiete / Wasserversorgung

Ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist nicht geplant.

2. Abwasser- & Niederschlagswasserbeseitigung / Gewässerschutz

Die Gemeinde Pettstadt hat im Rahmen der Abstimmung des Abwasserentsorgungskonzeptes entschieden, den Gemeindeteil Eichenhof dauerhaft nicht an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen. Folglich haben hier die einzelnen Grundstückseigentümer selbst für die ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer Sorge zu tragen. Für die Behandlung des häuslichen Schmutzwassers ist eine mechanischbiologische Kleinkläranlage vorzusehen. Dabei sind die für den Gemeindeteil Eichenhof bekannt gegebenen „abwassertechnischen Anforderungen an die Entwässerung von Einzelbauvorhaben“ zu beachten. Im Übrigen dürfte gewerbliches Schmutzwasser einer Kleinkläranlage nur dann zugeleitet werden, wenn Art und Konzentration der enthaltenen Schmutzstoffe denen von Hausabwasser entsprechen.

Wird jeweils an die Ortskanalisation angeschlossen, wäre zu prüfen, ob es sich um eine wesentliche Änderung der mit Bescheid des Landratsamtes Bamberg vom 25.10.2008, Az. 42.2-6418.1-Nr. 72/2006, erlaubten Gewässerbenutzung handelt und die vorhandenen Abwasseranlagen ausreichend aufnahmefähig sind. Bei direkter Einleitung des gereinigten Abwassers in eine separate örtliche Versickerungsanlage ist ein Erlaubnisverfahren nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 2 BayWG durchzuführen.

Um eine Kleinkläranlage hydraulisch nicht zu überlasten, darf ihr u.a. kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.

Niederschlagswasser soll grundsätzlich ortsnah versickert oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Im Rahmen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung- NWFreiV mit den TRENGW wäre von einer erlaubnisfreien, eigenverantwortlichen Niederschlagswasserversickerung zu sprechen. Andernfalls wäre eine Versickerung wasserrechtlich zu behandeln, sprich ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis am Landratsamt Bamberg zu stellen.

Bei wasserdurchlässig gestalteten Verkehrsflächen ist bei entsprechender Verkehrsbelastung ein nicht unerheblicher Schmutzaustrag ins Grundwasser zu befürchten. In bestimmten Fällen sollten deshalb Flächenbeläge grundsätzlich nicht durchlässig gestaltet werden. Für eine Prüfung des Schutzbedürfnisses des Grundwassers kann das DWA-Merkblatt M 153 angewendet werden, näheres dazu siehe 4. Absatz, Nr. 1, LfU-Merkblatt 4.3/2.

3. Überschwemmungsgebiete / Gewässerentwicklung

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

4. Altlasten

Die vom WWA Kronach vorgenommene Recherche im Altlasten-, Boden- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) erbrachte auf den beplanten Flächen keine kartierten Schadensfälle oder Altablagerungen.

Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen.

Es wird empfohlen, eine Anfrage bezüglich eventueller Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans beim Landratsamt Bamberg vorzunehmen, sofern noch nicht geschehen.

Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt Bamberg umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.“

10.5 Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 07.06.2019

„(...) wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im Bereich des Bebauungsplans sind zwar keine Bodendenkmäler ausgewiesen, aber im Umfeld sind Bodendenkmäler bekannt, weshalb auch im Bereich des Bebauungsplans aufgrund der vergleichbaren topographischen Lage Bodendenkmäler vermutet werden können. In der Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- **D-4-6131-0230** *Siedlung der Urnenfelderzeit und der mittleren bis späten Latènezeit.* FlstNr. 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1360, 1361, Gmkg. Reundorf
- **D-4-6131-0175** *Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung.* FlstNr. 731, Gmkg. Pettstadt

Aufgrund ihrer topographischen Lage ist davon auszugehen, dass sich die Bodendenkmäler (die sich von Westen nach Osten am südlichen Fuße des Distelbergs entlangziehen), auch im beplanten Bereich fortsetzen könnten. Es handelte sich hier um eine sehr siedlungsgünstige Lage auf einem hochwasserfreien Sporn. Unterstützt wird diese Vermutung durch einen Fundplatz in unmittelbarer Nähe zum Maßnahmenbereich, wo 2011 Siedlungsfunde vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung zutage traten. Daher sind im überplanten Areal ebenfalls Siedlungsbefunde zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft.

Informationen hierzu finden Sie unter:

http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege_themen_7_denkmalvermutung.pdf

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5

Nr. 2).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. 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).“