

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN GRÜNORDNUNGSPLAN OBERE LEHENTEILE



**GEMEINDE PETTSTADT
LANDKREIS BAMBERG**

BEGRÜNDUNG



BFS+ GmbH

Büro für Städtebau & Bauleitplanung
Hainstraße 12, 96047 Bamberg

Tel. 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de



TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90419 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0 fax 0911/39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

B E G R Ü N D U N G Z U M B E B A U U N G S P L A N

zur 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes
"Obere Lehenteile",

Gemeinde Pettstadt, Landkreis Bamberg

Aufstellungsbeschluss vom	08.12.2020
Einwohnerzahl: Gemeinde Pettstadt	2.105 EW (01.01.2021)
Flächennutzungsplan:	Wirksame Fassung 30.09.2004
Anzeigebehörde für den Bebauungsplan:	Landratsamt Bamberg

Für den Bebauungsplan

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

Für den Grünordnungsplan

Entwurfsverfasser:	TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
	Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
	90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911 / 39357-0 fax 39357-99
	www.team4-planung.de info@team4-planung.de

1. Grundlagen und Planungsverlauf

Der Gemeinderat von Pettstadt hat in seiner Sitzung vom 08.12.2020 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan "Obere Lehenteile" zum 1. Mal zu ändern. Der Plan erhält den Namen "1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Obere Lehenteile".

Die nun vorliegende 1. Änderung des o. a. Bebauungsplanes bezieht sich auf den südlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes und trifft hierfür geänderte Festsetzungen. Dies ist durch die Eintragung eines Geltungsbereiches kenntlich gemacht. Für Flächen außerhalb des Geltungsbereiches gelten die bisherigen Festsetzungen weiterhin.

Der Geltungsbereich liegt im südlichen Bereich der Gemeinde Pettstadt und grenzt im Norden und Osten an das bestehende Plangebiet "Obere Lehenteile" sowie im Süden und Westen an die freie Flur. Das Plangebiet grenzt zudem im Norden an die Straße "Am Steigerwald" und wird durch diese Ortsstraße erschlossen.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Pettstadt liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

Flurnummern teilweise: 219, 220 und 221

Nach der noch nicht offiziell vollzogenen Neuaufteilung liegen folgende Grundstücke der Gemarkung Pettstadt anhand des künftigen Flurkatasters innerhalb des Geltungsbereiches:

Flurnummern ganz: 219/63

Wesentlicher Grund der Planung ist die Anpassung an geänderte städtebauliche Ziele und eine innere Nachverdichtung.

Es sollen Flächen für ein "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Diese Flächen ersetzen die bisher im rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan "Obere Lehenteile" vorgesehenen Gemeinbedarfsflächen, die in diesem Bereich nicht mehr benötigt werden.

Die Inanspruchnahme dieser Flächen ist durch die örtliche Nachfrage nach frei verfügbarem Bauland begründet. Durch die Erstellung des Bebauungsplanes wird diese Nachfrage befriedigt und gleichzeitig sichergestellt, dass eine geordnete bauliche Entwicklung stattfindet.

Das unterzeichnende Büro erhielt den Auftrag, den Bebauungsplan anzufertigen und das Aufstellungsverfahren durchzuführen. Da der grünordnerische Fachbeitrag in den Planteil und die Begründung des Bebauungsplanes integriert ist, wird zur Bezeichnung beider Pläne zur Vereinfachung nachfolgend nur der Begriff Bebauungsplan verwandt.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB und dient der inneren Nachverdichtung. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch den Bebauungsplan gewährleistet und der untere Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche wird nicht erreicht.

Die Regelungen unter § 13a Abs. 2 Nrn. 2, 3 und 4 BauGB treffen auf den vorliegenden Fall zu bzw. werden in Anspruch genommen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Für das weitere Verfahren gelten somit die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe zum Vorhandensein umweltbezogener Informationen und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Gemeindliche Belange stehen der Bebauungsplanaufstellung nicht entgegen. Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung ist gewährleistet.

Die Sachverhalte zur Gemeindeentwicklung, Innenentwicklung und Flächenmanagement der Gemeinde Pettstadt wurden bereits in Kapitel 1 des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Obere Lehenteile" ausführlich dargestellt. Die grundsätzlichen Aussagen gelten unverändert. Die Bevölkerungszunahme der letzten 10 Jahre beläuft sich auf ca. 3 %, der letzten 5 Jahre auf ca. 1 %. Der Gemeinde Pettstadt weiterhin zahlreiche Bewerbungen für die Bauplätze "Obere Lehenteile" vor. Die bisher in diesem Bereich ausgewiesene "Fläche für Gemeinbedarf" wird an dieser Stelle nicht mehr benötigt. Für diese nun zur Verfügung stehende Fläche wurde eine entsprechende Nachverdichtung als Wohnbauland auf Grund des vorhandenen Bedarfes als sinnvoll erachtet.

2. Derzeitige örtliche Gegebenheiten

Die Gemeinde Pettstadt liegt südlich des Stadtgebietes von Bamberg. Pettstadt gehört zum Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum Bamberg. Der Regionalplan Oberfranken West (4) weist der Gemeinde Pettstadt Funktionen im Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit und der Erholung zu. Insbesondere die Wohnsiedlungstätigkeit ist derzeit in der prosperierenden Region um Bamberg von großer Bedeutung, da die Stadt selbst keine nennenswerten Erweiterungsmöglichkeiten (v.a. Einfamilienhausbebauung) aufweisen kann.

Naturräumlich gehört Pettstadt zum östlichen Teil des "Mittelfränkischen Beckens" innerhalb des "Fränkischen Keuper-Lias-Landes" und liegt im Tal der Rauhen Ebrach, zwischen dem Regnitztal im Norden und Osten, Distelberg im Westen und Mainberg im Süden.

Verkehrstechnisch ist Pettstadt gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Über die Kreisstraße BA 21, welche am östlichen Ortsrand von Pettstadt vorbeiführt, besteht Anschlussmöglichkeit an die Bundesstraße B 505 und somit Anschlussmöglichkeit an die Bundesautobahnen A 3, A 73 und A 70. Die Kreisstraße BA 29 führt zum ca. 10 km entfernten Bamberg.

Pettstadt ist durch 4 Buslinien des OVF (Omnibusverkehr Franken) an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Weitere Fahrten nach Bamberg werden durch Schulbusse sichergestellt.

In den vergangenen Jahrhunderten wandelte sich Pettstadt von einem Dorf zu einer stadtnahen Wohngemeinde. In den letzten 20 Jahren stieg die Einwohnerzahl von 1.481 im Jahr 1990 auf zunächst 1.855 Einwohnern im Jahr 2000 bis auf 1.952 Einwohnern im Jahr 2005. Danach war die Einwohnerzahl leicht rückläufig auf 2004 Einwohner im Jahr 2008. Aktuell, zum 01.01.2021, hat Pettstadt 2.105 Einwohner. Die Einwohnerzahl ist somit in den letzten Jahren um 34 gestiegen (2.066 zum 01.01.2019).

Dass Pettstadt in erster Linie eine hohe Wohnfunktion besitzt, wird v. a. durch die Pendlerquoten belegt: die Einpendlerquote liegt mit ca. 78 % weit über dem Kreisdurchschnitt von ca. 67 % (Stand Juni 1999), gleichzeitig liegt auch die Auspendlerquote mit ca. 92 % über dem ohnehin hohen Kreisdurchschnitt von knapp 81 %.

Die Bevölkerung ist zu etwa 76 % katholisch und zu etwa 12 % evangelisch; die übrigen Einwohner gehören anderen Konfessionen an bzw. sind konfessionslos. Die katholischen Christen werden durch das Katholische Pfarramt Pettstadt betreut. Die Betreuung der evangelischen Christen erfolgt durch das Evangelische Pfarramt Pommerfelden.

Die entsprechenden Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen sind in Pettstadt vorhanden. Weiterhin sind in Pettstadt zwei Bankfilialen sowie die Gemeindeverwaltung vorhanden. Die medizinische Versorgung wird durch Arzt, Zahnarzt, Krankengymnastikpraxis und Apotheke gewährleistet.

Die schulpflichtigen Kinder gehen in die Grundschule in Pettstadt; die Mittelschule befindet sich in Frensdorf. Weiterführende Schulen sind in Bamberg, Hirschaid und Ebrach vorhanden. Des Weiteren gibt es in Pettstadt einen Kindergarten/Kindertagesstätte mit Kinderkrippe sowie einen Waldkindergarten und eine Schulkind Betreuung. Für die Erwachsenenbildung steht das vielfältige Angebot der Volkshochschule Bamberg-Land zur Verfügung.

Für die Kinder und Jugendliche stehen zahlreiche Spiel- und Sportplätze zur Verfügung, daneben gibt es einen Jugendraum im Schulhaus. In der Gemeinde gibt es eine Bücherei, die neue Räumlichkeiten im neu zu schaffenden Begegnungszentrum der Gemeinde erhalten wird.

In Pettstadt gibt es eine gut ausgerüstete Freiwillige Feuerwehr.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Bamberg.

3. Beschaffenheit und Lage des Baugebietes

Der Bereich Obere Lehenteile liegt südlich angrenzend an die bebaute Ortslage von Pettstadt, direkt angrenzend an die Siedlungsbebauung entlang dem Lehenteil.

Das Plangebiet der Bebauungsplan-Änderung steigt von Nord nach Süd leicht an; von 254 m ü. NN auf 256 m ü. NN.

Bodendenkmäler oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Es befinden sich jedoch in der näheren Umgebung Bodendenkmäler weshalb davon auszugehen ist, dass auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten sind. Auf Grund dessen bedürfen Bodeneingriffe jeglicher Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Die Gemeinde Pettstadt hat am 03.07.2019 eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde gestellt.

Entlang der südlichen Grenze des Baugebietes grenzt nach dem Wirtschaftsweg ein Nadelwald an, wobei man davon ausgehen kann, dass der dortige Baumbestand eine Höhe von ca. 25 – 30 m hat. Auf Grund dieser Höhe wurde im vorliegenden Bebauungsplan für Teile der südlichen Wohngebietsfläche die Baugrenze auf einen Abstand von 30m zum Baumbestand festgesetzt bzw. der Einbau eines verstärkten Dachstuhles für die näher an den Wald heranrückenden Baurechte festgesetzt. Näheres ist nochmals im nachfolgenden Kapitel 4 beschrieben.

4. Geplante bauliche Nutzung

Das im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung erfasste Gebiet ist ca. 0,618 ha groß.

Die Fläche des gesamten Geltungsbereiches teilt sich wie folgt auf:

	ha	%
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)	0,579	93,7
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN	0,039	6,3
<u>GESAMTFLÄCHE</u>	<u>0,618</u>	<u>100,0</u>

Die bisher in diesem Bereich des Plangebietes "Obere Lehenteile" festgesetzten "Flächen für Gemeinbedarf" entfallen. Das Plangebiet wird künftig stattdessen als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen; die zulässigen Nutzungen sind dort geregelt. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) wurden weiterhin nicht zugelassen, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

Im Plangebiet ist die Ausweisung von 8 Baurechten vorgesehen. Die Gebäude sind mit 2 Vollgeschossen geplant (offene Bauweise). Dies ermöglicht wie im übrigen Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes z. B. eine zweigeschossige Bebauung mit einer niedrigen Dachneigung als auch z. B. eine erdgeschossige Bebauung mit einer steilen Dachneigung – hier würde das zweite Vollgeschoss im Dachbereich liegen.

Die Grundstücksgrößen liegen im Bereich zwischen ca. 575 m² und maximal ca. 900 m². Die zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) orientieren sich an den Grundstücksgrößen und wurden mit 0,2 bzw. 0,3 festgesetzt. Die zulässigen Geschossflächenzahlen (GFZ) wurden mit 0,4 bzw. 0,5. Die maximal zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen gemäß BauNVO werden dabei im Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten.

In den "Verbindlichen Festsetzungen" werden die maximal zulässigen Firsthöhen vorgeschrieben. Weiterhin ist die maximale Höhe der Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) in Abhängigkeit von Topographie vorgeschrieben: Hauseingänge und die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens dürfen maximal 30 cm über fertiggestelltem Straßenniveau im Grundstücksmittel an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Bezugspunkt ist dabei der höchste Punkt des Gebäudes. Es ist mindestens ein barrierefreier Zugang zum Wohngebäude zu errichten.

Bei den Dacheindeckungen werden Dachsteine oder Ziegel zugelassen. Dachgauben sind mit Satteldach oder als Schleppgauben zugelassen. Sie sind zu verputzen, mit Holz zu verschalen oder zu verblechen. Die Gesamtlänge darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten; Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,5 m (gemessen wird von der Außenwand). Sonnenkollektoren sind zugelassen und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein. Negative Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Die "Verbindlichen Festsetzungen" enthalten weitere Gestaltungsfestsetzungen (B. Örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen), die zu einer Orientierung an einer ortstypischen Bauweise anregen.

Die überbaubaren Flächen innerhalb des WA sind großzügig gefasst. Innerhalb dieser Baugrenzen können verschiedene Baukörper sowie Garagen, Carports und Stellplätze errichtet werden. Standorte für Garagen oder Carports sind im Plan nicht eingetragen; diese können innerhalb der Baugrenzen überall errichtet werden. Die Festsetzungen geben dabei vor, dass der Stauraum vor Garagen mind. 5 m, vor Carports mind. 3m betragen muss. Grenzgebäude müssen der BayBO entsprechen. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Fläche von 25 m² zulässig. Die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Pettstadt ist anzuwenden.

Um eine Bebauung im südwestlichen Bereich des Plangebietes zu gewährleisten, wurden die Baugrenzen, die sich aufgrund des südlich angrenzenden Waldbestandes in einer Entfernung von ca. 30 m festgelegt wurden, auf einer Länge von ca. 53 m um ca. 10 m Richtung Süden und somit Richtung Wald verschoben. In diesem Bereich wird daher der Einbau von verstärkten Dachstühlen festgesetzt.

Zusätzlich wird aufgrund des Heranreichens der südlichen fünf Grundstücke an den benachbarten Wald auf diesen Grundstücken das Betreiben offener Feuerstellen untersagt. Hausbrandanlagen sind zudem mit solchen technischen Vorkehrungen (Funkengitter, Prallbleche u. ä.) zu versehen, dass Funkenflug zuverlässig unterbunden wird.

Für die Einfriedungen der Grundstücke werden weiterhin detaillierte Festsetzungen getroffen. Einfriedungen inkl. Sockel und Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig; sind größere Höhendifferenzen zu überwinden, so sind diese auf dem Grundstück zu verziehen. Diese sind als bepflanzbare Böschungen auszuführen.

Die max. Wohnungsanzahl je Gebäude wurde im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung - wie fast im gesamten übrigen Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes - auf 2 begrenzt.

Daraus ergeben sich für den Änderungsbereich "Obere Lehenteile" folgende Ausnutzungswerte (Grundlage: 2,7 Einwohner pro Wohneinheit):

	maximal
8 Wohngebäude Einzelhausbebauung à 2 WE	16 WE
Einwohner	43 EW
Netto-Wohndichte	74 EW/ha
Brutto-Wohndichte	70 EW/ha
Netto-Wohnungsdichte	28 WE/ha
Brutto-Wohnungsdichte	26 WE/ha

Nach Realisierung dürfte das Baugebiet aufgrund von Erfahrungswerten für etwa 30 Einwohner ausgelegt sein.

Gegenüber dem bisherigen Plangebiet "Obere Lehenteile" ergibt daraus eine gesamte geschätzte Einwohnerzahl von ca. 230 bei insgesamt ca. 116 Wohneinheiten.

5. Grünordnung / Artenschutz / Eingriffsregelung

5.1 Ziele der Grünordnung und Begründung der Festsetzungen

Der Geltungsbereich der 1. Bebauungsplan-Änderung "Obere Lehenleite" liegt im südwestlichen Randbereich des gültigen Bebauungsplans, umfasst ca. 0,62 ha und wurde bisher als "Fläche für den Gemeinbedarf" inkl. grünordnerischer Festsetzungen (Baumpflanzungen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze) dargestellt. Die 1. Bebauungsplan-Änderung soll für diesen Bereich zukünftig Wohnbebauung festlegen. Die aktuelle tatsächliche Nutzung stellt überwiegend landwirtschaftliche dar. Außerhalb des Änderungsbereiches verläuft im Westen ein geschotterter Wirtschaftsweg, der im Rahmen der Erschließung ausgebaut wird. Westlich des Weges verläuft eine einseitige Gehölzreihe die größtenteils erhalten wird. Im Süden grenzt ebenfalls ein Wirtschafts- bzw. Forstweg sowie der Forst Hagholz an. Die westlich und östlich anschließenden Flächen werden überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt.

An Gewässern sind im Geltungsbereich nur wegbegleitende und schmale Gräben vorhanden. Ergänzt werden diese von ruderalen Säumen.

Ziel der Grünordnung ist ein schonender Umgang mit Natur und Landschaft sowie die gestaltende Eingrünung des Baugebietes. Auf Grund dessen wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Wege- und Stellplatzflächen überplanten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, durch Strauch- und Baumpflanzungen aus überwiegend (mind. 50 %) standortheimischen Gehölzen (Artauswahl siehe Artenliste) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10m) sowie eine randliche Einfriedung der Grundstücke mit Nadelgehölzhecken ist aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit unzulässig. Zur ökologischen Gestaltung der Baukörper sind Fassaden- und Wandbegrünung zulässig. Die Anlage von Kies- oder Steingärten ist zur Vermeidung weiterer großflächiger Versiegelung nur auf bis zu 10% der Grundstücksfläche zulässig.

Ergänzend zur flächenhaften Durchgrünung ist innerhalb des allgemeinen Wohngebietes mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum je Baugrundstück zu pflanzen und der Baumstandort auf der straßenzugewandten Grundstücksseite zu wählen. Die Pflandarstellung dient als Hinweis und ist lagemäßig nicht bindend, geringe Verschiebungen sind daher zulässig.

Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzflächen sind nach Möglichkeit mit mind. 12 cbm durchwurzelbarem Substrat herzustellen.

Die Bereiche für unterirdische Versorgungsleitungen sind von einer Bepflanzung mit Gehölzen möglichst freizuhalten, um die Zugänglichkeit zu gewährleisten.

Artenliste standortheimischer Gehölze:

Großbäume

Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)

Mittelgroße und kleine Bäume

Feldahorn (*Acer campestre*)
Birke (*Betula pendula*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Salweide (*Salix caprea*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Obstgehölze in Sorten

Sträucher

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
Berg-Johannisbeere (*Ribes alpinum*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Holunder (*Sambucus nigra*)

Zur Minimierung der Versiegelung sind zudem, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (insbesondere im Bereich von Stellplätzen und Wegen etc.).

5.2 Artenschutz

Für die 1. Bebauungsplan-Änderung wurden die Belange des Artenschutzes in Form einer Relevanzabschätzung durchgeführt.

Faunistisch relevante Nachweise liegen für den Wirkraum des Vorhabens nicht vor. Der Geltungsbereich wird aktuell überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt und grenzt direkt an Wirtschaftswege sowie bestehende Wohnbebauung an. Aufgrund dessen ist nur mit störungstoleranten Vogelarten zu rechnen, für die eine ausschlaggebende Mehrbelastung durch das geplante Gebiet auszuschließen ist. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass durch die festgesetzte Durchgrünung des Gebietes neuer Lebensraum für hecken- und baumbrütende Vogelarten und weitere Arten (z.B. Insekten) geschaffen wird. In Anlehnung daran sind für die Straßenbeleuchtungen insektenfreundliche Leuchtmittel (LED mit geringen UV- und Blaulichtanteil oder Natriumniederdruckdampflampen) zu verwenden.

Entlang des westlichen Wirtschaftsweges verläuft eine einseitige Baumreihe, die direkt an die landwirtschaftlich genutzten Bereiche anschließt. Südlich beginnt der Forst Hagholz. Markante Baumhöhlen und Rindenspalten wurden im Rahmen der Bestandserfassung nicht erfasst, wodurch ein Vorkommen von höhlen- und spaltenbewohnenden Fledermausarten unwahrscheinlich ist. Aufgrund einer möglichen Leitstruktur für Fledermausarten im Waldbestand wurde jedoch der flächige Erhalt der Baumreihe festgesetzt. Eingriffe in diesen Bereich sind durch die geplante 1. Bebauungsplanänderung und der Änderung von „Flächen des Gemeinbedarfs“ zu „allg. Wohnbaufläche“ nicht zu erwarten.

Rodungen sind im Änderungsbereich nicht erforderlich (ausschließlich landwirtschaftliche Flur), daher wird hier auf eine zeitliche Rodungsbeschränkung bzgl. Vogelbrutzeit verzichtet.

5.3 Eingriffsregelung gem. BauGB

Die Planung dient der Entwicklung von allg. Wohnbauland. Der Bebauungsplan wird deshalb gem. § 13a BauGB geändert. Aufgrund der Bestimmungen der § 13 BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Da evtl. Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beim Bebauungsplan nach § 13a als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.

6. Vorgesehene Erschließung

6.1 Verkehr

Das Plangebiet der Bebauungsplan-Änderung wird in erster Linie durch die Ringstraße der Planstraßen A und B des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Obere Lehenteile" als Verlängerung der "Mainbergstraße" erschlossen.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung selbst wird die bisherige Planstraße C des rechtskräftigen Bebauungsplanes in Richtung Süden über den Kreuzungsbereich mit der Ringstraße verlängert. Diese innere Erschließungsstraße endet nach ca. 35 m in einer ausreichend bemessenen Wendeanlage (gemäß RAST; Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge).

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Pettstadt in der aktuell gültigen Fassung wird weiterhin hingewiesen.

6.2 Abwässer

Das gesamte Plangebiet der Bebauungsplan-Änderung wird - wie das übrige Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes - im Trennsystem entwässert.

Die Schmutz- und Regenwasserableitung erfolgt über eine Verlängerung der Abwasserleitungen der Planstraße C des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Über diese Verlängerung, die im Planteil in der Stichstraße dargestellt wurde, werden 4 der 8 Baurechte über Hausanschlussleitungen entwässert. Die übrigen 4 Baurechte werden über Hausanschlüsse an die Schmutz- und Regenwasserableitungen der Ringstraße angebunden.

Des Weiteren gelten die Kernaussagen zum bisherigen Plangebiet mit den in Kap. 6.2 - Abwasser des rechtskräftigen Bebauungsplanes aufgeführten Sachverhalten zur Niederschlagswasserableitung und -behandlung.

Die Erschließungsplanung des kompletten Baugebiets ist bereits abgeschlossen und befindet sich derzeit in Umsetzung.

6.3 Wasserversorgung

Die Gemeinde Pettstadt wird durch den Zweckverband Wasserversorgung Auracher Gruppe mit Trinkwasser versorgt und das Plangebiet kann am Knoten "Mainbergstraße/Röbersdorfer Weg" an eine Hauptversorgungsleitung DN 150 angeschlossen werden. Die sichere Versorgung mit Trinkwasser ist somit gewährleistet.

Die Erschließungsplanung des kompletten Baugebiets ist bereits abgeschlossen und befindet sich derzeit in Umsetzung.

6.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Pettstadt wird durch die "Bayernwerk Netz GmbH" mit Strom versorgt bzw. ist durch die "Deutsche Telekom" an das öffentliche Fernsprechnetzt angeschlossen. Das Plangebiet "Obere Lehenteile" wird zudem durch das gemeindeeigene Glasfasernetz versorgt. Die Stromversorgung ist über eine Transformatorenstation im Röbersdorfer Weg (Fl.Nr. 270/6) gewährleistet.

7. Immissionsschutz

7.1 Immissionen durch die Landwirtschaft

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) kommen. In den "Verbindlichen Festsetzungen" wurde ein Hinweis aufgenommen, dass diese Belästigungen in der Regel hinzunehmen sind.

7.2 Immissionen durch haustechnische Anlagen

Der Beurteilungspegel der durch den Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftanlagen, Wärmepumpen) hervorgerufenen Geräusche darf am maßgeblichen Immissionsort im Hinblick auf die Summenwirkung mit bereits bestehenden bzw. noch zu errichtenden weiteren haustechnischen Anlagen die um 6 dB(A) reduzierten in der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) unter Nr. 6.1d für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzten Immissionsrichtwerte für den Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) von 49 dB(A) und für die Nacht (lauteste Nachstunde zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) von 34 dB(A) nicht überschreiten. Zudem dürfen die Anlagen nicht tiefenfrequent i. S. d. Nr. 7.3 der TA Lärm sein.

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwertanteile und der tiefenfrequenten Geräuschanteile obliegt dem jeweiligen Bauherren und sollte im Bedarfsfall durch Vorlage einer Herstellerbescheinigung oder durch Vorlage eines schalltechnischen Nachweises erbracht werden.

Als maßgeblicher Immissionsort gelten die Baulinien bzw. Baugrenzen, die innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (z. B. Wohn- und Schlafräume) festgesetzt sind. Ansonsten liegt im Gebäudebestand der maßgebliche Immissionsort 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes.

Entsprechende Hinweise sind Bestandteil der Verbindlichen Festsetzungen unter Punkt C.

8. Beteiligte Fachstellen

8.1	Regierung von Oberfranken	95420 Bayreuth
8.2	Landratsamt Bamberg	96052 Bamberg
8.3	Regionaler Planungsverband Oberfranken-West	96052 Bamberg
8.4	Wasserwirtschaftsamt Kronach	96317 Kronach
8.5	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	96049 Bamberg
8.6	Amt für Landwirtschaft und Forsten	96047 Bamberg
8.7	Amt für Ländliche Entwicklung	96047 Bamberg
8.8	Bayernwerk Netz GmbH	96052 Bamberg
8.9	Deutsche Telekom Technik GmbH	96052 Bamberg
8.10	Zweckverband Wasserversorgung Auracher Gruppe	96135 Stegaurach
8.11	Erzbischöfliches Ordinariat Bamberg - Sekretariat für kirchliche Raumordnung	96049 Bamberg
8.12	Evangelische Gesamtkirchenverwaltung	96049 Bamberg
8.13	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q	96117 Memmelsdorf
8.14	Gemeinde Strullendorf	96129 Strullendorf
8.15	Markt Hirschaid	96114 Hirschaid
8.16	Gemeinde Frensdorf	96158 Frensdorf
8.17	Gemeinde Stegaurach	96135 Stegaurach
8.18	Stadt Bamberg	96047 Bamberg
8.19	Gemeinde Pettstadt	96175 Pettstadt
8.20	Team 4	90419 Nürnberg
8.21	Büro für Städtebau und Bauleitplanung	96047 Bamberg

Der Verfahrensablauf wird im Nachtrag festgehalten.

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

Aufgestellt: Bamberg, 16.02.2021

BFS+ GmbH

Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstr. 12, 96047 Bamberg

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de

