



## **Gemeinde Pettstadt**

### **5. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Kapellenäcker"**

#### **Begründung**

14.11.2023

## **B E G R Ü N D U N G**

zur 5. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Kapellenäcker"  
Gemeinde Pettstadt, Landkreis Bamberg

|                                       |                             |
|---------------------------------------|-----------------------------|
| Aufstellungsbeschluss vom             | 18.07.2023                  |
| Einwohnerzahl:<br>Gemeinde Pettstadt  | 2.116 EW (31.12.2022)       |
| Flächennutzungsplan:                  | Wirksame Fassung 30.09.2004 |
| Anzeigebehörde für den Bebauungsplan: | Landratsamt Bamberg         |

Entwurfsverfasser:

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

**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

---

## Inhaltsverzeichnis

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 1.  | Grundlagen und Planungsverlauf.....                           | 4  |
| 2.  | Derzeitige örtliche Gegebenheiten .....                       | 5  |
| 3.  | Beschaffenheit und Lage des Baugebietes.....                  | 7  |
| 4.  | Geplante bauliche Nutzung .....                               | 8  |
| 5.  | Grünordnung/Eingriffsregelung/Artenschutz/Umweltbelange ..... | 11 |
| 5.1 | Ziele der Grünordnung und Begründung der Festsetzungen .....  | 11 |
| 5.2 | Artenschutz .....   | 12 |
| 5.3 | Umweltbelange.....  | 13 |
| 6.  | Vorgesehene Erschließung.....                                 | 17 |
| 6.1 | Verkehr .....   | 17 |
| 6.2 | Geh-, Fahr und Leitungsrecht.....                             | 17 |
| 6.3 | Abwässer.....   | 17 |
| 6.4 | Grundwasser, Baugrund.....                                    | 17 |
| 6.5 | Versickerung und Oberflächenwässer.....                       | 17 |
| 6.6 | Wasserversorgung .....  | 18 |
| 6.7 | Sonstige Versorgungseinrichtungen.....                        | 18 |
| 7.  | Immissionsschutz.....   | 18 |
| 7.1 | Immissionen durch die Landwirtschaft .....                    | 18 |
| 7.2 | Immissionen durch haustechnische Anlagen .....                | 18 |
| 8.  | Beteiligte Fachstellen .....                                  | 19 |

## **1. Grundlagen und Planungsverlauf**

Der Gemeinderat von Pettstadt hat in seiner Sitzung vom 18.07.2023 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Kapellenäcker" zum 5. Mal zu ändern und zum 2. Mal zu erweitern. Der Plan erhält den Namen " 5. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes 'Kapellenäcker' ".

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Norden des Gemeindegebietes und soll als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Die zulässigen Nutzungen sind dort geregelt.

Im Plangebiet ist die Ausweisung von 2 Baurechten mit möglicher Einzelhausbebauung vorgesehen. Die Gebäude sind derzeit mit II Vollgeschossen geplant. Zulässig ist eine Bebauung mit Sattel- oder Pultdach (als versetztes Pultdach).

Im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Pettstadt ist das Plangebiet bereits anteilig als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Anpassung ist deshalb nicht erforderlich.

Die Planaufstellung wird durch die BFS+ GmbH - Büro für Städtebau und Bauleitplanung, Bamberg - durchgeführt. Der grünordnerische Fachbeitrag wird durch das Büro TEAM 4 in Nürnberg erstellt.

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 m<sup>2</sup> 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.

Für das weitere Verfahren gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 3 BauGB. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe zum Vorhandensein umweltbezogener Informationen und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Das Beteiligungsverfahren ist nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (§ 4a Abs. 2 BauGB) durchzuführen.

Der Geltungsbereich ist im Süden und Osten von der bebauten Ortslage umgeben und grenzt im Norden an die freie Flur.

Im Nordosten des Plangebietes verläuft die Verkehrsfläche des Wiesenwegs und daran angeschlossen ein privater Zufahrtsweg, über den das Plangebiet erschlossen wird.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Pettstadt liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

Flurnummern ganz: 950, 949/1

Flurnummer teilweise: 41, 933

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

## **2. Derzeitige örtliche Gegebenheiten**

Die oberfränkische Gemeinde Pettstadt liegt im Süden des Landkreises Bamberg und zudem im südlichen Bereich der Planungsregion Oberfranken-West (4).

Nach dem Entwurf der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (15.11.2022; Fortschreibung 2022) wird Pettstadt dem Verdichtungsraum von Bamberg zugeordnet.

Pettstadt liegt inmitten der Oberzentren Bamberg und Forchheim und übernimmt keine zentralörtlichen Versorgungsfunktionen. Die Gemeinde Pettstadt besteht insgesamt aus 4 Gemeindeteilen:

Eichenhof, Neuhaus, Pettstadt, Schadlos, Kraftwerk

Der Gebietsumfang der Gemarkungsfläche beträgt insgesamt 988 ha.



Lage des Plangebiets, Pettstadt (rot gestrichelt, Quelle: BayernAtlas)

An das überregionale Verkehrsnetz ist Pettstadt über die Anschlussstelle "Hirschaid" oder "Bamberg-Süd" der BAB A 73 (Suhl / Feucht) angeschlossen. Zudem ist Pettstadt sehr gut durch die Bundesstraße 505 erschlossen.

Einrichtungen für den täglichen Bedarf werden in der Stadt Scheßlitz zur Verfügung gestellt.

Die Einwohnerzahl ist in den letzten 5 Jahren leicht gestiegen bzw. stagniert.

| <b>Bevölkerungsentwicklung in Pettstadt</b> |             |             |             |             |             |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Jahr</b>                                 | <b>2018</b> | <b>2019</b> | <b>2020</b> | <b>2021</b> | <b>2022</b> |
| <b>Einwohner</b>                            | 2.009       | 2.023       | 2.022       | 2.055       | 2.116       |

In Pettstadt gibt es eine Freiwillige Stützpunktfeuerwehr mit der dafür erforderlichen Ausrüstung.

Über den VGN (Verkehrsverbund Großraum Nürnberg) existieren regelmäßige Busverbindungen zwischen Pettstadt und Bamberg sowie nach Schlüsselfeld und Hirschaid.

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Bamberg organisiert und durchgeführt.

### **3. Beschaffenheit und Lage des Baugebietes**

Das Plangebiet der 5. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Kapellenäcker" liegt im Norden des Gemeindegebietes.

Der Geltungsbereich ist im Süden und Osten von der bebauten Ortslage umgeben und grenzt im Norden an die freie Flur.

Im Nordosten des Plangebietes verläuft die Verkehrsfläche des Wiesenwegs und daran angeschlossen ein privater Zufahrtsweg, über den das Plangebiet erschlossen wird.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Pettstadt liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

Flurnummern ganz: 950, 949/1

Flurnummer teilweise: 41, 933

Angaben über an der Oberfläche austretendes Wasser sind nicht bekannt.

#### **Kultur-, Boden- und Baudenkmäler**

Gemäß des Bayerischen Denkmal-Atlas befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches weder Kultur-, Boden- und Baudenkmäler oder sonstige landschaftsprägende Denkmäler.

Sofern bei Außenarbeiten vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz auftreten sollten, sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

#### **Altlasten**

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

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten gefunden, sind Erdarbeiten einzustellen, die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Bamberg und das Wasserwirtschaftsamt Kronach unverzüglich zu informieren sowie nach § 18 BBodSchG ein privater Sachverständiger einzubinden.

## **4. Geplante bauliche Nutzung**

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet ist ca. 0,218 ha groß (Bruttobaufläche). Die Fläche teilt sich folgendermaßen auf:

|                                    | ha           | %            |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)</b> | <b>0,205</b> | <b>94,0</b>  |
| <b>ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN</b>     | <b>0,005</b> | <b>2,3</b>   |
| <b>ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN</b> | <b>0,008</b> | <b>3,7</b>   |
| <b>GESAMTFLÄCHE</b>                | <b>0,218</b> | <b>100,0</b> |

Das Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen; die zulässigen Nutzungen sind dort geregelt. Es ist eine maximal 2-geschossige Einzelhausbebauung geplant. Die Anzahl der Wohneinheiten wird je geplantem Gebäude auf maximal 2 begrenzt.

Für alle Grundstücke ist eine offene Bauweise sowie eine Einzelhausbebauung zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

Die überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebietes sind großzügig gefasst. Innerhalb dieser Baugrenzen können verschiedene Baukörper errichtet werden.

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden.

Die zulässige Grund- und Geschossflächenzahl ist dem Planeinschrieb zu entnehmen. Die maximal zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen gemäß BauNVO werden dabei eingehalten bzw. unterschritten.

In den "Textlichen Festsetzungen" werden die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen vorgeschrieben:

Es sind Satteldächer und (versetzte) Pultdächer zugelassen.

Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt bei Satteldächern und (versetzten) Pultdächern mit II Vollgeschossen 7,60 m.

Die maximale Firsthöhe beträgt bei allen Dachformen und Geschossigkeiten 9,50 m. Gemessen wird jeweils von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zum obersten Abschluss des Gebäudes.

Bei Satteldächern und (versetzten) Pultdächern mit II Vollgeschossen ist eine Dachneigung von 24° bis 34° zulässig.

Es sind alle Dacheindeckungen zulässig. Bei Dachdeckungen aus Metall sind nur dauerhaft beschichtete Materialien zulässig. Dacheindeckungen aus unbeschichtetem oder wasserwirtschaftlich ungeeignet beschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zu begrünen und mit geeigneter Substratüberdeckungen auszubilden. Die kombinierte Nutzung mit Solar- und/oder Photovoltaikanlagen ist zulässig. Eine Dachbegrünung unterhalb von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen ist nicht zwingend erforderlich.

Die Gesamtlänge von Gauben darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite muss 1,50 m betragen. Bei einer Dachneigung von weniger als 30° sind keine Gauben zulässig.

Hinsichtlich der Fassadengestaltung sind keine landschaftsbeeinträchtigenden Farben zulässig. Es wird angeregt, Fassaden zu begrünen.

Ein Kniestock ist bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußfette.

Festlegungen zu Firstrichtungen wurden nicht getroffen.

Im Rahmen einer hochwasserangepassten Bauweise müssen jedoch gleichzeitig Hauseingänge und die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFOK) mindestens 25 cm über Geländeniveau liegen, um das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in das Bauwerk dauerhaft zu verhindern.

Stellplätze und Garagen wurden nicht eingetragen. Diese können überall auf dem Grundstück errichtet werden, soweit die Vorschriften der BayBO eingehalten werden. Grenzgebäude müssen der BayBO entsprechen. Carports und Stellplätze können überall auf dem Grundstück errichtet werden. Carports müssen dabei der BayBO entsprechen. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 6,00 m, vor Carports von mindestens 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. Der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einer Einfriedung versehen werden, wenn diese einen Antrieb mit Fernbedienung aufweist.

Die aktuell geltende Stellplatzsatzung ist zu beachten. Die Nutzung der Fläche vor den Garagen (Stauraum) als Stellplatz ist nicht zulässig (amtlicher Leitsatz zu "Gefangenen Stellplätzen").

Hinsichtlich der Geländeanpassung wurde festgelegt, dass das bestehende Gelände weitestgehend beizubehalten ist und durch Abgrabung oder Auffüllung nicht derart verändert

werden darf, dass das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Überhöhte Terrassenaufschüttungen mit steilen Böschungen sind nicht zulässig. Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen max. bis zu EFOK vorgenommen werden.

Grundstückseinfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedung wird auf max. 1.50 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Stützmauern mit einer Höhe von über 1.50 m werden nicht zugelassen. Soweit größere Höhendifferenzen > 1.50 m vorhanden sind, müssen diese hinter dem Zaun, der Stützmauer oder dem Straßenkörper als Böschungen ausgeführt werden. Besondere Regelungen für Einfriedungen und Bepflanzungen gelten bei Sichtdreiecken. Zwischen benachbarten Privatgrundstücken gelten hinsichtlich Einfriedungen die Regelungen gemäß BayBO.

## **5. Grünordnung/Eingriffsregelung/Artenschutz/Umweltbelange**

### **5.1 Ziele der Grünordnung und Begründung der Festsetzungen**

Wesentliche Ziele der Grünordnung sind die Gestaltung und Durchgrünung des Vorhabens zur Schaffung eines attraktiven Umfelds und Minimierung der Flächenversiegelung sowie die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes, Artenschutzes und der Landschaftspflege.

Zur Gestaltung des Vorhabens wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Stellplatz- und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen gärtnerisch durch Baum-/Strauchpflanzungen aus vorwiegend (mind. 50 % der Pflanzenauswahl) heimischen Arten (Artauswahl siehe Artenliste) sowie die Anlage von Grün- bzw. Beetflächen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten sind.

Zur wirksamen Eingrünung des jeweiligen Baukörpers ist dabei pro Baugrundstück ein Laub- bzw. Obstbaum (Mindestqualität Hochstamm, 2-mal verpflanz (2xv), Stammumfang (StU) mind. 10-12 cm, mit Ballen) zu pflanzen, gärtnerisch zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung angegebener Mindestqualität zu ersetzen.

Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (> 10 m Höhe) sowie eine randliche Einfriedung mit Nadelgehölzhecken ist aufgrund der geringen Standsicherheit nach Erreichen der Endwuchshöhe bzw. aufgrund einer geringeren ökologischen Wertigkeit gegenüber Laubgehölzen, unzulässig. Die Anlage von Kies-/Steingärten ist auf insgesamt 10 m<sup>2</sup> pro Grundstück begrenzt und nur in strukturreicher Form (hoher Anteil an Pflanzungen) zulässig.

Zur Unterstützung der heimischen Fauna ist bei festgesetzten Pflanzmaßnahmen mit Verweis auf die Artenliste folgende Artauswahl zu nutzen:

#### Großbäume

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)  
Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Weiß-Birke (*Betula pendula*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
phus coronarius)\*  
Winterlinde (*Tilia cordata*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Salweide (*Salix caprea*)  
Obstgehölze in Sorten

#### Sträucher

Hasel (*Corylus avellana*)  
Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum*)  
Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
Europäischer Pfeifenstrauch (*Philadelphus coronarius*)  
Sal-Weide (*Salix caprea*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)\*  
Hundsrose (*Rosa canina*)\*  
Schlehe (*Prunus spinosa*)\*  
Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)\*  
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)\*  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)\*  
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)\*  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)\*  
Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)\*

Ergänzungen der Liste durch heimische Arten und entsprechende Sorten der Grundwart sind zulässig. Die mit \* markierten Pflanzen sind bedingt kindgerechte Gehölze aufgrund von Dornen bzw. leicht giftigem Fruchtschmuck.

Zur Verbesserung des Mikroklimas im Siedlungsbereich sowie zum Erhalt der lokalen Regenwasserversickerung sind Versiegelung auf das notwendige Maß zu minimieren. Aufgrund dessen wird festgesetzt, dass Wegeflächen und nicht überdachte Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotter/-rasen, Rasenpflaster, Drain-Pflaster etc.) herzustellen sind.

Aufgrund der unvermeidbaren Eingriffe in Gehölzbestände ist zur Minderung der Beeinträchtigung von u. A. gehölzbrütenden Vogelarten dauerhafte Entfernung von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit und somit nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig.

Ebenfalls zur Minderung der Beeinträchtigung auf u. A. Insekten sind 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. Lichtemissionen des Umfeldes sind Bspw. durch Gehäuse mit Richtcharakteristik und bodengerichtete Beleuchtung zu vermeiden. Hierdurch können bereits wirkungsvoll „Lichtfallen“ für Insekten und die Beeinträchtigung auf gehölzbrütende Vogelarten vermieden werden.

## 5.2 Artenschutz

Für den Bebauungsplan 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 als private bzw. landwirtschaftliche Grünfläche genutzt/gepflegt und grenzt direkt an bestehende Wohnbebauung an. Teilbereiche des Geltungsbereiches sind zudem bereits durch Wegefläche überdeckt. Ökologisch wertvollere Strukturen kommen nur zentral des Geltungsbereiches in Form von einer älteren Baum-/Strauchhecke vor. Maßgebliche Rindenspalten oder Baumhöhlen konnten im Gehölzbestand jedoch nicht erfasst werden.

Weitere ökologisch wertvolle Strukturen (z.B. Feuchtflecken, Gewässer, Mager- bzw. Trockenstandorte etc.) sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Ausgehend von der aktuellen Nutzung sowie der direkten Lage zwischen bestehender Wohnbebauung ist von einer erheblichen Vorbelastung der Habitat-Strukturen auszugehen, weshalb überwiegend störungstolerante und nicht streng geschützte (Vogel-)arten zu erwarten sind. Aufgrund fehlender Habitat-Strukturen und der bestehenden Vorbelastung kann ebenfalls das Vorkommen sonstiger saP-relevanter Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind jedoch als Maßnahmen des Artenschutzes eine zeitliche Beschränkung der Gehölzentfernung sowie Maßnahmen zur Vermeidung der Lockwirkung bzgl. Außenbeleuchtung festgesetzt.

Der Verlust des Gehölzstreifens wird zudem durch festgesetzte Begrünungsbindung innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Pflanzgebote bzgl. hochstämmiger Laub- bzw. Obstbäume kompensiert wodurch neuer Lebensraum für baumbrütende Vogelarten sowie für weitere Arten (z.B. Insekten) geschaffen wird.

Ausgehend von den anzunehmenden Artspektrum und unter Einhaltung der festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz sind maßgebliche Beeinträchtigungen auf streng geschützte Arten nicht zu erwarten.

### 5.3 Umweltbelange

Da die Aufstellung des Bebauungsplans nach §13 a BauGB erfolgt, ist gem. der Bestimmungen des §13 a BauGB in Verbindung mit dem §13 BauGB ein Umweltbericht nicht erforderlich.

Bei der Aufstellung von Bauleitpläne sind jedoch insbesondere die nachfolgenden Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gem. §1a BauGB zu berücksichtigen und die jeweiligen Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB durch die Gemeinde gerecht abzuwägen.

#### **Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a-j)**

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Durch das Vorhaben erfolgen Eingriffe in privat bzw. landwirtschaftlich genutzte Grünflächen sowie naturnahe Gehölzbestände. Aufgrund des Bebauungsplans zur Innenentwicklung wird der weitere Flächenverbrauch möglichst minimiert. Durch die baubedingte Versiegelung der Grünflächen und Entfernung der Gehölzbestände sind zudem Auswirkungen auf das bereits anthropogen geprägte Bodengefüge, den Wasserkreislauf sowie im geringen Maße auf das lokale Mikroklima und das Ortsbild zu erwarten.

Die Belange des Artenschutzes wurden im vorherigen Kapitel anhand einer Relevanzabschätzung behandelt.

Durch grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen des Artenschutzes können zu Beeinträchtigungen jedoch wirkungsvoll reduziert werden.

- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Innerhalb des Geltungsbereiches und im weiteren Umfeld sind keine Natura 2000 Gebiete vorhanden, weshalb keine Beeinträchtigungen von möglichen Erhaltungszielen zu erwarten sind.

- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Vorhabenbedingt sind temporäre Auswirkungen in der Bauphase zu erwarten. Aufgrund der bzgl. des umliegenden Siedlungsraumes gleichen bzw. vergleichbaren Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches (Wohnbebauung im Anschluss an bestehende Wohnbebauung), ist eine betriebsbedingte Beeinträchtigung jedoch nicht zu erwarten.

- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches und im direkten Umfeld sind keine Kulturgüter bekannt. Sonstige Sachgüter sind vom Vorhaben nicht betroffen.

- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Vorhabenbedingt sind temporäre Emissionen in der Bauphase zu erwarten. Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde und des Landkreises gesichert.

- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird durch den Bebauungsplan nicht geregelt oder eingeschränkt, sie ist somit Gegenstand der individuellen Bauvorhaben.

- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Der gültige Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde stellt aktuell „Wohnbaufläche“ und „Gemischte Baufläche“ dar. Nördlich, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, wird zudem das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Rauhen Ebrach dargestellt.

- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Durch das Vorhaben sind keine maßgeblichen Auswirkungen auf die Luftqualität zu erwarten.

- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,

Beeinträchtigungen von möglichen Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes sind durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

Unter Einhaltung der allg. rechtlichen und fachlichen Vorgaben während der Bau- bzw. Betriebsphase ist für das gem. Bebauungsplan zulässige Vorhaben nur eine geringe Anfälligkeit für schwere Unfälle zu erwarten. Das Vorhaben liegt zudem nicht in einem Bereich, in dem mit besonderen Katastrophenfällen zu rechnen ist. Die Karte der Georisiken des Bay. Landesamts für Umwelt weist für den Bereich aktuell keine spezifischen Georisiken nach. Das Gebiet liegt zudem außerhalb festgesetzter und/oder faktischer Überschwemmungsgebiete und wassersensibler Bereiche.

### **Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz**

1. Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB  
Durch die Planung werden ca. 0,18 ha überwiegend privat bzw. landwirtschaftlich genutzter Grünfläche beansprucht. Diese Flächen sind bereits dreiseitig von überwiegend Wohnbebauung umgeben, weshalb der geplante Bebauungsplan hierbei der Nachverdichtung im Randbereich der Siedlung dient.  
Im Sinne des Bodenschutzes wurden zur Minimierung der Flächenversiegelung zudem grünordnerische Festsetzungen getroffen.
2. Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3

Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen werden im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt.

Aufgrund der Aufstellung des geplanten Bebauungsplans nach §13a i.V.m. §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB gelten Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder somit zulässig. Somit ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Allgemeinen nicht erforderlich.

Gesetzlich nach §30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. nach Art. 16 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) geschützte Bereiche oder Strukturen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden, weshalb hierdurch ebenfalls kein Ausgleichsbedarf entsteht.

3. Berücksichtigung der Vorgaben der Verträglichkeitsprüfung bei Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4

Innerhalb des Geltungsbereiches und im weiteren Umfeld sind keine FFH- bzw. Vogelschutzgebiete vorhanden, weshalb keine Beeinträchtigungen dieser Gebiete durch das Vorhaben zu erwarten ist. Vorgaben einer Verträglichkeitsprüfung liegen somit nicht vor.

4. Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5

Maßnahmen bzgl. der Erfordernisse des Klimaschutzes werden im Rahmen der allg. sowie grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt.

### **Fazit**

Ausgehend von der geplanten Nutzung gem. Bebauungsplan und unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung von Beeinträchtigungen sind nur geringe Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes zu erwarten.

---

## **6. Vorgesehene Erschließung**

### **6.1 Verkehr**

Im Nordosten des Plangebietes verläuft die Verkehrsfläche des Wiesenwegs und daran angeschlossen ein privater Zufahrtsweg, über den das Plangebiet erschlossen wird.

### **6.2 Geh-, Fahr und Leitungsrecht**

Vor allem zum Zwecke des Brandschutzes ist im östlichen Bereich des Plangebietes ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Durchfahrtsbreite von ca. 4,0 Metern festgesetzt.

### **6.3 Abwässer**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die öffentliche Kanalisation. Das Schmutzwasser des geplanten Baugebietes wird im vorhandenen Mischsystem entwässert und in die Kläranlage von Pettstadt abgeleitet, deren Dimensionierung ausreichend ist.

### **6.4 Grundwasser, Baugrund**

Über hohe Grundwasserstände mit möglichen negativen Folgen auf Bauwerke sowie zur Tragfähigkeit des Untergrunds ist derzeit nichts bekannt.

Es besteht die Möglichkeit, dass Teilbereiche des nördlichen Plangebietes im wassersensiblen Bereich der Rauhen Ebrach liegen. Deshalb wird den jeweiligen Bauherren empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben. Das Gutachten soll Aussagen zu den Grundwasserständen sowie drückendes Grundwasser der jeweiligen Baugrundstücke enthalten.

### **6.5 Versickerung und Oberflächenwässer**

Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf Verkehrsflächen oder angrenzende Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

Für die anfallende Dachentwässerung werden zum Rückhalt des Regenwassers (Gartenbewässerung, Grauwassernutzung) Zisternen mit einer Größe von mindestens 5 m<sup>3</sup> verbindlich vorgeschrieben.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind das DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) sowie das DWA-Arbeitsblatt A 102 (Regenwasserabflüsse) zu beachten.

---

## **6.6 Wasserversorgung**

Das Baugebiet wird an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Druck und Dar-  
gebot sind ausreichend.

## **6.7 Sonstige Versorgungseinrichtungen**

Pettstadt wird durch die Bayernwerk Netz GmbH mit Strom versorgt und ist durch die  
Deutsche Telekom AG an das öffentliche Fernsprechnetzt angeschlossen.

## **7. Immissionsschutz**

### **7.1 Immissionen durch die Landwirtschaft**

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben kann es auch bei ord-  
nungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) kommen. In den  
"Textlichen 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 Im-  
missionsort im Hinblick auf die Summenwirkung mit bereits bestehenden bzw. noch zu  
errichtenden weiteren haustechnischen Anlagen die um 6 dB(A) reduzierten in der Tech-  
nischer 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 tie-  
fenfrequenten 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 maß-  
gebliche Immissionsort 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Rau-  
mes.

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<br>- 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 | 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/Nürnberg, 14.11.2023

**BFS+ GmbH**

Büro für Städtebau und Bauleitplanung  
Hainstr. 12, 96047 Bamberg

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de

