

# **BEBAUUNGSPLAN GRÜNORDNUNGSPLAN**

## **OBERE LEHENTEILE**



### **GEMEINDE PETTSTADT LANDKREIS BAMBERG**

# **BEGRÜNDUNG**



**BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG  
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR**  
Hainstraße 12, 96047 Bamberg Tel. 0951/59393 Fax. 0951/59593  
e-mail: [wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de](mailto:wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de)



**TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
90419 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0 fax 0911/39357-99  
[www.team4-planung.de](http://www.team4-planung.de) [info@team4-planung.de](mailto: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**

zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Obere Lehenteile",  
Gemeinde Pettstadt, Landkreis Bamberg

Aufstellungsbeschluss vom                      19.03.2019

Einwohnerzahl:  
Gemeinde Pettstadt                              2066 EW (01.01.2019)

Flächennutzungsplan:                              Wirksame Fassung 30.09.2004

Anzeigebehörde für den  
Bebauungsplan:                                      Landratsamt Bamberg

## **Für den Bebauungsplan**

Entwurfsverfasser:

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG  
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR  
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593  
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de

## **Für den Grünordnungsplan**

Entwurfsverfasser:

**TEAM** Bauernschmitt • Enders • 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 Pettstadt hat in seiner Sitzung vom 19.03.2019 beschlossen, einen Bauungs- und Grünordnungsplan gem. § 2 Abs. 1 und §§ 8 und 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Der Geltungsbereich liegt im Süden des Gemeindegebietes von Pettstadt, direkt angrenzend an den Siedlungsbereich. Es sollen Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und Flächen für Gemeinbedarf gemäß § 9 BauGB ausgewiesen werden.

Das unterzeichnende Büro erhielt den Auftrag, den Bauungsplan anzufertigen und das Aufstellungsverfahren durchzuführen. Den Auftrag zur Erstellung des Grünordnungsplanes erhielt das Büro Team 4 in Nürnberg. Da der Grünordnungsplan in den Planteil und die Begründung des Bauungsplanes integriert ist, wird zur Bezeichnung beider Pläne zur Vereinfachung nachfolgend nur der Begriff Bauungsplan verwandt.

Der Geltungsbereich umfasst Außenbereichsflächen als Ortsabrundung, die unmittelbar an den bebauten Ortsrand des Siedlungsgebietes von Pettstadt anschließen und ermöglicht die Zulässigkeit von Wohnnutzungen.

## Gemeindeentwicklung / Innenentwicklung / Flächenmanagement

Pettstadt unternimmt verschiedene Schritte, um die Gemeinde zukunftsorientiert und zukunftssicher zu entwickeln. Mit dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) und dem daraus hervorgegangenen Quartiersmanagement begibt sich die Gemeinde auf die wichtigen Schritte in die Zukunft. In diesem Entwicklungsprozess wird besonders die Innenentwicklung in den Fokus gestellt, um der Zielsetzung des Flächensparens im BauGB zu folgen. Durch das Kommunale Förderprogramm für Privateigentümer und mit der Architektenberatung (Gestaltungsfibel) im Innenort werden Bauherren bei der Sanierung bestehender Bausubstanz unterstützt. Mit der Fortführung des Flächenmanagements durch das beauftragte Projektmanagement wird die Innenentwicklungsthematik in der Gemeinde weiterhin langfristig verfolgt. Neben einer Bestandserhebung zu vorhanden Baulücken und Leerständen wurden dazu bereits mehrere Baulandumfragen durchgeführt, um die vorhandenen Baulücken an Bauinteressierte vermitteln zu können. Dies ist bei den Anfragen in den Jahren 2006 und 2009 noch gelungen und hat einige Baulücken geschlossen. Die letzte Eigentümerbefragung dazu wurde Anfang 2018 durchgeführt (Ergebnisse nachstehend in der Übersicht)

Bauplätze	Eigentümer						
16.01.2018							
1	1	sofort Verkaufsbereit	05/2018 mitgeteilt, dass Bauplatz doch nicht verkauft wird.				
3	3	später					
2	2	zwischenzeitlich verkauft					
56	38	Kein Verkauf					
39	27	Keine Antwort					
101	71	Insgesamt angeschrieben					

Übersicht der Eigentümerabfrage aus dem Jahr 2018

Quelle: Gemeinde Pettstadt

Die Eigentümer der jetzt noch unbebauten Bauplätze wurden somit schon mehrfach angeschrieben und haben einen Verkauf schon mehrmals abgelehnt bzw. gar nicht auf die Umfrage reagiert. Derzeit ist kein Eigentümer der 101 unbebauten Bauplätze letztlich verkaufsbereit.

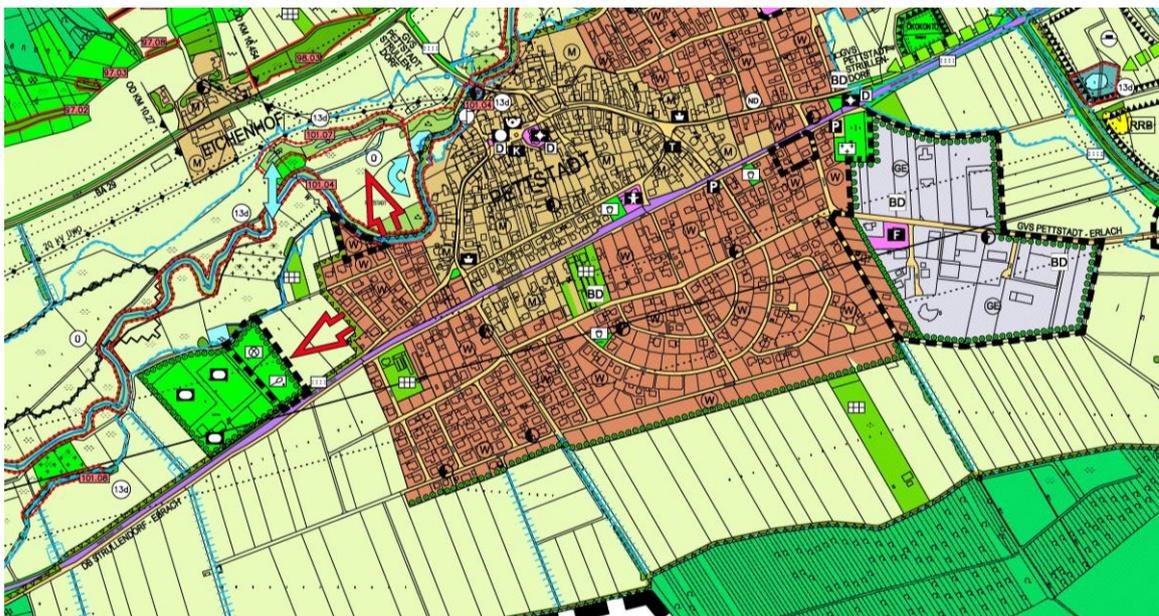
Mit den Eigentümern der wenigen Leerstände wird laufend Kontakt gehalten, jedoch ist auch hier keine Verkaufsbereitschaft zu erkennen. Wenn überhaupt besteht höchstens bei einzelnen Gebäuden/Eigentümern Verkaufsinteresse, was jedoch die

große Nachfrage nicht befriedigen kann. Derzeit liegen der Gemeinde Pettstadt insgesamt 116 Bewerbungen für die Bauplätze "Obere Lehenteile" vor. Davon sind 39 Personen in Pettstadt wohnhaft sowie vier weitere Anfragen von ehemaligen Pettstadter Bürgern, welche derzeit anderorts wohnen. Sicherlich können solche Anfragen auch in mehreren Kommunen gestellt worden sein, der erhebliche Anteil der Pettstadter zeigt jedoch einen besonderen Bedarf an Bauland in Pettstadt und eine entsprechende Ernsthaftigkeit der Anfrage ist anzunehmen.

Für eine zukunftsfähige Entwicklung ist es wichtig, Pettstadt auch als Wohnstandort zu sichern und weiterzuentwickeln. Durch die o.a. Umsetzungsrealität bzgl. der fokussierten Innenentwicklung ist anzumerken, dass somit für die Gemeinde Pettstadt im angemessenen Umfang Entwicklungen mit der Ausweisung von neuen Baugebieten auch an den Ortsrändern notwendig sind. Dabei soll auf ein passendes Ausmaß Wert gelegt werden und keine große Bevorratung betrieben werden, wie es oftmals in den vorherigen Jahrzehnten durchgeführt wurde. Erforderlich wird diese Ausweisung von Baugebietsflächen also insbesondere durch o.a. dargestellten Bedarfe der jungen Pettstadter Bevölkerung, die vor Ort gehalten werden soll sowie der Zielsetzung, in Maßen auch einen Zuzug zu generieren.

Das letzte Baugebiet, welches in der Gemeinde Pettstadt entwickelt wurde (Zwiesler Weg) ist bereits zur Hälfte bebaut und knapp ein weiteres Drittel der Wohnbaugrundstücke ist mit Bauverpflichtung verkauft.

Im Flächennutzungsplan ist derzeit südlich an das besiedelte Gebiet des Hauptortes, südlich entlang des Röbersdorfer Weges noch eine schmale Wohnbaugebietsfläche dargestellt. Für eine Erschließung dieses Teilbereiches – für lediglich eine Häuserzeile möglich) hätten sehr viele Ackerflächen angeschnitten werden müssen. Hier war 1990 (Zeitraum der Ausweisung Baugebiet "Lange Straße") keine Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer vorhanden und das ausgewiesene Baugebiet war mit ca. 120 Bauplätzen bereits schon sehr groß dimensioniert. Auf Grund dessen hat sich die Gemeinde entsprechend gegen die langwierigen zusätzlichen Grundstücksverhandlungen entschieden und den Teilbereich nicht mit erschlossen und ausgewiesen.



Quelle: Gemeinde Pettstadt, Auszug aus dem FNP

Auch gegenwärtig kann Baulandreststreifen in dieser Form nicht sinnvoll erschlossen werden, da die dann erforderliche Erschließungsstraße in ihrer gesamten Länge die bestehenden Grundstücke im Baugebiet „Lange Straße“ ein zweites Mal erschließen

würde und weiterhin die Grundstücksverfügbarkeiten derzeit ebenfalls nicht gegeben sind. Letztlich ist das jetzt vorgesehene Baugebiet eine Verschiebung und Konzentrierung dieses Streifens auf ein sinnvoll zusammenhängendes Gebiet. Teilweise liegt das geplante Baugebiet sogar in diesem Bereich. Somit sind aus dem Flächennutzungsplan keine weiteren Wohnbaugebietsflächen sinnvoll entwicklungsfähig.

Durch die Konzentration des geplanten Geltungsbereiches im Gegensatz zu den im FNP dargestellten schmalen Erweiterungstreifen werden weniger landwirtschaftliche Flächen beschnitten und eine sinnvolle Bewirtschaftung der übrigen Flächen unterstützt.

### Bevölkerungsentwicklung

Zur weiteren Beurteilung der Erforderlichkeit einer Baugebietsausweisung wird eine Übersicht der Bevölkerungsentwicklung der vergangenen 10 Jahre der Gemeinde Pettstadt in Gegenüberstellung der Daten des Statistischen Landesamtes mit den tatsächlichen Einwohnerdaten der Gemeinde angestellt.

Die vorstehende Tabelle der Bevölkerungsentwicklung zeigt eine positive Entwicklung der Gemeinde in der jüngsten Vergangenheit. Insbesondere der Hauptort Pettstadt verzeichnet überwiegend einen Bevölkerungszuwachs, während die Ortsteile eine weitestgehend stabile Bevölkerungszahl aufweisen.

Stichtag	Pettstadt	Eichenhof	Neuhaus	Schadlos	Stichtag	Gesamt	EW/HW	NW	Statistik
31.12.2007	1936	24	20	22	31.12.2007	2002	1932	68	1917
31.12.2008	1940	22	20	22	31.12.2008	2004	1929	75	1915
31.12.2009	1973	23	22	23	31.12.2009	2041	1972	69	1957
31.12.2010	1958	23	28	22	31.12.2010	2031	1967	64	1949
31.12.2011	1963	22	29	21	31.12.2011	2035	1960	75	1951
31.12.2012	1977	18	25	24	31.12.2012	2044	1966	78	1966
31.12.2013	1943	21	27	23	31.12.2013	2014	1937	77	1940
31.12.2014	1953	22	28	26	31.12.2014	2029	1957	72	1958
31.12.2015	1958	24	27	30	31.12.2015	2039	1962	77	1968
31.12.2016	1974	21	28	29	31.12.2016	2052	1981	71	1978
31.12.2017	1988	20	31	27	31.12.2017	2066	1993	73	1993
22.11.2018	1993	20	32	22	22.11.2018	2067	2004	63	

Quelle: Gemeinde Pettstadt, Bayerisches Landesamt für Statistik

Für die zukünftige Entwicklung prognostiziert die Vorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik für die Gemeinde Pettstadt einen sehr geringen Bevölkerungsrückgang von -0,1% bis zum Jahr 2028.

**Datenblatt Gemeinde Pettstadt**

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2014	1 958	345	1 321	292
2015	1 950	340	1 310	310
2016	1 950	330	1 290	330
2017	1 950	330	1 290	340
2018	1 950	320	1 280	350
2019	1 950	320	1 280	360
2020	1 950	310	1 280	360
2021	1 950	310	1 270	380
2022	1 950	310	1 260	380
2023	1 950	310	1 240	400
2024	1 950	310	1 230	420
2025	1 960	310	1 210	440
2026	1 960	310	1 180	460
2027	1 960	310	1 170	480
2028	1 960	310	1 160	490

\* Die Werte der Jahre 2015 bis 2028 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.  
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Auszug Datenblatt Gemeinde Pettstadt Demographie Spiegel für Bayern, Berechnungen für die Gemeinde Pettstadt bis 2028

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, April 2016

Die Betrachtung der aktuellen Bevölkerungsentwicklung (Daten der Gemeinde, siehe Tabelle S.4 oben) zeigt jedoch bereits im Jahr 2017 ein verändertes Bild (mehr Einwohner als prognostiziert) gegenüber der Prognose des Landesamtes für Statistik.

<b>Betrachtungszeitraum</b>	<b>Betrachtung der letzten 10 Jahre</b>	<b>Betrachtung der letzten 5 Jahre</b>
<b>Einwohnerzahlen</b>	2007: 1.932 EW – 2017: 1.993 EW	2012: 1.966 EW – 2017: 1.993 EW
<b>Zuwachs Absolut Pro Jahr</b>	+ 61 EW + 6 EW Ø Jahr	+ 27 EW + 5 EW Ø Jahr
<b>Zuwachs %</b>	+ 3,16 %	+ 1,40 %

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis der Daten der Gemeinde

Die Entwicklung der Bevölkerungszahlen der vergangenen 10 und 5 Jahre zeigt also eine positivere Richtung als vom Landesamt für diesen Zeitraum prognostiziert. In den vergangenen 10 Jahren hat die Bevölkerung um 3,16 % zugenommen, im Vergleich dazu in den letzten 5 Jahren immer noch um 1,4 %.

Davon ausgehend, dass somit die Prognosen des Landesamtes für Statistik von der tatsächlichen Entwicklung abweichen, wird mit einer positiveren Bevölkerungsentwicklung für die nächsten 12 Jahre gerechnet. Basierend auf der tatsächlichen Entwicklung der vergangenen Jahre wird als Mittelwert eine Zunahme von rund 2 % herangezogen.

Das heißt, dass für die zukünftige Entwicklung von Pettstadt weiterhin von einer stabilen Bevölkerungszahl mit einer leicht positiven Zunahme gerechnet werden kann.

Die Bevölkerungsbewegungen für Pettstadt zeigen für die vergangenen Jahre ebenfalls eine gute Ausgangsbasis, wie auch, dass in den meisten Jahren der Anteil der Zugezogenen überwiegt, was deutlich macht, dass auch immer ein Zuzugsbedarf besteht.

**4. Bevölkerungsbewegung seit 1960**

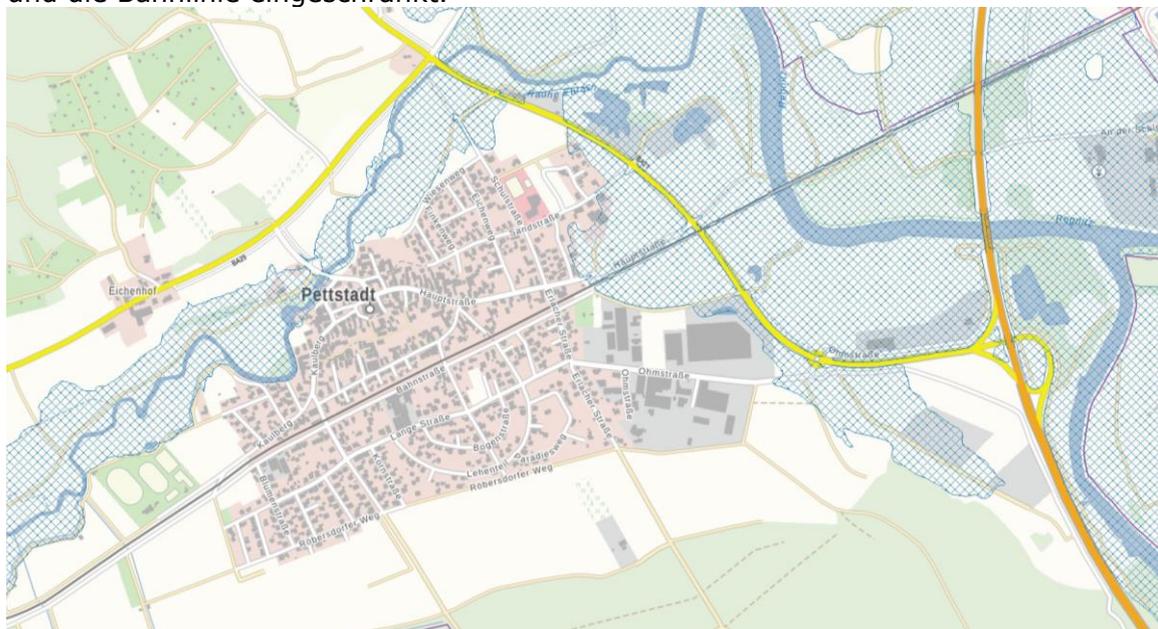
Jahr	Natürliche Bevölkerungsbewegung				Wanderungen				Bevölkerungszunahme bzw. -abnahme (-)
	Lebendgeborene		Gestorbene		Zugezogene		Fortgezogene		
	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	
1960	19	22,0	7	8,1	41	47,5	37	42,8	16
1970	14	13,0	12	11,2	72	67,1	54	50,3	20
1980	18	13,4	6	4,5	107	79,8	43	32,1	76
1990	17	11,5	10	6,8	90	60,8	63	42,5	34
2000	15	8,1	9	4,9	115	62,0	95	51,2	26
2010	14	7,2	8	4,1	115	59,0	129	66,2	- 8
2014	22	11,2	7	3,6	121	61,8	118	60,3	18
2015	17	8,6	18	9,1	127	64,5	117	59,5	9
2016	26	13,1	8	4,0	132	66,7	140	70,8	10
2017	14	7,0	14	7,0	132	66,2	117	58,7	15

steht.

Quelle: Statistik kommunal 2018, Gemeinde Pettstadt, Bayerisches Landesamt für Statistik, März 2019

**Alternativenprüfung**

Die Ausweisung von Baugebietsflächen am südlichen Ortsrand ist für die Gemeinde Pettstadt die einzige Option für eine Erweiterung im Hauptort. Nach Norden/ Nordwesten ist Pettstadt durch die Rauhe Ebrach und das festgesetzte Überschwemmungsgebiet begrenzt. Nach Osten durch die Kreisstraße sowie das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Rauhen Ebrach und der Regnitz. Eine Entwicklung im Südwesten Richtung Sportplatz ist auf Grund der erhöhten Lärmschutzbelastungen und die Bahnlinie eingeschränkt.



Darstellung Festgesetzte Überschwemmungsgebiete in Pettstadt

Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2019, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Euro Geographics

**Erforderlichkeit der Planung**

Auf der Grundlage der oben stehenden Ausführungen zur Bevölkerungsentwicklung, zur Umsetzungsrealität der fokussierten Innentwicklung, der Alternativenprüfung und dem Bedarf an Wohnbauland sieht der Gemeinderat Pettstadt die Notwendigkeit der Baulandausweisung an dieser Stelle im Gemeindegebiet und hat sich dazu entschieden.

den, vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Erweiterung für das Siedlungsgebiet von Pettstadt zu gewährleisten und sozial stabile Bevölkerungsstrukturen zu schaffen. Denn neben der geplanten seniorengerechten Wohnanlage im Innenbereich (BBP Hopfengärten), braucht es auch für die junge Bevölkerungsschicht ein angemessenes Angebot zur Eigentumsbildung, welche in Pettstadt insbesondere in Form von Einfamilienhausbebauung nachgefragt wird.

Gleichzeitig legt die Gemeinde zum einen besonderen Wert darauf, die einheimischen Anfragen bevorzugt zu berücksichtigen und zum anderen verhindert sie eine private Bevorratung von Bauplätzen, da durch die Umsetzung zusammen mit einem Erschließungsträger die Verkaufsverträge mit einer Bauverpflichtung formuliert werden.

Der Bebauungsplan schafft insgesamt 52 Wohnbaurechte mit Einzelhausbebauung. So wird hiermit eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO von ca. 6880 m<sup>2</sup> (51 Wohngebäude mit ca. 130m<sup>2</sup> Grundfläche Hauptgebäude + 1 großes Wohngebäude mit ca. 250 m<sup>2</sup> Grundfläche) ermöglicht. Des Weiteren weist der Bebauungsplan eine Fläche für den Allgemeinbedarf aus, dabei ist eine Baufläche von rund 2.500 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Gemäß § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - handelt es sich somit um einen Bebauungsplan mit einer Grundfläche im Sinne des § 13b BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die Vorgehens- und Verfahrensweise zum vorliegenden Bebauungsplan wurde von der Gemeinde vorab mit dem Landratsamt abgestimmt.

Entsprechend treffen die Regelungen unter § 13a Abs. 2 Nrn. 2, 3 und 4 BauGB 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Norden an bestehende Bebauung an und ist im Osten, Süden und Westen von freier Flur umgeben.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Pettstadt liegen im Geltungsbereich:

Flurnummern ganz:	219, 220, 221, 222
Flurnummern teilweise:	235, 218

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge einer Berichtigung angepasst. Er sieht hier bisher Flächen für die Landwirtschaft vor.

## **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 1481 im Jahr 1990 auf zunächst 1855 Einwohnern im Jahr 2000 bis auf 1952 Einwohnern im Jahr 2005. Danach war die Einwohnerzahl leicht rückläufig auf 2004 Einwohner im Jahr 2008. Aktuell, zum 01.01.2019 hat Pettstadt 2066 Einwohner.

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 Pommersfelden.

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 ei-

ne 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 steigt von Nord nach Süd leicht an; von 249 m ü. NN auf 255 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 die südliche Wohngebietsfläche die Baugrenze auf einen Abstand von 30m zum Baumbestand festgesetzt.

### **4. Geplante bauliche Nutzung**

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet ist ca. 5,143 ha groß.

Die Fläche des gesamten Geltungsbereiches teilt sich wie folgt auf:

	ha	%
<b>ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) (INKL. PRIVATER GRÜNFLÄCHE)</b>	<b>3,334</b>	<b>64,83</b>
<b>FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF</b>	<b>0,618</b>	<b>12,03</b>
<b>ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (DAVON EIGENSTÄNDIGE FUSSWEGE) (FLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG PARKEN)</b>	<b>0,757</b> <b>0,093</b> <b>0,027</b>	<b>14,72</b> <b>1,81</b> <b>0,53</b>
<b>GRÜNFLÄCHEN</b>	<b>0,433</b>	<b>8,42</b>
<b><u>GESAMTFLÄCHE</u></b>	<b><u>5,143</u></b>	<b><u>100,0</u></b>

Das Plangebiet wird überwiegend 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 nicht zugelassen, da diese im

Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

Ziel ist die Schaffung einer geordneten Erweiterungsfläche mit Wohnraum für Einfamilienhäuser; es werden insgesamt 52 Baurechte geschaffen. Die Grundstücksgrößen liegen überwiegend im Bereich zwischen 500 m<sup>2</sup> und maximal 974 m<sup>2</sup>. Lediglich im südöstlichen Bereich wird ein Wohnbaugrundstück mit größerer Fläche ausgewiesen um eine verdichtete Bebauung z.B. ein Mehrfamilienhaus zu ermöglichen (2.181m<sup>2</sup>).

Im Großteil des Plangebietes ist eine offene Bauweise mit Einzelhausbebauung möglich. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes offene Bauweise möglich (1 Baurecht).

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist für den Großteil des Plangebietes wie folgt vorgeschrieben: Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Dies ermöglicht 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.



Im südöstlichen Bereich sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig um die Möglichkeit für eine verdichtete Bauweise mit mehreren Wohneinheiten anzubieten.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine abweichende Bauweise mit maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt.

In den "Textlichen Festsetzungen" werden die maximal zulässigen Firsthöhen vorgeschrieben. Weiterhin ist die maximale Höhe der Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (E-FOK) 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.

Die zulässige Grund- und Geschossflächenzahl ist dem Planeinschrieb zu entnehmen. Die maximal zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) und die zulässigen Geschossflächenzahlen (GFZ) gemäß BauNVO werden im Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten.

Festlegungen zu Kniestöcken und Firstrichtungen wurden nicht getroffen um den zukünftigen Bauherren entsprechende Freiheiten zu ermöglichen. Die "Textlichen Festsetzungen" enthalten weitere Gestaltungshinweise zu Dachformen, Dacheindeckungen, etc.

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, die Baugrenzen wurden gruppenweise eingetragen. 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 m<sup>2</sup> zulässig. Die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Pettstadt ist anzuwenden.

Für die Einfriedungen der Grundstücke werden 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 auf im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches auf 2 begrenzt (nördlicher Bereich 1 WE; Südöstlich offen).

Daraus ergeben sich für das Baugebiet Obere Lehenteile folgende Ausnutzungswerte (Grundlage: 2,7 Einwohner pro Wohneinheit):

	maximal
43 Wohngebäude Einzelhausbebauung à 2 WE	86 WE
8 Wohngebäude Einzelhausbebauung à 1 WE	8 WE
1 Wohngebäude (Mehrparteienhaus) à 6 WE	6 WE
<u>Gesamt</u>	<u>100 WE</u>
Einwohner	270 EW
Netto-Wohndichte	81 EW/ha
Brutto-Wohndichte	53 EW/ha
Netto-Wohnungsdichte	30 WE/ha
Brutto-Wohnungsdichte	20 WE/ha

Nach Realisierung dürfte das Baugebiet aufgrund von Erfahrungswerten für etwa 200 Einwohner ausgelegt sein.

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

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

Der Geltungsbereich umfasst ca. 5,14 ha und wird aktuell überwiegend landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Im Westen verläuft ein geschotterter Wirtschaftsweg, der im Rahmen der Erschließung ausgebaut wird. Westlich des Weges verläuft eine einseitige Gehölzreihe die größtenteils erhalten wird. Nördlich schließt der Röbersdorfer Weg (teils als unausgebauter Wirtschaftsweg) sowie Wohnbebauung an den Geltungsbereich an. 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 öffentlichen Grünflächen naturnah mit Strauch- und Baumpflanzungen (siehe Artenliste) zu begrünen und extensiv zu pflegen sind. Die im Bebauungsplan dargestellten Baumstandorte dienen dabei als Hinweis, weshalb geringe Abweichungen (max. 5 m) zulässig sind. Für die Baumpflanzungen sind standortheimische hochstämmige Laubbäume zu verwenden (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB, Artauswahl siehe Artenliste). Die Pflanzungen sind dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten und bei Verlust durch Ersatzpflanzungen gleicher Art zu ersetzen

Aufgrund der Zweckbestimmung der nördlichen öffentlichen Grünflächen zum Regenrückhalt sind für diese Bereiche abweichende/ergänzende Festsetzungen getroffen. Für die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken ist auf-

grund der Unterflurrückhaltung auf Baumpflanzungen zu verzichten um eine Durchwurzelung der Anlage zu vermeiden.

Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Überflutungsmulde ist aufgrund der naturnahen Ausformung als Erdmulde mit einer Saatgutmischung für wechselfeuchte Bereiche einzusäen und wuchsabhängig zu pflegen. Für die Bewirtschaftung oder Wartung ist die Erschließung über Schotterrasen zulässig um unnötige Versiegelungen zu vermeiden.

Die südlich dargestellte private Grünfläche ist gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Zur flächigen Durchgrünung des Baugebietes ist 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 Gemeinbedarfsfläche ist aufgrund der Flächengröße mit mind. 10 hochstämmigen Laub- oder Obstbäumen zu bepflanzen. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzflächen sind nach Möglichkeit mit mind. 12 cbm durchwurzelbarem Substrat herzustellen.

Zur Vermeidung weiterer Versiegelung und zum Schutz von Natur und Landschaft sind die Vegetationsbestände auf den ausgewiesenen Flächen zu erhalten sofern keine Gefährdung angrenzender Nutzung besteht. Während der Bauarbeiten ist der Bestand vor Schäden an Baumkronen und Stämmen sowie Überdeckung und Abgrabung im Wurzelbereich zu schützen und ggf. durch Schutzzäune während der Bauphase abzugrenzen. Ausfälle sind durch standortheimische hochstämmige Laubbäume oder Strauchpflanzungen zu ersetzen.

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 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 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 ist jedoch der flächige Erhalt der Baumreihe festgesetzt.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des Artenschutzes und zur Minimierung der Beeinträchtigungen hecken- und baumbrütender Vogelarten haben die wenigen notwendigen Rodungsmaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) und somit nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu erfolgen.

## **5.3 Eingriffsregelung gem. BauGB**

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

# **6. Vorgesehene Erschließung**

## **6.1 Verkehr**

Das Plangebiet wird durch eine Verlängerung der bestehenden Mainbergbergstraße (Planstraße A) an das Siedlungsgebiet von Pettstadt angebunden. Der Verschwenk mit Querungshilfe auf Höhe der Einmündung der Ringstraße (Planstraße B) reduziert die Fahrbahn auf erforderlich Breite und bewirkt eine Reduzierung der möglichen Fahrgeschwindigkeit in diesem Bereich.

Die innere Erschließung wird durch eine Ringstraße (Planstraße B) an die Planstraße A anschließend und eine weitere Nord-Süd Verbindung (Planstraße C) gewährleistet.

Entlang der Ringstraße (Planstraße B) und Planstraße C sowie gegenüberliegend der Gemeinbedarfsfläche im Süden des Geltungsbereiches werden einige öffentliche Stellplatzflächen vorgesehen.

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Pettstadt wird hingewiesen.

Für die Fußwegeerschließung verläuft der eigenständige Fußweg westlich der Planstraße A bis zur Querungshilfe auf Höhe der nördlichen Einmündung der Planstraße B und wird dann westlich entlang der Planstraße A nach Süden geführt. Innerhalb des Plangebietes wird entlang der Erschließungsstraßen (Planstraße B und C) jeweils ein Mehrzweckstreifen geplant.

Zusätzlich gibt es von der Planstraße A aus einen eigenständigen Fußweg als West-Ost Verbindung.

## 6.2 Abwässer

### Entwässerung des Baugebietes:

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 51.780 m<sup>2</sup> und teilt sich in drei Kategorien auf:

	<b>Fläche A</b> <b>[m<sup>2</sup>]</b> <i>Gesamtfläche</i>	<b>Befestigte</b> <b>Fläche [%]</b>	<b>Abfluss-</b> <b>beiwert</b> <i>nach DWA A-117</i>	<b>Fläche</b> <b>Au [ha]</b> <i>abflusswirksame</i> <i>Fläche</i>
<b>Baugrundstücke</b> (inkl. privatem Grün)	31.350	60	0.9	1,693
<b>Straßen und</b> <b>Gehwege</b>	7.434	100	0.9	0,669
<b>Gemeinbedarf</b>	5.831	60	0,9	0,315
				<b>2,677</b>

**Das geplante Wohngebiet wird im Trennsystem entwässert.**

### Schmutzwasserableitung

Die Schmutzwässer werden über den bestehenden Schmutzwasserkanal in der "Mainbergstraße" zur Kläranlage Pettstadt abgeleitet. Die Entwässerung möglicher Kellergeschoße im freien Gefälle ist nicht möglich.

### Niederschlagswasserableitung und -behandlung

Das vorliegende Baugrundgutachten vom 11.09.2018 schließt die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aus. Ein geeigneter Vorfluter zur Direkteinleitung der Niederschlagswässer aus einem Trennsystem steht nicht zur Verfügung.

In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt wurde festgelegt, dass der Abfluss aus dem Baugebiet zu keiner zusätzlichen Beaufschlagung der angrenzenden Regenwasserkanäle führen darf.

Laut hydraulischer Berechnung aus 2012 werden über den bestehenden Regenwasserkanal DN 500 in der Mainbergstraße aus dem Gesamtaußeneinzugsgebiet rund 100 l/s abgeleitet. Der Anteil des geplanten Baugebietes an dem angesetzten Außeneinzugsgebiet beträgt 30%. Damit ist der Zufluss aus dem Plangebiet auf 30 l/s zu drosseln. Die Regelung des Drosselabflusses erfolgt über eine Hebeanlage, da eine Ableitung im freien Gefälle aus dem RRB in den Regenwasserkanal DN 500 nicht möglich ist. Da das tatsächliche Abflussvermögen des Regenwasserkanals weit höher liegt, ist die schadlose Ableitung gewährleistet.

Die Regenwasserkanäle im Baugebiet selbst sind auf eine Überschreitungshäufigkeit von 3 Jahren bei 90% Vollfüllung dimensioniert (Arbeitsblatt DWA A 118). Der Befestigungsgrad auf den Grundstücken wurde entgegen der Festlegung im Bebauungsplane (0,3) mit 60% angesetzt.

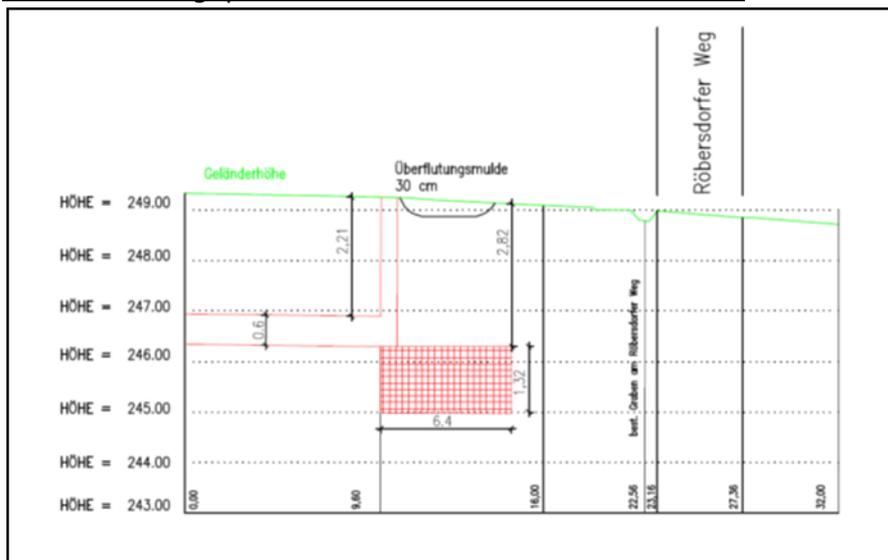
Nach Arbeitsblatt DWA A 117 errechnet sich mit den üblichen Bemessungsansätzen (Regenspende nach KOSTRA, Überschreitungshäufigkeit 5 Jahre und ein Zuschlagsfaktor 1,2 für höhere Sicherheit) ein erforderliches Mindest-Rückhaltevolumen von 754 m<sup>3</sup>. Da für das Regenrückhaltebecken, welches in geschlossener Bauweise als Füllkörperzisternenanlage mit vorgeschalteter Sedimentationsanlage erstellt wird, in der öffentlichen Grünfläche am Röbersdorfer Weg genügend Fläche vorhanden ist, wird das Speichervolumen auf 790 m<sup>3</sup> erhöht und daneben eine offene Überflutungsmulde mit ca. 120 m<sup>3</sup> zusätzlichen Speicherraum geschaffen. Damit wird für die angrenzende Bebauung ein hoher, zusätzlicher Überflutungsschutz gewährleistet, der eine deutliche Verbesserung gegenüber der bisherigen Situation bedeutet. Ergänzend zu den öffentlichen Maßnahmen wird die Errichtung von Regenwasserzisternen auf den Privatgrundstücken verbindlich festgesetzt.

Durch die Bebauung mit gezielter Rückhaltung wird das Abflussverhalten aus dem Plangebiet gegenüber dem in der Einwendung beschriebenen derzeitigen Zustand wesentlich verbessert.

Zur Entlastung der Regenwasserkanäle im Baugebiet und zusätzlichen Überflutungsschutz wird für die Gemeinbedarfsfläche ein Gesamt-Drosselabfluss von 10 l/s festgelegt. Dieser wird über eine eigene Rigolenanlage auf dem Grundstück gesichert und definiert sich über die künftige Nutzung.

#### Lageplan Entwässerung:



Schnitt durch geplante Grünfläche mit RRB und Mulde:**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.

Bezüglich des Löschwassers ist in der Erschließungsplanung zu prüfen, ob im südlichen Bereich des Plangebietes 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden (nach DVGW-Arbeitsblatt W405) und einem Mindestdruck von 1,5 bar aus dem Leitungsnetz sichergestellt werden kann. Sollte die hydraulische Berechnung dies für den höchsten Punkt im Plangebiet nicht nachweisen können, würde auf der Gemeinbedarfsfläche ein entsprechend großer Löschwasserbehälter errichtet werden.

**6.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen**

Pettstadt wird durch die "Bayernwerk AG" mit Strom versorgt bzw. ist durch die "Deutsche Telekom" an das öffentliche Fernsprechnetzt angeschlossen. Die Stromversorgung ist über eine Transformatorenstation im Röbersdorfer Weg (Fl.Nr. 270/6) gewährleistet; ein Stationsgrundstück innerhalb des Geltungsbereiches ist daher nicht notwendig.

## **8. Kosten für die öffentliche Erschließung**

Nachfolgend sind die geschätzten Nettopreise aufgeführt; gesicherte Baukosten können erst bei abschließender Erschließungsplanung mitgeteilt werden.

### **8.1 Verkehrsanlagen**

Fahrbahnen, Fußwege und Parkplätze

*Gesamt ca.*

**681.000,00 €**

### **8.2 Abwasserentsorgung (mit Rückhaltung)**

*Gesamt ca.*

**1.250.000,00 €**

### **8.3 Wasserversorgung (mit Löschwasserbehälter)**

*Gesamt ca.*

**412.000,00 €**

### **8.4 Öffentliche Grünflächen**

Neu herzustellen mit Anpflanzungen (Bäume und Hecken)

**158.000,00 €**

### **8.5 Beleuchtung**

*Gesamt ca.*

**73.000,00 €**

**Gesamt gerundet netto**

*(gerundet)* **2.600.000,00 €**

## **9. Beteiligte Fachstellen**

8.1	Regierung von Oberfranken	95420 Bayreuth
8.2	Landratsamt Bamberg	96052 Bamberg
8.3	Regionaler Planungsverband	96052 Bamberg
8.4	Wasserwirtschaftsamt Kronach	96317 Kronach
8.5	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	96049 Bamberg
8.6	Bayernwerk AG	96052 Bamberg
8.7	Deutsche Telekom Technik GmbH	96052 Bamberg
8.8	Zweckverband Wasserversorgung Auracher Gruppe	96135 Stegaurach
8.9	Erzbischöfliches Ordinariat Bamberg - Sekretariat für kirchliche Raumordnung	96049 Bamberg
8.10	Evangelische Gesamtkirchenverwaltung	96049 Bamberg
8.11	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q	96117 Memmelsdorf
8.12	Gemeinde Strullendorf	96129 Strullendorf
8.13	Markt Hirschaid	96114 Hirschaid
8.14	Gemeinde Frensdorf	96158 Frensdorf
8.15	Gemeinde Stegaurach	96135 Stegaurach
8.16	Stadt Bamberg	96047 Bamberg
8.17	Gemeinde Pettstadt	96175 Pettstadt
8.18	GEWOBAU-Bamberg	96047 Bamberg
8.19	Team 4	90419 Nürnberg
8.20	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, 19.03.2019

**BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG  
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR**  
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593  
e-mail: [wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de](mailto:wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de)



## **1. NACHTRAG**

### **Bebauungs- und Grünordnungsplan "Obere Lehenteile", Gemeinde Pettstadt, Landkreis Bamberg**

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

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich folgende Planänderungen ergeben:

- Festsetzung einer Baugrenze mit Nutzungstempel (Geschossigkeit, Bauweise, Firsthöhe) für die Gemeinbedarfsfläche
- Ergänzung der Begründung um die Punkte zukünftigen Gemeindeentwicklung, Innenentwicklung und Flächenmanagement sowie der Bevölkerungsentwicklung und Alternativenprüfung sowie einen Hinweis zur Erforderlichkeit einer denkmalrechtlichen Erlaubnis für Bodeneingriffe jeglicher Art
- Anpassung der Festsetzungen und der Begründung bzgl. der Verweise auf DIN-Normen
- Anpassung der Verbindlichen Festsetzungen zur Erforderlichkeit einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7.1. BayDSchG für Bodeneingriffe jeglicher Art

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

Gleichzeitig hat der Gemeinderat von Pettstadt beschlossen, dass mit der so geänderten Planfassung vom 16.07.2019 mit der Begründung vom 16.07.2019 das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im gemeinsamen Verfahren erneut durchgeführt wird (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Dieser Verfahrensschritt bildet dann die Grundlage des zweiten Nachtrages.

Aufgestellt: Bamberg, 16.07.2019

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG  
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GbR  
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59598  
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de



## 2. NACHTRAG

### Bebauungs- und Grünordnungsplan "Obere Lehenteile", Gemeinde Pettstadt, Landkreis Bamberg

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

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich folgende geringfügigen redaktionellen Klarstellungen ergeben:

- Redaktionelle Klarstellung der Festsetzung zur zulässigen Bauweisen: Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Der Plan in der Fassung vom 16.07.2019 ist mit Begründung in der Fassung vom 16.07.2019 vom Gemeinderat von Pettstadt in seiner Sitzung am 17.09.2019 als Satzung beschlossen worden.

Aufgestellt: Bamberg, 17.09.2019

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG  
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GbR  
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59598  
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de

