

# **Gemeinde Pettstadt**

## **Bebauungsplan/Grünordnungsplan Am Zwiesler Weg**

### **Begründung**

Vorhabenträger:

Gemeinde Pettstadt

Kirchplatz 10  
96175 Pettstadt  
Tel. 09502/4906-0

Entwurfsverfasser:

SRP Schneider&Partner  
Ingenieur-Consult GmbH  
Am Stauch 1  
96155 Buttenheim  
Tel. 09545/8124

## **Inhaltsangabe**

<b>1. Gemeinde Pettstadt .....</b>	<b>3</b>
1.1 Lage im Raum .....	3
1.2 Überörtliche Verkehrsanbindung .....	3
<b>2. Ziel des Bebauungsplans .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Örtliche Planungen .....</b>	<b>4</b>
3.1 Flächennutzungsplan .....	4
3.2 Verkehrserschließung .....	4
<b>4. Angaben zum Planbereich .....</b>	<b>4</b>
4.1 Lage des Geltungsbereiches .....	4
4.2 Grundstücke .....	4
4.3 Bisherige Nutzung .....	5
4.4 Erschließung .....	5
4.5 Freiflächenkonzept .....	6
4.6 Immissionsschutz .....	6
<b>5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung 6</b>	<b>6</b>
5.1 Bestandsaufnahme .....	6
5.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs .....	7
5.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen .....	7
5.4 Auswählen geeigneter Ausgleichsflächen .....	9
<b>6. Verfahren .....</b>	<b>10</b>
6.1 Gesetzliche Grundlage .....	10
6.2 Beteiligte Träger öffentlicher Belange .....	10

## **ANHANG**

### **Immissions-Prognoseberechnung**

## **1. Gemeinde Pettstadt**

### **1.1 Lage im Raum**

Die Gemeinde Pettstadt liegt im Tal der Regnitz südlich von Bamberg. Das Gemeindegebiet gehört zum Landkreis Bamberg und damit zum Regierungsbezirk Oberfranken.

Regionalplanerisch liegt Pettstadt im Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum des Oberzentrums Bamberg. Die Bevölkerungszahl der Gesamtgemeinde betrug zum 30.Juni 2013: 1.942 E.

Die Gemeinde liegt direkt an der Stadtgrenze zu Bamberg und bietet die Vorzüge der Stadtnähe mit dem ruhigen Leben im Grünen. Pettstadt hat sich in den vergangenen Jahrzehnten zu einer beliebten Wohngemeinde im Bamberger Umland entwickelt. Der Demographiespiegel für Bayern vom Mai 2011 rechnet mit einer Bevölkerungsveränderung 2021 gegenüber 2009 von plus 2 %.

Die Gemeinde liegt zudem nahe der Entwicklungsachse „Bamberg - Erlangen - Nürnberg. Traditionsgemäß bestehen hier intensive wirtschaftliche Verflechtungen und Pendlerströme auch von überregionaler Bedeutung.

Das geplante Baugebiet befindet sich am Südwestrand der Gemeinde Pettstadt im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen.

### **1.2 Überörtliche Verkehrsanbindung**

Pettstadt ist gut an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die B 505, als wichtige Verbindung der Bundesautobahn A 73 im Osten mit der BAB A 3 im Westen, verläuft durch das Gemeindegebiet.

## **2. Ziel des Bebauungsplans**

Pettstadt ist durch seine Nähe zu Bamberg, dem guten Anschluss an den überregionalen Verkehr und durch seine reizvolle landschaftliche Umgebung als Wohnort attraktiv.

Das geplante Baugebiet liegt im Tal der Rauhen Ebrach im direkten Anschluss an bestehende Wohnbebauung. Die Lange Straße und der Röbersdorfer Weg enden an der Geltungsbereichsgrenze zum Bebauungsplan Am Zwiesler Weg.

Wie der Demographiespiegel für Bayern zeigt, wird mit einem Anwachsen der Bevölkerung für Pettstadt gerechnet.

Bei der Gemeinde bzw. bei der beauftragten Wohnungsbaugenossenschaft sind Nachfragen nach Bauland von ca. 30 Interessenten eingegangen. Die Gemeinde hat ein Verzeichnis von unbebauten Grundstücken in der Ortslage erstellt. Zum allergrößten Teil sind diese jedoch nicht verkäuflich. Der Bedarf geht über diese Flächen hinaus.

Der Gemeinderat hat deshalb beschlossen, die Bebauung im Gebiet „Am Zwiesler Weg“ durch einen Bebauungsplan zu regeln.

Die grünordnerischen Belange werden in den Bebauungsplan integriert.

### **3. Örtliche Planungen**

#### **3.1 Flächennutzungsplan**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. In einem Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans / Grünordnungsplans diese Fläche für die Landwirtschaft geändert in „Wohnbaufläche“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sowie öffentliche (Kinderspielplatz) bzw. private Grünflächen.

Die Ausgleichfläche am Distelberg wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

#### **3.2 Verkehrserschließung**

Das Baugebiet wird über zwei bereits vorhandene Straßenanschlüsse an die Lange Straße und an den Röbersdorfer Weg angebunden.

### **4. Angaben zum Planbereich**

#### **4.1 Lage des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans/Grünordnungsplans befindet sich am Südwestrand von Pettstadt. Die Größe des „Allgemeinen Wohngebiets“ einschließlich der öffentlichen Straßenflächen beträgt 2,129 ha. Der Kinderspielplatz hat 0,121 ha. Die Größe der privaten Grünfläche innerhalb der Fl.Nrn. 284, 285 und 254 beträgt 0,875 ha.

Die Gesamtgröße des Bebauungsplans/Grünordnungsplans beträgt 3,125 ha.

In Norden grenzt die Bahnlinie Strullendorf-Ebrach an.

Die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft erstreckt sich über mehrere Grundstücke am Distelberg nördlich von Pettstadt. Die Gesamtgröße der Ausgleichsfläche beträgt 0,51 ha. Die Fläche wird vom Öko-Konto abgebucht.

#### **4.2 Grundstücke**

Folgende Flächen liegen innerhalb des Geltungsbereichs:

Flurnummern ganz: Fl.Nrn. 263, 264, 265,284 und 285, Gmkg. Pettstadt

Flurnummern teilweise: Fl.Nrn. 253,254,255,256,262 und 271, Gmkg. Pettst.

Das Baugebiet wird von folgenden Grundstücken umgrenzt:

Im Norden: Verlängerung der Bahnstraße (Fl.Nr. 275, Gmkg. Pettstadt)

Im Süden: Freie Feldflurlage (Teilflächen aus Fl.Nrn.252, 253, 254, 255, 256, Gmkg. Pettstadt)

Im Osten: durch die bebaute Ortslage (Häuserzeile westlich der Blumenstraße)  
Fl.Nrn. 266, 266/1, 266/3, 266/4, 283, 283/1, 283/2, 283/3 und Teil-  
Flächen aus den Fl.Nrn. 252, 262 und 271, Gmkg. Pettstadt

Im Westen: Feldweg Fl.Nr. 286 und Teilflächen aus Fl.Nrn. 256 und 262, Gmkg. Pettstadt

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden auf den Grundstücken Fl.Nrn. 906/27, 906/28, 906/29, 906/30, 906/31, 906/32, Gmkg. Pettstadt, durchgeführt (Öko-Konto der Gemeinde Pettstadt).

#### **4.3 Bisherige Nutzung**

Die vom Geltungsbereich betroffenen Flächen im Talbereich werden landwirtschaftlich genutzt.

Die Flächen des Öko-Kontos werden gemäß dem Maßnahmenkonzept gepflegt.

#### **4.4 Erschließung**

##### *Verkehrerschließung*

Es ist geplant das Baugebiet an die Straßen des Baugebiets „Röbersdorfer Weg“ anzuschließen. Das Straßennetz wird ringförmig gestaltet.

##### *Wasserversorgung*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans kann durch eine Fortführung des Leitungsnetzes an die Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes Auracher Gruppe angeschlossen und versorgt werden.

##### *Abwasserbeseitigung*

Die Abwasserentworgung erfolgt über ein Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird in der Bahnstraße an den Hauptkanal angeschlossen und über das bestehende Kanalnetz der Kläranlage Pettstadt zugeleitet und gereinigt. Die Kapazitäten der Anlage sind ausreichend bemessen.

Die Oberflächenwässer von den Dach- und Hofflächen müssen auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Die Oberflächenwässer aus den öffentlichen Flächen werden mittels zweier Rigolenversickerungsanlagen mit Vorreinigung versickert.

##### *Elektrizität*

Für die Versorgung des Planungsbereiches ist die Bayernwerk AG Netz, Bamberg, zuständig.

##### *Gas*

Für die Versorgung des Planungsbereiches ist die Bayernwerk AG, Bamberg, zuständig.

#### **4.5 Freiflächenkonzept**

Zur Durchgrünung der Bauflächen ist eine lockere Überstellung des Baugebiets mit Laubbäumen und Obstbäumen vorgesehen. Ein entsprechendes Pflanzgebot ist in den verbindlichen Festsetzungen enthalten.

Nach Süden und Norden hin ist die Anlage einer Hecke oder Baumreihe auf den privaten Baugrundstücken und am Kinderspielplatz geplant. Die Maßnahme wird das Baugebiet in die umgebende landwirtschaftliche Flur einbinden.

#### **4.6 Immissionsschutz**

Südwestlich des Geltungsbereichs befinden sich Anlagen des Sportvereins Pettstadt. Das Ingenieurbüro Stefan Leistner, Bayreuth, wurde mit der Immissionsschutzberechnung nach der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) beauftragt. Es wurden umfangreiche Schallprognoseberechnungen durchgeführt. Es zeigte sich, dass selbst bei immissionstechnisch ungünstigen Annahmen (z.B. Punktspiel findet auf dem Trainingsplatz statt) die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet sicher unterschritten werden.

Eine Einschränkung des Sportbetriebs aufgrund der neuen Wohnbebauung ist daher nicht absehbar. Schalltechnische Festsetzungen müssen nicht getroffen werden. Die Prognoseberechnungen liegen als Anhang der Begründung bei.

### **5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

§ 8 a Abs. 1 BNSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Das Bauvorhaben stellt einen Eingriff im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG, 2009, dar.

Ermittlung des Kompensationsumfangs nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (ergänzte Fassung 2003):

#### **5.1 Bestandsaufnahme**

Ein Großteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Allgemeines Wohngebiet) wird als Ackerfläche genutzt. Die Flächengröße beträgt 1,9548 ha. Die Fläche wird als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) beurteilt.

Am Westrand des Geltungsbereichs liegt ein als Extensivwiese genutztes Grundstück.

Diese Wiesenfläche fällt unter die Kategorie II – Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Die Flächengröße beträgt 0,231 ha.

## **5.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs**

Die Eingriffsschwere fällt unter Typ B – niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, da die Grundflächenzahl mit  $\leq 0,35$  festgelegt ist.

## **5.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen**

Als Allgemeines Wohngebiet in Anspruch genommen werden 1,898 ha der Kategorie 1 - geringe Bedeutung und 0,231 ha der Kategorie 2 - mittlere Bedeutung.

Für Gebiete der Kategorie I ist ein Kompensationsfaktor von 0,2 bis 0,5 maßgebend nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen bei einer Eingriffsschwere von Typ B.

Für Gebiete der Kategorie II, die der Eingriffsschwere von Typ B unterliegen ist ein Kompensationsfaktor von 0,5 bis 0,8 vorgesehen.

Wegen der Nähe zu Siedlungsflächen und einer isolierten Lage der Extensivwiese inmitten von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen wird der jeweils geringste Faktor zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs herangezogen.

## Lageplan der Eingriffsflächen





Betroffene Flächen, WA, Größe	Kompensationsfaktor	benötigte Ausgleichsfläche zur Kompensation
Ackerland, Grünland, 18 980 m <sup>2</sup>	0,2	3 796 m <sup>2</sup>
Extensivwiese 2 310 m <sup>2</sup>	0,55	1 270.5 m <sup>2</sup>
<b>Summe Ausgleichsfläche</b>		<b>5066,5 m<sup>2</sup></b>

Zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt werden landschaftspflegerische Maßnahmen mit einem Flächenumfang von rund 5.100 m<sup>2</sup> notwendig.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch geplante Pflanzungen von Laubbäumen, Obst-Hochstämmen und Hecken im Allgemeinen Wohngebiet ausgeglichen.

#### 5.4 Auswahl geeigneter Ausgleichsflächen

Die Gemeinde Pettstadt verfügt über ein Öko-Konto. Die Flächen des Öko-Kontos liegen nördlich von Pettstadt am Distelberg. Auf einem südexponierten Hang wurde eine Streuobstwiese angelegt.

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich, Ausgleichsfläche A 1, wurden folgende Grundstücke ausgewählt, alle Gemarkung Pettstadt:

Flurstück Nr.	Fläche
906/27	730 m <sup>2</sup>
906/28	986 m <sup>2</sup>
906/29	714 m <sup>2</sup>
906/30	1.093 m <sup>2</sup>
906/31	737 m <sup>2</sup>
906/32	841 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>5.101 m<sup>2</sup></b>

Die Gesamtgröße der Ausgleichsfläche beträgt rund 5.100 m<sup>2</sup>. Der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist mit der Abbuchung vom Öko-Konto und der weiteren fachgerechten Pflege der Flächen kompensiert.

## **6. Verfahren**

### **6.1 Gesetzliche Grundlage**

Die gesetzlichen Grundlagen für die Erstellung eines Bebauungsplanes sind in den §§ 2-4 BauGB festgelegt. Zweck und Inhalt eines Bebauungsplanes werden in den §§ 8 und 9 BauGB beschrieben. § 30 BauGB behandelt die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Beschluss, Genehmigung und Inkrafttreten werden im § 10 BauGB geregelt.

### **6.2 Beteiligte Träger öffentlicher Belange**

Folgende Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden werden am Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan beteiligt.

- 1 Regierung von Oberfranken, Postfach 110165, 95420 Bayreuth
- 2 Landratsamt Bamberg, Postfach 1920, 96045 Bamberg
- 3 Regionaler Planungsverband Oberfranken-West, Postfach 1920, 96045 Bamberg
- 4 Wasserwirtschaftsamt Kronach, Kulmbacher Str. 15, 96317 Kronach
- 5 Vermessungsamt Bamberg, Schranne 3, 96049 Bamberg
- 6 Fernwasserversorgung Oberfranken, Ruppen 30, 96317 Kronach
- 7 Amt für ländliche Entwicklung, Nonnenbrücke 7a, 96047 Bamberg
- 8 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schillerplatz 13-15, 96047 Bamberg
- 9 Bayernwerk AG, Kundencenter Bamberg, Hallstadter Str. 119, 96052 Bamberg
- 10 Bayernwerk AG, Netzzentrum Bamberg, Luitpoldstr. 51, 96052 Bamberg
- 11 Deutsche Post, Immobilien Service GmbH, Regionalbereich Nürnberg, Postfach 900163, 90492 Nürnberg
- 12 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf
- 13 Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Postfach 110165, 95420 Bayreuth
- 14 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 14 Memmelsdorfer Str. 209 A, 96052 Bamberg
- 15 Bund Naturschutz, Kreisgruppe Bamberg, Kapuzinerstr. 12, 96047 Bamberg
- 16 Bayer. Bauernverband, Weide 28, 96047 Bamberg
- 17 Wehrbereichsverwaltung Süd, Dachauer Str. 128, 80637 München
- 18 E-Plus Mobilfunk GmbH & Co. KG, Geschäftsstelle Süd, Valentin-Linhof-Straße 8, 81829 München
- 19 Erzbischöfliches Ordinariat, Domplatz 3, 96049 Bamberg
- 20 Evang.-Luth. Gesamtkirchenverwaltung, Stephansplatz 5, 96049 Bamberg
- 21 Zweckverband zur Wasserversorgung der Auracher Gruppe, Hartlandener Str. 20, 96135 Stegaurach
- 22 Staatliches Schulamt, Ludwigstraße 25, 96052 Bamberg
- 23 Kabel Deutschland, Herrn Ulrich Schneider, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg
- 24 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Deutschherrnstr. 37, 90429 Nürnberg
- 25 Deutsche Regionaleisenbahn GmbH, Wilmersdorfer Str. 113/114, 10627 Berlin

### Nachbargemeinden

- 26 Gemeinde Frensdorf, Kaulberg 1
- 27 Gemeinde Strullendorf, Forchheimer Str. 32, 96129 Strullendorf
- 28 Markt Hirschaid, Kirchplatz 6, 96114 Hirschaid
- 29 Gemeinde Altendorf, Jurastr. 1 96146 Altendorf
- 30 Stadt Bamberg, Maxplatz, 3, 96047 Bamberg
- 31 Gemeinde Stegaurach, Schlossplatz 1, 96135 Stegaurach

Aufgestellt: Dipl.-Ing.(FH) Landespflege Marlis Krebs

Buttenheim, den 11.02.2014

SRP Schneider&Partner  
Ingenieur-Consult GmbH



Dipl. Ing. Hans-Joachim Brandt  
Geschäftsführer