

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



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 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 Bebauungs- 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 Bebauungsplan 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 Bebauungsplanes integriert ist, wird zur Bezeichnung beider Pläne zur Vereinfachung nachfolgend nur der Begriff Bebauungsplan verwandt.

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

Der Bebauungsplan schafft insgesamt 52 Wohnbaurechte mit Einzelhausbebauung. So wird hiermit eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO von ca. 6880 m² (51 Wohngebäude mit ca. 130m² Grundfläche Hauptgebäude + 1 großes Wohngebäude mit ca. 250 m² Grundfläche) ermöglicht. 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

Die Gemeinde Pettstadt fokussiert sich grundsätzlich auf eine Innenentwicklung; bereits bei der Erstellung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurden beschlossen, den Fokus darauf zu richten. Im Rahmen dessen wurden auch die bestehenden Baulücken für die Gemeinde erhoben und anschließend eine Eigentümerabfrage zur Verfügbarkeit durchgeführt. Als Ergebnis ist jedoch festzuhalten, dass für die Baulücken derzeit von den Eigentümern nur eine sehr geringe Verkaufsbereitschaft besteht und somit der Bedarf nach Wohnbaulandbedarf nicht gedeckt werden kann. Weitere Flächenpotenziale aus dem Flächennutzungsplan bestehen nicht. Auf dieser Grundlage will die Gemeinde mit dem vorliegenden Bebauungsplan der hohen Nachfrage nach Wohnraum, auch und insbesondere von jungen "Pettstädtern" nachkommen und im angemessenen Maß Wohnbauland ausweisen.

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.

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 1915 Einwohner im Jahr 2008. Aktuell, zum 30.05.2015 hat Pettstadt 2043 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 eine Bücherei, die neue Räumlichkeiten im neu zu schaffenden Begegnungszentrum der Gemeinde erhalten wird.

In Pettstadt gibt es eine gut ausgerüstete Freiwillige Feuerwehr.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Bamberg.

3. Beschaffenheit und Lage des Baugebietes

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

Das Plangebiet 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.

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

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 m² und maximal 974 m². Lediglich im südöstlichen Bereich wird ein Wohnbaugrundstück mit größerer Fläche ausgewiesen um eine verdichtete Bebauung z.B. ein Mehrfamilienhaus zu ermöglichen (2.181m²).



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.

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 m² 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 aufgrund 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. Der Bestand ist während der Baumaßnahme gemäß DIN 18920 zu schützen um Verletzungen der Gehölzbestände und Zerstörungen der bodennahen Vegetation zu vermeiden. 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 m² und teilt sich in drei Kategorien auf:

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

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.

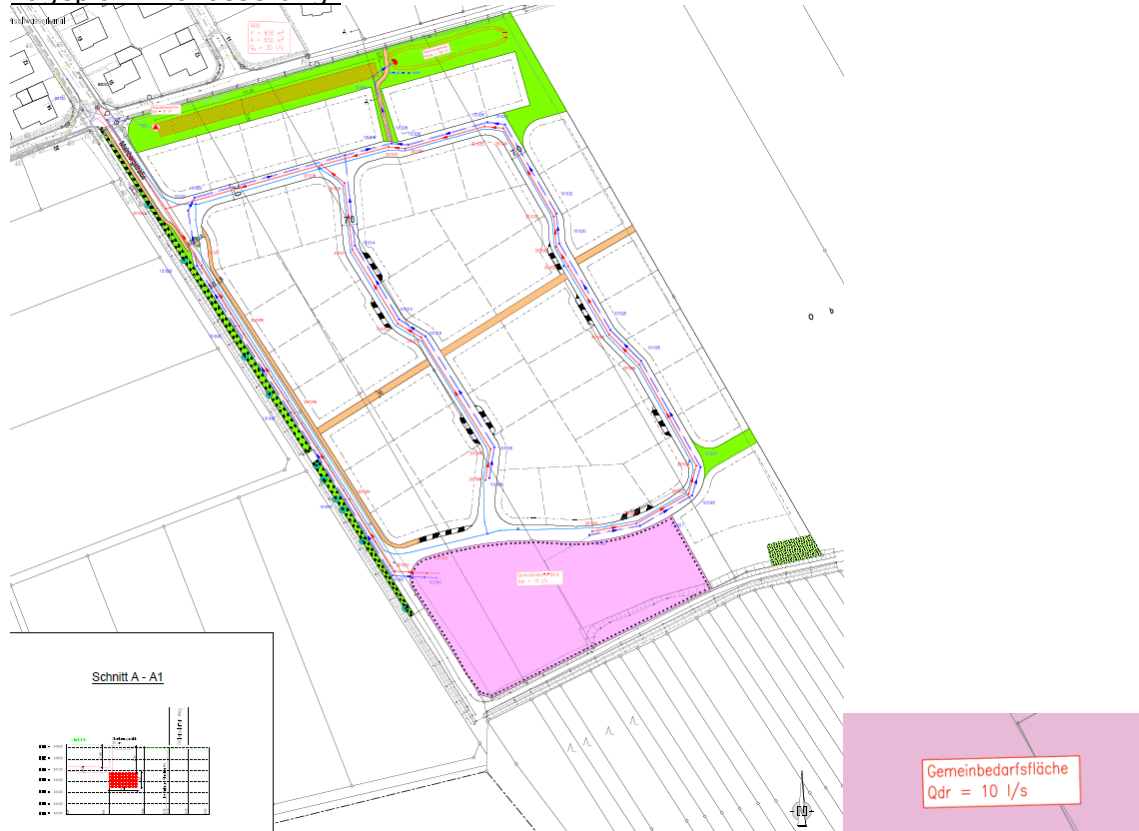
Laut hydraulischer Berechnung aus 2012 kann der bestehende Regenwasserkanal DN 500 in der Mainbergstraße aus dem Gesamtaußeneinzugsgebiet rund 100 l/s ableiten. Der Anteil des geplanten Baugebietes an dem angesetzten Außeneinzugsgebiet beträgt 30%. Damit ist der Zufluss aus dem Plangebiet auf 30 l/s 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.

Dafür errechnet sich nach A117 mit den üblichen Bemessungsansätzen ein erforderliches Mindest-Rückhaltevolumen von 754 m³. 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 m³ erhöht und daneben eine offene Überflutungsmulde mit ca. 120 m³ zusätzlichen Speicher-raum geschaffen. Damit wird für die angrenzende Bebauung ein hoher, zusätzlicher

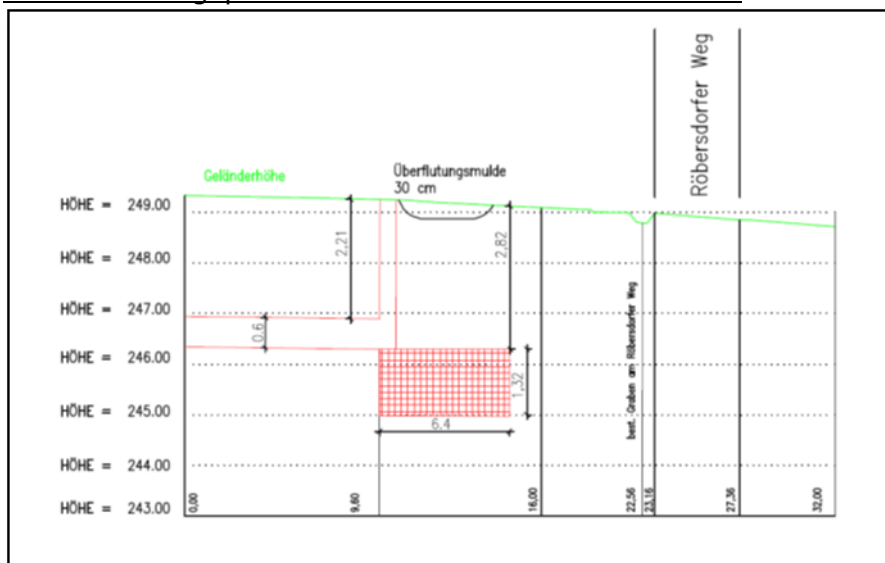
Überflutungsschutz gewährleistet, der eine deutliche Verbesserung gegenüber der bisherigen Situation bedeutet. Ergänzend zu den öffentlichen Maßnahmen wird die Errichtung von Regenwasserzisternen auf den Privatgrundstücken verbindlich festgesetzt.

Zur Entlastung der Regenwasserkanäle im Baugebiet und zusätzlichen Überflutungsschutz wird für die Gemeinbedarfsfläche ein Gesamt-Drosselabfluss von 10 l/s festgelegt.

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 m³/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	Team 4	90419 Nürnberg
8.19	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

