

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
KAY W E G
GEMEINDE LITZENDORF, LANDKREIS BAMBERG



BEGRÜNDUNG

Ingenieurbüro
Klaus Kistner
Thorackerstr. 2
96052 Bamberg
Tel.: 0951/96 83 03 50
Fax: 0951/96 83 03 52
www.ib-kistner.de

B E G R Ü N D U N G

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Kayweg", Pödeldorf
Gemeinde Litzendorf, Landkreis Bamberg

Aufstellungsbeschluss vom 25.04.2023

Einwohnerzahl:

Gemeinde Litzendorf (Gesamt) 6.143 EW (31.12.2019)

Flächennutzungsplan/ Wirksame Fassung 01.02.2013

Landschaftsplan:

Anzeigebehörde für den Bebauungsplan Landratsamt Bamberg

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro
Klaus Kistner
Thorackerstr. 2
96052 Bamberg
Tel.: 0951/96 83 03 50
Fax: 0951/96 83 03 52
www.ib-kistner.de

1. Grundlagen und Planungsverlauf

Der Gemeinderat von Litzendorf hat in seiner Sitzung vom 25.04.2023 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Kayweg" in Litzendorf zum 3. Mal zu ändern. Der bestehende Bebauungsplan "Kayweg" ist seit dem 04.01.1977 rechtskräftig.

Das unterzeichnende Büro erhielt den Auftrag, den Bebauungsplan anzufertigen und in Absprache mit der Gemeinde das Aufstellungsverfahren durchzuführen.

Die grünordnerische Fachplanung wird durch den Landschaftsarchitekten Wolfgang Sack, Bayreuth betreut und ist in den vorliegenden Entwurf eingearbeitet.

Durch die nun vorliegende 3. Änderung soll die Planung an geänderte städtebauliche Ziele angepasst werden.

Der Plan erhält den Namen "3. Änderung des Bebauungsplanes „Kayweg“, Pödeldorf. Der Geltungsbereich liegt in der Mitte des Gemeindeteiles Pödeldorf. Es sollen Flächen für ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan sind die betroffenen Flächen bereits als Wohnbauflächen (W) dargestellt.

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 nicht beeinträchtigt und der untere Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche wird nicht erreicht.

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

Für das weitere Verfahren gelten die Vorschriften nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB. Im beschleunigten 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 beschleunigten Verfahren wird zudem von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe zum Vorhandensein umweltbezogener Informationen und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

2. Derzeitige örtliche Gegebenheiten

Die Gemeinde Litzendorf liegt etwa 9 km östlich des Oberzentrums Bamberg und gehört zur Planungsregion (4) Oberfranken-West.

Das Landesentwicklungsprogramm in der aktuellen Fassung weist der Gemeinde Litzendorf keine zentralräumliche Funktion zu und zählt sie zum Verdichtungsraum des Oberzentrums Bamberg.

Naturräumlich gehört die Gemeinde Litzendorf zum Fränkischen Keuper-Lias-Land. Der östliche Teil des Gemeindegebiets wird zur nördlichen Frankenalb gezählt, der westliche Teil zum Vorland der nördlichen Frankenalb.

Neben dem Hauptort Litzendorf gehören noch die Gemeindeteile Lohndorf, Melkendorf, Naisa, Pödeldorf, Litzendorf, Tiefenellern und Kunigundenruh zum Gemeindegebiet. Der Ortsteil Pödeldorf gliedert sich direkt westlich an den Hauptort Litzendorf an. Flurbereinigungs- bzw. Dorferneuerungsmaßnahmen fanden in einigen Gemeindeteilen statt.

Pödeldorf ist gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Staatsstraße 2281 verbindet Litzendorf in Richtung Westen mit der A73 (6 km) sowie dem Oberzentrum Bamberg.

Pödeldorf ist über die Staatsstraße 2281 mit Litzendorf verbunden. Weitere Verbindungen bestehenden über den weiteren Verlauf über die Kreisstraßen BA 5 und BA 54 nach Meedensdorf bzw. Memmelsdorf.

Pödeldorf ist an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Betreiber ist die Firma Metzner.

Die Einwohnerzahl in der Gesamtgemeinde ist seit dem Jahr 2001 (6.032 EW) bis zum Jahr 2008 gestiegen und zunächst bis zum Dezember 2010 auf 6.031 Einwohner zurückgegangen. Seitdem ist die Einwohnerzahl wieder auf 6.143 gestiegen (31.12.2019).

In Litzendorf sind die erforderlichen Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden; das gilt auch für die soziale Infrastruktur vom Kinderhort bis zur Schule. Weiterführende Schulen sind in Bamberg und Scheßlitz vorhanden. Ebenso existieren zahlreiche Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe.

Für die ärztliche Versorgung stehen im Gemeindegebiet 3 Allgemeinärzte sowie ein Zahnarzt zur Verfügung. Die nächsten Krankenhausstandorte sind Bamberg und Scheßlitz. Die ambulante Betreuung findet durch den Sozialdienst SeniVita und den Ellertaler Pflegedienst statt.

Eine Freiwillige Feuerwehr ist in Pödeldorf vorhanden. In Pödeldorf befindet sich zudem ein Feuerwehrhaus.

In Pödelndorf sind zahlreiche Kinderspielplätze vorhanden.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Bamberg.

3. Beschaffenheit und Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich liegt nördlich zu der Mitte des Gemeindeteiles Pödeldorf (Am Rothfeld). Es ist komplett von der bebauten Ortslage umgeben und grenzt im Westen an die Schammelsdorfer Straße (BA 54) an.

Folgendes Grundstück der Gemarkung Pödeldorf liegt innerhalb des Geltungsbereiches:

Flurnummern: 440/2

Das Plangebiet liegt etwa auf einer Höhe von 295 m ü. NN und fällt leicht südwestliche Richtung.

An der Oberfläche austretendes Wasser wurde nicht beobachtet.

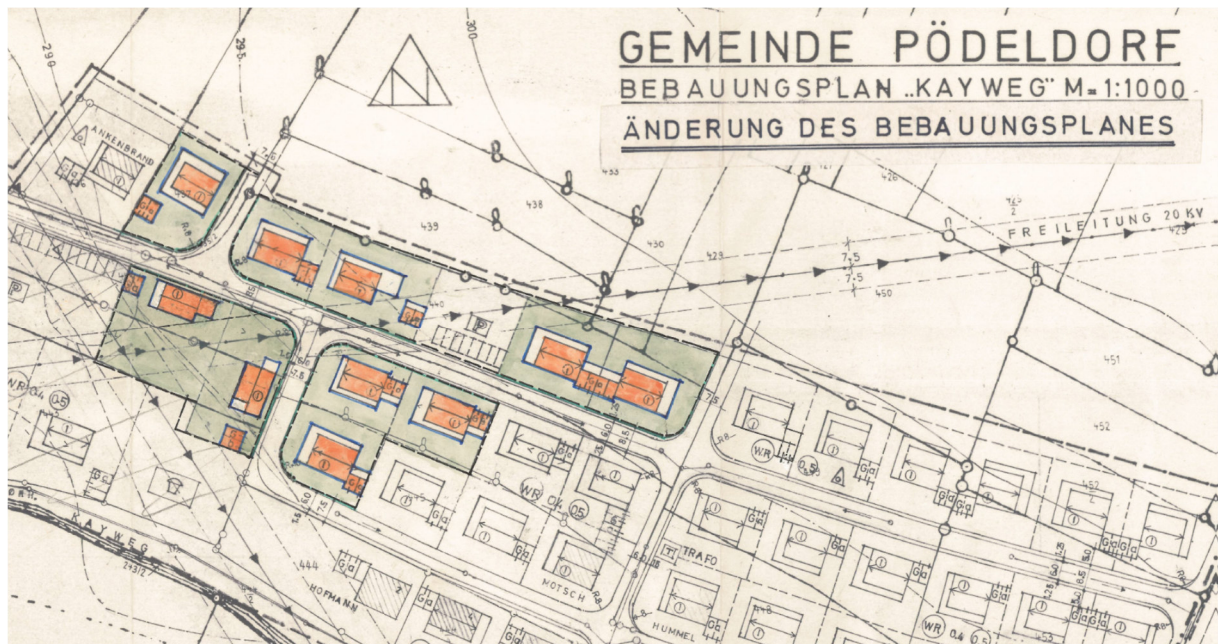
Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

4. Geplante bauliche Nutzung

Das im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erfasste Gebiet ist ca. 0,080 ha groß und entspricht der bisherigen Ausweisung als "Allgemeines Wohngebiet".

Das Plangebiet wird entsprechend dem bestehenden Bebauungsplan und dem Flächennutzungsplan als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen; die zulässigen Nutzungen sind dort geregelt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind im Plangebiet nicht zulässig, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

Der Bereich der 3. Bebauungsplan-Änderung besitzt der rechtskräftige Bebauungsplan vom 04.04.1977 aufgrund der vorhandenen Stromleitung kein Baufenster für Wohngebäude. Im Rahmen einer „Nachverdichtung“ der vorhandenen Bauflächen wurde erreicht, dass ein zusätzliches Wohngebäude, einschließlich Stellplätze/Garage errichtet werden soll.



Das betreffende Grundstück (Flur-Nr. 440/2) wird über eine Mittelspannungsleitung (20 kV) überspannt. Nach Abstimmungen mit dem Energieversorger kann das Grundstück uneingeschränkt für Wohnbebauung genutzt werden. Das Flurstück wird von der Straße „Am Rothfeld“ erschlossen.

Die Geschosshöhe bleibt unverändert (II, 2 Vollgeschosse). Als Dachform ist lediglich das Satteldach zugelassen. Im Geltungsbereich sind nur Einzelhäuser zugelassen. Dies ist durch entsprechende Textliche Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl (0,4) und Geschossflächenzahl (0,8) werden die zulässigen Höchstmaße gemäß BauNVO eingehalten bzw. unterschritten.

In den "Textlichen Festsetzungen" werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen (Firsthöhen) vorgeschrieben. Weiterhin ist die maximale Höhe der Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) in Abhängigkeit von der Topographie vorgeschrieben. Die Festsetzungen enthalten außerdem weitere Gestaltungshinweise sowie die Festsetzungen zur Durchgrünung.

Weitere Angaben zu Grünflächen sind im anschließenden Kapitel 5 "Grünordnung" erläutert.

5. Grünordnung / Artenschutz / Eingriffsregelung

5.1 Ziele der Grünordnung und Begründung der Festsetzungen

Bei der Baufläche handelt es sich um eine von Bebauung umgebene, ca. 0,08 ha große Grünfläche mit schmalen Baum-/Strauchhecken im Randbereich. Im rechtswirksamen Bebauungsplan "Kayweg" der Gemeinde Litzendorf wird die Fläche aktuell als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Zudem ist kein Pflanzgebot für heimische, großkronige Laubbäume auf privaten Grünflächen festgesetzt.

Ziel der Grünordnung ist die Gestaltung des Ortsbildes. Auf Grund dessen wird, in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan, die gärtnerische Gestaltung und dauerhafte Unterhaltung der nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen und Wegeflächen überplanten Grundstücksfläche festgesetzt. Die Verwendung von Nadelgehölzen 1. und 2. Wuchsordnung (>10m) sowie eine randliche Einfriedung der Grundstücke mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Fassaden- und Wandbegrünung sind zulässig und erwünscht. Zur Begrünung der Baufläche sind folgende Bepflanzungen aus standortheimischen Gehölzen (siehe Artenliste) vorzunehmen: mindestens ein großkroniger Laub- oder Obstbaum als Hochstamm bzw. 4 Sträucher (Qualität 2xv, 100-150). Die Pflanzungen sind dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten und Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

Artenliste standortheimischer Gehölze:

Großbäume	Sträucher
Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)	Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)
Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Hasel (<i>Corylus avellana</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>)
Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)
Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)	Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)
	Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)
Mittelgroße und kleine Bäume	Faulbaum (<i>Rhamnus frangula</i>)
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Berg-Johannisbeere (<i>Ribes alpinum</i>)
Birke (<i>Betula pendula</i>)	Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)
Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	Salweide (<i>Salix caprea</i>)
Salweide (<i>Salix caprea</i>)	Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>)	
Obstgehölze in Sorten	

Um zusätzliche Versiegelungen gering zu halten sind, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar (insbesondere im Bereich von Stellplätzen und Wegen etc.), wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Als Artenschutzmaßnahme sind Rodungen von Gehölzen gem. §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig, also nicht zwischen 1. März und 30. September.

5.2 Eingriffsregelung gemäß BauGB

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

6. Vorgesehene Erschließung

6.1 Verkehr

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Ortsstraße „Am Rothfeld“ erschlossen. Westlich des Plangebietes der Bebauungsplan-Änderung mündet diese Ortsstraße in die Schammelsdorfer Straße (Kreisstraße BA 54).

6.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung in Pödeldorf erfolgt überwiegend im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage in Bamberg zugeführt. Das Plangebiet kann problemlos entwässert werden. Dies wird ebenfalls im Trennsystem erfolgen.

6.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Tiefbrunnen Pödeldorf und mehreren Quellen der Gemeinde Litzendorf; Druck und Dargebot sind ausreichend.

6.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Pödeldorf wird durch die Bayernwerk AG mit Strom und Gas versorgt bzw. ist durch die Deutsche Telekom an das öffentliche Fernsprechnetzt angeschlossen.

7. Immissionsschutz

Etwa 150 m westlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße BA 54.

Aufgrund der niedrigen täglichen Verkehrsstärken sind in Zusammenhang mit der innerörtlichen Lage (Geschwindigkeit $v = 50$ km/h, z. T. abschirmende Bebauung, Böschung und Eingrünung) für das Allgemeine Wohngebiet tags und nachts keine schalltechnisch negativen Auswirkungen zu erwarten.

8. Kosten für die öffentliche Erschließung

Kosten für die öffentliche Erschließung fallen nicht an.

9. Beteiligte Fachstellen

- 9.1 Landratsamt Bamberg, Bauleitplanung, Ludwigstraße 23, 96052 Bamberg
- 9.2 Regierung von Oberfranken, Ludwigstraße 20, 95444 Bayreuth 9.2
- 9.3 Regionaler Planungsverband Oberfranken-West, Ludwigstraße 23, 96052 Bamberg
- 9.4 Staatliches Bauamt Bamberg - Fachbereich Straßenbau, Franz-Ludwig-Straße 21, 96047 Bamberg
- 9.5 Wasserwirtschaftsamt Kronach, Kulmbacher Str. 15, 96317 Kronach
- 9.6 Staatliches Bauamt Bamberg - Fachbereich Straßenbau, Franz-Ludwig-Straße 21, 96047 Bamberg
- 9.7 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung 96049 Bamberg
- 9.8 Amt für Landwirtschaft und Forsten 97047 Bamberg
- 9.9 Amt für ländliche Entwicklung Oberfranken, Nonnenbrücke 7a, 96029 Bamberg
- 9.10 Bayernwerk AG, Hallstadter Str. 119, 96052 Bamberg
- 9.11 PLEdoc GmbH, Gladbecker Straße 404, 45326 Essen
- 9.12 Deutsche Post Immobilienservice GmbH, Poststr. 2, 90471 Nürnberg
- 9.13 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Fontanenstr. 4, 40470 Düsseldorf
- 9.14 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd, Barthstr. 12, 80339 München
- 9.15 Regierung von Oberfranken Bergamt Nordbayern, Ludwigstr. 20, 95444 Bayreuth
- 9.16 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 85539 München
- 9.17 Bayerischer Bauernverband, Weide 28, 96047 Bamberg
- 9.18 Erzbischöfliches Ordinariat Bamberg - Liegenschaftsabteilung, Domplatz 2, 96049 Bamberg
- 9.19 Evangelische Gesamtkirchenverwaltung, Augustenstr. 6, 96047 Bamberg
- 9.20 Kreisheimatpfleger Wolfgang Rössler, Am Deichselbach 4, 96146 Altendorf
- 9.21 Kreisbrandrat - LRA Bamberg, Brandschutzdienststelle, Ludwigstraße 23, 96052 Bamberg
- 9.22 Fernwasserversorgung Oberfranken, Ruppen 30, 96317 Kronach
- 9.23 Industrie und Handelskammer Oberfranken, Bahnhofstr. 25, 95444 Bayreuth
- 9.24 Handwerkskammer für Oberfranken, Kerschensteinerstr. 7, 95448 Bayreuth
- 9.25 BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kapuzinerstraße 12, 96047 Bamberg
- 9.26 Landesbund für Vogelschutz, Eisvogelweg 1, 91161 Hiltpoltstein
- 9.27 Landesfischereiverband, Mittenheimer Str. 4, 85764 Oberschleißheim
- 9.28 Deutsche Telekom AG, T-Com 96052 Bamberg
- 9.29 Naturpark "Fränkische Schweiz", Lohnweg 2, 91278 Pottenstein
- 9.30 Gemeinde Königsfeld, Steinfeld 86, 96187 Stadelhofen
- 9.31 Gemeinde Memmelsdorf, Rathausplatz 1, 96117 Memmelsdorf
- 9.32 Gemeinde Strullendorf, Forchheimer Str. 32, 96129 Strullendorf
- 9.33 Markt Heiligenstadt, Marktplatz 20, 91332 Heiligenstadt
- 9.34 Stadt Scheßlitz, Hauptstr. 34, 96110 Scheßlitz,
- 9.35 Stadt Bamberg, Maximiliansplatz 3, 96047 Bamberg

Aufgestellt: Bamberg, 25.04.2023

Ingenieurbüro
Klaus Kistner
Thorackerstr. 2
96052 Bamberg
Tel.: 0951/96 83 03 50
Fax: 0951/96 83 03 52
www.ib-kistner.de

