

Gemeinde Frensdorf

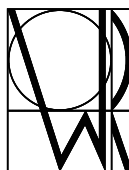
Landkreis Bamberg

Bebauungsplan „Untergreuth II“ mit integriertem Grünordnungsplan in Untergreuth

Begründung

in der Fassung vom 11.10.2022

Bearbeitung:



W E Y R A U T H E R
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2
TEL. 0951/980040 • FAX 0951/9800444

**GEMEINDE FRENSDORF
LANDKREIS BAMBERG**

**BEBAUUNGSPLAN „UNTERGREUTH II“
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDUNGSPLAN
IN UNTERGREUTH**

BEGRÜNDUNG

IN DER FASSUNG VOM 11.10.2022

Inhalt

| | | |
|------------|--|-----------|
| 1. | Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung | 4 |
| 2. | Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse | 7 |
| 3. | Planungsrechtliche Situation | 9 |
| 3.1 | Verfahren | 9 |
| 3.2 | Regionalplan | 10 |
| 3.3 | Flächennutzungsplan | 10 |
| 4. | Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung | 10 |
| 4.1 | Nutzungsart und Flächenaufteilung | 10 |
| 4.2 | Maß der Nutzung | 11 |
| 4.3 | Bauweise und baugestalterische Festsetzungen | 12 |
| 4.4 | Sonstige Festsetzungen und Hinweise | 13 |
| 5. | Gestalterische Ziele und Maßnahmen der Grünordnung | 14 |
| 6. | Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Umweltbericht und -prüfung | 15 |
| 7. | Artenschutzrechtliche Relevanzabschätzung | 15 |
| 7.1 | Einleitung | 15 |
| 7.2. | Relevante Wirkfaktoren für den Artenschutz | 16 |
| 7.3. | Artenschutzrechtliche Beurteilung | 17 |
| 7.4. | Betroffenheit der Arten | 17 |
| 8. | Erschließung des Baugebietes | 18 |
| 8.1 | Straßenerschließung | 18 |
| 8.2 | Wasserver- und Entsorgung | 18 |
| 8.3 | Löschwasserversorgung | 19 |
| 8.4 | Erneuerbare Energien, Baugrund | 19 |
| 9. | Immissionsschutz | 19 |
| 10. | Sparsamer Umgang mit Grund und Boden | 20 |

1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Frensdorf hat am 18. Mai 2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Untergreuth II“ in Untergreuth aufzustellen. Die Fläche soll als Wohnbaufläche entwickelt werden.

Das Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes „Untergreuth II“ in Untergreuth ist die planungsrechtliche Sicherung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 3 Nr. 4 BauNVO sowie als Verkehrs-, Wasserfläche und als öffentliche Grünflächen.

Es gehört zur Angelegenheit der Gemeinde das gesamte Gemeindegebiet inkl. aller dazugehörigen Ortsteile als Wohnstandorte langfristig zu sichern bzw. weiterzuentwickeln. Dies besteht u. a. auch darin, neue Bauflächen im gesamten Gemeindegebiet verteilt auszuweisen mit dem Ziel, die Nachfrage nach Bauplätzen zu decken und in der Folge den Zuzug von Neubürgern und den Verbleib von einheimischen Bürgern in der Gemeinde zu gewährleisten bzw. zu fördern. Diese Absicht zielt gleichzeitig darauf ab, langfristig zu einer ausreichenden Auslastung/Nutzung bzw. einem wirtschaftlichen Betrieb aller vorhandenen Infrastrukturen sowie kommunalen Einrichtungen des sozialen und kulturellen Lebens (Vereine, örtliche Gastronomie, Kindertagesstätten, Kirchengemeinde, Bibliothek usw.) bzw. der zur Verfügung gestellten öffentlichen Infrastruktur (z. B. Auslastung Kläranlage, Unterhalt der Kanalisation, der Trinkwasserversorgung usw.) beizutragen und diese nicht nur auf dem Status quo zu stabilisieren, sondern zu verbessern.

Durch jeden Zuzug junger Familien verfolgt die Gemeinde gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB ihr städtebauliches Ziel, die lokale Wirtschaft zu stärken und für die notwendige Auslastung und Wirtschaftlichkeit der kommunalen Infrastrukturen (Einrichtungen der Daseinsvorsorge usw.) zu sorgen.

Die Gemeinde verfolgt weiterhin das Planungsziel, sozial stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen bzw. zu erhalten, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu decken, Eigentum der Bevölkerung zu fördern und insgesamt die demographische Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Die Schaffung von Bauland in den Gemeindeteilen dient dazu, unter anderem den einheimischen Familien die Möglichkeit zu geben, ihr Eigenheim in ihrem Heimatort zu verwirklichen. Dazu hat die Gemeinde mittlerweile Vergaberichtlinien für den Verkauf gemeindlicher Bauplätze aufgestellt, die vor allem auch darauf abzielt, den sozial schwächeren Bewerbern Chancen auf einen Erwerb einer Bauparzelle zu ermöglichen.

Der Altersdurchschnitt der Einwohner Frensdorf ist in den vergangenen Jahrzehnten gestiegen: Ist die Entwicklung bei der Altersgruppen von 0 - 17 Jahren innerhalb der Jahre 1987 bis 2020 fast gleich geblieben, ist jedoch im selben Zeitraum ein deutlicher Anstieg der Altersgruppe 50 Jahre und älter zu verzeichnen. So nahm der Anteil der unter 18-jährigen in dem genannten Zeitraum von ca. 950 bis 1010 leicht zu, im gleichen Zeitraum stieg der Anteil der über 50-jährigen von 862 Einwohner auf 2187 Einwohner (siehe Statistik kommunal 2021). Um dieser demographischen Entwicklung entgegen zu wirken und den Altersdurchschnitt zu senken und damit eine schnelle Überalterung der Bevölkerung zu verhindern, sollen durch das neue Baugebiet insbesondere junge einheimische Familien angesprochen werden.

Wie aus den Beträgen zur Statistik Bayerns, Heft 550 zu erkennen ist, wird für den gesamten Landkreis Bamberg eine Bevölkerungszunahme von ca. 147.000 EW (2018) auf 149.900 EW (2037) prognostiziert (+ 1,97 %). Vergleicht man die Bevölkerungszunahme des Landkreises mit der Gemeinde Frensdorf, so zeigt sich, dass die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Frensdorf (s. Tab. 1) über dem Landkreisdurchschnitt liegt. Die Gemeinde profitiert hier u. a. insbesondere auch von ihrer günstigen Lage im Nahbereich des benachbarten Oberzentrums Bamberg, wo Wohnraum knapp und verhältnismäßig teuer ist. Aufgrund der dortigen hohen Grundstücks- und Wohnungspreise sowie der hohen Nachfrage nach Wohnraum sehen sich

viele Familien dazu veranlasst, in das Umland von Bamberg zu ziehen. Dadurch erfreut sich die Gemeinde Frensdorf großer Beliebtheit, mit der Folge, dass ausgewiesene Bauplätze innerhalb kürzester Zeit verkauft sind (z.B. Baugebiet Kerntner Feld). Es ist auch daher Aufgabe der Gemeinde, den im Landkreis und in der Region durch die zusätzlich geschaffenen Arbeitsplätze im Bereich des Oberzentrums Bamberg entstandenen und bestehenden Siedlungsdruck durch das Angebot nahegelegener Wohnbauflächen mit zu bewältigen. Der Bedarf für das vorliegende Baugebiet ergibt sich insofern nicht nur aus der gemeindeeigenen Nachfrage, sondern gleichermaßen durch den außerörtlichen Bedarf.

Die Notwendigkeit der vorliegenden Bauleitplanung wird auch durch die nachfolgende Tabelle 1 unterstrichen. In der Tabelle 1 wird die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Frensdorf in der Zeit von Ende 2002 bis Ende 2021 dargestellt.

| Jahr | Bevölkerungszahlen | Zuwachs / Abnahme gegenüber Vorjahr (in EW) | Zuwachs / Abnahme gegenüber Vorjahr (in %) |
|-------------|---------------------------|--|---|
| 2002 | 4871 | - | - |
| 2004 | 4976 | + 105 | + 2,16 % |
| 2006 | 4998 | + 22 | + 0,44 % |
| 2008 | 5030 | + 32 | + 0,64 % |
| 2010 | 5062 | + 32 | + 0,64 % |
| 2012 | 5086 | + 24 | + 0,47 % |
| 2013 | 5079 | -7 | - 0,14 % |
| 2014 | 5130 | + 51 | + 1,00 % |
| 2015 | 5170 | + 40 | + 0,78 % |
| 2016 | 5238 | + 68 | + 1,31 % |
| 2017 | 5298 | + 60 | + 1,14 % |
| 2018 | 5325 | + 27 | + 0,51 % |
| 2019 | 5380 | + 55 | + 1,03 % |
| 2020 | 5366 | - 14 | - 0,26 % |
| 2021 | 5447 | + 81 | + 1,51 % |

Tab.1: Demographische Entwicklung der Gesamtgemeinde Frensdorf in den Jahren 2002 – 2021 (Quelle: Gemeinde Frensdorf)

Für das gesamte Gemeindegebiet war gemäß der von der Gemeinde erhobenen Zahlen (s. Tab. 1) in der Zeit von 2002 bis 2021 ein Bevölkerungszuwachs um insgesamt 576 Einwohnern (EW) zu verzeichnen. Dies entspricht einem Plus von 11,82 %. Der Einwohnerzuwachs im gesamten Gemeindegebiet ist auf die höhere Anzahl der Zugezogenen als die der Weggezogenen und auf die höhere Geburtenrate gegenüber der Sterberate (Statistik Kommunal 2021) zurückzuführen. Vor allem die Baugebiete in Frensdorf (BBP Kerntner Feld) und Reundorf (BBP Schultheißenäcker) ließen die Einwohnerzahl wachsen.

Wirft man einen Blick auf die Bevölkerungsentwicklung in dem Gemeindeteil Untergreuth, so zeigt sich hier, dass die Bevölkerungszahl im Zeitraum von 2002 bis 2021 mit 13 EW (-8,07%) gesunken ist (siehe Tabelle 2). Der Grund für den Bevölkerungsrückgang liegt daran, dass der letzte Bebauungsplan 1990 in Kraft getreten ist und seitdem keine Neuausweisung eines Baugebietes erfolgt ist und in diesen Zeitraum nur wenige Einfamilienhäuser entstanden sind.

| Jahr | Bevölkerungszahlen Untergreuth | Zuwachs / Abnahme gegenüber Vorjahr (in EW) Untergreuth | Zuwachs / Abnahme gegenüber Vorjahr (in %) Untergreuth |
|-------------|---|--|---|
| 2002 | 161 | - | - |
| 2004 | 162 | + 1 | + 0,62 % |
| 2006 | 164 | + 2 | + 1,23 % |
| 2008 | 157 | - 7 | - 4,27 % |
| 2010 | 154 | - 3 | - 1,91 % |
| 2012 | 155 | +1 | + 0,65 % |
| 2013 | 152 | - 3 | - 1,94 % |
| 2014 | 140 | - 12 | - 7,89 % |
| 2015 | 148 | + 8 | + 5,71 % |
| 2016 | 142 | - 6 | - 4,05 % |
| 2017 | 142 | ± 0 | ± 0 % |
| 2018 | 136 | - 6 | - 4,23 % |
| 2019 | 137 | + 1 | + 0,74 % |
| 2020 | 145 | + 8 | + 5,84 % |
| 2021 | 148 | + 3 | + 2,07 % |

**Tab.2: Demographische Entwicklung in dem Ortsteil Untergreuth in den Jahren 2002 – 2021
(Quelle: Gemeinde Frensdorf)**

Die Gemeinde Frensdorf möchte jedoch mit dieser Bauleitplanung auch in den einzelnen Ortsteilen (Untergreuth) über das gesamte Gemeindegebiet verteilt Bauland erschließen und damit eine ausgewogene Bevölkerungsentwicklung auch in den einzelnen Gemeindeteilen erwirken.

Die Gemeinde betrachtet den vorliegenden Bebauungsplan auf diesem Weg als ein adäquates Mittel, dieses städtebauliche Ziel zu erreichen. Damit entspricht die Gemeinde Frensdorf den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB (Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, speziell auch von Familien mit Kindern, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Bildung von Eigentum). Eine Umsetzung des Baugebietes ist jederzeit möglich, da die Gemeinde Eigentümer der betroffenen Flurstücke ist.

Um das Innenentwicklungspotential in den einzelnen Gemeindeteilen festzustellen, wurde in den Jahren 2014/2015 und 2020 eine Bauplatzanalyse in Frensdorf und in den einzelnen Gemeindeteilen durchgeführt. Dazu wurden die Eigentümer von möglichen bebaubaren Flächen durch einen Fragebogen angeschrieben. Bei der Analyse der Gemeinde nach möglichen Bauparzellen hat sich herausgestellt, dass in den Gemeindeteilen Hundshof, Lonnersdorf, Rattelsdorf und Untergreuth gar keine freien Bauplätze aktuell zur Verfügung stehen.

Eine Ausweisung der Wohnbaufläche an dieser Stelle wurde auch deshalb benötigt, weil nach Aussage der Gemeinde im Innenbereich des Gemeindeteiles Untergreuth kein Gebäudeleerstand zu verzeichnen ist und keine Brachflächen zur Wiedernutzbarmachung vorhanden sind.

Des Weiteren gibt es kaum mögliche Wohnbauflächen in Untergreuth, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden können. Lediglich eine südlich von Untergreuth gelegene Fläche, wäre für eine geplante Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan vorgesehen. Diese Fläche steht aber aus eigentümlichen Rechten der Gemeinde nicht zur Verfügung.

Der eigentliche Geltungsbereich ist im FNP als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

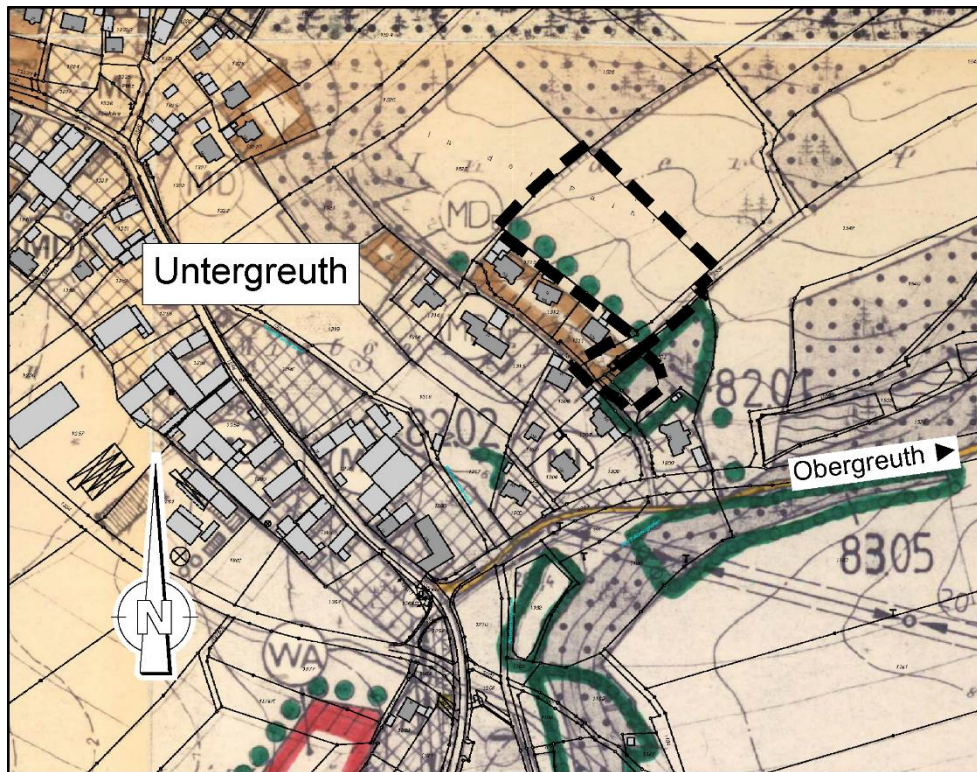


Abb. 1: Auszug Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Die Gemeinde Frensdorf entstand 1978 durch die Zusammenlegung der Gemeinden Birkach, Frensdorf, Herrnsdorf und Reundorf.

Das Gemeindegebiet liegt am Unterlauf der Rauhen und Reichen Ebrach an den östlichen Ausläufern des Steigerwaldes im Landkreis Bamberg. Bamberg als Oberzentrum liegt ca. 10 km vom Grundzentrum Frensdorf entfernt.

Die medizinische Grundversorgung wird durch im Hauptort Frensdorf ansässige Ärzte gewährleistet. Das nächstgelegene Krankenhaus ist das ca. 7 km entfernte Klinikum in Bamberg. In Frensdorf und den umliegenden Ortschaften existieren ausreichende Betreuungsmöglichkeiten für Kleinkinder durch Kindergarten und Kindertagesstätten. Neben dem Kindergarten in Frensdorf und Reundorf existiert seit Anfang Oktober 2021 am Ortsrand von Schlüssellau ein für 25 Kindergarten- und 12 Krippenkinder ausgelegte Kindertagesstätte. Parallel beginnt die Gemeinde mit dem Bau eines neuen Kindergartens im Gemeindeteil Herrnsdorf, in dem die Kinder dann nach Fertigstellung umziehen sollen. Das weitere Bildungsangebot wird durch die Grund- und Mittelschule Frensdorf-Pettstadt sichergestellt.

Untergreuth liegt ca. 2 km nördlich von Frensdorf in der Gemarkung Frensdorf. Untergreuth ist von landwirtschaftlicher Fläche und Wald umgeben. Der Reutherseeegraben und Weiherketten prägen den Ort bzw. seine Umgebung.

Ca. 600 m östlich von Untergreuth verläuft die Staatsstraße 2254.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Untergreuth II“ in Untergreuth liegt am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Untergreuth in der Gemarkung Frensdorf und umfasst Teilflächen der Flurstücksnummern 1310, 1529, 1530, 1532 und 1533 der Gemarkung Frensdorf.

Das Baugebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Südwesten durch bestehende Bebauung
- im Nordwesten und im Nordosten durch landwirtschaftliche Fläche
- im Südosten durch einen Feldweg

Der Geltungsbereich wird zurzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Das Gelände liegt auf einer Höhe von etwa 287 bis 273 m ü NHN und fällt von Norden nach Süden um ca. 14 m ab.

Schutzgebiete

Weder Landschaftsschutzgebiete noch ein Naturpark oder ähnliche Schutzgebiete werden durch das Vorhaben tangiert. Auch Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH) oder SPA-Gebiete (Special Protection Area), d.h. ein besonderes Schutzgebiete gemäß Vogelschutzrichtlinie werden nicht berührt.

Biotope

Am südlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich ein eingetragenes Biotop 6131-0082-001. Laut Biotopkartierung Bayern handelt es sich um ein „kleines Feldgehölz und Hecke im Osten von Untergreuth“. Dieses Biotop wurde früher auf der südlichen Teilfläche für den Sandsteinabbau genutzt. Mittlerweile sind durch Sukzession vor allem Sträucher und Büsche entstanden. In der direkten Umgebung des Beckens ist die Fläche mit vereinzelt Laubbäumen (Kastanie, Weide etc.) bewachsen.

Bau- und Bodendenkmale

Es gibt keine Bau-, Boden- oder Landschaftsbildprägende Denkmale im Geltungsbereich oder darüber hinaus. Es sind auch keine schützenswerte Ensembles betroffen.

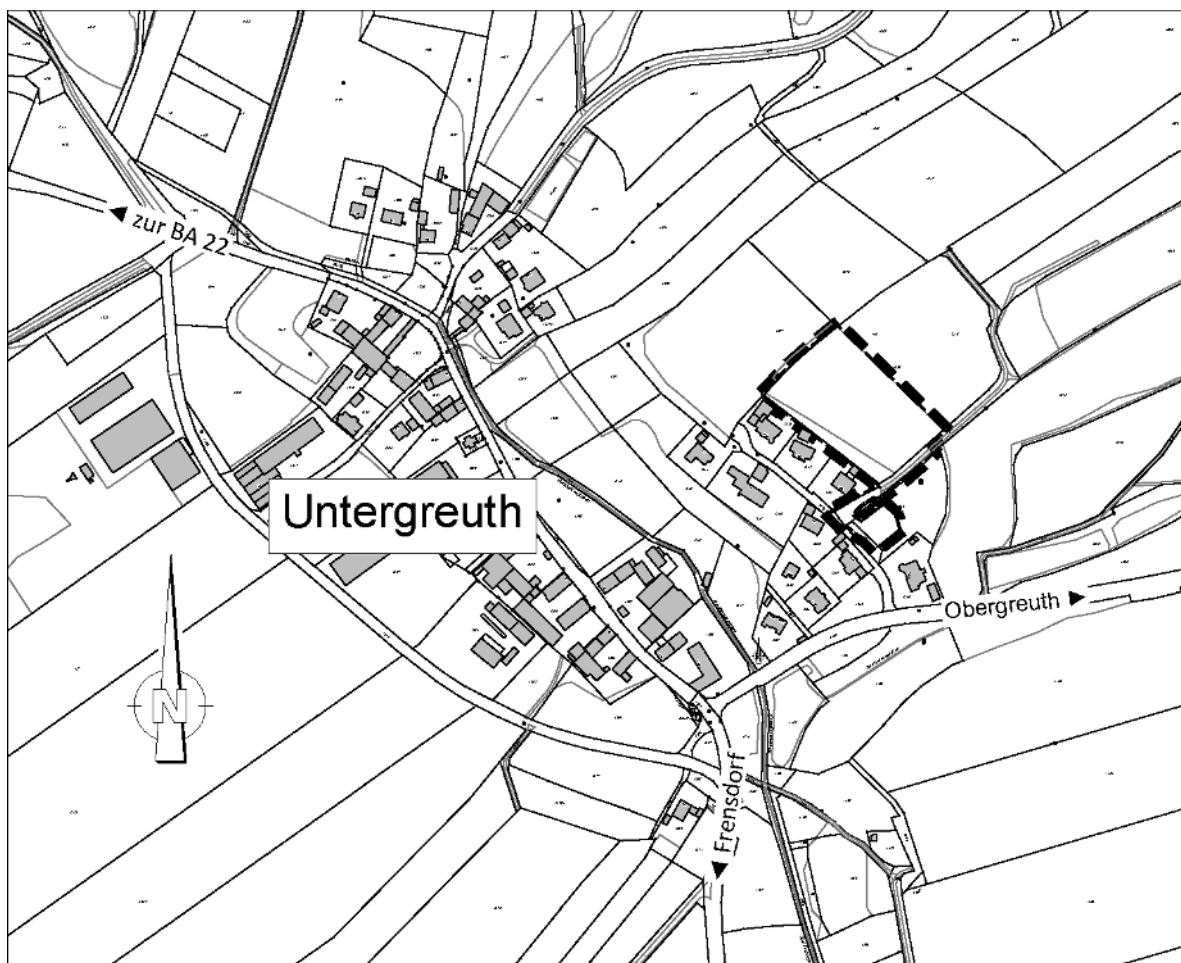


Abb. 2: Abgrenzung des Geltungsbereiches (o.M.)

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchgeführt. Für die Anwendung des § 13b BauGB gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 13b BauGB kann nur bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2024 zu veröffentlichen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt an den vorhandenen Siedlungskörper an. Die zulässige Grundfläche des Bebauungsplans gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 m².

Es soll kein UVP-pflichtiges (UVP: Umweltverträglichkeitsprüfung) Vorhaben zugelassen werden und es liegen keine Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH (spezielle europäische Schutzgebiete in Natur- und Landschaftsschutz) und europäischen Vogelschutzgebieten vor.

Im Verfahren nach § 13b BauGB gelten demzufolge über § 13a Abs. 2 BauGB auch die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB),
- die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgt durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB),
- die Einholung der Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB),
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen,
- § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- Bei der Beteiligung nach Abs. 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (vgl. § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB und § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Mit der Veröffentlichung im Mitteilungsblatt *"Jahrgang 21, Nummer 6"* vom 24.06.2022 wurde Ort und Dauer der Auslegung ortsüblich bekannt gemacht. Auf das Entfallen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, aber auf die Möglichkeit sich stattdessen vor Auslegungsbeginn über die Planung zu informieren, wurde hierbei hingewiesen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 25.07.2022 bis einschließlich 02.09.2022 statt.

In der öffentlichen Gemeinderatsitzung am 11.10.2022 wurden die in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

3.2 Regionalplan

Die Gemeinde Frensdorf befindet sich im Naturraum des "Mittelfränkischen Beckens" im Tal der Rauhen Ebrach bzw. der Reichen Ebrach an den östlichen Ausläufern des Steigerwalds. Die im Regionalplan als Grundzentrum ausgewiesene Gemeinde Frensdorf liegt in der äußeren Verdichtungszone des Verdichtungsraumes Bamberg. Sie ist ca. 10 km südlich vom Oberzentrum Bamberg entfernt. Zum Nahbereich Frensdorf gehören außerdem Pettstadt, Pommersfelden und Burgebrach. Die verkehrsgünstige Lage – auch zu der Region Nürnberg, sowie eine ausreichende, über den Zweckverband Auracher Gruppe abgedeckte Wasserversorgung bzw. eine eigene Abwasserbeseitigung begünstigten frühzeitig die Fortentwicklung als Wohngemeinde.

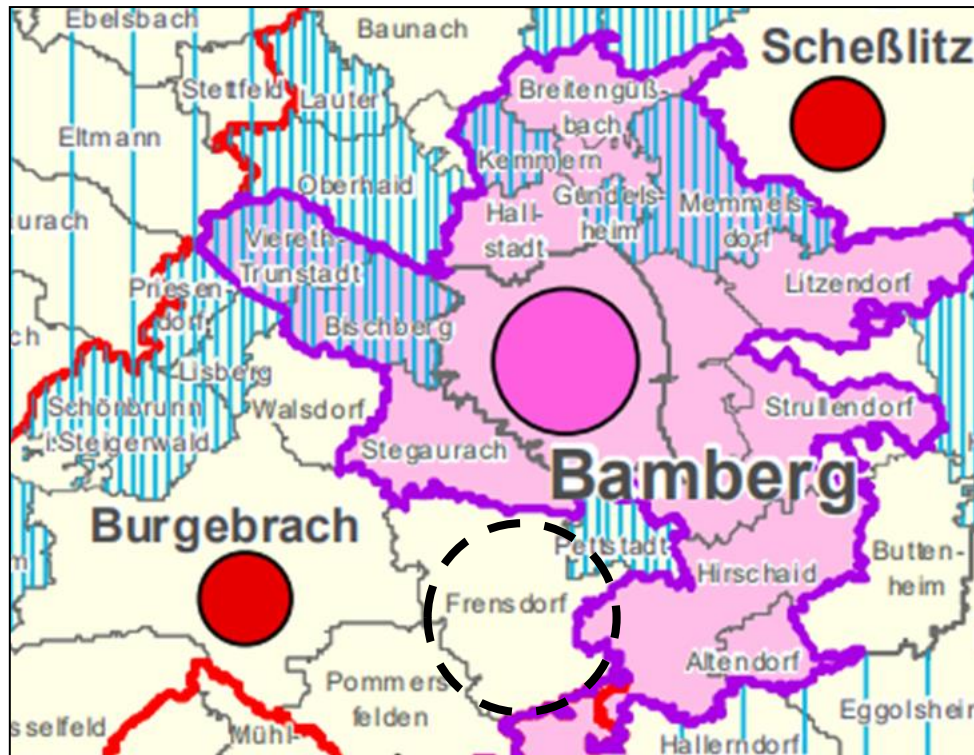


Abb. 3: Ausschnitt aus der Strukturkarte (o. M., Lage der Gemeinde schwarz gestrichelt gekennzeichnet, Abgrenzung schematisch dargestellt, Quelle: LEP)

3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Frensdorf ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Untergreuth II“ als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens gem. § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB an die durch den Bebauungsplan veranlasste Nutzungsänderung hin zu „Wohnbaufläche“ „im Wege der Berichtigung“ angepasst.

4. Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung

4.1 Nutzungsart und Flächenaufteilung

Die Geltungsbereichsfläche umfasst insgesamt ca. 9.275 m². Auf dieser Fläche soll ein Allgemeines Wohngebiet entstehen. Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO und Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und folgende Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2

BauNVO Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sind ausgeschlossen. Aufgrund des Verfahrens nach § 13b i. V. m. § 13a BauGB sind im Geltungsbereich nur Wohnnutzungen zulässig. Wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials werden einige Nutzungen gemäß § 4 BauNVO ausgeschlossen. Für die ausgeschlossenen Nutzungen besteht in diesen Bereich kein konkreter Bedarf, weiterhin wären durch diese Nutzungen unverhältnismäßige Verkehrsbelastungen für bestehende und neue Nutzungen zu erwarten. Diese sind mit den angestrebten städtebaulichen Zielen nicht zu vereinbaren.

Die Fläche des Geltungsbereiches teilt sich folgendermaßen auf:

| Nutzungsart | Flächengröße | Flächenanteil |
|--|----------------------|---------------|
| Allgemeines Wohngebiet (WA): | 6.777 m ² | 73,1 % |
| Verkehrsflächen: | 1.391 m ² | 15,0 % |
| Öffentliche Grünflächen (inkl. Gräben und Becken): | 1.107 m ² | 11,9 % |
| Gesamt: | 9.275 m ² | 100,0 % |

Im Baugebiet sollen ca. 10 Baugrundstücke entstehen, deren Bauplatzgrößen von ca. 590 m² bis ca. 750 m² reichen.

4.2 Maß der Nutzung

Grundflächenzahl / Baugrenzen

Der Umfang der überbaubaren Flächen wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Das Maß der Überbaubarkeit wird durch die engere der beiden Festsetzungen bestimmt. Die Baugrenzen wurden parallel zum Straßenverlauf über die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen hinweg als Bänder dargestellt.

Damit wird insgesamt ein Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht und man gewährleistet, dass die Bebauung nicht zu einer Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse der Nachbargrundstücke führt. Um den bestehenden Charakter der angrenzenden Wohnbebauung zu erhalten und einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, wird für das Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt. Garagen, Carports und Nebenanlagen können unter Maßgabe der Abstandsregelungen der Bayerischen Bauordnung innerhalb und außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Geschossflächenzahl

Die maximale Geschossflächenzahl beträgt 0,6 und ist an die Zahl der Vollgeschosse angepasst.

Maximale Anzahl der Vollgeschosse

Um den Bauherren gewisse Gestaltungsmöglichkeiten zu geben, wird die die Höchstzahl der Vollgeschosse im Plangebiet auf II festgesetzt. Eine Realisierung eines Staffelgeschosses ist nur im II. Vollgeschoss zulässig.

Höhenlage der Gebäude/ Erdgeschossfußbodenoberkante

Für die talseitig der Straße liegenden Häuser (die an der bestehenden Bebauung gelegenen Baugrundstücke) wird die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (EFOK) mit max. 0,3 m über der Straßenoberkante festgesetzt.

Bezugspunkt ist der Mittelpunkt des Gebäudes (kreuzende Diagonalen des Hauptgebäudes) und der zur Gebäudemitte nächstliegende Punkt auf der Grenze zwischen Straße und Grundstück. Sollten zwei Punkte den gleichen Abstand zum Gebäudemittelpunkt aufweisen, ist der höher gelegene Bezugspunkt zu wählen.

Für die bergseitig der Straße liegenden Häuser wird die Höhe der EFOK mit max. 0,3 m über natürlichem Gelände festgesetzt. Bezugspunkt ist der Mittelpunkt des Gebäudes.

Durch diese Festsetzung will die Gemeinde erreichen, dass im Baugebiet eine einheitliche Höhenentwicklung hergestellt wird. Hierdurch wird eine unverhältnismäßige Höhenentwicklung der Gebäude vermieden und ein einheitliches Straßenbild erreicht.

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 100 (Schutz gegen Rückstau) zu beachten

Maximale Höhe der Gebäude

Eine weitere Beschränkung der Größe des zulässigen Baukörpers bildet die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe über der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses. Dabei hängt die maximale Gebäudehöhe von der Dachform ab. Bei Sattel-, Walm- und Zeltdächern darf die maximale Gebäudehöhe bei 8,5 m, bei Pultdächern 7,5 m und bei Flachdächern 7,0 m betragen. Der obere Bezugspunkt bei Sattel-, Walm-, Pult- und Zeltdächern ist die Oberkante des Firstes, bei Flachdächern ist die Oberkante Attika maßgebend. Diese Festsetzung soll eine homogene Höhenentwicklung der Gebäude bewirken und die Baukörper nicht so wuchtig erscheinen lassen.

4.3 Bauweise und baugestalterische Festsetzungen

Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist die in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und die verträgliche Einbindung in den umgebenden Siedlungs- und Landschaftsraum. Die gewählten Festsetzungen engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren kaum ein, setzen aber grundlegende, ortsübliche Rahmenbedingungen, die ausreichend Spielraum für individuelle Gestaltungswünsche lassen.

Bauweise

Damit der Charakter eines Ein-/Zweifamilienhausgebietes entsteht, sind die Wohngebäude als Einzelhäuser oder Doppelhäuser in offener Bauweise zu errichten.

Firstrichtung

Aufgrund der Geländetopographie und um eine einheitliches Straßenbild zu bekommen, hat sich die Gemeinde entschieden, die Firstrichtung weitgehend parallel zur Straße festzulegen. Bei einer Ausführung ohne First (z.B. ZD, FD) ist die längere Gebäudeseite (bei quadratischem Grundriss: eine der Gebäudeseiten) parallel zur vorgegebenen Firstrichtung auszurichten. Einzig bei der am nördlichsten gelegenen Bauparzelle sind zwei Gebäudeausrichtungen möglich.

Dachgestaltung:

Als Dachform ist Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pult- und Flachdach zulässig. Dabei ist zu beachten, dass die Dachneigung beim Satteldach zwischen 25° und 48° und beim Walm-, Zelt- und Pultdach 5° bis 30° betragen darf. Als Dacheindeckung ist bei allen Dachformen im Baugebiet eine Dachbegrünung zulässig. Die Dächer sind mit roten bis dunkelbraunen und grauen bis schwarzen Tonziegel oder Betondachsteine einzudecken. Aufgrund einer möglichen Blendwirkung sind glasierte Ziegel und Dachsteine zur Dacheindeckung unzulässig; Für die Dachformen Pultdach werden auch farblich beschichtete Metallwerkstoffe als Eindeckungsmaterial zugelassen. Die Farbe der Beschichtung ist entsprechend der zulässigen Farbe bei Tonziegel oder Betondachsteine auszuwählen. Für das Flachdach werden keine

speziellen Materialien für die Dacheindeckung vorgeschrieben. Dacheindeckungen aus bleihaltigen Materialien, unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech oder Titanzink sind generell nicht zulässig.

Die Dachüberstände dürfen an der Traufe und am Ortgang max. 0,50 m betragen. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind zulässig und sind im Gefälle der Dachhaut zu verlegen. Um bei Flachdächern solche Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie effektiv ausrichten zu können, sind bei Flachdächern auch eine aufgeständerte Bauweise möglich. Damit die Gebäudekörper nicht so wuchtig erscheinen, sind nur bei einer I + D-Ausführung der Gebäude (das zweite Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss verwirklicht) und der Dachform Satteldach Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Kniestock erlaubt.

Um das anfallende Niederschlagswasser gering zu halten, soll auf eine möglichst niedrige Flächenversiegelung geachtet werden. Aus diesem Grund sind alle befestigten Flächen, auf denen keine grundwasserschädlichen Stoffe anfallen, wasserdurchlässig herzustellen.

Festsetzungen für die Gestaltung der Garagen, Nebengebäude und Stellplätze:

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen können – soweit sie nach Art. 6 der BayBO in den Abstandsflächen zulässig sind - auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Garagen sind nur eingeschossig und ohne Kniestock zulässig. Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind nicht zulässig.

Garagen und Nebengebäude, die mit dem Hauptgebäude in Verbindung stehen, sind in Dachform, Dachneigung und Eindeckung und Fassadengestaltung dem Hauptgebäude anzupassen. Alternativ sind für Garagen, Nebengebäude und überdachte Stellplätze auch begrünte Flachdächer zulässig.

Um Garagen oder überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten talseitig (im Bezug zur Erschließungsstraße) aufgrund der Topographie besser realisieren zu können, wird der untere Bezugspunkt für die Bemessung der mittleren Wandhöhe bei talseitigen Baugrundstücken auf der Straßenoberkante oder Gehwegoberkante definiert.

Wintergärten sind als Anbauten an die Hauptgebäude zulässig.

Festsetzungen zu Einfriedungen und Bodenbewegungen

Zur Einfriedung der privaten Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind freiwachsende oder geschnittene, standortgerechte Hecken oder sockellose Holzlatten- oder Stabmattenzäune oder Trockensteinmauern bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Die Pflanzen sind gemäß der Pflanzliste auszuwählen.

Besondere Regelungen für Einfriedungen und Bepflanzungen gelten bei Sichtdreiecken.

Um den Bauherren einen gewissen Spielraum bei der Gartengestaltung - auch aufgrund der Hanglage - zu ermöglichen, werden entlang der Grundstücksgrenzen Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante bis 0,75 m in Form von Böschungen oder Trockenmauern aus Naturstein zu gelassen. Auf dem Grundstück sind Veränderungen bis max. 1,0 m zulässig.

4.4 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

Sichtdreiecke

Sichtdreiecke sind Sichtfelder, die von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten sind. Bepflanzungen, Bebauungen und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über OK Fahrbahn nicht überschreiten.

Baumfall

Nördlich der künftigen Wohnbebauung grenzt auf der Flurnummer 1528 der Gemarkung Frensdorf Waldfläche an. Laut Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Abt. Forsten) können die dort wachsenden Bäume eine maximale Höhe von ca. 25 m - 30 m erreichen. Damit besteht die Gefahr, dass innerhalb dieser Entfernung durch besondere Witterungsereignisse (z.B. Sturm; Schneebruch; etc.) Schäden durch herabfallende Baumteile oder umstürzende Bäume verursacht werden.

Aus diesem Grund gilt für die nördlichste Bauparzelle ① innerhalb der Baumfallgrenze von 30 m, dass entweder das Dach oder die oberste Geschossdecke nach geprüften Vorgaben von Baustatikern so verstärkt ausgeführt werden (aus Stahlbeton), dass Personen im Gebäude sicher nicht zu Schaden kommen können. In dem Fall, dass die oberste Geschossdecke aus Stahlbeton besteht, ist eine Nutzung des Dachraumes zu Wohnzwecken und für den dauerhaften Aufenthalt von Personen ausgeschlossen.

Desweiteren wurde die Forderung des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Abt. Forsten) im Bebauungsplan aufgenommen, dass bei Unterschreitung der Baumfallgrenze von 30 m der Grundstückseigentümer des Baugrundstückes ① eine dinglich gesicherte Haftungsausschlussklärung gegenüber dem Waldgrundstück (bei materiellen Schäden im Baumfall) zu erbringen hat.

Leitungen zur Versorgung

Oberirdische Versorgungsleitungen (z.B. Strom-, Telefon- oder TV-Leitungen) sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht zulässig. Aus gestalterischen Gründen sind diese grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.

In allen Straßen bzw. Mehrzweckstreifen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Bau- und Bodendenkmäler

Im vorliegenden Geltungsbereich sind bislang keine Bodendenkmäler bekannt. Es sind auch keine schützenswerte Ensembles betroffen. Sollten jedoch Bodendenkmäler im Geltungsbereich auftreten, so unterliegen diese Bodendenkmäler gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmal-schutzbehörde.

Altlasten

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasser-verunreinigungen) schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Bamberg unverzüglich zu informieren. Dabei weist das Landratsamt auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser soll vor Ort verbleiben und möglichst vor Ort genutzt werden. Aus diesem Grund wird die Errichtung von Zisternen zur Speicherung von Regenwasser auf den privaten Grundstücken empfohlen. Die Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 m² Dachfläche 2 - 3 m³ nicht unterschreiten.

5. Gestalterische Ziele und Maßnahmen der Grünordnung

Um die Belange des Naturschutzes und der Umwelt zu berücksichtigen und für eine höhere Lebensqualität im Wohngebiet zu sorgen, werden für die Bepflanzung Mindestvorgaben zur

Durchgrünung des Baugebiets festgelegt. Je Grundstück sind mindestens zwei Laubbäume oder zwei Obstbäume gemäß der Pflanzliste in der dort angegebenen Qualität zu pflanzen und bei Ausfall/ Abgang zu ersetzen. Die für die Bepflanzung der Hausgärten empfohlenen Gehölze (Pflanzliste) stellen eine landschafts- und standortgerechte Auswahl dar. Eine Begrünung von Dächern und Fassaden der Hauptgebäude wird empfohlen. Für Garagen, Nebengebäude und überdachte Stellplätze sind auch begrünte Flachdächer zulässig. Um sogenannte „Schottergärten“ zu verhindern, sind unbebaute und unbefestigte Flächen zu begrünen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern aus der Pflanzliste zu bepflanzen und zu unterhalten.

Zusätzlich ist innerhalb des Gebietes ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken geplant, in dem das Oberflächenwasser gesammelt und anschließend an den Vorfluter abgegeben wird.

Für die Ausleuchtung des Baugebietes sind zum Schutz nachtaktiver Schmetterlinge und anderer Insekten insektenfreundliche Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA 35 W) oder energieeffiziente LED-Leuchten mit reduziertem Ultraviolett- und Blaulichtanteil im Lichtspektrum zu verwenden. Um die Fernwirkung zu reduzieren, sind die Leuchten so niedrig wie möglich zu installieren. Das Licht sollte nur nach unten ausstrahlen, die lichtdurchlässige Abdeckung der Leuchtkörper aus Glas (kein Plexiglas) bestehen und die Lüftung über feine Bohrungen (keine Schlitze) erfolgen.

Für die Ausleuchtung der Privatgrundstücke gelten diese Festsetzungen als Empfehlung.

6. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Umweltbericht und -prüfung

Nach § 13 b mit § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung besteht aus den Bestandteilen „Minimierung“, „Vermeidung“ und „Ausgleich“. Zwar sind bei Verfahren nach § 13a in Verbindung mit § 13b BauGB keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die beiden anderen Faktoren sind jedoch stets zu berücksichtigen. Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind im vorliegenden Fall durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan und durch die Ziele der Grünordnung beachtet. Diese Maßnahmen wären unter anderem: Durchgrünung des Baugebiets mittels Pflanzung von Bäume, Randeingrünung durch Pflanzungen, Gestaltung eines naturnahen Beckens, Hinweise zur Verwendung von Zisternen, Empfehlung von Dachbegrünungen, Förderung der Grundwasserneubildung durch wasserdurchlässiges Pflaster. Damit wird der Erforderlichkeit von Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung Rechnung getragen. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor. Nach Abs. 3 wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht nach § 2 a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen.

7. Artenschutzrechtliche Relevanzabschätzung

7.1 Einleitung

Im Rahmen des Vorhabens sind Eingriffe in Natur und Umwelt geplant. Durch die Eingriffe kann es zu Beeinträchtigungen gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten kommen. In der nachfolgenden Erheblichkeitsabschätzung werden:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäi-

schen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt und

- falls erforderlich, die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

7.2. Relevante Wirkfaktoren für den Artenschutz

Ausgangspunkt - Vorbelastung

Ausgangspunkt ist die bestehende Nutzung des Planungsgebietes sowie der unmittelbar angrenzenden Gebiete. Das Plangebiet selber wird landwirtschaftlich genutzt und weist einen eher geringen ökologischen Wert auf.

Die Vorbelastungen des Raumes bestehen insbesondere angrenzend an das Planungsgebiet durch die südlich gelegene angrenzende Bebauung und die umgebende landwirtschaftliche Fläche. Durch diese wirken Immissionen, Lärm, Licht, Bewegungsreize auf das Gebiet ein.

Wirkfaktoren bzgl. des Artenschutzes

Im Folgenden werden die in Bezug auf den Artenschutz relevanten Wirkfaktoren kurz aufgezeigt.

Baubedingt

Die baubedingten Auswirkungen werden durch den Baubetrieb während der Bauphase verursacht. Es handelt sich um temporäre Beeinträchtigungen, die mit Fertigstellung des Bauvorhabens beendet sind.

Im Einzelnen sind folgende Beeinträchtigungen möglich oder zu erwarten:

- Räumung des Baufeldes inkl. der Flächen für die Baustelleneinrichtung: Abschieben des Oberbodens und der Vegetation im Bereich unversiegelter oder unbefestigter Flächen des Baufeldes.
- Der Baubetrieb und der Zulieferverkehr für Baustoffe verursachen tagsüber während der werktäglichen Arbeitszeit Lärmbelästigungen sowie Störungen durch Bewegungsreize.
- Der Betrieb von Baumaschinen und Transportfahrzeugen führt zu einem Ausstoß von Luftschadstoffen. Es ist jedoch nicht zu erwarten, dass dieser das bisherige Maß übersteigt.
- Im Rahmen der Bodenbearbeitung kann es ggf. bei trockener Witterung zur Staubentwicklung kommen, die je nach Windstärke und Richtung verdriftet werden kann.

Betriebsbedingt

Betriebsbedingt ist mit geringen Auswirkungen zu rechnen. Einzig die eigene Wohnnutzung (Lärm, Licht- und Bewegungsreize) und das Verkehrsaufkommen durch An- und Abreise haben Auswirkungen auf das Plangebiet.

Anlagebedingt

Durch die Ausweisung als Wohngebiet ist mit folgenden anlagebedingten Auswirkungen zu rechnen. Diese Auswirkungen wirken nach dem Bau dauerhaft auf das Plangebiet ein:

- Versiegelung durch Straßen, Gebäude, Zufahrten etc.
- Neugestaltung von Freiflächen inkl. Bepflanzung

- Bewegungsreize, Licht und Lärm durch an- und abfahrenden Liefer- und Besucherverkehr

7.3. Artenschutzrechtliche Beurteilung

Der Eingriffsbereich weist keine Strukturen auf, die sich als Wochenstuben- oder Winterquartiere bzw. als Hangplätze für **Fledermäuse** eignen. Das Gebiet kann aber als Jagdhabitat von Gebäudefledermäusen (z. B. Zwergfledermaus) aus den angrenzenden Siedlungsbereichen oder von Waldfledermäusen vor allem aus den nördlich angrenzenden Gehölzbeständen bzw. Wäldern genutzt werden. Die geplante Maßnahme verkleinert zwar den potenziellen Jagdlebensraum für die Fledermäuse, da die vom Bauvorhaben beanspruchten landwirtschaftlichen Flächen aber keine existenzielle Bedeutung als Jagdhabitate haben, bleibt die Funktionalität des Lebensraumes gewahrt.

Der Geltungsbereich weist nur sehr kleinflächig Strukturen auf (besonnte, vegetationsarme Flächen mit grabfähigem Boden, Versteckmöglichkeiten), die von der **Zauneidechse** als Lebensraum genutzt werden können. Eine dauerhafte Besiedlung und damit der bau- und anlagebedingte Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten können daher praktisch ausgeschlossen werden. Zumal das Umfeld des Planungsraumes über günstigere für die Zauneidechse geeignete Habitate (z. B. Wegböschungen, naturnahe Gärten) verfügt. Es ist somit nicht mit einer Verschlechterung des bestehenden Erhaltungszustandes der lokalen Population zu rechnen. Eine Tötungs- oder Verletzungsgefährdung von einzelnen, wandernden Tieren im Geltungsbereich unterliegt dem allgemeinen Lebensrisiko der Art und übersteigt nicht die Gefährdung im Rahmen der aktuellen Nutzung.

Das Vorkommen von weiteren **Amphibien und Reptilien** innerhalb der Planfläche ist aufgrund der mangelhaften Strukturen als unwahrscheinlich zu sehen. Ein Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten ist ebenfalls aus diesem Grund auszuschließen.

Aufgrund der leichten Hanglage und der angrenzenden Wohnbebauung mit Sträuchern und einzelnen Bäumen in den Gärten haben die landwirtschaftlichen Flächen im Planungsraum und seiner direkten Umgebung keine Bedeutung als Fortpflanzungshabitat für die **Feldlerche**. Sie brütet vor allem in der offenen Feldflur mit weitgehend freiem Horizont. Von vertikalen Strukturen, die das Blickfeld der Feldlerche eingrenzen, hält sie in der Regel einen Abstand von mindestens 60 bis 80 Metern.

Nur im Norden bzw. Nordwesten des Plangebietes bzw. in den Nachbargrundstücken befinden sich Gehölzstrukturen. Diese Gehölzstrukturen bleiben für Hecken- und Gebüschbrüter erhalten. Die **Goldammer** und weitere Arten dieser Gilde finden ihre Brutplätze eher in diesen benachbarten Gärten und in der nördlich angrenzenden Heckenstruktur. **Haussperling** und **Feldsperling** nutzen den Geltungsbereich zur Nahrungssuche. Beide Sperlingsarten weisen in den letzten Jahren deutliche Bestandsrückgänge auf, so dass sie mittlerweile in Bayern auf der Vorwarnliste stehen. In den angrenzenden Haus- und Obstgärten sind sie jeweils vertreten.

Das weitere Artenspektrum im Planungsraum ist geprägt von weit verbreiteten und häufigen Vogelarten der halboffenen Landschaft sowie von Siedlungs- und Gartenvögeln: **Amsel**,

7.4. Betroffenheit der Arten

Die Fläche weist keine besonderen Habitate oder Biotopstrukturen auf, die ein Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten begründen. Durch die landwirtschaftliche Bearbeitung der Flächen und die Nähe zu der vorhandenen Bebauung und Straßen ist das Gebiet häufig gestört und eher nur für die sogenannten ubiquitären Arten (z. B. Vögel: Amsel) interessant.

Durch die Überbauung kommt es zu einer Verringerung einer potenziellen Nahrungsfläche im Bereich der Bebauung für geschützte Arten. Hierdurch gehen aber keine wichtigen Strukturen für diese verloren, da es auch im direkten Umfeld vergleichbare und bessere Lebensräume gibt. Eine relevante Störung durch das Wohngebiet kann ausgeschlossen werden, da mögliche Störungen wenig über das derzeitige Maß hinausgehen.

Im Verhältnis zu den landwirtschaftlichen Ackerflächen sind die neu entstehenden Hausgärten v. a. für Singvögel oft struktureicher und bieten neuen Lebensraum.

8. Erschließung des Baugebietes

8.1 Straßenerschließung

Das Baugebiet „Untergreuth II“ liegt am nordöstlichen Ortsrand von Untergreuth. Nördlich der Gemeindeverbindungsstraße von Untergreuth nach Obergreuth zweigt eine bestehende Straße in Richtung Nordwesten (Fl. Nr. 1310) ab. Nach ca. 80 Meter biegt eine weitere bestehende Straße (Fl. Nr. 1530) in Richtung Nordosten ab. Diese Straße (Planstraße B) wird ausgebaut, so dass ein Begegnungsverkehr LKW – PKW möglich ist. An dem nordöstlichen Ausbauende der Planstraße B ist ein geplanter Straßenstich (Planstraße A) in Richtung Nordwesten vorgesehen, welcher in einer Wendeanlage endet. Nach Fertigstellung der Erschließungsstraße mit Wendeanlage ist ein Parkverbot (auf der Wendeanlage) durch die Gemeinde vorgesehen, damit ein Wenden eines dreiachsigen Lastwagens problemlos möglich ist.

Folgende Straßenbreiten sind im Baugebiet beim Ausbau der Verkehrswege vorgesehen:

Erschließungsstraße:

| | |
|---------------------------|---------------|
| Fahrbahn: | 4,50 m |
| Mehrzweckstreifen/Gehweg: | <u>1,50 m</u> |
| | 6,00 m |

Es ist vorgesehen, die Fahrbahn zu asphaltieren und den Mehrzweckstreifen/Gehweg mit Betonpflaster zu befestigen.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr soll weitestgehend auf den privaten Grundstücken untergebracht werden: Pro Wohneinheit sind dazu zwei Stellplätze nachzuweisen. Dabei ist der Stauraum vor Garagen nicht als Stellplatz zu bewerten.

8.2 Wasserver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung wird in der Gemeinde Frensdorf durch den Wasserzweckverband Auracher Gruppe abgedeckt.

Das Baugebiet „Untergreuth II“ in Untergreuth wird im Trennsystem entwässert.

Bei der Niederschlagswasserbeseitigung ist das DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten und ggf. ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens erfolgt nach dem Arbeitsblatt DWA-A117.

Das Niederschlagswasser des Baugebietes soll über einen Regenwasserkanal in ein geplantes Regenrückhaltebecken auf der Flurnummern (Fl. Nr. 1533, Gemarkung Frensdorf) an der eingeleitet werden. Dieses Becken liegt in dem südwestlichen Bereich des Biotops (Nr. 6131-0082-001). Es ist geplant das Becken so anzulegen, dass weitestgehend die Bäume verschont werden. Einige Bäume sind aber aus Gründen der Verkehrssicherheit kritisch zu sehen, da sie

teilweise in Richtung der vorbeiführenden Straße mit angrenzender Bebauung geneigt sind. Ziel der Gemeinde ist es aber insgesamt, das Biotop durch die naturnahe Gestaltung des Beckens aufzuwerten. Anschließend wird das gesammelte Wasser im Becken einem Graben zu geleitet, der teilweise sein Wasser in einen Teich auf der Flurnummer 1191 entwässert.

Am nördlichen bzw. nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs ist eine Entwässerungsfläche vorgesehen, auf der das Oberflächenwasser des Außenbereiches schadlos am Baugebiet vorbei geleitet wird. Das aus dieser Fläche (besonders aus der Restfläche der Flurnummer 1529 und der gesamten Fläche 1547, der Gemarkung Frensdorf) kommende Außenbereichswasser wird dem Wegseitengraben der Flurnummer 1530, Gemarkung Frensdorf zugeführt.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über einen geplanten Kanal mit Anschluss an einem bestehenden Schmutzwasserkanal in Untergreuth (Flurnummer 1310, Gemarkung Frensdorf). Das Schmutzwasser wird dann der gemeindeeigenen Kläranlage in Frensdorf zu geführt.

8.3 Löschwasserversorgung

Laut Aussagen des Kreisbrandrates muss zur Sicherstellung der wirksamen Brandbekämpfung eine ausreichende Löschwasserversorgung von 800l/min über 2 Std. vorhanden sein. Zur Löschwasserentnahme sind geeignete Hydranten, vorzugsweise in der Ausführung „Überflur“, im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen. Sie sind so anzuordnen, dass die Wasserentnahme leicht ermöglicht wird. Bei der Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschritten werden.

Die Zufahrtstraßen müssen den einschlägigen Vorschriften - Normen für Feuerwehrfahrzeuge entsprechen und ausreichend befestigt und tragfähig sein (Achslast 10 to.). Ein Lichtraumprofil mit einer Höhe von 4 m ist für die Feuerwehr einzuhalten, vor allem im Zufahrtsbereich zum Baugebiet mit dem vorhandenen Baumbestand. Auf öffentlichen Verkehrsgrund sind ausreichende Bewegungsflächen für die Feuerwehr sicherzustellen. Dies ist bei der Ausweisung von Stellplätzen auf öffentlichen Grund zu berücksichtigen. Sollten Gebäudeteile errichtet werden, die weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, ist eine Feuerwehrezufahrt einzurichten.

8.4 Erneuerbare Energien, Baugrund

Sollte im Baugebiet beabsichtigt werden den Wärmebedarf über geothermische Anlagen sicherzustellen, wird vorsorglich auf die hierfür notwendigen wasserrechtlichen Anzeige- und Genehmigungspflichten hingewiesen.

Bauwilligen wird empfohlen, jeweils vor Baubeginn ein individuelles Baugrundgutachten in Auftrag zu geben, um Rückschlüsse auf die Eignungsfähigkeit (Tragfähigkeit, Frostgefährdung, Grundwasserstände) des spezifisch örtlich anstehenden Untergrund als Baugrund gewinnen zu können.

9. Immissionsschutz

Verkehrslärm

In einer Entfernung von ca. 670 m führt östlich die Staatsstraße St 2254 am Plangebiet vorbei. Bei einer überschlägigen Berechnung des Schallschutzes mit den zur Verfügung stehenden Verkehrsdaten der Staatsstraße plus einem 10%-igen Aufschlag ist ermittelt worden, dass die Immissionsrichtwerte für Verkehrslärm nach DIN 18005 für ein Wohngebiet für das Plangebiet eingehalten werden.

Somit sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Landwirtschaftliche Emissionen

Am westlichen Rand von Untergreuth befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe, die zum Teil auch Großvieh besitzen. Ein Betrieb mit 120 Kühen liegt mehr als 230 Meter, ein anderer Betrieb mit 100 männlichen Bullen und 380 Kühen mehr als 330 Meter vom geplanten Baugebiet entfernt.

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der Anzahl des Viehes und des Abstandes kein Nutzungskonflikt zwischen den vorhandenen, landwirtschaftlichen Betrieben und dem geplanten Baugebiet besteht.

In den Bebauungsplan wurde der Hinweis aufgenommen, dass aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben und angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit Geruchs-, Staub- und Lärmbelastungen auch nachts, am Wochenende und an Feiertagen zu rechnen ist.

Lärmemissionen durch haustechnische Anlagen

Um innerhalb des Baugebietes mögliche Lärmemissionen durch haustechnische Anlagen (z.B. Wärmepumpen, Lüftungsanlagen) zu beschränken, wird die folgende Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen. Im Bedarfsfall ist hierzu ein entsprechender Nachweis vorzulegen:

„Für den potenziellen Betrieb von haustechnischen Anlagen (Wärmepumpe, Lüftungsanlage etc.) wird am maßgeblichen Immissionsort (0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes) ein maximal zulässiger Teilbeurteilungspegel i. S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm tags (von 6.00 Uhr – 22.00 Uhr) von 49 dB(A) und nachts (von 22.00 Uhr – 6.00 Uhr) von 34 dB(A) festgesetzt. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern.“

10. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftliche genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Dabei soll bzw. sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig

- auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen hingewirkt,
- die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen im Siedlungsbereich verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert,
- die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt,
- auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen hingewirkt,
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und
- die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering gehalten werden.

Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung gem. § 13 b BauGB entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, in dem durch die Wahl der Verfahrensart naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen entfallen und unter anderem durch die Nutzung bestehender Erschließungseinrichtungen und die Reduzierung von Verkehrsflächenabmessungen die zu versiegelnde Fläche minimiert wird. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden ca. 0,93 ha bisher als Ackerland genutzte Fläche einer wohnbaulichen Nutzung (inkl. Erschließung) zugeführt. Demnach handelt es sich um eine kleinräumige Erweiterung der

Siedlungsfläche im unmittelbaren Anschluss an den Siedlungsbestand. Die Gemeinde Frensdorf entwickelt entsprechend der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken dieses Gebiet, welches sich im Eigentum der Gemeinde befindet und somit zeitnah realisiert werden kann. Wie schon im Kapitel 1 dargelegt, können innerörtliche Entwicklungspotenziale für die gewünschte Bereitstellung von Wohnbauflächen seitens der Gemeinde nicht bereitgestellt werden.

Auch in den textlichen Festsetzungen spiegelt sich das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wieder, indem Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind und die Möglichkeit einer maßvollen Bebauung mit einer GRZ von 0,35 und mit zwei Vollgeschossen besteht.

Im Bereich des Plangebietes sind die Anforderungen der diversen Normen und einschlägigen Gesetzen und Merkblätter bezüglich des schonenden Umgangs mit Oberboden und dem kulturfähigen Unterboden einzuhalten (Erhalt der Versickerungsfähigkeit, schonender Umgang mit Oberboden, Arbeiten bei bestimmter Bodenfeuchtigkeit etc.).

Aufgestellt: 18.05.2022

Geändert: **11.10.2022**

Frensdorf, 11.10.2022

.....
Jakobus Kötzner,
Erster Bürgermeister

Bamberg, 11.10.2022



WEYRAUTHER
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2
TEL. 0951/980040 • FAX 0951/9800444

Bearbeitet durch:

Dipl. Ing. (TU) Rüdiger Hellmich