

# **Gemeinde Frensdorf**

**Landkreis Bamberg**

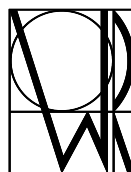
---

## **Bebauungsplan „Gänsäcker III“ mit integriertem Grünordnungsplan in Schlüsselau**

### **Begründung**

in der Fassung vom 17.01.2023

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 „GÄNSÄCKER III“  
IN SCHLÜSSELAU**

**BEGRÜNDUNG**

**IN DER FASSUNG VOM 17.01.2023**

# Inhalt

<b>1.</b>	<b>Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse</b>	<b>8</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>10</b>
<b>3.1</b>	<b>Verfahren</b>	<b>10</b>
<b>3.2</b>	<b>Regionalplan</b>	<b>11</b>
<b>3.3</b>	<b>Flächennutzungsplan</b>	<b>11</b>
<b>4.</b>	<b>Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung</b>	<b>12</b>
<b>4.1</b>	<b>Nutzungsart und Flächenaufteilung</b>	<b>12</b>
<b>4.2</b>	<b>Maß der Nutzung</b>	<b>12</b>
<b>4.3</b>	<b>Bauweise und baugestalterische Festsetzungen</b>	<b>13</b>
<b>4.4</b>	<b>Sonstige Festsetzungen und Hinweise</b>	<b>15</b>
<b>5.</b>	<b>Gestalterische Ziele und Maßnahmen der Grünordnung</b>	<b>15</b>
<b>6.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Relevanzabschätzung</b>	<b>16</b>
<b>6.1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>16</b>
<b>6.2.</b>	<b>Relevante Wirkfaktoren für den Artenschutz</b>	<b>16</b>
<b>6.3.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Beurteilung</b>	<b>17</b>
<b>6.4.</b>	<b>Betroffenheit der Arten</b>	<b>18</b>
<b>7.</b>	<b>Erschließung des Baugebietes</b>	<b>18</b>
<b>7.1</b>	<b>Straßenerschließung</b>	<b>18</b>
<b>7.2</b>	<b>Wasserver- und Entsorgung</b>	<b>19</b>
<b>7.3</b>	<b>Löschwasserversorgung</b>	<b>19</b>
<b>8.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>20</b>
<b>9.</b>	<b>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden</b>	<b>20</b>

## **1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung**

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

Das Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes „Gänsäcker III“ in Schlüsselau 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 auch u. a. darin, neue Bauflächen im gesamten Gemeindegebiet verteilt auszuweisen mit dem Ziel, die Nachfrage nach Bauplätzen 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 Daseinsvor- und -fürsorge 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. Bei der Baulandschaffung achtet die Gemeinde darauf, die Bedürfnisse der benachbarten Bevölkerung zu respektieren und auf die Vorschläge der durch die Planung betroffenen Anwohner einzugehen. So sind im Laufe des Bauleitplanverfahrens zum Schutz der vorhandenen Bebauung an der NW-Seite des Plangebietes die Baugrenzen von 3 Meter auf 7 Meter zurückgenommen worden. Die Gemeinde hat weitere Bestimmungen festgelegt, die bestehende Bebauung und ihre Mitbewohner zu schützen, indem an der direkten NW-Grundstücksgrenze keine Garagen, überdachte Stellplätze und größere Nebenanlagen errichtet werden dürfen.

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 Weggezogen 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 Schlüsselau, so zeigt sich auch hier, dass die Bevölkerungszahl im Zeitraum von 2002 bis 2021 mit 46 EW (13,29%) gewachsen ist (siehe Tabelle 2). Der Grund für den Bevölkerungszuwachs liegt hier in der Neuausweisung des Baugebietes „Gänsäcker II“ (In Kraft getreten 1999) und in dem Neubau von mehreren Ein- und Mehrfamilienhäusern auch auf den Baulücken des

Baugebietes „Jungenhofener Weg“. Schon durch den Bau der zwei Mehrfamilienhäuser wurden alleine 13 Wohneinheiten generiert.

<b>Jahr</b>	<b>Bevölkerungszahlen Schlüsselau</b>	<b>Zuwachs / Abnahme gegenüber Vorjahr (in EW) Schlüsselau</b>	<b>Zuwachs / Abnahme gegenüber Vorjahr (in %) Schlüsselau</b>
2002	346	-	-
2004	360	+ 14	+ 4,05 %
2006	365	+ 5	+ 1,39 %
2008	352	- 13	- 3,56 %
2010	347	- 5	- 1,42 %
2012	340	- 7	- 2,02 %
2013	340	± 0	± 0,0 %
2014	343	+ 3	+ 0,88 %
2015	346	+ 3	+ 0,01 %
2016	354	+ 8	+ 2,31 %
2017	363	+ 9	+ 2,54 %
2018	383	+20	+ 5,51 %
2019	381	- 2	- 0,52 %
2020	396	+ 15	+ 3,93 %
2021	392	- 4	- 1,01 %

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

Die Gemeinde Frensdorf möchte jedoch mit dieser Bauleitplanung, bei dem sie von dem betroffenen Flurstück Eigentümerin ist, auch in den einzelnen Ortsteilen (Schlüsselau) über das gesamte Gemeindegebiet verteilt Bauland erschließen. Somit soll eine ausgewogene Bevölkerungsentwicklung gewährleistet werden.

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).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Jungenhofener Weg II“ in Schlüsselau hatte die Gemeinde gehofft, auch in Schlüsselau ein Baugebiet erschließen zu können. Durch Schwierigkeiten bei dem Grunderwerb kann das Baugebiet zwar kurzfristig nicht realisiert werden, dennoch hofft die Gemeinde, dass eine zukünftige bauliche Entwicklung auf absehbare Zeit verwirklicht werden kann. Die Gemeinde erhält den Bebauungsplan „Jungenhofener Weg II“ weiter aufrecht, damit unter anderem auch das Vorkaufsrecht im Falle eines Verkaufs geltend gemacht werden kann und der Rechtsfrieden gewahrt bleibt.

Um das Innenentwicklungspotential in den einzelnen Gemeindeteilen festzustellen, wurde in den Jahren 2014/2015 und 2020 eine Bauplatzanalyse in Schlüsselau (siehe Abb. 1) mit einer Befragung von Eigentümer von möglichen bebaubaren Flächen durchgeführt. Dabei hat sich bei den Befragungen herausgestellt, dass in Schlüsselau kein Baugrundstück oder eine Baulücke zum Verkauf zur Verfügung steht. Von den 15 verschickten Fragenbögen war bei der aktuellen Umfrage (2020) zu dem damaligen Zeitpunkt kein Eigentümer bereit, sein bebaubares Grundstück zu verkaufen.



Gedruckt von schnell auf PC14 an FreePDF am 27.04.2020 um 13:16.

**Abb. 1: Bauplatz Analyse Schlüssellau 2020**

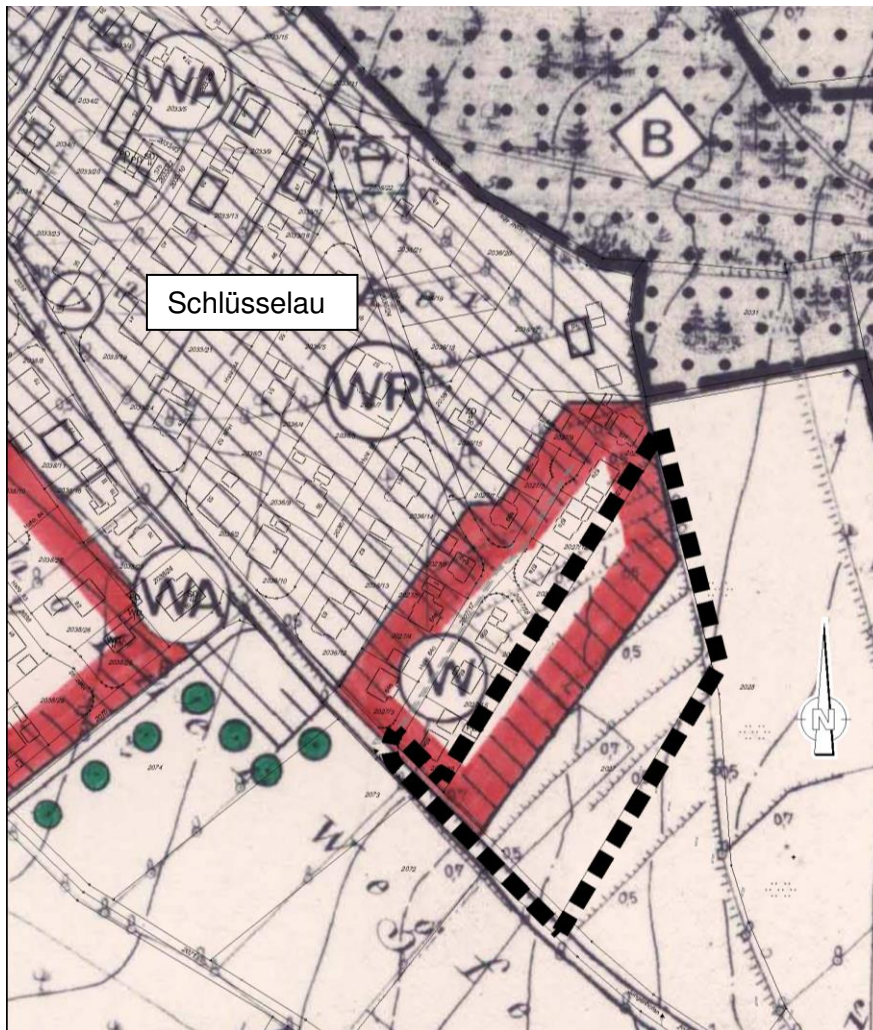
M = 1 : 2000

Das Ergebnis der Umfrage zeigte und bestätigte zum damaligen Zeitpunkt den aktuellen Immobilienmarkt dahingehend, dass aufgrund der geringen Zinsen für Geldanlagen keine Bereitschaft bestand, den eigenen Bauplatz zu verkaufen, oder dass die Bauplätze für eigene Familienmitglieder zurückgehalten werden. Hierbei handelt es sich zu einem nicht unerheblich hohen Anteil um sog. „Enkelgrundstücke“, d. h. um Flächen, die im Familieneigentum verbleiben sollen (also nicht auf dem freien Markt gehandelt werden), um zukünftigen Generationen und Nachkömmlingen Baumöglichkeiten im Ort bieten bzw. sichern zu können. Diese Situation hat sich bis heute nicht geändert. Eine Möglichkeit der Gemeinde, eine Schließung der bestehenden Baulücken durch Bauzwang nach dem BauGB einzufordern, lehnte der Gemeinderat ab. Dies würde auch auf erheblichen Widerstand und rechtliche Hürden stoßen.

Eine Ausweisung der Bauflächen an dieser Stelle wurde auch deshalb benötigt, weil nach Aussage der Gemeinde im Innenbereich des Gemeindeteiles Schlüssellau kein Gebäudeleerstand zu verzeichnen ist und keine Brachflächen zur Wiedernutzbarmachung vorhanden sind. Mit dem Bebauungsplan „Jungenhofener Weg II“ wären zwar theoretisch Innenbereichspotentiale vorhanden, können aber nicht ausschöpfen werden, da ähnlich wie bei den freien Bauplätzen im Ortsteil kein Interesse mehr zum Verkauf besteht. Im oberen Absatz sind auch die Gründe genannt, weshalb die Gemeinde an dem Bebauungsplan „Jungenhofener Weg II“ weiter festhält. Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme bedeutet entweder weitere Wohnbauflächen auszuweisen und somit landwirtschaftliche Flächen zu überplanen oder landwirtschaftliche Flächen zu erhalten. In dem Fall stuft die Gemeinde die Bereitstellung von in naher Zukunft realisierbaren Wohnbauflächen höher ein.

Des Weiteren gibt es kaum mögliche Wohnbauflächen in Schlüssellau, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden können. Lediglich für diesen Bebauungsplan „Gänsäcker III“ sind im nordwestlichen Bereich schon Teilflächen als geplante Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan vorgesehen. Der restliche Bereich des Geltungsbereiches ist im FNP als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.





**Abb. 2: 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 Ortteilen existieren ausreichende Betreuungsmöglichkeiten für Kleinkinder durch Kindergarten und Kindertagesstätten. Seit Anfang Oktober 2021 wurde am Ortsrand von Schlüsselau ein für 25 Kindergarten- und 12 Krippenkinder ausgelegte Kindertagesstätte eröffnet. 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.

Schlüsselau liegt ca. 4 km südöstlich von Frensdorf in der Gemarkung Herrnsdorf. Schlüsselau ist von landwirtschaftlicher Fläche und Wald umgeben; am nördlichen Ortsrand fließt die Reiche Ebrach entlang.

Ca. 600 m südöstlich von Schlüsselau verläuft die Bundesstraße B505.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gänsäcker III“ in Schlüsselau liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteils Schlüsselau in der Gemarkung Herrnsdorf und umfasst die Flurnummern 2027 und 2039 teilweise.

Das Baugebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Nordwesten durch bestehende Bebauung
- im Nordosten und im Südosten durch landwirtschaftliche Fläche
- im Südwesten durch die Gemeindeverbindungsstraße (GVS) nach Jungenhofen

Der Geltungsbereich wird zurzeit landwirtschaftlich als Wiese genutzt.

Das Gelände liegt auf einer Höhe von etwa 271 bis 279 m ü NHN und fällt von Südost nach Westen um ca. 8 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. Auch sind keine kartierten Biotope betroffen.

### Bau- und Bodendenkmale

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

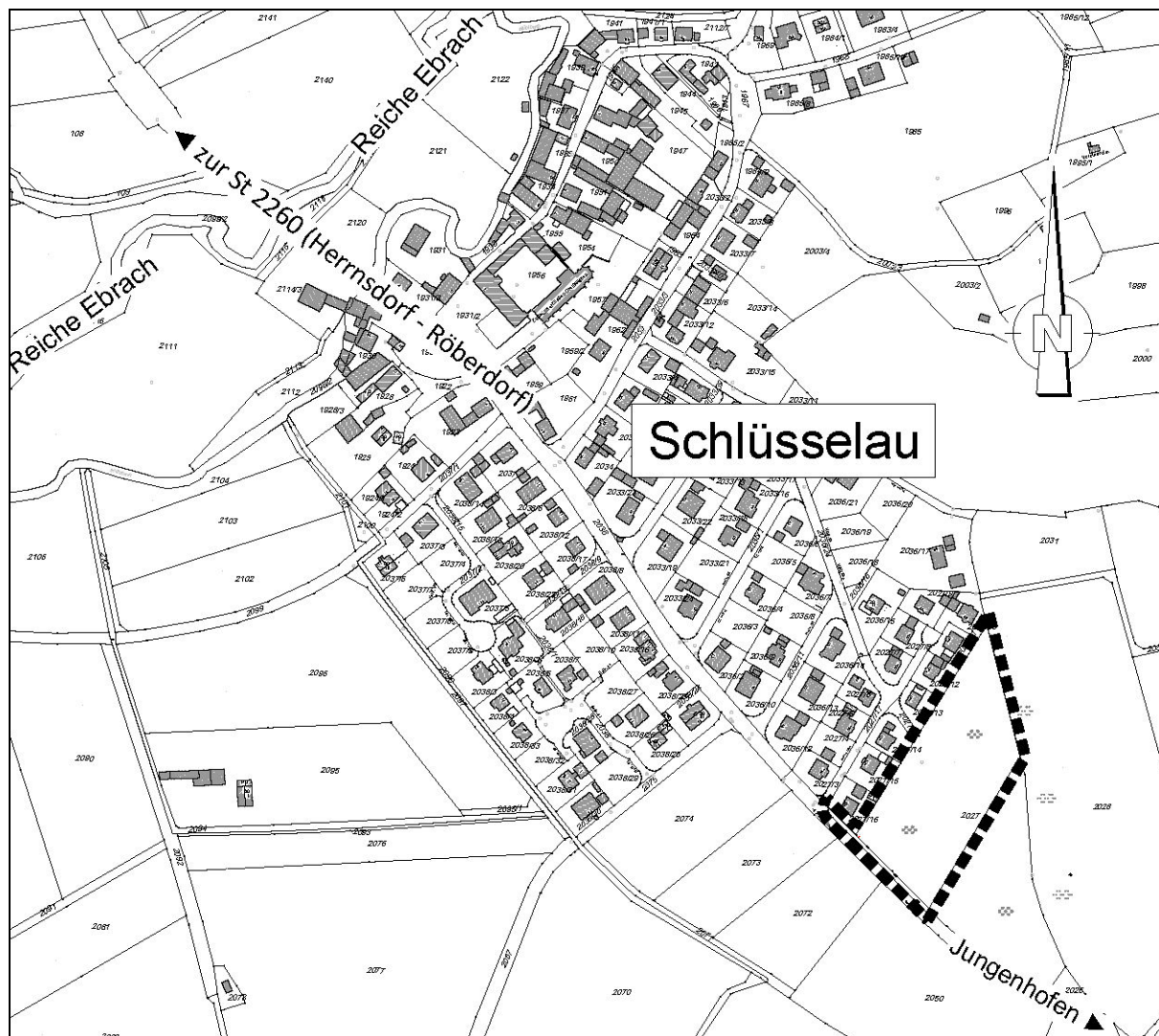


Abb. 3: Abgrenzung des Geltungsbereiches (o.M.)

### **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 m<sup>2</sup>.

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 18.07.2022 bis einschließlich 26.08.2022 statt.

In der öffentlichen Gemeinderatsitzung am 17.01.2023 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 Steigerwaldes. Die im Regionalplan als Grundzentrum ausgewiesene Gemeinde Frensdorf liegt außerhalb von Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung in der äußeren Verdichtungszone des Verdichtungsraumes Bamberg. Sie ist nur 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. eigene Abwasserbeseitigung begünstigten frühzeitig die Fortentwicklung als Wohngemeinde.

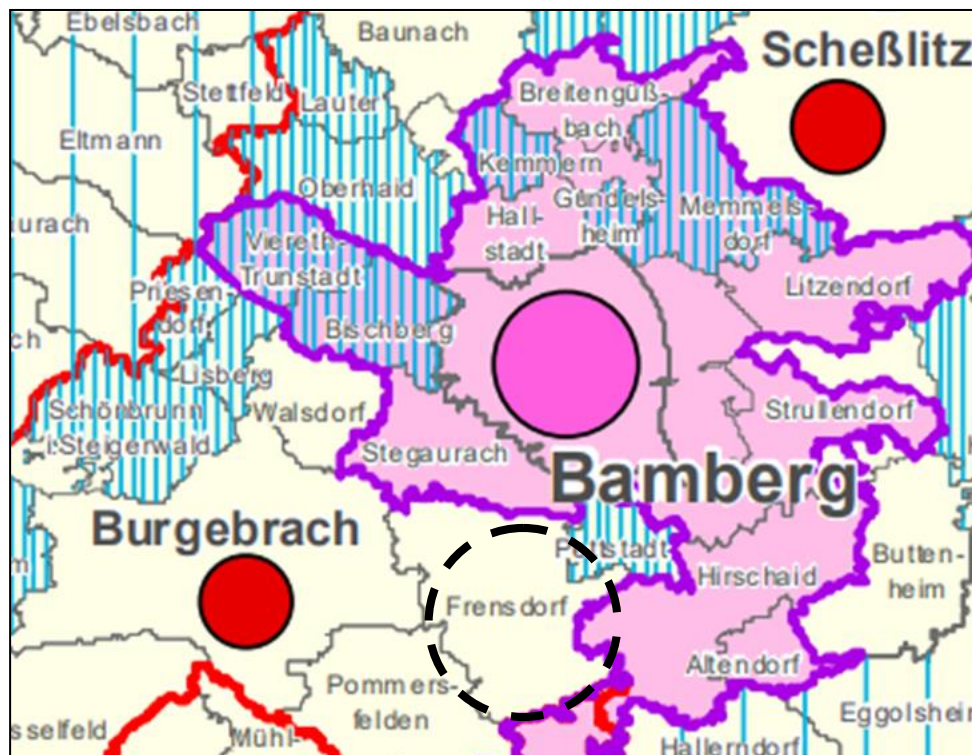


Abb. 2: Ausschnitt aus der Strukturkarte (o. M., Lage der Gemeinde schwarz gestrichelt gekennzeichnet, Abgrenzung schematisch dargestellt, Quelle: LEP)

### 3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Frensdorf ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gänsäcker III“ zum Teil als „Wohnbaufläche“ bzw. 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. 10.263 m<sup>2</sup>. 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):	7.123 m <sup>2</sup>	69,4 %
Verkehrsflächen:	1.538 m <sup>2</sup>	15,0 %
Öffentliche Grünflächen:	1.602 m <sup>2</sup>	15,6 %
Gesamt:	10.263 m <sup>2</sup>	100,0 %

Im Baugebiet sollen ca. 12 Baugrundstücke entstehen, deren Bauplatzgrößen von ca. 530 m<sup>2</sup> bis ca. 680 m<sup>2</sup> 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. In der Auslegung wurden die Baugrenzen parallel zum Straßenverlauf über die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen hinweg als Bänder dargestellt (Abstand zu den Außengrenzen: 3 Meter). Aufgrund von Einwendungen und Bedenken während der Auslegung, wurde die Baugrenze an der NW-Seite des Plangebietes von 3 Meter auf 7 Meter zu den benachbarten Baugrundstücken zurückgesetzt. Zudem wurden auf diesen Bauparzellen die Baufenster eng definiert. Aufgrund der deutlichen Reduzierung der Baufensterflächen wird gewährleistet, dass die Bebauung nicht zu einer Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse der Nachbargrundstücke führt. Für die im Südosten liegenden Bauparzellen wird weiterhin ein Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht, da die Baugrenzen über die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen hinweg als Bänder dargestellt sind. 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.

#### 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.

### Höhenlage der Gebäude/ Erdgeschossfußbodenoberkante

Für die talseitig der Straße liegenden Häuser (die sechs nordwestlich der Erschließungsstraße mit Wendeanlage 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 unmaßstäbliche 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 von 8,50 m über der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses. 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.

## **4.3 Bauweise und baugestalterische Festsetzungen**

Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist die in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit 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 haben, hat sich die Gemeinde entschieden, die Firstrichtung weitgehend parallel zur Straße festzulegen. Einzig bei der im Norden gelegenen Bauparzelle sind zwei Gebäudeausrichtung möglich. Bei einer Ausführung ohne First (z.B. ZD, FD) ist die längere Gebäudeseite (bei quadratischem Grundriss: eine der Gebäudeseiten) parallel zur vorgegebenen Firstrichtung auszurichten.

### Dachgestaltung:

Als Dachform sind Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pult- und Flachdächer zulässig.

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. Die Nutzung von Sonnenenergie wird empfohlen. 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. Um die Gebäudekörper nicht so wuchtig erscheinen zu lassen, sind nur bei einer I + D Ausführung der Gebäude (das zweite Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss verwirklicht) und bei der Dachform Satteldach Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Kniestock erlaubt.

#### Festsetzungen für die Gestaltung der Garagen, Nebengebäude und Stellplätze:

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und in den festgesetzten "Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze und Nebenanlagen" (B.I.10.2) zulässig.

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 neu definiert.

Im Bereich der Zufahrt und für die Garage sind zum Zwecke der Abstützung sowohl bei bergseitigen als auch bei talseitigen Grundstücken Stützmauern erlaubt.

Wintergärten sind als Anbauten an die Hauptgebäude zulässig. Als Dachform sind für Wintergärten auch Flachdächer und auch flach geneigte Dächer (Dachneigung max. 20°) zulässig. Von den Vorgaben zur Dacheindeckung von Hauptgebäuden kann bei Dächern von Wintergärten abgewichen werden.

#### 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 bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Trockensteinmauern aus Naturstein sind als Einfriedung auch erlaubt.

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 möglich. Zum Schutz der angrenzenden Bevölkerung werden im Bereich des Leitungsrechtes keine Auffüllungen und Abgrabungen zugelassen.



#### **4.4 Sonstige Festsetzungen und Hinweise**

##### Sichtdreiecke

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

##### 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.

Die Leitungsbetreiber weisen bei der Durchführung der Leitungsbauarbeiten und zum Schutz unterirdischen Versorgungsleitungen zu den diversen Vorschriften (Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und auf die verschiedenen Merkblätter ( "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" bzw. Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen") bei Grabarbeiten hin.

##### 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 schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Bamberg unverzüglich zu informieren.

##### 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 m<sup>2</sup> Dachfläche 2 - 3 m<sup>3</sup> nicht unterschreiten.

Für die dezentrale Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken gilt folgendes:

Das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer (auch das Einleiten in das Grundwasser über Versickerung) bedarf grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese wasserrechtliche Erlaubnis muss vor der Inbetriebnahme der entsprechenden Anlage vorliegen. Sofern das Niederschlagswasser im Rahmen der NWFreiV nebst zugehörigen technischen Regeln TRENGW bzw. TREN OG schadlos entsorgt werden kann, ist hierfür keine wasserrechtliche Erlaubnis nötig.

Unabhängig von der Genehmigungspflicht sind für die Errichtung und den Betrieb der Versickerungsanlagen die Arbeitsblätter DWA-A 138 und DWA-A 102 sowie das Merkblatt DWA-M 153 anzuwenden.

#### **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.



Die für die Bepflanzung der Hausgärten empfohlenen Gehölze (Pflanzliste) stellen eine landschafts- und standortgerechte Auswahl dar.

Des Weiteren werden zur Durchgrünung des Baugebietes bepflanzte Grüninseln in die Straßengestaltung mit aufgenommen.

Entlang des südöstlichen Geltungsbereiches sind zudem auf gemeindlichen Grund Baumpflanzungen zur Ortsrandeingrünung durchzuführen. Sie sollen am Rande des Baugebietes dem sanften Übergang zwischen Siedlungsfläche und freier Landschaft dienen.

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 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. Es sind Leuchtmittel einzusetzen, bei denen der Ultraviolette- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist.

Für die Ausleuchtung der Privatgrundstücke gelten diese Festsetzungen als Empfehlung.

## **6. Artenschutzrechtliche Relevanzabschätzung**

### **6.1 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 europäischen 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.

### **6.2. 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. Entlang des nord-westlichen Geltungsbereichs verläuft ein nicht ständig wasserführender Entwässerungsgraben.

Die Vorbelastungen des Raumes bestehen insbesondere angrenzend an das Planungsgebiet durch die vorhandene Ortsverbindungsstraße Schlüsselau – Jungenhofen, der nord-westlich gelegenen angrenzenden Bebauung und der umgebenden landwirtschaftlichen 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 Lärmbelastigungen 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 Besucher-verkehr

### **6.3. 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 aus 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 Jagdhabitats 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 Habitats (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.

Der Planungsraum verfügt nur sehr kleinflächig über Gehölzstrukturen. Diese sind als Brutstandorte für Hecken- und Gebüschbrüter praktisch ohne Bedeutung. Die **Goldammer** und weitere Arten dieser Gilde finden ihre Brutplätze eher in den benachbarten Gärten, Heckenstrukturen und Streuobstflächen. **Haussperling** und **Feldsperling** nutzen den Geltungsbe reich 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**,

#### 6.4. 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 mit geringer Bedeutung 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.

### 7. Erschließung des Baugebietes

#### 7.1 Straßenerschließung

Das Baugebiet „Gänsäcker III“ liegt am südlichen Ortsende von Schlüsselau. Nördlich der Gemeindeverbindungsstraße nach Jungenhofen soll ein geplanter Straßenstich in Richtung Nordosten abzeigen, welcher in einer Wendeanlage endet. Die Wendeanlage ist nach den derzeit geltenden Richtlinien (RASt 06) konstruiert, so dass ein dreiachsiger Lastwagen problemlos rangieren kann. Zusätzlich wird das neue Baugebiet über eine nach Nordwesten verlaufende Straße an das bestehende Baugebiet Gänsäcker II angebunden.

Folgende Straßen- bzw. Wegbreiten sind beim Ausbau der Verkehrswege vorgesehen:

Erschließungsstraße:

Fahrbahn:	6,00 m/ 4,50 m
Parkplatz:	2,00 m
Mehrzweckstreifen/Gehweg:	<u>2,00 m/ 1,50 m</u> 8,00 m

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

#### Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr soll weitestgehend auf den privaten Grundstücken untergebracht werden: Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Dabei ist der Stauraum vor Garagen nicht als Stellplatz zu bewerten. Zusätzlich sind im Baugebiet weitere Stellplätze entlang der Straße vorgesehen.

## **7.2 Wasserver- und Entsorgung**

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

Das Baugebiet „Gänsäcker III“ in Schlüsselau wird im Trennsystem entwässert.

Das Niederschlagswasser des Baugebietes soll über einen Regenwasserkanal in bestehende Zulaufgräben in das im Nordwesten von Schlüsselau bestehende Regenrückhaltebecken (Fl. Nr. 2104, Gemarkung Herrnsdorf) an der Reichen Ebrach eingeleitet werden. Dieses Becken dient bereits dem nordwestlich angrenzenden Baugebiet „Gänsäcker II“ als Regenrückhalt. Durch die zusätzlich geplante Einleitung des Niederschlagswassers des Baugebietes „Gänsäcker III“ ist eine hydraulische Überprüfung der Zulaufgräben und des Beckens notwendig. Ggfs. ist eine bauliche Erweiterung des Beckens bzw. der Gräben erforderlich. Durch diese zusätzliche Einleitung ist gegebenenfalls die wasserrechtliche Erlaubnis unter Einbeziehung des WWA Kronach anzupassen. Anschließend wird das gesammelte Niederschlagswasser nach qualitativer und quantitativer Behandlung der Reichen Ebrach zu geführt.

Am südöstlichen und nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs sind Entwässerungsflächen vorgesehen, die das Oberflächenwasser des Außenbereiches schadlos um das Baugebiet herum ableiten. Die im nordöstlichen Rand geplante Mulde wird auf ein im Norden des Baugebietes liegendes Becken zuführt. Das gesammelte Oberflächenwasser im Becken wird dann über einen Oberflächenkanal, der entlang des nordwestlichen Geltungsbereiches auf privaten Grund verläuft, dem verrohrten Graben an der Gemeindeverbindungsstraße zu geführt. Für diese Ableitung ist ein Leitungsrecht notwendig, da der Kanal durch private Gärten verläuft. Die zukünftigen Bauparzellen werden in diesem Bereich mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde belastet. Dafür wird eine Eintragung einer Grunddienstbarkeit durchgeführt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Abwasserzweckverband Pommersfelden-Frensdorf.

Das Schmutzwasser wird über einen geplanten Kanal dem bestehenden Schmutzwasserkanal in Schlüsselau zugeführt. Über eine Abwasserdruckleitung wird das Schmutzwasser in die Kläranlage Sambach weitergeleitet. Laut Aussage des Betreibers der Kläranlage (Zweckverbandes Pommersfelden/Frensdorf) liegt eine ausreichende Kapazität zur Reinigung des in dem Gebiet anfallenden Schmutzwassers vor. Die Kläranlage Sambach ist für 5.500 EW ausgelegt. Momentan sind aktuell 4.500 EW angeschlossen.

## **7.3 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. Immissionsschutz**

### Verkehrslärm

Da das Plangebiet ca. 560 m von der Bundesstraße B 505 entfernt ist, sind aufgrund der Distanz keine Lärmbeeinträchtigungen zu erwarten.

Bei der Berechnung des Schallschutzes mit den angegebenen Verkehrsdaten der B505 plus einem 10%-igen Aufschlag ist ermittelt worden, dass ab einer Entfernung von ca. 520 m die Immissionsrichtwerte nach DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) eingehalten werden.

Somit sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

### Landwirtschaftliche Immissionen

In der Nähe des neuen Wohngebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Es ist davon auszugehen, dass 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 Lärmbeeinträchtigungen 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.“

## **9. 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. 1,0 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: 17.01.2023

**Frensdorf, 17.01.2023**

.....  
Jakobus Kötzner,  
Erster Bürgermeister

**Bamberg, 17.01.2023**



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

Bearbeitet durch:

Dipl. Ing. (TU) Rüdiger Hellmich