

Begründung

Zur Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Schüssellau, Fl.-Nr. 1984/2, Gemarkung Herrnsdorf, Gemeinde Frensdorf

1. Umfang, Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

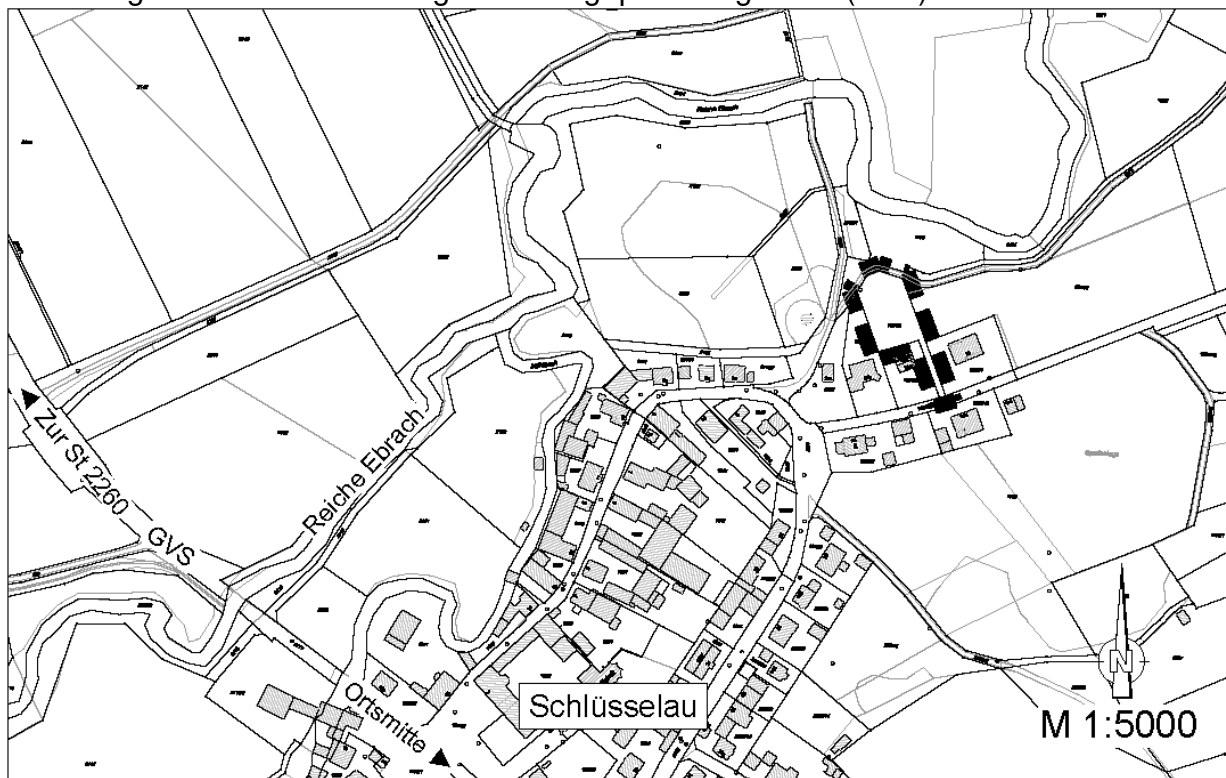
Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Baugrundstücks zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Frensdorf eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Durch diese Satzung wird das oben genannte Grundstück dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Schlüssellau zugeordnet.

Planungsanlass ist die beabsichtigte Errichtung eines Einfamilienhauses im Ortsteil Schlüssellau. Das vorgesehene, noch unbebaute Grundstück im Norden von Schlüssellau umfasst die Fläche der Flurstücksnummer 1984/2 der Gemarkung Herrnsdorf und ist derzeit dem Außenbereich zuzuordnen. Das Gelände ist fast eben und liegt auf ca. 254 m ü. NHN (BayernAtlas, Online-Abfrage Oktober 2022). Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst ca. 1.384 m² und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch einen Wirtschaftsweg und die Reiche Ebrach
- im Westen durch vorhandene Bebauung bzw. deren Gartenfläche
- im Süden durch vorhandene Bebauung
- im Osten durch vorhandene Bebauung und landwirtschaftliche Flächen

Die einzubeziehende Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt (Allgemeines Wohngebiet). Die Gemeinde beabsichtigt diese Fläche als Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln.

Der Geltungsbereich ist im beiliegenden Lageplan dargestellt (o.M.).



Die Gemeinde Frensdorf befindet sich im Naturraum des "Mittelfränkischen Beckens" im Tal der Rauhen Ebrach an den östlichen Ausläufern des Steigerwaldes. Die im Regionalplan als Grundzentrum ausgewiesene Gemeinde Frensdorf liegt am Rande des Verdichtungsraumes Bamberg. Sie ist nur ca. 10 km südlich vom Oberzentrum Bamberg entfernt. Zum Nahbereich Frensdorf gehören außerdem Pettstadt und Pommersfelden. Die verkehrsgünstige Lage (auch zur Region Nürnberg), vorhandene Wohnbauflächen sowie eine ausreichende, über den Zweckverband Auracher Gruppe abgedeckte Wasserversorgung bzw. eigene Abwasserbeseitigung begünstigten frühzeitig die Fortentwicklung als Wohngemeinde. Die Planungen zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung stehen den Zielen der Landes- und Regionalplanung nicht entgegen.

Die Gemeinde Frensdorf möchte den nördlichen Ortsrand von Schlüssellau städteplanerisch neu ordnen und baulich neu definieren. Dazu wird das Instrument der sogenannten Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB angewendet, um einen einheitlichen Abschluss am Ortsrand zu erreichen. Die Gemeinde kann einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Schlüssellau einbeziehen, da die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist bzw. sein wird. Im Rahmen der einfachen Dorferneuerung des Amtes für ländliche Entwicklung will die Gemeinde Frensdorf den Neubau eines Dorfgemeinschaftshauses in Schlüssellau auf der Fl.Nr. 1969 der Gemarkung Herrnsdorf in den nächsten zwei Jahren realisieren. Dazu existiert schon eine Planung, die den Standort und die Größe des Gemeinschaftshauses eindeutig festgelegt hat (siehe Lageplan). Die Planung sieht vor, dass das Gemeinschaftshaus deutlich weiter nach Norden herausragt wie der jetzige Bestand. Dadurch bietet es sich förmlich an, das Grundstück Fl.Nr. 1984/2 der Gemarkung Herrnsdorf in den Innenbereich einzubeziehen. Zukünftig bildet dann die Hausnummer 9a mit dem geplanten Gemeinschaftshaus und dem zukünftigen Neubau auf der Fl.Nr. 1984/2 der Gemarkung Herrnsdorf eine Gebäudeflucht. Die geplante Bebauung wird nur bis zu einer gewissen Linie zugelassen (nördliche Baugrenze des Baufensters), damit ein „nasenartiges“ Hinauswachsen in die Landschaft verhindert wird.

Wie aus den Beträgen zur Statistik Bayerns 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 über dem Landkreisdurchschnitt liegt. Die Gemeinde profitiert in den letzten Jahren 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.

Wirft man einen Blick auf die Bevölkerungsentwicklung in dem Gemeindeteil Schlüssellau, so zeigt sich auch hier, dass die Bevölkerungszahl im Zeitraum von 2002 bis 2021 um 46 EW (13,29%) gewachsen ist. 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 von zwei Mehrfamilienhäusern wurden alleine 13 Wohneinheiten generiert.

Eine in den Jahren 2014/2015 und 2020 durchgeführte Bauplatzanalyse in Schlüssellau mit einer Befragung von Eigentümern von möglichen bebaubaren Flächen kam zu dem Ergebnis, dass weder private noch gemeindliche Bauplätze zum Verkauf zur Verfügung stehen. Die Gemeinde Frensdorf ist aber bestrebt, vor allem jungen Familien den Verbleib in der Gemeinde Frensdorf attraktiv zu machen und dazu erschwingliche Bauplätze

bereitzustellen. Die zu überplanende Fläche liegt zwar formell im Außenbereich, eine Bebauung des Grundstücks ist unter der Berücksichtigung der bereits vorhandenen umliegenden Bebauung und des geplanten Neubaus des Gemeinschaftshauses jedoch städtebaulich vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur. Durch Festlegung der Baugrenzen im Norden wird ein Hinauswachsen der Bebauung in die Landschaft verhindert.

Dadurch, dass die Erschließung bzw. Infrastruktur für dieses Baugrundstück schon vorhanden bzw. leicht zu schaffen ist, kann dieses Grundstück sehr kurzfristig bebaut werden.

So kann die Gemeinde Frensdorf mit der Bauleitplanung im Ortsteil (Schlüssellau) relativ kurzfristig Wohnraum schaffen und betrachtet die vorliegende Satzung als ein adäquates Mittel, dieses gemeindliche 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).

2. Verfahren

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Wohnbebauung zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Frensdorf eine Einbeziehungssatzung im Ortsteil Schlüssellau zu erlassen. Für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung müssen folgende Voraussetzungen gemäß § 34 Abs. 4 i.V.m. Abs 5 S. 1 BauGB erfüllt sein:

- die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs muss die einbezogenen Flächen prägen,
- die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein,
- es dürfen keine Vorhaben zulässig sein, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (FFH und Europäischen Vogelschutzgebieten) bestehen oder
- es dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Alle genannten Voraussetzungen sind erfüllt. Gemäß § 34 Abs. 6 S.1 BauGB werden die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 und 3 sowie S.2 BauGB angewendet und auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden, Bürger und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB wird verzichtet. Jedoch gilt es gemäß § 34 Abs. 5 S. 4 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu beachten.

3. Planungsvorgaben

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Frensdorf ist dieser Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für die südöstlich angrenzende Fläche ist im FNP ein allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Auf der Fläche der Einbeziehungssatzung soll demnach auch eine Wohngebietsfläche ausgewiesen werden.

Landschaftsschutzgebiete, ähnliche Schutzgebiete oder Naturparks sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Auch wird kein Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH) oder SPA-Gebiet (Special Protection Area), d.h. ein besonderes Schutzgebiet gemäß

Vogelschutzrichtlinie von der Planung berührt. Allerdings befinden sich im nördlichen Bereich das Biotop 6231-1003-000 (Auwiese im Bachgrund der Reichen Ebrach am nördlichen Ortsrand von Schlüssellau) und das Biotop 6231-0015-001 (Gehölz- und Staudensäume der Reichen Ebrach zwischen Sambach und Röbersdorf). Weder diese Biotopflächen noch eine weitere bedeutsame Ökofläche (ÖFK ID 18042), die sich weitestgehend auf der Biotopfläche (Nr. 6231-0015-001) an der Reichen Ebrach befindet, sind von der Planung betroffen.

Laut WWA Kronach befinden sich im Planungsgebiet keine Oberflächengewässer und es sind auch keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete sowie wassersensible Bereiche betroffen. Allerdings liegt das Grundstück am Rande des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Reichen Ebrach. Das WWA Kronach weist expliziert darauf hin, dass aufgrund der Nähe zur Reichen Ebrach Gefahren vor einer Überflutung durch „wild“ abfließendes Oberflächenwasser infolge Starkregenereignisse (vgl. §37 WHG) bestehen.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege äußert sich zum Plangebiet hinsichtlich der Bodendenkmalpflegerische Belange wie folgt:

Der Vorhabenbereich nimmt eine besonders siedlungsgünstige, hochwasserfreie Position am Rand der Aue der Reichen Ebrach ein. Etwas nördlich davon ist der Fachbehörde seit letztem Jahr eine Wall-Grabenanlage im Bereich der Aue in einer Schleife der Ebrach bekannt, die allerdings bisher nicht datiert werden konnte. Die Lage deutet aber auch eine durch was geschützte mittelalterliche Anlage hin. Hinzu kommt, dass bereits seit längerem unmittelbar neben dem hier geplanten Vorhabenbereich ebenfalls hochwasserfrei mittelalterliche Siedlungsindikatoren dem Landesamt für Denkmalpflege bekannt sind. Entsprechend könnte sich im Geltungsbereich eine Vorburgbesiedlung in Resten befinden.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. Informationen hierzu finden Sie unter:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber

zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Im Einzelfall kann als Alternative zu einer archäologischen Ausgrabung eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

Eingriffe in baurechtlicher Hinsicht werden durch grünordnerische Maßnahmen minimiert. Zur offenen Landschaft hin ist am nördlichen Rand des Geltungsbereiches eine private Grünfläche mit heimischen Obstbäumen bzw. Sträuchern als Randeingrünung anzulegen und zu unterhalten. Die Obstbäume bzw. Sträucher sind aus der Gehölzliste zu wählen.

4. Inhalt und bauliche Nutzung der Satzung

Die Einbeziehungssatzung soll mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. § 34 Abs. 5 Satz 2 ermöglicht hierzu die Aufnahme von einzelnen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 4 BauGB in die Satzung. Die Gemeinde Frensdorf macht von dieser Möglichkeit Gebrauch, entsprechend den Anforderungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Satzungsgebiet Festsetzungen zu treffen.

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind die §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB entsprechend auf die Satzung anzuwenden, d.h. das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind zu berücksichtigen. Da es auch ein politisches und gesellschaftliches Ziel ist, den Flächenverbrauch zu verringern, wird mit landwirtschaftlichen Flächen sparsam umgegangen, indem eine Fläche für Wohnbauzwecke hergenommen wird, die der Landwirtschaft schon seit längerem nicht mehr zur Verfügung steht.

Diesen Vorgaben entsprechend beschränkt sich die Satzung vor allem auf Festsetzungen

- der Grundflächenzahl (GRZ) bzw. der Baugrenze als Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung, der Geschossflächenzahl (GFZ)
- der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und
- der Ortsrandeingrünung

Nutzungsart

Die Geltungsbereichsfläche umfasst insgesamt ca. 1.384 m². Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

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 nördliche Baugrenze wurde nur bis zur Höhe der geplanten Bebauung des Gemeinschaftshauses (Flurnummer 1969) eingezeichnet, damit ein Hinauswachsen in die Landschaft verhindert wird. Die Grundflächenzahl beträgt für das Baugebiet 0,3.

Geschossflächenzahl

Die maximale Geschossflächenzahl beträgt 0,6.

Maximale Anzahl der Vollgeschosse

Die Höchstzahl der Vollgeschosse wird auf II festgesetzt.

Dachform

Damit sich der Neubau in die umgebende Nachbarbebauung integriert, wird nur die Dachform Satteldach zugelassen.

5. Erschließung

Die Erschließung der Wohngebietsfläche ist gewährleistet:

- Verkehrstechnische Erschließung:
Das Baugrundstück wird über die im Süden verlaufende Gemeindestraße erschlossen. Die Erreichbarkeit des Baugrundstücks wird über einen ca. 3,5 Meter breiten Zufahrtsstreifen am südlichen Rand des Geltungsbereiches gewährleistet. Die Zufahrt ist in ausreichender Breite und Beschaffenheit herzustellen und freizuhalten, damit das Grundstück jederzeit für Einsatzfahrzeuge des Rettungsdienstes und der Feuerwehr erreichbar ist.
- Wasserversorgung:
Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Auracher Gruppe. Der bestehende Wasseranschluss liegt im Bereich der südlich vorbeiführenden Gemeindestraße. Eine Voranfrage ist vom Grundstückseigentümer an den Zweckverband gestellt. Der Zweckverband hat einen Hausanschluss für das Grundstück in Aussicht gestellt.
- Abwasserentsorgung (Mischsystem):
Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Abwasserzweckverband Pommersfelden-Frensdorf über den im Süden liegenden Abwasserkanal in der Gemeindestraße, der an das örtliche Mischwassersystem angeschlossen ist. Der Mischwasserkanal von Schlüssellau wird über eine Abwasserdruckleitung der Kläranlage in Sambach zu geleitet.

Für die anfallende Dachentwässerung sollen auf dem Grundstück Möglichkeiten zur Versickerung oder der Rückhaltung geschaffen werden. Die Errichtung von Zisternen zur Speicherung von Regenwasser (insbesondere zu Zwecken der Gartenbewässerung sowie zur sanitären Brauchwassernutzung) wird empfohlen. Die Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 m² Dachfläche 2 - 3 m³ nicht unterschreiten.

Der Notüberlauf der Zisterne ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen oder kann - sofern der Untergrund eine ausreichende Sickerfähigkeit aufweist - einer Versickerungsanlage zugeführt werden. Ein Bodengutachten zur Feststellung der Sickerfähigkeit des Bodens ist noch nicht erstellt worden.

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.

- Telekom-, Stromanschluss:
Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist auf folgendes hin:

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Die Versorgung des Planbereiches unterliegt derzeit einer Prüfung durch die Telekom. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Entscheidung zur Versorgung treffen.

Aus diesem Grund ist es dringend erforderlich, dass sich der Vorhabenträger rechtzeitig mit unserer Bauherren-Hotline unter der kostenfreien Rufnummer 0800 / 330 1903 in Verbindung setzt.

Zum Zweck der Koordinierungsmöglichkeiten bitten wir um rechtzeitige Mitteilung von Maßnahmen, welche im Geltungsbereich stattfinden werden.

In dem betroffenen Bereich befinden sich betriebene Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH. Der Betreiber äußert sich wie folgt:

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Bayernwerk Netz GmbH Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Bei der Überprüfung der Planungsunterlagen wurde festgestellt, dass im betroffenen Bereich von der Bayernwerk Netz GmbH betriebene Anlagen vorhanden sind. Zu Information ist ein Übersichtsplan im Maßstab 1:500 beigelegt. Die betroffenen Anlagen sind farblich markiert, weitere Informationen können der Legende entnommen werden. Folgende Anlagen sind in den Planungsunterlagen zu berichtigen, bzw. zu ergänzen, mit Bayernwerk Netz GmbH zu titulieren und die nachfolgend, angegebene Schutzzonenbereiche in den Unterlagen aufzunehmen.

20 kV-Kabel mit Schutzzonenbereich je 0,5 m beiderseits der Trassenachse.

Im Zuge der Erschließungsarbeiten haben sich die ausführenden Firmen rechtzeitig in die genaue Lage der Bestandsanlagen einweisen zu lassen. Bei der Planung und Ausführung sind die einschlägigen Schutzbestimmungen (z.B. DIN 18920, DVGW-Richtlinie GW125) zu beachten.

Die Hinweise zur Freihaltung der Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung, bei Durchführung der Leitungsbauarbeiten und zu den diversen Vorschriften (Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ etc.) bei Grabarbeiten sind zu berücksichtigen.

- Sonstiges:

Die Anschlüsse für Telekom- und Breitbandleitungen liegen im Bereich der Gemeindestraße. Im Zuge der Erschließungsarbeiten haben sich die ausführenden Firmen rechtzeitig in die genaue Lage der Bestandsanlagen einweisen zu lassen. Bei der Planung und Ausführung sind die einschlägigen Schutzbestimmungen (z.B. DIN 18920, DVGW-Richtlinie GW125) zu beachten.

- Abfall:

Die Abfallbehälter sind an den Straßenrand der südlich angrenzenden Gemeindestraße zu den bekannten Abholungsterminen bereitzustellen.

6. Immissionsschutz

Die Nutzung des Bereichs der Einbeziehungssatzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die südliche Bebauung ist im Flächennutzungsplan bereits als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Die von der umgebenden Landwirtschaft und deren ordnungsgemäße Bewirtschaftung ausgehenden Emissionen (Geruch & Lärm) sind sowohl ortsüblich als auch unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Die Beeinträchtigungen können auch nachts, am Wochenende und an Feiertagen auftreten.

Mit Immissionen ist bei der Bebauung des Grundstücks nicht zu rechnen.

In einer Entfernung von ca. 400 m führt nördlich die Staatsstraße St 2260 am Plangebiet vorbei. Bei einer überschlägigen Berechnung des Schallschutzes mit den zur Verfügung stehenden Verkehrsdaten der Staatsstraße ist ermittelt worden, dass die Immissionsrichtwerte für Verkehrslärm nach DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet für das Plangebiet deutlich unterschritten werden.

7. Grünordnung und Artenschutz

Der Geltungsbereich der Satzung (Fl.-Nr. 1984/2, Gemarkung Herrnsdorf) grenzt unmittelbar an bereits bebaute Bereiche im Süden an. Biotopflächen oder schützenswerte Bereiche im Sinne des geltenden Natur- und Artenschutzrechts sind auf dem Plangebiet oder in unmittelbarer Umgebung nicht zu erkennen. Das Grundstück wird derzeit als Gartengrundstück genutzt. Durch gestalterische Grünmaßnahmen wird eine Randeingrünung zur offenen Landschaft erreicht, die gleichzeitig als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche dient.

Zusätzlich wird festgelegt, dass nicht bebaute Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen sind, lose Material- und Steinschüttungen sind somit nicht zulässig. Durch diese Festsetzung soll das Anlegen von sogenannten Steingärten verhindert werden.

Die Fläche weist nur eine geringe Qualität als Nahrungs-, Fortpflanzungs-, oder Ruhestätte für Vögel und Fledermäuse auf. Aufgrund der umgebenden Bebauung und der mangelnden Struktur sind auch das Vorkommen von Amphibien und Reptilien innerhalb der Planfläche als unwahrscheinlich anzusehen. Ein Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten ist ebenfalls aus diesem Grund auszuschließen.

Durch die Überbauung kommt es zu einer Verringerung einer potenziellen Nahrungsfläche im Bereich der Bebauung mit geringer Bedeutung für Vögel und Fledermäuse. Hierdurch gehen keine wichtigen Strukturen für diese verloren, da es auch im direkten Umfeld vergleichbare und bessere Lebensräume gibt.

Die Rodung des Gehölzbestandes darf zum Schutz von brütenden Vögeln nur im Zeitraum vom 01.10 bis 28.02 erfolgen.

8. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach dem „Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Durch die Ausweisung der Flächen als allgemeines Wohngebiet ist eine als Garten genutzte Fläche betroffen. Nach Begehung der Fläche fällt diese nach Auffassung des „Leitfadens zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ in die Kategorien „Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ (Kategorie I).

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird nur die WA-Fläche aus dem Geltungsbereich herangezogen. Die restliche Fläche bleibt eingriffsneutral.

Nach dem Versiegelungs- und Nutzungsgrad wird das Baugebiet mit einer GRZ von 0,3 dem Eingriffstyp B zugeordnet.

Gesamte Geltungsbereichsgröße:

Ca. 1.384 m²

Davon WA-Fläche: 599 m²

Kategorie I:

- Gartenfläche : 599 m²

Kompensationsfaktor

Der Geltungsbereich wird dem Eingriffstyp B zugeordnet, da die Grundflächenzahl bei 0,3 liegt.

Folgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind geplant:

- Festsetzung der GRZ auf 0,3
- befestigte Flächen, auf denen keine grundwasserschädlichen Stoffe anfallen, sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig herzustellen;
- Rodung des Gehölzbestandes und Freimachen des Baufeldes nur in den Wintermonaten;
- Eingrünungsmaßnahmen (keine Steingärten, Eingrünung im Nord/Nordwesten);

Der Kompensationsfaktor für diese Kategorie ist mit Berücksichtigung Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen bei 0,35.

Berechnung des Ausgleichs

Parameter: Eingriffstyp B, Kategorie I und Kompensationsfaktor = 0,35

$$599 \text{ m}^2 \times 0,35 = 209,6 \text{ m}^2$$

Der Ausgleichsbedarf des Bebauungsplanes beläuft sich bei einem Kompensationsfaktor von 0,35 auf 210 m². Der Bedarf wird intern im Geltungsbereich als Ortsrandeingrünung auf der Flurnummer der 1984/2, Gemarkung Herrnsdorf gedeckt. Hier entsteht auf einer Fläche von 210 m² ein mit Bäumen und Sträuchern angelegter Grünstreifen.

Herstellung und Pflege der Ausgleichsfläche (Ortsrandeingrünung)

Zur offenen Landschaft hin am nördlichen Rand der Flurnummer der 1984/2 ist ein Grünstreifen (zwei Teilflächen jeweils ca. 5 Meter breit) mit Obstbäumen bzw. mit Sträuchern (gemäß Gehölzliste) als Ortsrandeingrünung anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten.

Anschließend ist die Fläche extensiv zu bewirtschaften. Keine Düngung, kein Pflanzenschutz. Die Anlage ist gegen Biberverbiss zu schützen.

Aufgestellt: 11.10.2022

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

Anhang Gehölzliste

+ Kennzeichnung als giftige Pflanze: Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielflächen, Kindergärten und -tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt. (Quelle: Bekanntmachung einer Liste giftiger Pflanzenarten v. 10. März 1975 des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit)

Bäume: (Hochstamm 3xv mB StU 14-16 cm bzw. Solitär 3xv mB 250-300 cm)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher: (verpflanzte Sträucher 60 – 100 cm)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
+ Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
+ Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Wild-Birne
+ Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Holunder
+ Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
+ Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Obstbaum-Arten: (Hochstamm StU 8-10)

Apfel
Birne
Süßkirsche
Walnuss
Zwetschge

Kletter- und Schlingpflanzen (zur Begrünung von Fassaden, Rankgerüsten und Zäunen)

Selbstklimmend:

+ Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein

Rankhilfe erforderlich:

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
+ Clematis	Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera, in Arten	Geißblatt
Polygonum aubertii	Knöterich
Rosa, in Sorten	Kletterrosen
+ Wisteria sinensis	Blauregen